

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0266
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0544/A/0524

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHILDE vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2970 Schilde, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Sven VAN LIEVENDAEL vertegenwoordigd door advocaat Caroline DE MULDER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 5 maart 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 24 november 2014 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een garage aan een vergunde woning op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Liersebaan 97, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 504N4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 18 september 2015 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in. Tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Advocaat Sanne SCHEPERS loco advocaat Reiner TIJS voert het woord voor verzoekende partij. Advocaat Caroline DE MULDER voert het woord voor tussenkomende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

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.

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 10 september 2014 bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een garage aan een vergunde woning”*.

Voorafgaand aan deze aanvraag weigerde verzoekende partij op 10 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een halfopen ééngezinswoning op de rechter perceelgrens met een gekoppelde garage op de linker perceelgrens wegens strijdigheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (gesloten bebouwing in plaats van open bebouwing). Ze verleende op 26 mei 2014 wel een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een halfopen ééngezinswoning op de rechter perceelgrens met een breedte van 6 meter en een afstand van 3 meter tot de linker perceelgrens, zonder garage. Middels huidige aanvraag wordt alsnog een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het aanbouwen van een gekoppelde garage op de linker perceelgrens.

2.

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

Het perceel ligt tevens binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 1 ‘Dorpskom-Zuid I’, goedgekeurd op 25 februari 1959, in een zone voor open bebouwing.

Het perceel ligt tenslotte ook (als lot 1) binnen een niet-vervallen verkaveling van 13 mei 1968, waarbij de verkavelingsvoorschriften verwijzen naar de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

Op 20 november 2014 adviseert de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ongunstig:

“...

Deel 3: Verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

...

Functionele inpasbaarheid:

... De aanvraag betreft het bouwen van een gekoppelde garage aan een vergunde halfopen bebouwing.

Het project is functioneel niet inpasbaar op het perceel. De aanvraag is niet conform artikel 14. Door het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook wordt een gesloten bebouwing gecreëerd in plaats van een halfopen bebouwing. Een afwijking van de bestemming (gesloten in plaats van halfopen bebouwing) is volgens de VCRO niet toegelaten.

...

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:

... De aanvraag is niet conform met de geldende voorschriften:

De gekoppelde garage is op de linkerperceelsgrens gebouwd ipv tot op 3m ervan. ...

Gelet op de weigering voor dezelfde aanvraag afgeleverd op 10/3/2014. De geweigerde aanvraag 2013/269 is idem aan de huidige aanvraag.

Gelet op de aanvraag, namelijk een woning op de rechterperceelsgrens met een gekoppelde garage op de linkerperceelsgrens.

De uiteindelijke bebouwing vormt dus een gesloten bebouwing in de zone voor open bebouwing. In deze zone mag wel een gekoppelde bebouwing tussen 2 percelen. Zoals men op het omgevingsplan kan zien dient nr. 97 een gekoppelde bebouwing te vormen met nr. 95. De aanvraag, een gesloten bebouwing, past niet in de omgeving en is niet aanvaardbaar op het perceel.

...

Conclusie:

Uit hetgeen wat voorafgaat dient besloten dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is. De aanvraag wijkt af van artikel 14. Zone voor open bebouwing. Een afwijking van de bestemming is niet toegestaan.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 november 2014 de stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomende partij, waarbij zij zich aansluit bij het ongunstig advies van haar gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

“ ...

Het college heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 20 november 2014. Het advies luidt als volgt: ... ongunstig.

...

De toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

...

De toetsing aan de goede ruimtelijk ordening maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen kan dit advies bijtreden.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 27 december 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 februari 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 maart 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 5 maart 2015 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

9. Beoordeling

...

De aanvraag betreft het plaatsen van een garage bij een vergunde (nog te bouwen) eengezinswoning, welke normaal gebruik is in een woongebied.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag betreft een hedendaagse benadering van een hoofdgebouw plus een bijgebouw, en is daarmee in overeenstemming met het BPA Dorpskom zuid I d.d. 25 februari 1959.

De aanvraag situeert zich in Artikel 14 - Zones voor open bebouwing.

De gemeente stelt dat de aanvraag afwijkt van de bestemming van het BPA:

Artikel 4.c. BPA: "Nochtans moeten alle hoofdgebouwen op ten minste drie meter afstand van ieder eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven, behoudens in de gevallen waar het bouwen van twee of meer woningen in aaneengesloten verband voorzien of toegelaten is. In dit laatste geval geldt de te behouden afstand van drie meter voor al de vrijstaande buitenmuren dezer gebouwen."

Door de inplanting van de garage op de linker perceelgrens zou het een karakter van gesloten bebouwing hebben.

Het BPA stelt geen specifieke voorschriften betreffende de zijtuinstrook of garages in de zijtuinstrook.

De woning (het hoofdgebouw, reeds vergund d.d. 26.05.2014) is ingeplant op 3m vanaf de linker perceelgrens, conform het BPA. Het vereiste halfopen volume betreft het hoofdgebouw. Door de garage aanpalend aan het hoofdvolume te voorzien, verandert het halfopen karakter van de woning niet.

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, waarin wordt verwezen naar het BPA Dorpskom zuid I d.d. 25 februari 1959.

De aanvraag bevindt zich op lot 1, bestemd voor twee aan twee gegroepeerde woningen.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Vrijstaande of aansluitende garages zijn veel voorkomend in de omgeving.

.. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen, waarvan de meeste voorzien zijn van vrijstaande of aansluitende garages. ...

De aanvraag is functioneel inpasbaar. De bestaande woonfunctie blijft behouden.

De garage is een normale aanhorigheid bij deze woonfunctie.

De garage met een oppervlakte van 18m², heeft een breedte van 3m, een diepte van 6m en een kroonlijsthoogte van 3,17m. Deze hoogte sluit aan bij de vergunde kroonlijsthoogte van de uitbouw van het gelijkvloers van de woning.

De garage is ingepland op 8m van de voorgevelbouwlijn van de woning en op 14m vanaf de voorzijde van het perceel. Het halfopen karakter van het hoofdgebouw blijft hierdoor behouden.

De totale bouwdiepte van de vergunde woning inclusief de garage bedraagt 15m, conform de voorschriften van het BPA.

Achter de voorgestelde garage blijft een tuinzone over van +/- 17m, welke voldoende is.

...

De garage en de woning vormen samen één architecturaal geheel. Er wordt gebruik gemaakt van dezelfde gevelsteen en hetzelfde soort buitenschrijnwerk, als deze van de woning.

Het realiseren van een garage heeft een principiële positieve invloed op de lokale mobiliteit.

Er wordt tevens opgemerkt dat er in de omgeving reeds meerdere aanpalende garages in de zijtuinstrook voorkomen bij gekoppelde bebouwing. Deze woningen zijn ook gelegen in de zone voor open bebouwing van het BPA.

Tenslotte biedt de aanvraag ook mogelijkheden voor de aanpalende, om op termijn een garage te koppelen aan de huidige aangevraagde garage.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, “doordat een vergunning in strijd met de verkavelingsvoorschriften en de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA (waarnaar in de verkavelingsvergunning verwezen wordt) werd afgeleverd”, “terwijl elke vergunning die strijdig is met verkavelingsvoorschriften en stedenbouwkundige voorschriften in principe geweigerd dient te worden”, en “terwijl niet op geldige wijze kon worden afgeweken van dit principe, laat staan dat hierover gemotiveerd werd”.

Zij licht het middel als volgt toe:

“A. Schending van art. 14: zones voor open bebouwing

De aanvraag mag niet strijden met de verkavelingsvoorschriften. Deze verwijzen op hun beurt naar de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Dorpskom Zuid deel I.

De aanvraag is volgens dit BPA gelegen in het bestemmingsgebied zone voor open bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar beslissing van 24 november 2014 geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de bestemming van het BPA, namelijk de zone voor open bebouwing. Artikel 14 luidt immers als volgt ...

Volgens artikel 14, A van het BPA is de zone voor open bebouwing uitsluitend bestemd voor alleenstaande of twee aan twee gegroepeerde woningen. De aanvraag betreft het bouwen van een gekoppelde garage aan een vergunde halfopen bebouwing. De aanvraag voorziet echter in het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook. Hierdoor wordt een gesloten bebouwing gecreëerd, in plaats van een halfopen bebouwing. Hetgeen ervoor zorgt dat de aanvraag, een gesloten bebouwing, in strijd is met de bestemming open bebouwing van het BPA.

Verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de aanvraag gelegen is in de zone voor open bebouwing. Desalniettemin beslist zij toch dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften uit het BPA (die volgens de verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn).

Overeenkomstig artikel 4.4.1, § 1, 1° VCRO kunnen er echter geen afwijkingen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor wat de bestemming betreft. Verwerende partij had de aanvraag moeten weigeren nu een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het BPA werd vastgesteld.

B. Schending van art. 4: bouwstroken, bouwlijnen en afstand tot de kavelgrenzen

Artikel 4 van het BPA (dat volgens de verkavelingsvoorschriften van toepassing is) bepaalt het volgende: ...

De aanvraag zoals ze thans voorligt voorziet aldus in een gekoppelde garage. Deze garage wordt ingeplant op de linkerperceelsgrens. Dit in tegenstelling tot art. 4, c van het BPA, dat uitdrukkelijk bepaalt dat alle hoofdgebouwen op ten minste drie meter afstand van iedere eigendomsgrens gebouwd moeten worden.

De deputatie gaat er ten onrechte vanuit dat voor de vereiste afstand van drie meter enkel moet gekeken worden naar de afstand van de woning, en niet naar de afstand van de garage.

Het voorgaande toont aan dat de aanvraag is strijd is met de voorschriften van het BPA en dus ook van de verkavelingsvoorschriften (waarin naar de voorschriften van het BPA verwezen wordt).

...”

In haar toelichtende nota voegt verzoekende partij hieraan nog het volgende toe:

“ ...

A. Schending van art. 14: zones voor open bebouwing ...

In het inleidende verzoekschrift geeft verzoekende partij aan dat de aanvraag wordt omschreven als het bouwen van een gekoppelde garage aan een vergunde halfopen bebouwing. Klaarblijkelijk leidt tussenkomende partij hieruit af dat verzoekende partij ‘beseft’ dat het oprichten van een garage geen aaneensluitende bebouwing teweeg zal brengen, maar enkel een koppeling van garages (quod non). Voormelde interpretatie is uiteraard foutief. Verzoekende partij geeft in het inleidende verzoekschrift louter een omschrijving van hetgeen door tussenkomende partij werd aangevraagd, om nadien tot de vaststelling te komen dat de aanvraag echter voorziet in het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook. Hierdoor wordt een gesloten bebouwing (en geenszins enkel een koppeling van de garages) gecreëerd, in plaats van een halfopen bebouwing. Hetgeen ervoor zorgt dat de aanvraag, een gesloten bebouwing, in strijd is met de bestemming open bebouwing van het BPA.

In de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomen de partij wordt een geheel eigen definitie van het concept 'gesloten bebouwing' uiteengezet: "Een tweegevelige woning aansluitend op twee andere woningen, één langs links en één langs rechts."

Volgens tussenkomen de partij zou er dan ook een onderscheid gemaakt moeten worden tussen deze hypothese en de hypothese, waarbij enkel de bijgebouwen van een driegevelige woning elkaar raken, zoals in casu het geval is. De oorsprong van deze - voor tussenkomen de partij gunstige - definitie, wordt echter nergens in haar schriftelijke uiteenzetting verduidelijkt. Verzoekende partij ziet dan ook niet in op welke manier het door tussenkomen de partij geschetste onderscheid gehandhaafd kan worden.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het feit dat, door de bouw van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook, de gehele perceelbreedte wordt ingenomen door de gevel van het hoofdgebouw en de daaraan gekoppelde garage. De diepere ligging van de garage t.o.v. de voorgevelbouwlijn doet geen afbreuk aan dit feit. In casu is er bijgevolg sprake van een gesloten bebouwing, hetgeen in strijd is met de voorschriften van het BPA.

In de bestreden beslissing verwijst de Deputatie naar de feitelijke toestand in de directe omgeving van het kwestieuze perceel: "Vrijstaande of aansluitende garages zijn veel voorkomend in de omgeving. De aanvraag is gelegen aan de Liersebaan, te Schilde." Hoewel in de bestreden beslissing verwezen wordt naar het feit dat meerdere huizen aan de Liersebaan zouden beschikken over aansluitende garages, verantwoordt dit uiteraard op zich niet dat in casu kan worden afgeweken van de reglementaire voorschriften uit de betrokken verkaveling. Bovendien dient hierbij opgemerkt te worden dat deze garages niet rechtstreeks aan de daarbij horende woningen zijn gekoppeld, doch dieper in het perceel inspringen.

... Met deze reeds bestaande bouwvorm wordt geen aaneensluitende bebouwing veroorzaakt, hetgeen is casu wel het geval is door de rechtstreeks koppeling van de garage aan woning.

... B. Schending van art. 4: bouwstroken, bouwlijnen en afstand tot de kavelgrenzen ... In casu dient de aangevraagde garage wel degelijk beschouwd te worden als één bouwkundige eenheid met de woning, waardoor de garage een onlosmakelijk onderdeel vormt van het hoofdgebouw. Bijgevolg dient de garage eveneens aangemerkt te worden als een hoofgebouw. Een hoofgebouw dat overeenkomstig artikel 4, c van het BPA op ten minste drie meter afstand van iedere eigendomsgrens gebouwd moet worden. Dit is in casu niet het geval.

..."

2.

Tussenkomen de partij betwist het middel als volgt in haar schriftelijke uiteenzetting:

" ... Artikel 14 – zones voor open bebouwing bepaalt: ...

Verzoekster meent dat er schending voorligt van artikel 14 van het BPA Dorpskom Zuid deel I omdat er door de oprichting van de garage een gesloten bebouwing zo ontstaan.

Evenwel gaat verzoekster van een verkeerde definitie van gesloten bebouwing uit. Immers, het loutere feit dat twee bijgebouwen aan elkaar grenzen, impliceert nog niet dat er plots sprake zou zijn van een gesloten bebouwing.

Onder gesloten bebouwing dient immers te worden verstaan: een tweegevelige woning aansluitend op twee andere woningen, één langs links en één langs rechts.

...

Dat is in casu allesbehalve het geval. De woning van tussenkomende partij is immers een driegevelige woning, i.e. een halfopen bebouwing. Dit blijkt ook uit de stedenbouwkundige vergunning dd. 26 mei 2014 ... Hierin stelde de verzoekster uitdrukkelijk dat het ging om een halfopen bebouwing.

Een halfopen bebouwing is een woning waarbij een gevel gedeeld wordt met de buurwoning.

...

Thans beweren dat door de loutere plaatsing van een bijgebouw, m.n. een garage, het karakter van de halfopen bebouwing ontnomen wordt, gaat dan ook niet op.

Dit blijkt ook uit de plaatsing van de garage. De garage bevindt zich immers op 8m van de voorgevelbouwlijn en op maar liefst 14m van de voorzijde van het perceel. Door deze specifieke plaatsing van het bijgebouw, wordt er dan ook geen afbreuk gedaan aan het halfopen karakter van de woning.

De deputatie overwoog dan ook terecht dat het halfopen karakter behouden blijft ...

Dat enkel de garage gekoppeld wordt, en niet de woning, blijkt ook uit de bewoordingen van verzoekster zelf. In haar verzoekschrift tot vernietiging stelt zij immers "de aanvraag zoals ze thans voorligt voorziet aldus in een gekoppelde garage" ...

Verzoekster beseft aldus zelf dat het louter oprichten van de garage geen aaneensluitende bebouwing teweeg zal brengen, doch louter een eventuele koppeling van de garages (mocht de eigenaar van het naburig perceel er eveneens voor kiezen om een garage op te richten).

Gezien aan het halfopen karakter van de woning geen afbreuk wordt gedaan, ligt dat ook geen schending voor van artikel 14A van het BPA Dorpskom Zuid deel I.

Ook de redenering dat er een schending zou zijn van artikel 4 BPA Dorpskom Zuid deel I gaat niet op.

Artikel 4 bepaalt immers enkel dat het hoofdgebouw op 3 meter van de perceelsgrens dient opgericht te worden, hetgeen in casu wel degelijk gebeurd is.

Artikel 4 legt geen enkele beperking op voor het plaatsen van bijgebouwen (al dan niet vrijstaand).

Dit wordt ook bevestigd door de Deputatie: "het BPA stelt geen specifieke voorschriften betreffende de zijtuinstrook of garage in de zijtuinstrook".

In casu kan de garage geenszins als het hoofdgebouw aanzien worden. Het hoofdgebouw werd immers vergund door verzoekster op 26 mei 2014.

De garage betreft immers een bijgebouw.

Het verschil tussen een aanbouw- en uitbouw en een bijgebouw is dat met een aanbouw een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd en met een uitbouw wordt een bestaande ruimte in het hoofdgebouw vergroot. In beide gevallen wordt het hoofdgebouw uitgebreid en in beide gevallen geldt dat de nieuwe ruimten toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw. Het verschil met een bijgebouw is gelegen in het feit dat bij een bijgebouw geen nieuwe ruimten toevoegt aan het hoofdgebouw en er geen directe wisselwerking is tussen beide gebouwen.

Een bijgebouw dient voorts in architectonische zin ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan dus wel tegen het hoofdgebouw worden aangebouwd. Een garage die tegen een woning is gebouwd kan dus wel degelijk een bijgebouw zijn.

Het ondergeschikt karakter van het bijgebouw, blijkt o.m. uit volgend plan en foto: ...

Dit niet alle bijgebouwen per definitie vrijstaand hoeven te zijn, blijkt eveneens uit de bewoordingen uit artikel 2.1, 11° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is: ...

Dit artikel stelt enkel de vrijstaande bijgebouwen vrij van vergunning (voor zover voldaan is aan de overige voorwaarden van het besluit). Hieruit dient te worden afgeleid dat er ook niet-vrijstaande bijgebouwen zijn. Mocht dit niet het geval zijn, zou er immers geen nadruk zijn gelegd op het vrijstaand karakter dat noodzakelijk is om de vrijstelling te bekomen.

Opnieuw dient te worden opgemerkt dat onderhavige aanvraag niet afwijkt van het BPA Dorpskom Zuid deel I.

...”

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt tussenkomende partij hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partij houdt voor dat tussenkomende partij haar definitie van halfopen en gesloten bebouwing niet staft. Wel nu, de verzoekende partij staft evenmin de interpretatie die zij aan de door tussenkomende partij voorgestelde inplanting geeft.

Daarbij dient eveneens te worden opgemerkt dat zowel de Deputatie Antwerpen in haar besluit (...) als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag (...) éézelfde definitie hanteren als de tussenkomende partij.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij zelf opmerkt dat het oprichten van een garage in de bouwvrije strook wel kan, voor zover deze niet aan het hoofdgebouw gehecht zou zijn. Verzoekende partij verwijst hiernaar op p. 14 van haar toelichtende nota.

Nochtans wordt hierdoor eveneens de volledige perceelsbreedte bebouwd. Het enige verschil hierbij is dat de betrokken garages iets meer naar achteren zijn ingeplant en geen fysieke verbinding hebben met het hoofdgebouw. Evenwel is het effect van beide bebouwingswijzen identiek.

Dit kan worden aangetoond aan de hand van onderstaande foto's: ...

Het onderscheid dat verzoekende partij tracht te maken, is dan ook zuiver kunstmatig en evenmin gebaseerd op enige definitie dan wel bepaling van het BPA Dorpskom Zuid deel I.

Bovenstaande foto's van de woning gelegen aan de Liersebaan 47 tonen bovendien aan dat de stelling van verzoekende partij, al zou dergelijke bouwvorm niet in de omgeving voorkomen, niet correct is. Verzoekende partij is dan ook uiterst selectief in haar overzicht van nabijgelegen woningen.

Voor het overige kan verwezen worden naar hetgeen hierboven reeds werd uiteengezet m.b.t. het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouw. Het loutere feit dat de garage fysiek verbonden is met de woning, heeft nog niet tot gevolg dat de garage eveneens beschouwd moet worden als hoofdgebouw.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij niet ingaat op de argumentatie die tussenkomende partij ontwikkelde m.b.t. artikel 2.1, 11° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, hetgeen aangeeft dat het wel degelijk mogelijk is om een gekoppeld bijgebouw op te richten zonder dat dit als hoofdgebouw dient bestempeld te worden.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften in artikel 14 van het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskom Zuid I' en om die reden diende te worden geweigerd, gezien er geen afwijking kan worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften wat betreft de bestemming.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt als volgt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

Artikel 1.1.2, 13° VCRO definieert een stedenbouwkundig voorschrift als volgt:

"stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in: ...

b) een plan van aanleg,..."

Artikel 1.1.2, 9° VCRO definieert een plan van aanleg als volgt:

"9° plan van aanleg: ... een bijzonder plan van aanleg;"

3.

Het wordt door partijen niet betwist dat de aanvraag is gelegen binnen een niet-vervallen verkaveling van 13 mei 1968, en dat ze overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften moet worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskom-Zuid I', goedgekeurd op 25 februari 1959, waarin het bouwperceel is gesitueerd in een "zone voor open bebouwing". De stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone worden bepaald in artikel 14, dat luidt als volgt:

"A. Bestemming.

Uitsluitend alleenstaande of twee aan twee gegroepeerde woningen ...

Alle niet bebouwde oppervlakten zijn bestemd voor tuinen.

B. Bebouwing.

a. Afstand tot erfscheidingen: zie Art.4 – par. c. en d.

...

C. Tuinen.

a. Bestemming:

Behoudens de woningen en hun aanhorigheden zijn deze zones in hoofdzaak bestemd voor het aanleggen van tuinen.

b. Bebouwing:

Gebouwtjes met een oppervlakte van maximum veertig m² en ten hoogste twee meter vijftig cm hoog (2,50 m) gemeten vanaf de grond tot bovenrand goot of druiprand, zijn toegelaten.

Deze gebouwtjes moeten op ten minste twintig meter afstand achter de voorgevelbouwlijn worden opgericht. ...

...”

Artikel 4, c inzake “*bouwstroken, bouwlijnen en afstand tot kavelgrenzen*”, waarnaar in geciteerd artikel 14 wordt verwezen, luidt als volgt:

“... ”

c. Nochtans moeten alle hoofdgebouwen op ten minste DRIE meter afstand van ieder eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven, behoudens in de gevallen waar het bouwen van twee of meer woningen in aaneengesloten verband voorzien of toegelaten is. In dit laatste geval geldt de te behouden afstand van drie meter voor al de vrijstaande buitenmuren dezer gebouwen.

d. Voor alle gedeelten van hoofdgebouwen zonder verdieping en niet hoger dan DRIE meter (gemeten vanaf straatpeil tot bovenrand kroonlijst), wordt deze verplichte minimumafstand tot eigendomsgrenzen teruggebracht tot TWEE meter.”

4.

De garage, die een kroonlijsthoogte heeft van 3,17m en deels aansluit op de woning waarmee ze “*één architecturaal geheel*” vormt, wordt op 8m van de voorgevelbouwlijn van de woning ingeplant in de linker zijtuinstrook, tot tegen de linker perceelgrens. Deze zijtuinstrook (van minstens 3 meter breedte overeenkomstig geciteerd artikel 4, c) is op basis van de stedenbouwkundige voorschriften in geciteerd artikel 14, als niet (met een alleenstaande of twee aan twee gegroepeerde woningen) bebouwde oppervlakte, (in hoofdzaak) bestemd voor het aanleggen van de tuin. Binnen deze tuinzone dient gebeurlijke bebouwing “*op ten minste twintig meter afstand achter de voorgevelbouwlijn worden opgericht*”, waarbij de maximale hoogte 2,50m bedraagt (gemeten vanaf de grond tot bovenrand goot of druiprand). Gelet op voormelde vaststellingen is de inplanting van de garage strijdig met de geldende stedenbouwkundige voorschriften in artikel 14, dat in tegenstelling tot hetgeen in de bestreden beslissing wordt overwogen wel specifieke voorschriften voorziet betreffende (garages in) de zijtuinstrook.

5.

De overwegingen in de bestreden beslissing dat de aanvraag “*een hedendaagse benadering betreft van een hoofdgebouw plus een bijgebouw*”, en dat “*er in de omgeving reeds meerdere aanpalende garages in de zijtuinstrook voorkomen bij gekoppelde bebouwing*”, die “*ook zijn gelegen in de zone voor open bebouwing van het BPA*”, vormen geen wettige reden om af te wijken van de betreffende verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Hiervan kan overigens evenmin worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO, gelet op de bestemming van de zijtuinstrook waarin de garage wordt voorzien als tuin.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel, dat betrekking heeft op de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, dient in het licht van de in het eerste middel vastgestelde legaliteitsbelemmering ingevolge de strijdigheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften niet te worden beoordeeld, gezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Sven VAN LIEVENDAEL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 5 maart 2015, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een garage aan een vergunde woning op een perceel gelegen te Schilde, Liersebaan 97 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 504N4.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 november 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE