

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0240 van 13 juni 2012
in de zaak 1112/0135/SA/4/0107

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Herbert OVERDENBORGER
kantoor houdende te 9000 Gent, Fortlaan 77
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED], beide wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle VANDESCHOOOR
kantoor houdende te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6F

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 oktober 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 7 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning met afzonderlijke bergplaats.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest nr. S/2012/0038 van 29 februari 2012 heeft de voorzitter van de derde kamer van de Raad een uitspraak over de vordering tot schorsing voor onbepaalde tijd uitgesteld en de zaak met het oog op de behandeling van de vordering van vernietiging verwezen naar de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 april 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Herbert OVERDENBORGER die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Isabelle VANDESCHOOOR die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■ en mevrouw ■■■ vragen met een op 24 november 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 2 december 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 18 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een vrijstaande woning + één afzonderlijke bergplaats”*.

De aanvraag beoogt de oprichting van een vrijstaande woning met een geïncorporeerde garage en een afzonderlijke garage/bergplaats (6,40 op 6,70m, kroonlijsthoogte 3,00m en nokhoogte 6,35m) in te planten op 1,00m van de linker en 2,00m van de achterste perceelgrens.

Voor de oppervlakte en de inplanting van vermelde afzonderlijke garage/bergplaats vragen de tussenkomende partijen bij toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een afwijking van de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag wordt aanvankelijk voor akkoord ondertekend door de verzoekende partijen maar ter gelegenheid van het openbaar onderzoek komen zij op dit akkoord terug.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 juni 1994 vastgesteld algemeen plan van aanleg Lochristi. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is als lot 85 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning van 23 augustus 1994.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de polder Moervaart en Zuidlede.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 maart 2011 tot en met 1 april 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen. In het bezwaarschrift stellen de verzoekende partijen onder meer:

“ ...

We hebben elk een bezwaarschrift ingediend in het kader van het betreffende openbaar onderzoek. Wij willen u – i.v.m. onze bezwaarschriften – opmerkzaam maken op het volgende: onze instemming met het bouwplan van de aanvragers of een bepaald aspect daarvan (bouwen op 1 meter i.p.v. 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens) werd verkregen op basis van onvolledige, misleidende en zelfs foutieve informatie vanwege de aanvragers aangaande de voorwaarden betreffende verkaveling [REDACTED] en de mogelijkheid van afwijkingen van deze voorschriften. De juiste informatie kregen we de dag nadien op het gemeentehuis en ook van onze juridische raadsman.

In het licht van de info aangewend om onze instemming te verkrijgen, voelen wij ons verplicht u mede te delen dat wij elke instemming en handtekening terugtrekken.

...”

In aansluiting op het deels gunstig preadvies van 3 mei 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi, brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 1 juni 2011 een gunstig advies uit met uitsluiting van het afzonderlijk bijgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi verleent op 7 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen, met uitsluiting van de afzonderlijke garage/bergplaats. Het college overweegt:

“ ...

Volgende bezwaren worden als gegrond beschouwd

De gemeente neemt akte van de intrekking van de handtekening. De bezwaarindiener heeft door het organiseren van het openbaar onderzoek alsnog de kans gekregen een bezwaar in te dienen.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning. Volgens de vigerende verkavelingsvoorschriften kan een garage van maximum 25m² op minstens 2m van de kavelgrenzen worden ingeplant. De geplande garage/bergplaats heeft een oppervlakte van 42,88m² en wordt ingeplant op 1,00m van de zijdelijke perceelsgrens.

...

Gezien de nokhoogte van 6,35m over een lengte van 6,70m en de beperkte afstand tot de perceelsgrens, en rekening houdend met de gegronde bezwaren, kunnen we stellen dat de afwijking stedenbouwkundig niet verantwoord is. Het bijgebouw wordt bijgevolg uit de stedenbouwkundige vergunning gesloten.

...

Een bijgebouw met een hoge nokhoogte van 6,35m over een lengte van 6,70m, op kleine afstand tot de perceelsgrenzen (1m), is ruimtelijk niet inpasbaar in deze verkaveling en zal visuele hinder veroorzaken naar de aanpalenden. Bovendien zal de hoge nokhoogte zorgen voor een verminderde zonne-inval bij een lage zonnestand in de winter.

De geplande woning is in overeenstemming met wat algemeen gangbaar is binnen de gemeente en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 8 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, onder de voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is, geplaatst en in gebruik genomen zijn.

Na de hoorzitting van 13 september 2011 beslist de verwerende partij op 22 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de op 23 augustus 1994 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De woning voldoet integraal aan de voorschriften.

De garage/bergplaats wijkt op volgende punten af van de verkavelingsvoorschriften:

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 m i.p.v. de vereiste 2 m;*
- de totale oppervlakte van de garage bedraagt 43 m² i.p.v. de maximaal toegelaten 25 m².*

De voorschriften van een verkaveling hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen en de gevraagde afwijkingen hebben betrekking op de inplanting en de afmetingen van de bergplaats, zodat de aanvraag binnen het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. valt.

In haar beroepschrift verwijst appellante naar het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, artikel 7, om te concluderen dat er geen openbaar

onderzoek vereist was en de ingediende bezwaarschriften aldus onontvankelijk zijn. Art. 7 van voormeld besluit stelt enkel dat, indien de aanpalende eigenaars hun akkoord hebben gegeven, zij niet in kennis moeten worden gesteld. M.a.w. zij moeten niet persoonlijk op de hoogte worden gebracht van het georganiseerde openbaar onderzoek via een aangetekend schrijven, doch conform art. 4.4.1. van de codex is een openbaar onderzoek wel verplicht. Ook indien niemand in kennis diende gesteld te worden, dan nog diende de gele affiche te worden uitgehangen, zodat om het even wie bezwaar kon indienen. De procedure werd bijgevolg correct uitgevoerd.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met afzonderlijke garage/bergplaats. De woning richt zich qua gabariet, vormgeving en architectuur naar de omliggende bebouwing en integreert zich dan ook volledig binnen de omgeving. De woning voldoet trouwens aan alle stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

De afzonderlijke garage daarentegen wijkt qua oppervlakte en inplanting af van de verkavelingsvoorschriften.

Uit plaatsbezoek is gebleken dat het merendeel van de loten binnen de verkaveling bebouwd is met een afzonderlijk bijgebouw, waarvan meerdere afwijken van de voorschriften, zowel naar oppervlakte als dakvorm. Zo werd onder meer een afwijking verleend voor [REDACTED] voor het plaatsen van een garage van 45m² met een plat dak. De gevraagde afwijking op de oppervlakte is bijgevolg geen uitzondering binnen de verkaveling.

Bovendien heeft appellante tijdens de hoorzitting een maquette neergelegd waaruit blijkt dat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m² met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak met dakhelling 55° (dus volledig conform de voorschriften) zeer beperkt is. Enkel de nokhoogte komt bij de gevraagde garage 0,50 m hoger (6,35 m i.p.v. 5,85 m). De impact van de aangevraagde garage op het aanpalende perceel zal aldus niet veel groter zijn dan wanneer een niet-afwijkend bijgebouw wordt opgericht.

Ook de inplanting op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar. Gezien de beperkte diepte van de loten, is het vanuit praktisch oogpunt verstaanbaar dat de garage zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens wordt geplaatst, zodat men met de wagen niet moet manoeuvreren achter de woning om de garage te kunnen binnenrijden. Echter, het opschuiven met één meter naar de perceelsgrens toe, kan enkel worden aanvaard indien dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden. De woning van de aanpalenden bevindt zich op minstens 13 m van de geplande garage. Aan de hand van berekeningen bijgevoegd bij het beroepschrift toont de architect aan dat de nokhoogte van de garage een quasi onbestaande invloed uitoefent op de zonne-inval in de tuin van de aanpalende burens. Bovendien blijkt uit de luchtfoto dat de tuin van de aanpalenden achteraan beplant is met hoogstammige bomen, waardoor de kans op verminderde zon- en lichtinval als gevolg van de garage nog kleiner is. Bovendien nemen deze bomen het blote zicht op de garage grotendeels weg, zodat de aanpalenden ook visueel weinig hinder ondervinden van de garage.

Uit het voorgaande blijkt dat de ruimtelijke impact van de garage binnen de aanvaardbare normen blijft en de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer ■■■■■, minderjarige, wettelijk vertegenwoordigd door de huidige verzoekende partijen, heeft tegen deze beslissing eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0215/SA/4/0180.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep.

Bij het vermeld arrest nr. S/2012/0038 van 29 februari 2012 heeft de Raad geoordeeld dat het beroep tijdig is ingediend. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

In hun schriftelijke uiteenzetting in het kader van de vordering tot vernietiging voeren de tussenkomende partijen aan dat de verzoekende partijen geen belang kunnen laten gelden, aangezien zij op het aanvraagformulier verklaarden geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen werken, dat zij het verzoek om een afwijking op grond van artikel 4.1.1 VCRO “voor akkoord” hebben ondertekend en dat zij ook het bouwplan ondertekenden met de vermelding geen bezwaar te hebben.

De verzoekende partijen repliceren in de wederantwoordnota dat er over het vereiste belang reeds is geoordeeld in het arrest nr. S/2012/0038 van 29 februari 2012. In ondergeschikte orde betogen zij dat zij in hun bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek hebben uiteengezet dat zij hun eerdere instemming introkken omdat ze gebaseerd was op “onvolledige, misleidende en zelfs foutieve informatie”.

Beoordeling door de Raad

Bij vermeld arrest nr. S/2012/0038 van 29 februari 2012 van de Raad werd vastgesteld dat de verwerende partij stelde geen opmerkingen te hebben omtrent het belang van de verzoekende partijen en dat de tussenkomende partijen, bij gebrek aan een repliek in feite en in rechte, het belang van de verzoekende partijen niet leken te betwisten. Vervolgens werd geoordeeld dat de verzoekende partijen, op grond van de aangevoerde aantasting van hun uitzicht en de verminderde zoninval, in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars en bewoners van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De tussenkomende partijen overtuigen niet dat er op grond van de nu aangevoerde exceptie anders moet geoordeeld worden over het belang van de verzoekende partijen dan in het arrest

nr. S/2012/0038 van 29 februari 2012. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend waarin zij uitdrukkelijk stelden hun eerdere instemming met het gevraagde in te trekken omdat ze gebaseerd was op “onvolledige, misleidende en zelfs foutieve informatie”. De tussenkomen- de partijen laten dit gegeven volledig onbesproken in hun schriftelijke uiteenzetting en lijken het dus niet te betwisten. Er kan dan ook niet worden aangenomen dat verzoekende partijen hun belang hebben verloren om een beroep in te dienen strekkende tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De exceptie van de tussenkomen- de partijen kan niet aangenomen worden.

C. Schending van artikel 4.8.16, § 5 VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op, daarin gevolgd door de tussenkomen- de partijen, dat de verzoekende partijen nalieten een afschrift van het verzoekschrift en de daarbij gevoegde stukken aan haar te versturen, zoals vereist door artikel 4.8.16, § 5 VCRO. Ze betogen dat de stukken van de verzoekende partijen buiten beschouwing moeten gelaten.

Beoordeling door de Raad

Uit artikel 4.8.16, §5 VCRO kan afgeleid worden dat de kennisgeving van het verzoekschrift en de bijgevoegde stukken aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning door de verzoekende partijen een louter informatieve waarde heeft zodat een schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO niet kan leiden tot het buiten beschouwing laten van de stukken.

De exceptie kan dan ook niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het continuïteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, juncto het ontbreken van de rechte ns vereiste feitelijke grondslag en van de artikelen 4.3.1 § 1., 1° a en 4.4.1. § 1 VCRO.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

- a. *De inplanting van de garage/berging beantwoordt, op twee essentiële punten, helemaal niet aan de verkavelingsvoorschriften:*
 - *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (de eigendom van de verzoeker) bedraagt amper 1 m daar waar de verkavelingsvergunning een afstand van minimum 2 m oplegt*

- de totale oppervlakte van de garage bedraagt $\pm 43 \text{ m}^2$ i.p.v. de maximaal toegelaten grootte van 25 m^2 .

...

Vervolgens bestaat er geen enkele ernstige reden waarom de garage/berging ongeveer dubbel zo groot (43 m^2) moet zijn als de volgens de verkavelingsvoorwaarden toegelaten grootte (25 m^2). Bovendien mag niet vergeten worden dat in de op te trekken woning reeds een garage voorzien is!

In de verkavelingsvoorwaarden zijn duidelijk slechts tuinhuisjes, bergplaatsen en garages voorzien met een beperkte oppervlakte (art. 2.3.)

Het gaat dan ook niet op dat men een garage/berging wil optrekken die ongeveer dubbel zo groot is dan deze die toegelaten is in de verkavelingsvergunning. Bovendien bezit dit bouwwerk, volgens het plan, nog een grote zolder zodat in feite de oppervlakte nog vergroot wordt. Dat men van deze zolder effectief wenst gebruik te maken volgt uit het feit dat er een raam en een vaste trap voorzien is.

Bij het verlenen van de verkavelingsvoorwaarden lag het zeker niet in de bedoeling dergelijke grote bouwwerken toe te staan als deze die de heer en mevrouw [REDACTED] thans wensen.

De Deputatie geeft in haar motivering eigenlijk zelf aan dat zo'n groot bijgebouw niet ruimtelijk inpasbaar is als ze zegt: "Gezien de beperkte diepte van de loten, ..."

...

De voorgenomen wijzigingen aan de verkavelingsvergunning zijn zeker niet te beschouwen als kennelijk bijkomstige zaken. Zij zijn visueel-vormelijk ernstig storend en hinderlijk.

..."

De verwerende partij repliceert onder meer:

"...

De deputatie stelt vooreerst vast dat bijgebouwen met een vergelijkbaar oppervlak in de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein reeds gerealiseerd werden. Daarnaast stelt zij vast dat het grotere grondoppervlak quasi dezelfde ruimtelijke impact heeft in vergelijking met een bijgebouw waarvoor niet afgeweken wordt van de verkavelingsvoorschriften. Deze laatste beoordeling is gebaseerd op een zeer concrete ruimtelijke afweging.

Ook wat betreft de gewijzigde inplanting motiveerde de deputatie op pertinente wijze:

...

Er wordt vooreerst expliciet gesteld dat de verschuiving van de inplantingsplaats slechts toelaatbaar is voor zover dit geen bijkomende hinder voor de aanpalenden met zich mee brengt. De deputatie stelt zeer concreet vast dat de afstand tot de woning van beroepindieners (huidige verzoekers) groot genoeg is, en dat de afwijkingen geen merkbare negatieve invloed zullen hebben ten opzichte van een bijgebouw dat volledig conform is met de verkavelingsvoorschriften. Daarenboven stelt de deputatie nog vast dat er zich op het perceel van verzoekers een hoog groenscherm bevindt dat op zich reeds een schaduw werpt op de tuin en woning van verzoekers, zodat een eventuele bijkomende schaduwwerking van het nieuwe bijgebouw geen grote invloed kan hebben.

Het groenscherm zal daarenboven het bijgebouw van het zicht onttrekken, zodat ook op dat punt zich geen problemen stellen.

...

Het is niet onredelijk om aan te nemen dat de afwijkingen op zich die een nokhoogte van 0,5m hoger dan voorgeschreven, en een inplanting 1m dicht bij de perceelsgrens dan voorgeschreven geen onredelijke bijkomende hinder, noch een grote ruimtelijke impact tot gevolg hebben.

...

De tussenkomende partijen betogen onder meer:

“ ...

De door verzoekers in tussenkomst aangevraagde beperkte afwijking aan de verkavelingsvoorschriften overeenkomstig artikel 4.1.1. VCRO voorziet quasi eenzelfde bijgebouw waarvoor de regelgeving zelfs de vrijstelling van vergunningsplicht voorziet, hetzij eveneens ingeplant tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens (2 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens) met een oppervlakte van 43 m² (hetzij 3 m² meer dan het bijgebouw toegelaten zonder vergunning). De afwijzing behelst dan ook in hoofdzaak de bouwhoogte (nokhoogte) van 6,35 m, doch dit is eveneens conform de verkavelingsvoorwaarden, gezien voor een vrijstaand bijgebouw eveneens een dakhelling wordt voorgeschreven van 45°.

...

Er kunnen afwijkingen aangevraagd en toegestaan worden. Gezien de beperkte perceeloppervlakten, breedtes en dieptes is de kans op een nodige afwijking vrij groot.

Omwille van de hinder naar alle burens toe te minimaliseren is voor een ontwerp geopteerd van een hoofd- en bijgebouw met een totale grondoppervlakte van 173m².

Omwille van het compact houden van het hoofdgebouw is een 2^{de} autostaanplaats naar het bijgebouw verschoven, die dan wel van 25m² (garage zonder afwijkingen) naar 42,9m² ging. De bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw van 173m² is kleiner dan een bebouwing met een hoofdwoning van 180m² en een tuinhuisje van 9m², samen 189m² of een garage, samen 205m² of een tuinhuis en garage, samen 214m².

De grootte van de vrijstaande garage met bergplaats is natuurlijk gerelateerd aan de grootte van de vrijstaande woning. In de mate waarin de het bijgebouw zou worden afgewezen in zijn huidige ontwerp, staat vast dat de aanvragers gerechtigd zouden zijn bij het indienen van een nieuwe aanvraag de volledige mogelijkheden van de verkavelingsvoorwaarden te benutten en dit zowel qua bouwdiepte, bouwbreedte als bouwhoogte (bvb. een hoge pastoriewoning). De huidige gecombineerde aanvraag is een evenwichtig concept van hoofd- en bijgebouw, in dezelfde hoogwaardige bouwmaterialen, waarbij het hoofdgebouw geenszins belastend is in verhouding met het terrein. De tuinbergplaats (o.m. tuinmeubelen) en staanplaatsen van twee wagens werden opgevangen in het afzonderlijke bijgebouw. Indien dit gebouw niet zal worden vergund, spreekt het voor zich dat deze ruimte zal dienen te worden ingebracht in een meer uitgebreid concept van de hoofdwoning. De huidige constellatie is niet ingrijpend voor de omgeving, gezien de ruimtelijke impact wordt verdeeld over het terrein.

(3) Het vergelijkingspunt gehanteerd door de deputatie in dezelfde verkaveling

Het is manifest onjuist dat dergelijke vrijstaande bijgebouwen in omvang, nokhoogte en inplanting geen vergelijk zouden kennen in het vergunningsbeleid van de Gemeente Lochristi. De werkwijze om de garage- en tuinberging onder te brengen in een van het hoofdgebouw afgezonderd losstaand bijgebouw onder zadeldak is vaste

vergunningspraktijk geworden. Voorbeelden hiervan kunnen worden teruggevonden overal op het grondgebied. Tussenkomen partijen leggen hiervan enkele voorbeelden voor (stuk 8) te Zeveneken (■■■■) en te Lochristi (■■■■), maar de voorbeelden zijn legio.

De eerste fase van de huidige verkaveling die dateren uit 1992-1994 hebben veelal een bijgebouw. Zoals in vele andere verkavelingen in Lochristi zijn er tal van soorten, vormen en hoogtes van bijgebouwen.

In de ■■■■ staat er inderdaad een vergunde garage van 45m² met een plat dak of met eveneens 2 afwijkingen: de oppervlakte 45m² i.p.v. 25m² toegelaten en een plat dak waar een helling tussen 25° en 55° verplicht is.

In de ■■■■ staat er een vergunde garage met grotere afmetingen, op 1m van de kavelgrens : dus ook 2 afwijkingen en bovendien een hoog dak van ± 6m met 55° helling.

...

Verzoekers kunnen zich niet het recht toe-eigenen om zich in te laten met vormgeving van een andermans bouwproject. Dit is een opportuniteitsbeoordeling.

Nogmaals brengt men op incorrecte wijze het argument van raam, trap en riolering naar voor als zijnde een reden om dergelijk bijgebouw niet te vergunnen.

Het vrijstaand bijgebouw is dienstig voor allerlei opbergdoeleinden (overwinteren terrasplanten, tuinmeubelen, zomer/winterbanden, fietsen enz.), de trap is nodig voor de veiligheid, de grootte voor plaats te bieden aan 2 auto's.

Dat er ook een garage in het hoofdgebouw voorzien is, is geen reden om te besluiten dat de grootte van een garage onverantwoord zou zijn.

...

Het vergunde bijgebouw is, in tegenstelling wat verzoekers beweren, wel degelijk conform de verkavelingvoorschriften met 2 beperkte afwijkingen qua oppervlak en inplanting, waarvoor alle aanpalende eigenaren voor akkoord getekend hebben. De afwijkingen zijn inderdaad niet-storend en beperkt door de begroeiing in de tuin van verzoekers.

...”

In hun memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen onder meer :

“...

In casu vraagt men een berging én een garage (voor liefst twee wagens) met een grondoppervlakte van +/- 43 m². Dit ondanks dat in het hoofdgebouw reeds een garage is voorzien.

In zaken van bestuursrecht moeten uitzonderingen op een algemene regeling - volgens vaste rechtspraak - hoe dan ook strikt worden geïnterpreteerd. Door het uitdrukkelijk limitatief karakter van de voorwaarden betreffende de zone voor hovingen is deze zone per definitie een bouwvrije zone waar slechts bij wijze van uitzondering (afwijking) een garage van maximum 25 m² kan worden toegelaten. Elk bijgebouw met een oppervlakte van slechts 25 m² is op zichzelf reeds een afwijking op de bestemming van de zone voor hovingen! De toevoeging van een bijkomend gedeelte aan die afwijking is hoe dan ook een bestemmingswijziging van het gedeelte van de zone voor hovingen dat boven die 25 m² door het bijgebouw zou worden ingenomen; welnu bestemmingswijzigingen kunnen niet bij wijze van afwijking worden toegestaan; dit staat met zoveel woorden in artikel

4.4.1, §1, VCRO! De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat overigens slechts toe in een stedenbouwkundige vergunning (op bepaalde punten) 'BEPERKTE' afwijkingen toe te staan! Welnu, de uitbreiding van een maximaal toegelaten afwijking van 25 m² tot een vergunde oppervlakte van 43 m² (een afwijking van 72%) kan in alle redelijkheid niet als een 'beperkte' afwijking in die zin worden gekwalificeerd. Het feit dat er op het verkavelingsplan geen bouwzone voor een bijgebouw is aangeduid verandert daar niets aan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het bouwperceel deel uitmaakt van een niet vervallen verkavelingsvergunning van 23 augustus 1994. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de gevraagde garage/bergplaats op de volgende punten afwijkt van de verkavelingsvoorschriften:

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 m in plaats van de vereiste 2 m;
- de totale oppervlakte van de garage bedraagt 43m² in plaats van de maximaal toegelaten 25m².

Deze gegevens worden niet betwist.

2.

Artikel 4.4.1, § 1, luidt als volgt:

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.”*

De vergunningsverlenende overheid die beschikt op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO, dient na te gaan of de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften kan worden beschouwd als een “beperkte afwijking”. Voor zover het gevraagde kan beschouwd worden als een “beperkte afwijking” dient de vergunningsverlenende overheid op grond van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b, te beoordelen of de gevraagde afwijking verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening

3.

Onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” wordt in de bestreden beslissing overwogen dat de gevraagde afzonderlijke garage qua oppervlakte en inplanting afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, maar verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening omdat de gevraagde afwijking qua oppervlakte geen uitzondering is binnen de verkaveling, omdat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m² met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak zeer beperkt is en dat ook de inplanting op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens aanvaardbaar is gezien de beperkte diepte van de loten en gezien dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden.

Daargelaten de vraag of deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de door de verzoekende partijen aangehaalde bepalingen schendt, moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing niet wordt beoordeeld of de gevraagde afwijking kan beschouwd worden als een “beperkte afwijking” en er derhalve niet is nagegaan of is voldaan aan één van de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 september 2011, waarbij aan de tussenkommende partijen onder voorwaarde de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning en afzonderlijke garage/bergplaats op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 550,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro voor elk van de tussenkommende partijen, komen ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ