

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0715
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0124/A

Verzoekende partijen 1. de heer **Miro HALFON**
 2. mevrouw **Lisy HALFON**

vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van
Rijswijcklaan 16

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem van 23 mei 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer en mevrouw Van Looveren – Herrle, hierna de aanvragers genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een functiewijziging van garage naar inkom en leefruimte op een perceel gelegen te 2650 Edegem, Prins Boudewijnlaan 137, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 210N.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 maart 2018.

Advocaat Evi MEES *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvragers verkrijgen op 18 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met een totale bouwdiepte van 15,30 m. Hierbij sluit de garage naast de woning aan op de garage van de aanpalende woning van de verzoekende partijen.

2.

De aanvragers dienen op 28 januari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem een aanvraag in voor het regulariseren van een functiewijziging van garage naar inkom en leefruimte op een perceel gelegen te 2650 Edegem, Prins Boudewijnlaan 137, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 210N.

In de verklarende nota gevoegd bij de bouwaanvraag wordt het volgende aangegeven:

“Door de beperkte ruimte van het bouwperceel zouden we de garage willen opgeven voor meer woonruimte (inkom en leefruimte). Als hiervoor een compensatoire vergoeding voor de parkeerplaats dient betaald te worden, dan zijn we hiermede akkoord. De garagepoort wordt vervangen door een schuifdeur als raam/inkomdeur.

Op het regularisatieplan zijn tevens volgende punten aangevuld/gewijzigd tov het vergunde plan:

- *oprit is uitgevoerd in beton ipv klinkers, volgens aanduidingen op het plan*
- *er wordt een vooraan draadafsluiting voorzien met rechtse buur volgens de gemeentelijke voorschriften, zie plan*
- *zonnepanelen werden door de installateur anders ingepland om een hoger rendement te bekomen*
- *er wordt een tuinmuur voorzien tegen vrijstaande scheimuur garage rechtse geuur en dit om esthetische redenen: gelijkvormig materiaal op eigen perceel (witte crepi afwerking)”*

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Terelst Noord’, goedgekeurd op 21 februari 2013, in een zone voor vrijstaande bebouwing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 februari 2016 tot en met 11 maart 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 3 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

2. STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS:

De aanvraag situeert zich in een geldend RUP 'Terelst Noord'. Volgens dit plan ligt het pand in een zone voor strook voor vrijstaande bebouwing.

Gezien de stedenbouwkundige voorschriften van het voornoemd RUP zeer bevattelijk en nauwkeurig zijn, wordt de goede ruimtelijke ordening door deze voorschriften duidelijk behandeld en bepaald. De toetsing van de aanvraag dient daarom te gebeuren aan de stedenbouwkundige voorschriften van het voornoemde RUP.

De voorliggende bouwaanvraag wijkt af van de bepalingen van het RUP voor wat betreft de volgende zaken:

- een functiewijziging van garage in de bouwvrije zijtuinstrook naar inkom met achterliggende leefruimte.*

Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag de afwijking enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreffen. De afwijking mag dus enkel details betreffen, gering in omvang en meetbaar, zonder te raken aan het essentiële gegeven van het bestemmingsplan en de bijhorende voorschriften.

Drie criteria worden aangegeven voor de toetsing over een afwijking:

- Een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het RUP;*
- De algemene strekking van het RUP moet volledig en strikt nageleefd worden.*
- De afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

Aangezien:

- de gevraagde afwijking geen aanleiding geeft tot abnormale burenhinder, schending van de privacy en een verstoring van de straat;*
 - de afwijking geen aanleiding geeft tot een oneigenlijke wijziging van het RUP;*
 - de afwijkingsaanvraag principieel in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening;*
- wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht.*

In niet-ontvoogde gemeenten wordt de vergunningsaanvraag daarenboven voor advies voorgelegd aan het departement.

Op 15 april 2016 is de adviesaanvraag vergezeld van een bundeling van de adviezen en van een vooradvies van het college van burgemeester en schepenen verzonden.

Het advies van het departement is bindend, voor zover het negatief is, of voorwaarden oplegt. Het advies wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Tot op heden heeft het departement geen advies uitgebracht. Het college van burgemeester en schepenen gaat hierom aan de adviesvereiste voorbij.

3. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Niet alleen de voorschriften van het RUP zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, maar ook de feitelijke toestand van de plaatselijke ruimtelijke ordening.

3.1 bestaande feitelijke toestand:

In de directe omgeving zijn alle eengezinswoningen gekoppeld en/of vrijstaand. De meeste woningen hebben hellende daken. De gevelmaterialen variëren van gevelsteen naar sierbeploeistering.

Het huidig straatbeeld is zeer heterogeen van uitzicht, maar eerder homogeen van bouwvolume.

3.2 ruimtelijke afweging:

In uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt deze beoordeling rekening met de volgende criteria:

- functionele inpasbaarheid: niet van toepassing;*
- mobiliteitsimpact:*

Met het oog op het nastreven en bekomen van een rechtvaardige toestand inzake het parkeerprobleem en teneinde dit probleem op een doeltreffende wijze het hoofd kunnen bieden, heeft de gemeenteraad besloten een compensatoire vergoeding in te voeren te nutte en ten laste van elke bouwheer die niet kan voldoen aan de hem opgelegde verplichtingen inzake het voorzien van de nodige parkeer- autobergplaatsen.

Volgens de algemeen gebruikte regels bestaat de vereiste parkeerfaciliteit voor een woongelegenheid uit 1 parkeerplaats. Deze vereiste parkeerruimte kan enkel worden aangelegd binnen de bouwstrook, aangeduid door de algemeen toegepaste regels.

Gezien de voorliggende bouwaanvraag niet voldoet aan de algemeen gebruikte regels inzake de vereiste parkeerfaciliteit, dient de bouwheer een compensatoire vergoeding van 1 900 EUR te betalen voor de ontbrekende parkeerplaats.

- schaal: niet van toepassing;*
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: niet van toepassing;*
- visueel-vormelijke elementen: niet van toepassing;*
- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing;*
- het bodemreliëf: wordt nauwelijks gewijzigd;*
- andere hinderaspecten op het vlak van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen zijn er niet.*

Wegens het onderwerp van de aanvraag kunnen de andere voornoemde aandachtspunten hier niet zozeer toegepast worden.

4. Conclusie:

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt principieel geen bezwaar tegen regularisatie van een functiewijziging van garage naar inkom en leefruimte. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Planningscontext:

- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen': Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen
- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Terelst - deel noord dd. 21 februari 2013: strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel
- Verordening: gewestelijke verordening hemelwater

Overeenstemming:

- Gewestelijk RUP: wel
- Gemeentelijk RUP: niet
- Verordening: wel
- Watertoets: wel
- Sectorwetgeving: wel
 - Afwijkingsmogelijkheden VCRO: niet
- Milieueffectenrapport (artikel 4,7.14) VCRO: niet vereist
- Lasten nutsmaatschappijen: niet van toepassing

Toelichting:

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

(...)

In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werden er voor het aanvraagperceel geen voorschriften vastgelegd. De bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven van toepassing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van RUP Tereist - deel noord dd. 21 februari 2013.

Relevante bepalingen VCRO

(...)

Voorschriften RUP

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in een strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel.

(...)

Toetsing aan de voorschriften van het RUP.

- ***De functiewijziging van garage naar inkom en leefruimte kan niet worden toegestaan wegens niet geldig afwijken van het RUP (= bestemming).***

De bestaande woning en garage werden vergund bij beslissing van het college van burgemeester en schep en van 18 augustus 2014, op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van RUP Terelst - Noord. De vergunning werd afgeleverd hierbij afgeleverd met een afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften enkel en alleen voor wat betreft de dakvorm (plat dak in plaats van hellend dak). Voor de rechtvaardiging van het in 2014 vergunde volume kan men voor het overige aldus volledig terugvallen op de voorschriften van het RUP.

Volgens de bijzondere voorschriften, art. 4.1.4. van het RUP - uitzondering 'strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel' - kon een vrijstaande woning (hoofdgebouw) worden vergund met een voorgevelbreedte van 5,90m. De bouwvrije stroken van dit perceel dienen volgens art. 4.1.3. van het RUP samen minimum 6m te bedragen met een minimum van 3m voor één zijtuinstrook. Het is aldus duidelijk dat de eigenlijke woonvertrekken zich dienen te situeren op minimum 3m van de perceelsgrens, binnen de 5,90m brede gevel.

Bij toepassing van art. 3.8. van de algemeen geldende voorschriften van het RUP werd een autogarage vergund in de rechter bouwvrije zijtuinstrook aansluitend aan de bestaande garage op het rechts aanpalend perceel. Het volume in de bouwvrije zijtuinstrook werd aldus vergund met de bestemming autogarage, gezien dit volgens het RUP de enige toegelaten bestemming kan zijn voor volumes in deze zijtuinstrook.

Via voorliggende aanvraag wenst men de vergunde volgens het RUP enig mogelijke bestemming (autobergplaats) - op te heffen om plaats te maken voor woonvertrekken die volgens de stedenbouwkundige voorschriften thuishoren binnen het hoofdvolume, met een 5,90m brede voorgevel inplant op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Volgens voormeld art. 4.4.1.§1, 1° kunnen er sowieso geen beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan voor wat betreft bestemming. Wat het omvormen van een garage naar een leefruimte in dit geval onmogelijk maakt. Meer nog zou de gevraagde functiewijziging betekenen dat de gevel van het hoofdgebouw, bevattende de woonvertrekken, verbreed van 5,90m naar 8,90m, met een gevel tot op de zijdelingse perceelsgrens. Dit betekent een aanzienlijke afwijking op de voorgeschreven gevelbreedte en tevens een onmiskenbare aantasting van hier geldende concept van vrijstaande bebouwing volgens het RUP.

Bij de gevraagde functiewijziging van garage naar leefruimte kan niet geldig worden afgeweken van het RUP, de aanvraag dient te worden geweigerd cfr. art. 4.3.1.§1., 1° van de VCRO. (1)

- ***De oprit in beton kan niet worden toegestaan wegens niet geldig afwijken van RUP (impact niet beperkt).***

De verhardingen in de voor- en achtertuin werden in 2014 vergund als klinkerverharding, met dien verstande dat er op het terrein ook een garage werd gerealiseerd. Voorliggende aanvraag bestendigd de vergunde verharde oppervlakten - voor 42,94m² en, achter 26,18m², maar opteert voor een ander materiaalgebruik, namelijk beton. Hierbij dienen twee dingen te worden onderzocht, namelijk zowel de gevraagde oppervlakte als het materiaalgebruik.

Oppervlakte:

Voorgaande aanvraag bevat geen garage. In dat geval bepalen de voorschriften van het RUP dat slecht 25% van de oppervlakte van de voortuinstrook verhard mag worden. Bij de gevraagde betonverharding in de voortuinstrook wordt de vooropgestelde 25% overschreden. Hier zou echter toepassing kunnen worden gemaakt van de beperkte afwijkmogelijkheden inzake afmetingen constructies cfr. art. 4.4.1.§1, 1° VCRO.

Materiaalgebruik:

Volgens de voorschriften van het RUP zijn monoliete betonverhardingen eenvoudigweg verboden. Niettemin staat de VCRO beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe inzake materiaalgebruik cfr. art. 4.4.1.§1, 1° VCRO. Het realiseren van een terras en betonverharding kan sowieso gelden als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften. De bestaande vergunde oppervlakte van het terras blijft ongewijzigd. Het situeert zich achter de achtergevel van de woning en is van geen enkele invloed op het straatbeeld. Het terras watert af naar de groenvoorzieningen op het eigen perceel.

Het realiseren van een betonverharding in de voortuin en de bouwvrije zijdelingse strook kan echter niet beschouwd worden als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften cfr. art. 4.4.1.§1, 1° VCRO. Dit om reden dat deze verharding wel bepalend is voor het straatbeeld en dat er geen sprake is van een harmonisch geheel met de rechts aanpalende oprit die werd aangelegd in klinkers. Het regenwater vloeit zelfs gedeeltelijk af naar het aanpalende perceel. De hoeveelheid afstromend hemelwater is natuurlijk maximaal in het geval van een betonverharding (niet waterdoorlatend). Mocht de verharding zijn uitgevoerd in klinkers dan zou er toch nog sprake geweest zijn van een zekere mate aan waterdoorlatendheid. De gevraagde afwijking inzake de betonverharding blijkt aldus allesbehalve beperkt te zijn in haar impact op de omgeving

⇒ *Bij de gevraagde betonverharding aan de (voor)zijde van de woning kan niet geldig worden afgeweken van het RUP (geen beperkte afwijking), de aanvraag dient te worden geweigerd cfr. art. 4.3.1.§1., 1° van de VCRO. (2)*

- ***De groene draadafsluiting kan niet worden toegestaan worden als beperkte afwijking op het ROP.***

Volgens de algemeen geldende voorschriften van het RUP worden er in de voor- en zijtuinstroken geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40m). De bijzondere voorschriften gaan voor de bouwvrije voortuinstrook dan weer uit van de eventuele aanplanting van een haag (met vrije strook van 30cm t.o.v. de perceelsgrens). De aanvrager opteert echter voor een groene geplastificeerde draadafsluiting, met een hoogte die afneemt richting openbaar domein. En aldus mogelijks een afwijking inzake materiaalgebruik cfr. art. 4.4.1.§1, 1° VCRO. De aanpalende eigenaar (beroeper) kan zich echter niet akkoord verklaren met dit type van afsluiting op de perceelsgrens. Enerzijds kan een dergelijke afsluiting beschouwd worden als duurzaam en vaak voorkomend als tuinafsluiting. Het niveauverschil tussen beide opritten, de vrij te houden groenstrook langs de perceelsgrens en de problematiek van afvloeiend hemelwater noodzaken anderzijds tot een 'aangepaste' oplossing in onderling overleg tussen de aanpalende eigenaars.

⇒ De gevraagde draadafsluiting in de voortuin (afwijking op stedenbouwkundige voorschriften) wordt geweigerd gezien deze niet tegemoet komt aan de plaatselijke vereisten inzake erfscheidingen (3)

- **Het voorzien van een tuinmuur tegen de resterende garagemuur van de rechterbuurt kan toegestaan worden als beperkte afwijking op het RUP.**

Volgens de voorschriften van het RUP dienen de gevels te worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Anderzijds dienen de erfscheidingen in de achtertuin te bestaan uit draadafsluitingen en hagen. De aanvrager geeft de bestaande resterende garagegevel tegen de perceelsgrens een afwerking in harmonie met de materialen van de eigen woning. Waarmee principieel wordt bijgedragen tot de goede aanleg der plaats. Voorgaande kan gelden als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften inzake materiaalgebruik cfr. art. 4.4.1.§1, 1° VCRO.

⇒ De bouw van een tuinmuur kan worden toegestaan als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het geldend RUP.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan kan niet optreden ter vrijwaring van eigendomsconflicten. Zij is er niet om regels van het burgerlijk wetboek toe te passen en het komt haar dan ook niet toe burgerrechtelijke rechten en verplichtingen van een aanvrager te bepalen of te sanctioneren. Deze overheid moet alleen nagaan of de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskennis van de subjectieve rechten van iemand anders, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om een sanctie uit te spreken lastens degene die de rechten schendt.

- **Het RUP bevat geen bepalingen inzake zonnepanelen.**

Gevels en daken moeten wel worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Zie verder goede ruimtelijke ordening.

(...)

De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

Artikel 4.3.1. §1. van de VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften (in casu de voorschriften van RUP Tereist deel Noord), voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Voor wat betreft de functiewijziging van garage naar inkom en leefruimte (1), de betonverharding (2) en de groene draadafsluiting (3) kan er niet geldig worden afgeweken van de voorschriften van het RUP. De aanvraag dient bijgevolg te worden geweigerd.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage 1, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Geen compensatoire vergoeding (cfr. raadsbesluit van 16 december 2013) wegen: noodzakelijk behoud garage (zie toetsing voorschriften RUP).

De gemeenteraad besloot een compensatoire vergoeding in te voeren ten nutte en ten laste van elke bouwheer die niet aan de hem opgelegde verplichtingen inzake het voorzien in de nodig(autoberg- en parkeerplaatsen kan voldoen.

Gezien de voorliggende bouwaanvraag niet voldoet aan de algemeen gebruikte regels inzake de vereiste parkeerfaciliteit, zou de bouwheer volgens de gemeente een compensatoire vergoeding van 1900 EUR moeten betalen voor de ontbrekende parkeerplaatsen.

De omvorming van garage naar inkom en leefruimte dient te worden geweigerd in uitvoering van het geldend RUP (zie eerder). De bestaande garage dient te worden behouden, waardoor de verplichting tot het betalen van een compensatoire vergoeding meteen ook komt te vervallen.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Overeenstemming:

- *Functionele inpasbaarheid: OK*
- *Mobiliteitsimpact: niet OK / niet langer punt van discussie*
- *Schaal: OK*
- *Ruimtegebruik: niet OK*
- *Visueel-vormelijke aspecten: niet OK*
- *Hinderaspecten: niet OK*

Omgeving:

In de directe omgeving zijn alle eengezinswoningen gekoppeld en/of vrijstaand. De meeste woningen hebben hellende daken. De gevelmaterialen variëren van gevelsteen naar sierbepleistering.

Het huidig straatbeeld is heterogeen van uitzicht, maar eerder homogeen van bouwvolume. Links van het perceel in aanvraag situeert zich een bouwvrije zijdelingse strook bij een eengezinswoning in halfopen bebouwing, opgebouwd uit twee bouwlagen onder hellend dak. De gevels van dit gekoppeld volume zijn sterk gelijkend en zijn wit van kleur. De verhardingen in de voortuin zijn aangelegd in klinkers.

Bij de rechterhelft (Prins Boudewijnlaan nr. 139) van dit gekoppeld volume werd de garage inpandig voorzien. Bij de linkerhelft (Prins Boudewijnlaan nr. 141) situeert de garage zich in de bouwvrije zijdelingse strook.

Rechts van het perceel in aanvraag situeert zich een eengezinswoning van het type halfopen bebouwing in klassieke bouwstijl. Het gekoppeld volume wordt gekenmerkt door een gelijkaardige dakvorm en (gebroken) witte gevels. De verhardingen in de voortuin zijn aangelegd in klinkers.

De garage bij de woning in aanvraag werd opgericht gekoppeld aan de garage bij de rechts bestaande woning Prins Boudewijnlaan nr. 135. De beroeper vraagt als eigenaar van deze woning terecht bijzondere aandacht voor het ruimtelijk functioneren, de constructies en het

materiaalgebruik ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Het geldend ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Terelst Noord legt bovendien een sterke nadruk op logische aansluitingen en harmonie.

Toelichting:

Relevante bepalingen art. 4.3.1. §2 VCRO

(...)

⇒ **De voorschriften van het geldend RUP Terelst deel Noord worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Reeds eerder in dit verslag werd vastgesteld dat de aanvraag Op meerdere punten strijdig is met de voorschriften van het RUP. Om die reden kan aldus algemeen worden geconcludeerd dat de aanvraag ook strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.**

Niettemin wenst de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een aantal aspecten van de goede ruimtelijke ordening nader toe te lichten als repliek op de middelen opgeworpen in het beroepsschrift.

De functionele inpasbaarheid van de woning in aanvraag blijft ongewijzigd.

De woning in aanvraag behoudt haar functie van een gezinswoning. Het supprimeren van de autobergplaats ten voordele van extra leefruimte staat hier los van. De ruimtelijke inpasbaarheid binnen het omliggend woonweefsel - bestendigd via de voorschriften van geldend RUP - werd reeds aangetoond in de stedenbouwkundige vergunning van 18 augustus 2014.

Het voorzien van autostalplaatsen op eigen terrein verdient de voorkeur, maar staat niet langer ter discussie.

Uiteraard heeft het voorzien van een eigen garage een positieve invloed op de parkeerdruk op het openbaar domein. Indien eigenaars stalplaatsen voor eigen voertuigen voorzien, kunnen de openbare parkeerplaatsen ten volle functioneren als een soort van reservezone waarbinnen de tijdelijke behoeften inzake parkeren kunnen worden opgevangen. Uit de bevindingen van onderhavig verslag komt echter te blijken dat de garage op het eigen terrein dient te worden behouden bij toepassing van de voorschriften van het RUP. Het aspect van de gesupprimeerde garage (en de daaruit voortkomende compensatoire vergoeding) staat hier aldus niet langer ter discussie.

Het bouwvolume blijft ongewijzigd.

De gevraagde functiewijziging vindt plaats binnen het vergunde bouwvolume.

Bouwvolume in de bouwvrije zijdelingse strook kan enkel dienen als garage.

Het perceel in aanvraag is onderhevig aan bijzondere voorschriften van het RUP, namelijk deze van een smalle kavel voor vrijstaande bebouwing. Het RUP heeft duidelijk de bedoeling om de woonvertrekken onder te brengen binnen het hoofdvolume, op min. 3 van de zijdelings perceelsgrenzen. Het vergunde volume in de zijdelingse bouwvrije strook kan enkel dienen als garage en niet als woonvertrek. De bouwvrije zijdelingse stroken hebben de bedoeling de hoofdgebouwen onderling te bufferen en de eventuele ruimtelijke hinder

tussen de 'actieve woonfuncties onderling te beperken. Dit maakt dat enkel een passieve, woonondersteunende functie, zoals een garage kan worden ondergebracht in kwestieus volume opgericht in de bouwvrije zijdelingse strook. Vrij logisch gezien dit volume enkel wordt gekoppeld met de garage op het rechts aanpalend perceel en niet met het bijhorend hoofdgebouw. Bij het eventueel verwijzen naar precedents in de omgeving met 'actieve' woonfuncties in de bouwvrije zijdelingse strook, dient steeds te worden nagegaan of deze situatie tot stand is gekomen voor of na de inwerkingtreding van het RUP.

Ruimtelijke bezwaren m.b.t. de gevraagde betonverharding.

Betonverhardingen zijn niet alleen strijdig met het RUP, maar zijn ook allesbehalve kenmerkend voor de buitenaanleg van de tuinen in de omgeving. Enkel het betonnen terras achteraan de woning in aanvraag komt in aanmerking voor een geldige afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften. De betonverharding vooraan daarentegen is zeer uitzonderlijk en zelfs storend in het straatbeeld.

De aansluiting op de aanpalende klinkerverharding van huisnummer nr. 135 is weinig harmonisch te noemen. Bovendien werd er onvoldoende aandacht besteed aan de plaatselijke vereisten inzake hemelwaterafvoer. De stelregel is hier om het hemelwater te laten infiltreren op eigen terrein. In voorliggende geval is er een sterk vermoeden dat het overtollige regenwater deels terecht komt op het rechts aanpalend perceel.

Voorbehoud opstelling zonnepanelen.

Huidige aanvraag bevat een wijziging inzake de opstelling van zonnepanelen. De huidige opstelling is minder beeldbepalend dan deze op de bouwplannen van 2014. Op zich is dit ruimtelijk enkel aan te moedigen. Anderzijds wordt voor de nieuwe opstelling van de zonnepanelen verwezen naar het gewijzigd plan van de installateur. Begrijpelijk wenst beroeper meer duidelijkheid over de definitieve opstelling van de zonnepanelen. Los van het aspect van de stedenbouwkundige vergunningsplicht inzake zonnepanelen, is het belangrijk dat de aanvrager zijn bouwintenties eenduidig en gedetailleerd weergeeft. Zo worden eventuele ruimtelijke conflicten in de toekomst vermeden.

Visueel-vormelijke bezwaren m.b.t. schuifraam en draadafsluiting.

De garagepoort wordt vervangen door een schuifraam. Hetgeen niet strookt met de 'passieve' woonfunctie van het bouwvolume in de zijdelingse bouwvrije strook en eerder storend werkt in het straatbeeld. Dit laatste vooral omwille van het feit dat het volume met schuifraam onmiddellijk gekoppeld is aan het naburig volume met garagepoort. Het gevelbeeld van de gekoppelde garages is hierdoor niet langer in evenwicht. Het principe van harmonie wordt niet gerespecteerd.

Groene draadafsluiting in voortuin niet conform aanleg tuinen in omgeving.

De groene draadafsluiting blijkt niet de meeste geschikte oplossing voor een erfscheiding tussen de percelen Prins Boudewijnlaan nrs. 135 en nr. 137. Meest doorslaggevend is het feit dat geplastificeerde draadafsluitingen amper voorkomen in de aanleg van de omgevende tuinen. De Prins Boudewijnlaan wordt vooral gekenmerkt door haagstructuren

of plaatselijk sierhekwerk op de perceelsgrenzen. De aanvraag dient aldus beter afgestemd te worden op de kenmerken van deze opvallend groene en residentiële omgeving.

Afwerken resterende garagemuur kadert in architecturaal concept.

De aanvrager wenst het vrij blijvend gedeelte van de garagemuur van beroeper af te werken in overeenstemming 'met de afwerking van de woning. Deze muur kijkt uit op de achtertuin van de aanvrager en vormt de begrenzing van diens terras. Het afwerken van deze muur kadert in het architecturaal concept en de geest van het geldend RUP. Deze muur situeert zich buiten het gezichtsveld van' beroeper en zou het gebruiksgenot van diens woning in principe niet mogen hinderen. Belangrijk hierbij is het om te vermelden dat het vergunning verlenend bestuursorgaan niet kan niet optreden ter vrijwaring van eigendomsconflicten. Zij is er niet om regels van het burgerlijk wetboek toe te passen en het komt haar dan ook niet toe burgerrechtelijke rechten en verplichtingen van een aanvrager te bepalen of te sanctioneren. Deze overheid moet alleen nagaan of de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskenning van de subjectieve rechten van iemand anders, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om een sanctie uit te spreken lastens degene die de rechten schendt.

...

Na de hoorzitting van 6 september 2016 dienen de verzoekende partijen nog een replieknota in ter weerlegging van de argumenten van de aanvragers tijdens de hoorzitting.

De verwerende partij verklaart het beroep op 8 september 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Relevante bepalingen VCRO

Regularisatievergunningen

(...)

⇒ *Voorliggende aanvraag dient getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldend RUP Terelst - deel Noord. Indien via de aanvraag wordt afgeweken op deze stedenbouwkundige voorschriften dient te worden nagegaan of hierbij toepassing kan worden gemaakt van art. 4.4.1. §1 VCRO. Indien niet op geldige wijze kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften (quod non) dient de aanvraag te worden geweigerd bij toepassing van art. 4.3.1.1. van de VCRO.*

Voorschriften RUP

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in een strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel.

I. Algemene bepalingen

Relevante voorschriften:

[...]

Toetsing aan de voorschriften van het RUP.

• De omvorming van garage naar inkom en leefruimte kan worden toegestaan.

De bestaande woning en garage werden vergund bij beslissing van het college van burgemeester en schep en van 18 augustus 2014, op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van RUP Terelst — deel Noord. De vergunning werd hierbij afgeleverd met een afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften enkel en alleen voor wat betreft de dakvorm (plat dak in plaats van hellend dak). Voor de rechtvaardiging van het in 2014 vergunde volume kan men voor het overige aldus volledig terugvallen op de voorschriften van het RUP.

Volgens de bijzondere voorschriften, art. 4.1.4. van het RUP - uitzondering 'strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel' - kon een vrijstaande woning worden vergund. Bij toepassing van art. 3.8. van de algemeen geldende voorschriften van het RUP werd er ook een autogarage vergund in de rechter bouwvrije zijtuinstrook aansluitend aan de bestaande garage op het rechts aanpalend perceel. Het volume werd aldus integraal vergund met hoofdfunctie wonen.

Via voorliggende aanvraag wenst men de autostalplaats te vervangen door inkom en leefruimte. De hoofdfunctie van het bebouwd goed, namelijk wonen, blijft aldus behouden ingevolge het gevraagde. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het geldend RUP, op basis van het welke de bestaande woonfunctie reeds in 2014 werd vergund.

Bovendien valt de gevraagde omvorming van garage naar inkom en leefruimte niet onder de toepassing van het besluit op de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000, en vindt de omvorming ook plaats binnen het bestaande vergunde volume.

⇒ *De gevraagde omvorming van garage naar leefruimte is in overeenstemming met de bepalingen van het geldend ruimtelijk uitvoeringsplan.*

• Wat betreft de oprit in beton kan geldig worden afgeweken van het RUP

De verhardingen in de voor- en achtertuin werden in 2014 vergund als klinkerverharding, met dien verstande dat er op het terrein ook een garage werd gerealiseerd. Voorliggende aanvraag bestendigt de vergunde verharde oppervlakten - voor 42,94m² en achter 26,18m², maar opteert voor een ander materiaalgebruik, namelijk beton. Hierbij dienen twee dingen te worden onderzocht, namelijk de gevraagde oppervlakte en het materiaalgebruik.

Oppervlakte:

Voorliggende aanvraag bevat niet langer een garage. In dat geval bepalen de voorschriften van het RUP dat slechts 25% van de oppervlakte van de voortuinstrook verhard mag worden. Bij de gevraagde betonverharding in de voortuinstrook wordt de vooropgestelde 25% overschreden.

Hier kan echter toepassing worden gemaakt van de beperkte afwijkingsmogelijkheden op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP inzake afmetingen constructies cfr. art. 4.4.1.1 VCRO.

Materiaalgebruik:

Volgens de voorschriften van het RUP zijn monoliete betonverhardingen verboden. Niettemin staat de VCRO beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe inzake materiaalgebruik cfr. art. 4.4.1.1 VCRO.

Het realiseren van een terras in betonverharding kan sowieso gelden als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften. De bestaande vergunde oppervlakte van het terras blijft ongewijzigd. Het situeert zich achter de achtergevel van de woning en is van geen enkele invloed op het straatbeeld. Het terras watert af naar de groenvoorzieningen op het eigen perceel.

Het realiseren van een betonverharding in de voortuin en de bouwvrije zijdelingse strook kan eveneens beschouwd worden als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het uitvoeringsplan cfr. art. 4.4.1.1 VCRO. Het betreft een zeer eigentijds materiaalgebruik, dat harmonisch samengaat met de architectuur van de bestaande woning. Gelet het hedendaags karakter van betonverhardingen is het vrij logisch dat deze nog niet al te vaak voorkomen in de omgeving. Niettemin mag men verwachten dat zij in de toekomst steeds meer zullen opduiken in het straatbeeld. Net omwille van het feit dat ze architecturaal ondersteunend werken voor de hedendaagse woningbouw met zuivere lijnvoering en strakke gevels.

De problematiek van het afstromend hemelwater wordt opgelost door de greppel tegen de perceelsgrens van het eigendom van beroeper. Een dergelijke groene strook wordt ook opgelegd in de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De argumentering van beroeper bevestigt zelfs het noodzakelijk bestaan van deze groenstrook ter opvang van het reliëfverschil en hemel water.

⇒ *De impact van de gevraagde betonverharding op de omgeving is miniem. Er kan toepassing gemaakt worden van de beperkte afwijkingsmogelijkheden op de stedenbouwkundige voorschriften conform art. 4.4.1.1 van de VCRO.*

• De groene draadafsluiting kan eveneens worden toegestaan worden als beperkte afwijking op het RUP.

Volgens de algemeen geldende voorschriften van het RUP worden er in de voor- en zijtuinstroken geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40m). De bijzondere voorschriften gaan voor de bouwvrije voortuinstrook dan weer uit van de eventuele aanplanting van een haag (met vrije strook van 30cm t.o.v. de perceelsgrens). De aanvrager opteert echter voor een groene geplastificeerde draadafsluiting, met een hoogte die afneemt richting openbaar domein. Men wenst hier aldus toepassing te maken van een de beperkte afwijkingsmogelijkheid op de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. materiaalgebruik cfr. art. 4.4.1.1 VCRO.

Groene draadafsluiting kan beschouwd worden als een duurzame en vaak voorkomende vorm van erfafscheiding. In de omgeving zijn verschillende soorten van afsluitingen waar te nemen, waaronder in bepaalde voortuinen ook hekwerk. Gelet voorgaande kan de

groene draadafsluiting in de voortuin alsnog toegelaten worden, als zijnde ruimtelijk inpasbaar.

⇒ De impact van de gevraagde draadafsluiting in de voortuin is miniem. Er kan toepassing gemaakt worden van de beperkte afwijkingsmogelijkheden op de stedenbouwkundige voorschriften conform art. 4.4.1.1 van de VCRO.

• **Het voorzien van een tuinmuur tegen de resterende garagemuur van de rechterbuur kan toegestaan worden als beperkte afwijking op het RUP.**

Volgens de voorschriften van het RUP dienen de gevels te worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Anderzijds dienen de erfscheidingen in de achtertuin te bestaan uit draadafsluitingen en hagen.

De aanvrager geeft de bestaande resterende garagegevel tegen de perceelsgrens een afwerking in harmonie met de materialen van de eigen woning. Waarmee principieel wordt bijgedragen tot de goede aanleg der plaats. Voorgaande kan gelden als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften inzake materiaalgebruik cfr. art. 4.4.1.1 VCRO.

⇒ De bouw van een tuinmuur kan worden toegestaan als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het geldend RUP conform art. 4.4.1.1 van de VCRO.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan kan niet optreden ter vrijwaring van eigendomsconflicten. Zij is er niet om regels van het burgerlijk wetboek toe te passen en het komt haar dan ook niet toe burgerrechtelijke rechten en verplichtingen van een aanvrager te bepalen of te sanctioneren. Deze overheid moet alleen nagaan of de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskennis van de subjectieve rechten van iemand anders, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om een sanctie uit te spreken lastens degene die de rechten schendt.

• **Het RUP bevat geen bepalingen inzake zonnepanelen.**

Gevels en daken moeten wel worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. Zie verder goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening / de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening mits het naleven van de voorwaarden bij het advies van Agentschap Wegen en Verkeer.

De deputatie neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer van 3 maart 2016. De bij dit advies gevoegde voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Opleggen compensatoire vergoeding (cfr. raadsbesluit van 16 december 2013).

De gemeenteraad besloot een compensatoire vergoeding in te voeren ten nutte en ten laste van elke bouwheer die niet aan de hem opgelegde verplichtingen inzake het voorzien in de nodige autoberg- en parkeerplaatsen kan voldoen.

Gezien de voorliggende bouwaanvraag niet voldoet aan de algemeen gebruikte regels inzake de vereiste parkeerfaciliteit, moet de bouwheer volgens de gemeente een compensatoire vergoeding van 1900€ betalen voor de ontbrekende parkeerplaatsen.

De deputatie koppelt het gemeentelijk standpunt tot het betalen van 1900€ als compensatoire vergoeding als voorwaarde aan de af leveren vergunning.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

In de directe omgeving zijn alle eengezinswoningen gekoppeld en/of vrijstaand. De meeste woningen hebben hellende daken. De gevelmaterialen variëren van gevelsteen naar sierbepleistering.

Het huidig straatbeeld is heterogeen van uitzicht, maar eerder homogeen van bouwvolume.

Links van het perceel in aanvraag situeert zich een bouwvrije zijdelingse strook bij een eengezinswoning in halfopen bebouwing, opgebouwd uit twee bouwlagen onder hellend dak. De gevels van dit gekoppeld volume zijn sterk gelijkend en zijn wit van kleur. De verhardingen in de voortuin zijn aangelegd in klinkers.

Bij de rechterhelft (Prins Boudewijnlaan nr. 139) van dit gekoppeld volume werd de garage inpandig voorzien. Bij de linkerhelft (Prins Boudewijnlaan nr. 141) situeert de garage zich in de bouwvrije zijdelingse strook.

Rechts van het perceel in aanvraag situeert zich een eengezinswoning van het type halfopen bebouwing in klassieke bouwstijl. Het gekoppeld volume wordt gekenmerkt door een gelijkaardige dakvorm en (gebroken) witte gevels. De verhardingen in de voortuin zijn aangelegd in klinkers.

De garage bij de woning in aanvraag werd opgericht gekoppeld aan de garage bij de rechts bestaande woning Prins Boudewijnlaan nr. 135.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid,

de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

⇒ **De voorschriften van het geldend RUP Terelst — deel Noord worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Reeds eerder in dit besluit werd vastgesteld dat via de aanvraag geldig wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP (de afwijkingen zijn beperkt en brengen de tenuitvoerlegging van het RUP geenszins in het gedrang). Om die reden kan aldus algemeen worden geconcludeerd dat de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.**

Niettemin wenst de deputatie een aantal aspecten van de goede ruimtelijke ordening nader toe te lichten als repliek op de middelen opgeworpen in het beroepschrift.

De functionele inpasbaarheid van de woning in aanvraag blijft ongewijzigd.

De woning in aanvraag behoudt haar hoofdfunctie van eengezinswoning. Het supprimeren van de autobergplaats ten voordele van extra leefruimte staat hier los van. De functionele inpasbaarheid binnen het omliggend woonweefsel - bestendigd via de voorschriften van geldend RUP - werd reeds aangetoond in de stedenbouwkundige vergunning van 18 augustus 2014.

Het ontbreken van een autostaanplaats wordt gecompenseerd via een te betalen vergoeding.

Met het oog op het nastreven en bekomen van een rechtvaardige toestand inzake het parkeerprobleem en teneinde dit probleem op doeltreffende wijze het hoofd te kunnen bieden, heeft de gemeenteraad besloten een compensatoire vergoeding in te voeren te nutte en ten laste van elke bouwheer die niet kan voldoen aan de hem opgelegde verplichtingen inzake het voorzien van de nodige parkeer- autobergplaatsen.

Volgens de algemeen gebruikte regels bestaat de vereiste parkeerfaciliteit voor een woongelegenheid uit 1 parkeerplaats. Deze vereiste parkeerruimte kan enkel worden aangelegd binnen de bouwstrook, aangeduid door de algemeen toegepaste regels.

Gezien de voorliggende aanvraag niet voldoet aan de algemeen gebruikte regels inzake de vereiste parkeerfaciliteit, dient de bouwheer een compensatoire vergoeding van 1900€ te betalen voor de ontbrekende parkeerplaats.

Het bouwvolume blijft ongewijzigd.

De gevraagde omvorming naar inkom en leefruimte vindt plaats binnen het vergunde bouwvolume.

Aanvraag ruimtelijk inpasbaar — geen overschrijding ruimtelijke draagkracht.

Het perceel in aanvraag is onderhevig aan de bijzondere voorschriften van het RUP, namelijk deze van een smalle kavel voor vrijstaande bebouwing. Het bestaande volume werd vergund met hoofdfunctie wonen. Door de gevraagde omvorming wordt de bestaande woonfunctie op geen enkel vlak geschaad of gewijzigd. Evenmin is er sprake van een wijziging van het bouwvolume. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt aldus niet overschreden.

In de nabije omgeving is eveneens een woning terug te vinden met een inkom en aanhorigheden in de (denkbeeldige) bouwvrije zijdelingse strook. Het doet hierbij niet ter zake van wanneer deze woning dateert. Uit rechtspraak kwam immers al meermaals te blijken dat steeds de bestaande toestand in de omgeving in rekening moet worden gebracht. De gevraagde omvorming naar inkom en leefruimte is aldus ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

Gevraagde betonverharding ruimtelijk inpasbaar.

Betonverhardingen maken deel uit van de meest recente tendens inzake woningbouw. Materialen en architectuur evolueren in de tijd. Vandaar de VCRO ook bewust in afwijkingsmogelijkheden op stedenbouwkundige voorschriften voorziet m.b.t. materiaalgebruik. Van dewelke binnen deze aanvraag op een correcte wijze toepassing kunnen worden gemaakt.

Ruimtelijke impact van de voorgestelde zonnepanelen kleiner.

Huidige aanvraag bevat ook een wijziging inzake de opstelling van zonnepanelen. De huidige opstelling is minder beeldbepalend dan deze op de bouwplannen van 2014. Op zich valt dit ruimtelijk gezien enkel aan te moedigen. Het naleven van de stedenbouwkundige vergunning is een kwestie van handhaving door de gemeente.

Schuifraam en draadafsluiting visueel aanvaardbaar.

De garagepoort wordt vervangen door een schuifraam, in harmonie met de gevelindeling en het materiaalgebruik van de bestaande vergunde woning. Gelet de ligging van de raamopening naast het aanpalend garagegebouw, zal er amper sprake zijn van hinder voor aanpalende. De omstreden draadafsluiting tussen beide percelen is geenszins storend in het straatbeeld. Geplastificeerde bedrading betreft een eigentijds en robuust materiaal. Gelet de heterogeniteit in buitenaanleg in de omgeving, is er geen visueel bezwaar tegen de gevraagde afsluiting in de voortuin. De belevingswaarde van de groene residentiële woonomgeving wordt op geen enkele wijze verstoord.

Afwerken resterende garagemuur kadert in architecturaal concept.

De aanvrager wenst het vrij blijvend gedeelte van de garagemuur van beroeper af te werken in overeenstemming met de afwerking van de woning. Deze muur kijkt uit op de achtertuin van de aanvrager en vormt de begrenzing van diens terras. Het afwerken van deze muur kadert in het architecturaal concept en de geest van het geldend RUP. Deze muur situeert zich buiten het gezichtsveld van beroeper en zou het gebruiksgenot van diens woning in principe niet mogen hinderen. Belangrijk hierbij is het om te vermelden dat het vergunning verlenend bestuursorgaan niet kan niet optreden ter vrijwaring van eigendomsconflicten. Zij is er niet om regels van het burgerlijk wetboek toe te passen en het komt haar dan ook niet toe burgerrechtelijke rechten en verplichtingen van een aanvrager te bepalen of te sanctioneren. Deze overheid moet alleen nagaan of de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskennis van de subjectieve rechten van iemand anders, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om een sanctie uit te spreken lastens degene die de rechten schendt.”

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van artikel 3.4 en 3.8 van de algemene bepalingen en van de artikelen 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.2, 11.2, 13.1.2 en 13.2 van de bijzondere bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) 'Terelst – deel noord', van artikel 4.2.24 VCRO, de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a), 4.3.1, §2, 3° en 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, en het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4, 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, 4.7.21 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook van dezelfde beginselen van behoorlijk bestuur.

2.

De verzoekende partijen voeren in de eerste plaats aan dat de verwerende partij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP "Terelst – deel noord" verkeerd heeft toegepast door de functiewijziging van garage naar inkom en leefruimte toe te laten. Zij wijzen op het feit dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, in het gRUP staat aangeduid als "strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel". In artikel 4.1.3 van de bijzondere bepalingen wordt aangegeven dat de bouwvrije zijtuinstroken van deze percelen minimum 6 meter dienen te bedragen, met een minimum van 3 meter voor één zijtuinstrook. Volgens de verzoekende partijen vloeit hieruit voort dat een woning kan vergund worden met een voorgevelbreedte van 5,90 meter. Volgens de verzoekende partijen dienen de woonvertrekken van de aanvrager zich dan ook minstens 3 meter van hun perceelsgrens te situeren en niet rechtstreeks palend aan hun garage. Hiervan kan volgens de verzoekende partijen niet afgeweken worden. In artikel 3.8 van de algemene bepalingen van het gRUP wordt aangegeven dat in de bouwvrije zijtuinstrook enkel een garage mag opgericht worden. Dit betreft volgens de verzoekende partijen een bestemmingsvoorschrift waarvan niet afgeweken kan worden met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. Het veranderen van een garage naar een leefruimte is volgens de verzoekende partijen strijdig met het bestemmingsvoorschrift van artikel 3.8 en 4.1.3 van het gRUP.

De verzoekende partijen verwijzen hiervoor ook naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin ook wordt aangegeven dat het voorschrift van de bouwvrije zijtuinstrook een bestemmingsvoorschrift betreft. In hun tweede middel geven zij aan dat het standpunt van de verwerende partij steunt op ongefundeerde beweringen. Zo geeft de verwerende partij een eigen interpretatie van de aanvraag weer en maakt zij geen objectieve afweging van de argumenten uit het andersluidend verslag en het beroepschrift. Zo stelt het verslag dat de aanzienlijke afwijking op de voorgevelbreedte een onmiskenbare aantasting van het concept

“vrijstaande bebouwing” volgens het gRUP inhoudt. De verwijzing van de verwerende partij naar de hoofdfunctie, zijnde woning, is volgens de verzoekende partijen hierbij een al te soepele interpretatie van de bepalingen van het gRUP.

De verzoekende partijen wijzen verder nog op het feit dat de verwerende partij ten onrechte naar de toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen verwijst. Zij zijn immers van oordeel dat er geen sprake is van een wijziging van de hoofdfunctie van het gebouw. De stelling dat er sprake is van een “denkbeeldige bouwvrije zijdelingse strook” is daarenboven een complete negatie van de verordenende bepalingen van het gRUP.

3.

De verzoekende partijen geven verder aan dat de verwerende partij ten onrechte een afwijking toestaat op artikel 13.1.2 van de bijzondere bepalingen van het gRUP. Hierin wordt bepaald dat een maximum van 25% verhard kan worden ten overstaan van de totale oppervlakte van de voortuinstrook en dat deze verharding waterdoorlatend dient te zijn, en die wat betreft textuur en kleur in harmonie moet zijn met zijn omgeving. Tevens wordt bepaald dat koolwaterstofverharding en monoliete betonverhardingen verboden zijn. De verzoekende partijen geven aan dat in de bestreden beslissing als enig motief ter verantwoording van de monoliete betonverharding wordt aangegeven dat dit een “*eigentijds materiaalgebruik*” betreft. De bewering dat dergelijke betonverharding in de toekomst steeds meer zal opduiken in het straatbeeld, verantwoordt volgens de verzoekende partijen evenmin dat er sprake zou zijn van een beperkte afwijking. Deze bewering is volgens hen ook strijdig met wat bepaald is in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO, dat stelt dat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bestaande toestand. De verzoekende partijen wijzen verder op het feit dat de verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met de wateroverlast die een verharding in monoliet beton met zich meebrengt. Er is volgens hen geen sprake van een beperkte impact op de onmiddellijke omgeving.

In het tweede middel wijzen de verzoekende partijen nog op het feit dat de argumenten van de verwerende partij niet volstaan om het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

4.

De verzoekende partijen stellen verder nog dat de afscheiding die voorzien wordt in de voortuin, met name een groene draadafsluiting met een hoogte die afneemt richting openbaar domein, een afwijking vormt van wat bepaald wordt in artikel 4.2, in samenlezing met artikel 11.2 van het gRUP. Zij wijzen er op dat zij reeds in hun beroepschrift aangegeven hebben gekant te zijn tegen deze afsluiting, dewelke zonder hun akkoord werd geplaatst. Het gRUP laat een duidelijke voorkeur blijken voor natuurlijke afscheidingen zoals hagen en vlechthoutmatten. Zij verwijzen ook naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar wordt aangegeven dat het niveauverschil tussen beide opritten, de vrij te houden groenstrook en de problematiek van het afvloeiend regenwater noodzaken tot een gepaste oplossing in onderling overleg tussen de eigenaars. De enkele stelling van de verwerende partij dat de afscheiding een “*duurzame en vaak voorkomende vorm van erfafscheiding*” vormt, kan niet als een afdoende motivering worden aanzien om af te wijken van het verslag. Zij menen dan ook dat deze afwijking niet als beperkend kan worden omschreven.

De verzoekende partijen wijzen ook op het gegeven dat de verwerende partij de tuinmuur tegen de resterende garagemuur vergunt, stellende dat de gebruikte materialen in harmonie zijn met de

eigen woning en dat er wordt bijgedragen tot de goede aanleg der plaats. Dit druist volgens de verzoekende partijen ook in tegen wat bepaald staat in het gRUP, met name dat dient gekeken te worden naar de harmonie met de omgeving, zodat deze tuinmuur evenmin als een beperkte afwijking kan worden beschouwd.

5.

De verzoekende partijen wijzen tevens op het feit dat de verwerende partij de globale impact van de afwijkingen niet in ogenschouw heeft genomen. Gelet op de veelvuldige afwijkingen, menen zij dat niet meer kan gesproken worden van “beperkte afwijkingen” in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, des te meer nu deze afwijkingen geenszins als beperkt kunnen worden aanzien en meermaals wordt ingegaan tegen een stedenbouwkundig voorschrift van het gRUP, waarin een verbod is opgenomen voor bepaalde bestemmingen, dan wel materialen. Deze redenen zijn volgens de verzoekende partijen voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel voldoende om te adviseren tot een weigering van de vergunning. De verzoekende partijen benadrukken nogmaals dat de verwerende partij er niet is in geslaagd om het andersluidend verslag op afdoende wijze te weerleggen.

6.

Tot slot stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij het gRUP “Terelst – deel noord” volledig naast zich neerlegt. De verwijzing naar een zogezegde gelijkaardige woning in de nabije omgeving is volgens hen een loutere verklaring van de verwerende partij, zonder dat hierover bijkomende gegevens bekend zijn. Verder heeft de verwerende partij ten onrechte geoordeeld dat de ruimtelijke inpasbaarheid en draagkracht van de aanvraag volledig overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij geen rekening houdt met de grieven die zij hebben geformuleerd in hun beroepschrift. Nog stellen zij dat de verwerende partij minstens impliciet erkent dat dergelijke constructies in bouwvrije zijtuinstroken, zoals deze waarvan nu de regularisatie voorligt, niet voorkomen in de onmiddellijke omgeving. Verder wordt volgens de verzoekende partijen niet aangetoond dat een schuifraam in een bouwvrije zijtuinstrook of een draadafsluiting verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP “Terelst – deel noord” en gaat de verwijzing naar een zogenaamde heterogeniteit in buitenaanleg in de omgeving niet op.

De verzoekende partijen besluiten met te stellen dat de eengezinswoning van de aanvrager qua esthetiek niet past binnen het residentiële karakter van de Prins Boudewijnlaan en dat zij daarenboven ernstige inkijk hebben in hun tuin, gelet op het feit dat de bouwdiepte op de eerste verdieping gelijk is aan deze van het gelijkvloers. Zij stellen nogmaals dat zij een grote verzakking op de oprit hebben en wateroverlast bij ernstige regenval sinds de monoliete betonverharding van de voor- en achtertuin.

7.

De verzoekende partijen hernemen hun betoog in hun toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen houden in essentie voor dat de verwerende partij een aantal verordenende bepalingen van het gRUP "Terelst – deel noord" miskent.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Krachtens artikel 4.4.1, §1 VCRO mogen afwijkingen enkel betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist deze bepaling dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, hetgeen inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het BPA (*Parl. St. VI Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 136*), waaruit volgt dat afwijkingen in overeenstemming moeten blijven met de algemene strekking van het BPA.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO moet als uitzonderingsbepaling restrictief worden geïnterpreteerd. De 'beperkte afwijking' moet ook de toets aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

3.

Het wordt niet betwist dat de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP "Terelst – deel noord" op de aanvraag moeten worden toegepast.

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan stedenbouwkundige voorschriften bevat inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer van het gebied.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO), wordt verduidelijkt dat de term "bestemming" voorschriften inhoudt over het al dan niet toegelaten zijn van bepaalde functies en activiteiten in een gebied, waarbij meerdere functies en activiteiten tegelijk kunnen toegelaten worden in een bepaald gebied. In diezelfde memorie van toelichting wordt uiteengezet dat de term "inrichting" voorschriften inhoudt over de "ordening" van een gebied waar bepaalde functies en activiteiten toegelaten zijn, en voorschriften over "morfologie en uitzicht (beeldwaarde)" van gebieden. Als voorbeelden van het aspect "ordening" worden genoemd: voorschriften over kavelgroottes, ontsluiting door wegeninfrastructuur, ecologische infrastructuur, buffering, bebouwingsvrij houden van bepaalde zones, ... Als voorbeelden van voorschriften in verband met de aspecten "morfologie en uitzicht (beeldwaarde)" worden genoemd: voorschriften over het al dan niet toegelaten zijn van bebouwing, over het type van bebouwing, over reliëfwijziging, esthetische voorschriften in verband met bouwmaterialen, plaatsing van gebouwen, volumes, enzovoort (*Parl.St. VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 23*).

Volgens artikel 2, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, bevatten de voorschriften inzake de bestemming een opgave van hoofd-, neven en/of ondergeschikte bestemming(en) van het gebied, waarbij bepaald wordt welke activiteiten of maatschappelijke functies in een gebied zijn toegelaten en waaraan kan worden toegevoegd dat

bepaalde activiteiten niet zijn toegelaten. De inrichtingsvoorschriften kunnen volgens artikel 2, 2° van datzelfde besluit bijvoorbeeld handelen over de beeldwaarde, de ontsluiting, het verzekeren van duurzaam ruimtegebruik, en het garanderen van goed nabuurschap met naastliggende gebieden.

Omwille van de zeer grote diversiteit en het gedetailleerd karakter van gemeentelijke uitvoeringsplannen ligt het voor de hand dat in die plannen het gebruik van specifieke voorschriften eigen aan het plan meer zal voorkomen (*Parl.St. VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 25*).

4.1

De relevante voorschriften van het gRUP bepalen:

I. Algemene bepalingen

Relevante voorschriften:

Art. 1 Terminologie

11. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken

(...)

13. bouwvrije zijtuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de zijgrens van het perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw waarvan de gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook

(...)

Art. 3 Algemeen geldende voorschriften

(...)

3.8. Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen, mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het grafisch plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden.

De oprichting van een dergelijk autogarage kan, indien niet op het grafisch plan voorzien worden toegestaan indien de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen.

3.8.1. Plaatsing

Indien mogelijk in de bouwvrije zijtuinstrook en/of aansluitend aan bestaande bebouwing.

- De voorgevel op ten minste 5m uit de bouwlijn, de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.*
- Een zijgevel op de perceelsgrens of op 2m ervan.*

3.8.2. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3m.

3.8.3. Voorkomen van de gebouwen

Gevelmaterialen:

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: zelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen*
- overige gevels: baksteen overeenkomstig het hoofdvolume*

Dakvorm: plat dak

II. Bijzondere bepalingen

Relevante voorschriften

Art. 4 strook voor vrijstaande bebouwing

4.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

4.1.1. Bestemmingen

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Overeenkomstig de bestemmingen aangeduid op het grafisch plan.

zone 3:

- *eengezinsgebouwen*
- *privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte bedraagt; openbare diensten*

4.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand:

- *met dien verstand dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht*

- ...

4.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de strook en volgens onderstaande voorschriften.

Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel: de bouwvrije zijtuinstroken bedragen samen minimum 8m met een minimum van 3m voor één zijtuinstrook. Een uitzondering geldt voor het perceel bestemd als 'strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel'. De bouwvrije zijtuinstroken van dit perceel, aangeduid op het grafisch plan met zwarte arcering, bedragen samen minimum 6m met een minimum van 3m voor één zijtuinstrook.

4.1.4. Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte

Minimum 8m en maximum 2/3 van de perceelsbreedte voor percelen breder dan 18m, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Een uitzondering geldt voor het perceel bestemd als 'strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel'. De voorgevelbreedte voor dit perceel, aangeduid op het grafisch plan met een zwarte arcering, is gelijk aan de resterende perceelsbreedte, na aftrek van de zijtuinstroken.

4.1.5. Voorkomen van de gebouwen

Materialen

Gevels en daken moeten worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

4.2. Aanleg van de strook De niet bebouwde delen van de strook worden aangelegd als tuin volgens de voorschriften vervat in de bijzondere bepalingen, artikel 11 (strook voor binnenplaatsen en tuinen) en artikel 13 (bouwvrije voortuinstrook)."

4.2

Uit het grafisch plan horend bij het gRUP blijkt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft valt onder de toepassing van artikel 4 van de bijzondere bepalingen, en dat de op te richten woning een code "3G" draagt. Concreet houdt dit in dat het perceel als een strook voor vrijstaande bebouwing wordt aanzien, meer bepaald een strook voor vrijstaande bebouwing "op smal perceel". De code heeft betrekking op de aard van de woning die mag opgericht worden, met name een eengezinswoning, en de maximale hoogtes en breedtes die deze woning mag hebben.

Een samenlezing van artikel 4.1.3 "Plaatsing van de gebouwen" van de bijzondere bepalingen van het gRUP en tevens ondertitel van punt 4.1 "Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften", en artikel 3.8 "Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken" laat weinig interpretatie toe. Uit deze artikels blijkt

duidelijk dat de zijtuinstrook in principe bouwvrij moet blijven, maar dat in uitzonderlijke gevallen een autogarage mag opgericht worden in deze zone. In het artikel 3.8 worden de voorwaarden omschreven waaraan voldaan moet worden om aan deze uitzonderingsbepaling te voldoen. Het is dan ook duidelijk dat de zijtuinstrook een bouwvrije strook is, met uitzondering van een mogelijks gekoppelde garage. Dergelijk voorschrift bevat zonder meer een bestemmingsvoorschrift.

4.3

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt op basis van deze bevindingen geoordeeld dat met de omvorming van de garage tot leefruimte wordt ingegaan tegen de voormelde bepalingen van het gRUP, en dat een beperkte afwijking op een bestemmingsvoorschrift op grond van artikel 4.4.1, §1, 1° VCRO niet mogelijk is. Nog stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat met voorliggende aanvraag een voorgevelbreedte van 8,90 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens wordt vergund, wat een onmiskenbare aantasting inhoudt van het geldende concept van vrijstaande bebouwing volgens het gRUP.

Nochtans oordeelt de verwerende partij in haar bestreden beslissing als volgt:

“Via voorliggende aanvraag wenst men de autostalplaats te vervangen door inkom en leefruimte. De hoofdfunctie van het bebouwd goed, namelijk wonen, blijft aldus behouden ingevolge het gevraagde. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het geldend RUP, op basis van het welke de bestaande woonfunctie reeds in 2014 werd vergund.

Bovendien valt de gevraagde omvorming van garage naar inkom en leefruimte niet onder de toepassing van het besluit op de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000, en vindt de omvorming ook plaats binnen het bestaande vergunde volume.

⇒ De gevraagde omvorming van garage naar leefruimte is in overeenstemming met de bepalingen van het geldend ruimtelijk uitvoeringsplan.”

Het is de Raad in deze niet duidelijk op welke gegevens de verwerende partij zich baseert om te besluiten dat een garage eveneens als “woonfunctie” moet worden beschouwd. De spraakgebruikelijke betekenis van het woord “garage” betekent het “stallen van auto’s”, en bezwaarlijk kan hier een woonfunctie aan toegeschreven worden. Daarenboven wordt met de voorliggende aanvraag niet langer een vrijstaande woning vergund, daar de woning zich nu tot aan de perceelsgrens van de verzoekende partijen uitstrekt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakte hier reeds een terechte opmerking over. Nochtans is hierover in de bestreden beslissing niets terug te vinden.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals ter zake het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij minstens de andersluidende

elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding. Zoals hierboven reeds is gebleken, heeft de verwerende partij echter op gebrekkige wijze trachten aan te tonen dat een bestemmingswijziging wel degelijk onder de toepassing van artikel 4.4.1, §1, 1° VCRO valt. Hierbij doet het al dan niet van toepassing zijn van het besluit van 14 april 2000 niet terzake, daar met de voorliggende aanvraag een bestemmingswijziging wordt toegelaten, wat niet aanvaardbaar is en, evidentier wijze, niet onder het toepassingsgebied van voormeld besluit valt.

5.1

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat de oprit in beton als beperkte afwijking op de voorschriften van het gRUP kan worden aanzien.

5.2

Volgende bepalingen van het gRUP zijn relevant:

I. Algemene bepalingen

Relevante voorschriften:

Art. 1 Terminologie

11. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken

12. bouwvrije voortuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn

(...)

II. Bijzondere bepalingen

Relevante voorschriften

Artikel 13. Bouwvrije voortuinstrook

13.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

13.1.1. Bestemmingen

Deze strook is bestemd voor tuinen, siertuinen, opritten en toegangswegen tot gebouwen. Indien niet afzonderlijk aangegeven op het grafisch plan gaat het om het perceelsgedeelte tussen de rooilijn en de voorgevel.

In de bouwvrije strook kunnen verhardingen worden aangebracht ...

voortuinstrook tussen 5m en 15m diepte:

open bebouwing, met 1 garage

max. percentage verharde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van de voortuinstrook 35%

maximale breedte van de verharding vanaf de straat tot op een afstand van de voorgevelbouwlijn gelijk aan $\frac{1}{3}$ van de voortuindiepte - 3,5m

open bebouwing, geen garage

max. percentage verharde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van de voortuinstrook 25%

maximale breedte van de verharding vanaf de straat tot op een afstand van de voorgevelbouwlijn gelijk aan $\frac{1}{3}$ van de voortuindiepte - 3,5m

Volgende voorschriften zijn van toepassing op de aanleg van de voortuinstrook.

- *De verhardingen dienen waar mogelijk gekoppeld en op gelijk niveau te worden aangelegd, met dien verstande dat een strook van 30cm breed langs beide kanten van de perceelsgrens open blijft om de aanplanting van een haag toe te laten.*
- *Voor percelen langs Prins Boudewijnlaan is de toerit naar het perceel beperkt tot een breedte van 4,5m. De rest van het perceel dient fysisch afgesloten te worden op de rooilijn.*

13.2. Aanleg van de strook

De verharde delen dienen te worden aangelegd in degelijke materialen die qua kleur en textuur in harmonie zijn met de omgeving. De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s. - en monoliete betonverhardingen zijn verboden. De niet-verharde delen van de voortuinstrook dienen als siertuin te worden aangelegd en gehandhaafd.”

5.3

Uit de aanvraag blijkt dat de aanvragers op twee punten wensen af te wijken van de bepalingen van het gRUP wat dit punt betreft. Zo mag op grond van artikel 13.1.2 van het gRUP slechts 25% van de voortuinstrook verhard zijn. Nochtans wordt op de plannen aangegeven dat de betonverharding vooraan 42,94 m² beslaat, wat meer dan 25% is. Verder stelt artikel 13.2 van het gRUP dat de verharde delen dienen aangelegd te worden in degelijke materialen die *qua* kleur en textuur in harmonie zijn met de omgeving. Deze verhardingsmaterialen moeten waterdoorlatend zijn. Hierbij worden monoliete betonverhardingen uitdrukkelijk verboden.

De verwerende partij stelt hier echter dat de betonverharding “een zeer eigentijds materiaalgebruik [betreft], dat harmonisch samengaat met de architectuur van de bestaande woning. Gelet het hedendaags karakter van betonverhardingen is het vrij logisch dat deze nog niet al te vaak voorkomen in de omgeving. Niettemin mag men verwachten dat zij in de toekomst steeds meer zullen opduiken in het straatbeeld. Net omwille van het feit dat ze architecturaal ondersteunend werken voor de hedendaagse woningbouw met zuivere lijnvoering en strakke gevels.”

Terecht merken de verzoekende partijen op dat de verwerende partij ter zake de onmiddellijke omgeving, en met name de impact van deze betonverharding op het naastliggende perceel en in het bijzonder op dit van de verzoekende partijen, naast zich neerlegt. Zij stelt slechts dat *“De problematiek van het afstromend hemelwater wordt opgelost door de greppel tegen de perceelsgrens van het eigendom van beroeper. Een dergelijke groene strook wordt ook opgelegd in de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De argumentering van beroeper bevestigt zelfs het noodzakelijk bestaan van deze groenstrook ter opvang van het reliëfverschil en hemel water”*.

De Raad merkt op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag reeds aangeeft dat *“het niveauverschil tussen beide opritten, de vrij te houden groenstrook langs de perceelsgrens en de problematiek van afvloeiend hemelwater noodzaken [...] tot een 'aangepaste' oplossing in onderling overleg tussen de aanpalende eigenaars.”* De verwerende partij oordeelt, in complete tegenspraak met wat door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld, dat de groenstrook volstaat voor het opvangen van het reliëfverschil en het hemelwater. De verwerende partij komt hierbij in wezen niet verder dan het louter tegenspreken van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zo stelt de verwerende partij geen concrete argumentatie tegenover de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het niveauverschil, de vrij te houden groenstrook en de problematiek van het afvloeiend hemelwater doet besluiten dat in deze geen sprake kan zijn van een beperkte afwijking op het gRUP. De loutere

negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet worden beschouwd als een onderbouwde weerlegging hiervan.

6.

De overige middelonderdelen worden niet verder onderzocht, daar ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

7.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VI. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Artikel 37 DBRC-decreet, zoals gewijzigd bij decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft (artikel 12), luidt als volgt:

“§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtcollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Een Vlaams bestuursrechtcollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), kan aan het bevel, opgelegd conform het eerste lid, een ordetermijn verbinden voor de uitvoering ervan.

De ordetermijn, vermeld in het tweede lid, wordt geschorst zolang een cassatieberoep, gericht tegen het arrest van het Vlaams bestuursrechtcollege dat dit bevel bevat, aanhangig is bij de Raad van State.

§ 2. Het Vlaams bestuursrechtcollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.”

Uit deze bepaling volgt dat de Raad, wanneer hij de verwerende partij beveelt een nieuwe beslissing te nemen, de mogelijkheid heeft om welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven aan te wijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken.

2.

Bij de beoordeling van het eerste en tweede middel heeft de Raad vastgesteld dat de verwerende partij ten onrechte aangenomen dat de omvorming van de garage tot leefruimte niet strijdig is met het gRUP “Terelst – deel noord”, daar de hoofdfunctie van het gebouw goed, namelijk

wonen, behouden blijft. Bij het nemen van een nieuwe beslissing, en in het bijzonder bij het beoordelen van de omvorming van de garage naar leefruimte, dient de verwerende partij bij haar nieuwe beslissing rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften die zijn opgenomen in het gRUP "Terelst – deel noord".

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016, waarbij aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een functiewijziging van garage naar inkom en leefruimte op een perceel gelegen te 2650 Edegem, Prins Boudewijnlaan 137, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 210N.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 april 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Hilde LIEVENS