

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0079 van 20 september 2016  
in de zaak 1314/0268/A/4/0256

*In zake:* mevrouw **Kathleen MEDAETS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partijen:* 1. de heer **Walter SCHROONS**, wonende te 2812 Muizen, Canadalaan 1  
2. mevrouw **Viviane VANGEEL**, wonende te 2812 Muizen, Canadalaan 1

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de gedeeltelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 16 maart 2010 verworpen en het administratief beroep van de eerste tussenkomen- de partij tegen de gedeeltelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 16 maart 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen- de partij een vergunning verleend tot wijziging van een verkavelingsvergunning voor het oprichten van een tuinhuis op 1 meter van de perceelsgrens, het ophogen van het perceel en het aanleggen van verharding in de zijtuinstrook.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2812 Muizen, Canadalaan 1 en met kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 88c2.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De behandeling van de zaak die aanvankelijk werd toegewezen aan de eerste kamer werd met een beschikking van 26 januari 2016 van de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbestwistingen toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Op de openbare zitting van 16 februari 2016 werd de zaak na verslag van de Kamervoorzitter en na pleidooien van de partijen verdaagd. Op de openbare zitting van 15 maart 2016 hebben alle partijen zich akkoord verklaard om te bemiddelen.

3.

Tussen de partijen is geen bemiddelingsakkoord bereikt. Ze zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 28 juni 2016 om de behandeling van het beroep tot vernietiging verder te zetten.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Walter SCHROONS is in persoon verschenen.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Walter SCHROONS en mevrouw Viviane VANGEEL verzoeken met een aangetekende brief van 4 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomenende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Op de openbare zitting van 16 februari 2016 wordt niet betwist dat slechts rolrecht werd betaald voor één tussenkomenende partij. De heer SCHROONS verklaart dat geen rolrecht is betaald voor mevrouw VANGEEL. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw VANGEEL is derhalve onontvankelijk.

Het verzoek tot tussenkomst van de heer SCHROONS is regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

#### **IV. FEITEN**

1.

Op 10 augustus 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen aan de tussenkomende partij, de heer Walter SCHROONS, een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 2812 Muizen, Canadalaan 1.

Op 1 juni 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een tijdelijke vergunning van 5 jaar voor de bouw van een tuinhuis in de zone voor binnenplaatsen en tuinhuis, op 2 meter van de perceelsgrens.

De verzoekende partij is de rechterbuur van de tussenkomende partij, wonende aan de Canadalaan 3.

Beide percelen zijn gelegen binnen een verkavelingsvergunning die werd verleend op 24 februari 2004.

2.

De verzoekende partij dagvaardt de tussenkomende partij en mevrouw VANGEEL voor de burgerlijke rechtbank en vordert de wegname van het tuinhuis, van de oprit aan de zijde van haar perceel en van alle grond in de bouwvrije strook tot op trottoirniveau, telkens op straffe van een dwangsom.

Met een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Mechelen van 2 december 2008 worden de tussenkomende partij en mevrouw VANGEEL solidair veroordeeld tot verwijdering van het tuinhuis en van de verharding in klinkers in de bouwvrije zijtuinstrook. In de mate dat de verwijdering van grond wordt gevorderd, wordt de zaak in voortzetting gesteld om te evalueren welke middelen en werken de voormelde partijen hebben aangewend om elke wateroverlast naar de eigendom van de verzoekende partij te vermijden.

Het hoger beroep tegen dit vonnis is nog hangende bij het hof van beroep te Antwerpen.

3.

Op 26 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partij en mevrouw VANGEEL bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor de wijziging van de verkavelingsvergunning die werd verleend op 24 februari 2004.

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 2, meer in het bijzonder:

- het toestaan van een tuinhuis in de strook voor binnenplaatsen en tuinen op minimaal 1 meter van de perceelsgrens in plaats van op 2 meter;
- het toestaan van een verharding/oprit in de bouwvrije tuinstrook;
- het toestaan van een reliëfwijziging van het terrein tot 0,45 meter boven de pas van de straat.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 januari 2010 tot en met 1 maart 2010, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in. De verzoekende partij zet grieven uiteen voor de drie wijzigingen die worden gevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen verleent op 5 maart 2010 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 maart 2010 gunstig voor de gevraagde terreinophoging en de verharding van de zijtuinstrook en ongunstig voor het tuinhuis.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen verleent op 16 april 2010 aan de tussenkomende partij een vergunning voor de gevraagde wijzigingen die betrekking hebben op een verharding in de zijtuinstrook en reliëfwijziging en weigert een vergunning voor de wijziging van de voorschriften voor het plaatsen van een tuinhuis op 1 meter.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 8 mei 2010 en de verzoekende partij op 11 mei 2010, administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting op 6 juli 2010 beslist de verwerende partij op 8 juli 2010 om het administratief beroep van de verzoekende partij niet in te willigen, het administratief beroep van de tussenkomende partij in te willigen en een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen.

Deze beslissing wordt vernietigd door de Raad bij arrest nr. A/2013/0401 van 23 juli 2013.

4.

Het dossier wordt na het vernietigingsarrest door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 17 oktober 2013, waarin opnieuw wordt voorgesteld om een vergunning te verlenen voor de gevraagde wijzigingen van de verkavelingsvergunning.

Na de hoorzitting van 21 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 24 oktober 2013 opnieuw om een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Volgens de aanpalende eigenaar zorgt de ophoging van het terrein voor afwatering naar zijn/haar eigendom en wordt de privacy geschonden.*

*Uit de foto's blijkt dat er inderdaad een hoogteverschil is tussen beide percelen. Er werd op 10 augustus 2010 reeds een vergunning afgeleverd voor het bouwen van de woning Canadalaan 1 met een ophoging van 30cm. Het terrein werd iets meer opgehoogd ter hoogte van de woning. De huidige reliëfwijziging is volgens het bijgevoegde plan maximaal 45cm. De bijkomende verhoging is niet dermate groot dat dit gevolgen zou veroorzaken in de plaatselijke waterhuishouding van een bebouwde omgeving.*

*Uit de terreindoorsneden C-C' en D-D' blijkt dat het hoogteverschil aan de oostelijke perceelsgrens varieert van 28cm naar -13cm (perceel aanpalende) over een afstand van 1m20 en achteraan van 30cm naar -17cm over een afstand van 1m. Deze ophoging komt voort uit de uitvoering van de woningbouwwerken. Woningen worden gangbaar voorzien met een pas die zo goed als altijd boven deze van het straatniveau is gelegen. In de directe omgeving zijn er meer woningen zo uitgevoerd.*

*Deze hellingsgraad vormt eerder een zachte overgang tussen beide percelen waardoor de invloed beperkt is. Bovendien wordt eventueel afstromend water bij hevige regenval afgedamd op het terrein van de aanvraag door een betonmuurtje.*

*De gevraagde ophoging is derhalve vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.*

*Ook de aanleg van een verharding in de zijtuinstrook is gangbaar in verkavelingen met vrijstaande woningen.*

*De aanleg van een verharding wordt niet beschouwd als een overdekte constructie.*

*De bepaling in de voorschriften dat geen hellende op- en afritten zijn toegelaten, heeft normaliter betrekking op in- en uitritten van garages in voor- of achtergevel naar een kelderverdieping.*

*Dit is in casu niet het geval en derhalve ook vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Er blijft nog voldoende ruimte over op het perceel om te worden ingericht als tuin.*

*In de directe omgeving is geen ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's op het openbaar domein. Het afwentelen van de auto op het openbaar domein is hier dus niet wenselijk. Verder worden bij de overige woningen binnen dezelfde wijk auto's steeds op het eigen terrein voorzien.*

*De vraag naar deze oprit is dus begrijpelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*De groenaanplanting en bomen op de perceelsgrens zorgen voor voldoende privacy van de aanpalenden. Groene afsluitingen zijn een goede compromis tussen respect voor ieders privacy en het respect voor het open karakter van de verkaveling.*

*De huidige stedenbouwkundige voorschriften laten geen constructies toe in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. De aanvrager heeft echter een houten tuinhuis geplaatst in de tuinzone op 1m48 van de achterste perceelsgrens en op 1m25 van de rechtse perceelsgrens. In voorliggend dossier vraagt men de voorschriften te wijzigen zodat een houten tuinhuis tot 12m<sup>2</sup> op minimum 1m van de perceelsgrens kan worden vergund.*

*In de omgeving zijn er meerdere tuinhuisjes aanwezig, het voorzien van een tuinhuis op dit perceel is bijgevolg niet vreemd in de bestaande omgeving. Bovendien kan men stellen dat dergelijke constructies eigen zijn aan de normale inrichting van een tuinzone bij woningen.*

*Voorts stelt artikel 2.1 van het vrijstellingsbesluit dd. 10/09/2010 dat onder welbepaalde voorwaarden geen vergunning vereist is voor onder meer volgende zaken:*

*"van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3 meter;"*

*De verkaveling laat momenteel geen bebouwing toe in de tuinzone. Het betreffende tuinhuis heeft een totale hoogte van 2m50, de afstand tot de perceelsgrens bedraagt*

*minstens 1,25m. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat deze afmetingen vallen binnen hetgeen algemeen stedenbouwkundig aanvaard is.*

*Bovendien blijft men door de plaatsing van het tuinhuis onder de 10% van de perceelsoppervlakte, wat eveneens een algemeen gehanteerd stedenbouwkundig principe is. Er blijft daardoor nog voldoende tuin over.*

*Het toestaan van een tuinhuis met een beperkte oppervlakte en hoogte is niet van die aard dat de basisvisie van de verkaveling erdoor zal worden aangetast. Uit het voormelde vrijstellingenbesluit volgt immers dat de ruimtelijke impact van dergelijke bijgebouwen zeer beperkt is.*

*Bovendien kan men stellen dat er geen visuele hinder zal zijn, vermits het tuinhuis daar werd ingeplant waar momenteel een aanzienlijk groenbuffer werd aangebracht. De hinder zal niet meer zijn dan deze eigen aan het wonen in dergelijk woonkavel in woongebied.*

#### Watertoets:

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De, aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en ,7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekken beheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan• aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

1.

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

De verzoekende partij zet wat haar belang betreft uiteen:

“  
...

*Zoals in het feitenrelaas uiteengezet, is beroepster eigenares en bewoonster van de woning gelegen rechts van het perceel waarop de bestreden vergunning slaat.*

*Door de ophoging van het terrein, inbreuk die middels de bestreden vergunning regulariseerbaar wordt, heeft de heer Schroons van op zijn eigendom een vrije en onbelemmerde inkijk in beroepsters woning, en vloeit het water van het hoger gelegen terrein naar haar eigendom toe. De hinder en zelfs schade die beroepster daardoor ondervindt, wordt duidelijk vooropgesteld in het vonnis van de rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen dd. 2 december 2008.*

*Het is dus evident dat beroepster als onmiddellijk aanpalende eigenaar en bewoonster én als schadelijdende partij een belang heeft bij de vernietiging van het bestreden besluit.*

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“  
...

*Gezien de hoge begroeiing aan de kant van beroepster (foto's bijlage 4) is er in de praktijk geen 'gevaar van inkijk'. We benadrukken nogmaals dat het voorstel om onze lage planten te vervangen door een hoge haag (volledig op onze eigendom en volledig op onze kosten, zie bijlage 2), op geen enkel moment werd beantwoord. Door dit constructieve voorstel zou geen enkele inkijk nog mogelijk zijn.*

*De vrees voor wateroverlast (en de reeds eerder geformuleerde vrees voor afsterven planten) kan ook weerlegd worden door bijgevoegde foto's. Gedurende een periode van bijna 10 jaar is trouwens geen enkel bewijs geleverd dat zou wijzen op enige wateroverlast. Indien dit wel zo zou zijn, was dit ongetwijfeld vermeld in één van de gevoerde procedures.*

*Samenvattend durven we stellen dat er sinds lang procedures tegen ons worden gevoerd die buiten elke proportie zijn. Foto's die door de tegenpartij worden gebruikt dateren van bijna 10 jaar geleden. Foto's in bijlage 4 geven de actuele stand van zaken weer. Deze foto's tonen duidelijk aan dat door ons al heel wat inspanningen werden geleverd. Bijkomende voorstellen werden afgewimpeld of niet beantwoord.*

*De beslissing van de deputatie van 24 oktober 2013 houdt rekening met de huidige stand van zaken en de door ons reeds geleverde inspanningen.*

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“  
...

*Tussenkomende partij tracht uit het gegeven dat klaarblijkelijk niet ingegaan werd op minnelijke oplossingen een gebrek aan belang te puren. Dit is niet correct.*

*Uit het feit dat beroepster niet ingegaan is op een aantal voorstellen teneinde de overtredingen zoals vermeld in het feitenrelaas onder de mat te vegen, kan uiteraard geen gebrek aan belang worden afgeleid.*

*In dat verband dient overigens te worden opgemerkt dat onder meer het "constructieve voorstel" van tussenkomende partij volstrekt niet ernstig te noemen is. Om de inkijk als*

*gevolg van onvergunde reliëfwijziging teniet te doen, heeft tussenkomende partij voorgesteld om een hoge haag aan te planten. (schriftelijke uiteenzetting p. 1)*

*Het perceel van tussenkomende partij is gelegen te zuidzuidwesten van het perceel van beroepster. Geen redelijk mens kan verzoekster verwijten om na de illegale ophoging van het bewuste perceel het aanbod af te slaan waarbij bovenop nog een hoge haag zou worden aangeplant, waardoor zij tegen een nog hogere muur dient aan te kijken en evident aan lichtinval zal inboeten louter om van inkijk gespaard te blijven.*

*Tot slot verwees beroepster reeds in haar verzoekschrift tot nietigverklaring naar de hinder en schade die werd vooropgesteld in het vonnis van de rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen dd. 2 december 2008. In dit vonnis wordt vastgesteld dat het regenwater omwille van het tuinhuis en de verhardingen afvloeit naar de eigendom van eiseres, waarbij de rechtbank vaststelt dat dit noodzakelijk wateroverlast meebrengt. (vonnis p. 6) Tevens wordt vastgesteld dat verzoekster hinder zal ondervinden door het feit dat de verharding wordt gebruikt om een voertuig te parkeren, en bovendien vanuit de hoger gelegen positie inkijk geeft op de eigendom van verzoekster.*

*Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld, doch dit beroep is tot op vandaag onbehandeld gebleven, nu het Hof van Beroep aangegeven heeft te willen wachten op de beslechting van de vergunningsproblematiek.*

*Het vonnis waarin het bestaan van de wateroverlast ingevolge de door de vrijwillig tussenkomende partij uitgevoerde werken voor beroepsters eigendom wordt vastgesteld is tussen beroepster en de vrijwillig tussenkomende partij gewezen, en heeft dus tussen hen gezag van gewijsde, zodat de vrijwillig tussenkomende partij hic et nunc het bestaan van deze overlast voor beroepster onmogelijk kan betwisten.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt. De verzoekende partij woont naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en verduidelijkt in haar verzoekschrift voldoende dat zij mogelijks hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunning en verwijst daarvoor tevens naar een uitspraak van de burgerlijke rechter, die de tussenkomende partij buiten beschouwing laat in zijn betwisting van het belang van de verzoekende partij. De verzoekende partij maakt mogelijke hinder door de bestreden beslissing voldoende aannemelijk.



## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van artikel 4.7.23 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat, middels het bestreden besluit de wijziging van een verkavelingsvergunning wordt vergund voor lot twee van een op 24 februari 2004 afgeleverde verkavelingsvergunning, waarvolgens het blijkt de in de vergunning door de vergunningverlenende overheid opgelegde voorwaarden

1. verboden was in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken ophogingen of afgravingen te doen die afweken van het trottoirniveau,
2. verboden was verhardingen aan te brengen in de voor- en zijtuinstrook, voorwaarde die in de stedenbouwkundige vergunning nog werd verstrengd door uitdrukkelijk op te leggen dat verhardingen van de voortuinstrook dienen te worden beperkt tot toegang naar de inkom en garage en uitgevoerd in waterdoorlatende structuur.
3. het verboden was constructies op te trekken in de zone voor binnenplaatsen en tuinen

En doordat, in de motivering van de bestreden vergunning ter verantwoording van deze vergunning wordt gesteld dat de bepaling in de voorschriften dat geen hellende op- en afritten zijn toegelaten, “normaliter” betrekking heeft op in- en uitritten van garages in voor- of achtergevel naar een kelderverdieping, dat de vraag naar deze oprit “begrijpelijk” is en de vergunning van verhardingen in de zijtuinstrook “gangbaar” is,

En doordat, uit de motivering van de bestreden vergunning op geen enkele wijze blijkt waarom de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat de amper zes jaar tevoren doordacht opgelegde verkavelingsvoorschriften en voorwaarden bij de stedenbouwkundige vergunningen nu geen zin meer hebben, en in tegendeel de middels het bestreden besluit vergunde wijzigingen met het oog op de goede ruimtelijke ordening een verbetering inhouden ten opzichte van de zes jaar eerder opgelegde stedenbouwkundige voorschriften.

Terwijl, in toepassing van de uitdrukkelijke motiveringswet dd. 29 juli 1991, en artikel 4.7.23 VCRO de bestreden vergunning uitdrukkelijk gemotiveerd dient te zijn,

En terwijl, toegepast op een vergunning houdende een verkavelingswijziging, deze motivering niet alleen moet aangeven waarom de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat de voorgelegde wijzigingen verenigbaar zouden zijn met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, maar tevens duidelijk moet aangeven waarom de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat de verkavelingsvoorschriften waarvan de wijziging wordt gevraagd niet langer nuttig zijn in het kader van de goede ruimtelijke ordening, en zeker wanneer de aanvraag tot verkavelingswijziging er louter toe strekt de regularisering van inbreuken op de te wijzigen verkavelingsvergunning mogelijk te maken :

...

En terwijl, de motivering waarbij de Deputatie stelt dat de vraag naar de oprit “begrijpelijk” is en de vergunning van verhardingen in de zijtuinstrook “gangbaar” is totaal niet ter zake doet, nu uit de verkavelingsvergunning en uit de oorspronkelijke stedenbouwkundige

*vergunning blijkt dat het verbod op de verharding van de zijtuinstrook zeer concreet en bij voorwaarde werd opgelegd,*

*En terwijl, een opgelegde voorwaarde in essentie als doel heeft een onvergunbaar project vergunbaar te maken en zodoende de niet-ervulling van deze opgelegde voorwaarde leidt tot de onvergunbaarheid vanuit het oogpunt van de overheid die de voorwaarde oplegt, op zijn minst de Deputatie ertoe verplicht is afdoende te motiveren waarom deze voorwaarde volgens haar niet langer van belang zou zijn,*

*En terwijl, aldus de motivering van het bestreden besluit niet meer doet dan de oorspronkelijke verkavelingsvergunning hienin interpreteren vanuit de predispositie dat hoe dan ook het bestreden besluit dient te worden afgeleverd, gelet op het feit dat de oorspronkelijke vergunning helemaal geen spoor bevat van de die de deputatie er in het bestreden besluit aan geeft, namelijk voorwaarden die slechts gangbaar zijn voor elementen die aan de aanvraag vreemd zijn, zoals hellende afritten.*

*Zodat, de vergunningverlenende overheid, door in het bestreden besluit na te laten bij wijze van motivering aan te geven waarom de redenen van goede plaatselijke aanleg waardoor de bepalingen van de verkavelingsvergunning verantwoord waren, niet meer deugdelijk zijn en waarom de met schending van die bepalingen gecreëerde toestand beter dan deze laatste met de goede plaatselijke aanleg overeenstemt de in het middel aangehaalde bepaling heeft geschonden.*

*....”*

Het betoog van de tussenkomen partij omvat geen repliek op het hiervoor aangehaald middel.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets toe aan haar middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften van een verkavelingsvergunning die werd verleend op 24 februari 2004 voor het creëren van twee loten. De aanvraag beoogt, volgens de bestreden beslissing, de regularisatie van een ophoging van een perceel, de regularisatie van een houten tuinhuis en de regularisatie van de aanleg van verharding in de zijtuinstrook.

De verzoekende partij verwijst naar de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, naar de voorwaarden opgelegd in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning voor de constructies op het betrokken bouwperceel en bekritiseert de motivering in de bestreden beslissing die betrekking heeft op de oprit en verharding in de zijtuinstrook. Volgens de verzoekende partij diende de verwerende partij te motiveren waarom de oorspronkelijke voorschriften niet meer deugdelijk zijn en waarom de toestand waarvoor de regularisatie wordt gevraagd beter overstemt met de goede plaatselijke aanleg.

2.

Het wordt niet betwist dat het doel van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften is om handelingen te regulariseren die in strijd zijn met de oorspronkelijke voorschriften.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het behoort derhalve tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

In geval van een regularisatievergunning moet uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening duidelijk blijken dat die beoordeling niet heeft moeten wijken voor het gewicht van de voldongen feiten. Dit is des te meer het geval indien de aanvraag tot regularisatie niet enkel de wijziging van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften beoogt, maar tevens afwijkt van een in een eerdere stedenbouwkundige vergunning opgelegde voorwaarde.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij rechts van zijn woning, tot op een afstand van 95 cm van de grens met het perceel van de verzoekende partij, een verharding met klinkers heeft aangebracht over de volledige oppervlakte.

Het wordt niet betwist dat dit in strijd is met de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften. Artikel 2.04 van deze voorschriften bepaalt:

*“2.04. Bouwvrije zijtuinstroken*

***Breedte 3 m, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel,  
zoals aangeduid op het plan***

*Bebouwing*

*Behoudens de afsluitingsmuurtjes, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° alle constructies verboden met inbegrip van hellende op- en afritten”*

Het wordt evenmin betwist dat een verbod van verharding in de zijtuinstrook als voorwaarde werd opgelegd in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning.

In het licht van deze omstandigheden moet met de verzoekende partij vastgesteld worden dat de overwegingen dat verhardingen in de zijtuinstrook “gangbaar” zijn, dat de vraag naar een oprit “begrijpelijk” is en dat de bepaling in de voorschriften dat geen hellende op- en afritten zijn toegelaten, “normaliter” betrekking heeft op in- en uitritten van garages in voor- of achtergevel naar een kelderverdieping, niet afdoende is als motivering. De overwegingen zijn weinig meer dan een stijlformule die geen afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening inhouden.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Viviane VANGEEL is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Walter SCHROONS is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 oktober 2013, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning voor het oprichten van een tuinhuis op 1 meter van de perceelsgrens, het ophogen van het perceel en het aanleggen van verharding in de zijtuinstrook wordt verleend op een perceel gelegen te 2812 Muizen, Canadalaan 1 en met kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 88C2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van eerste de tussenkomende partij en van de verzoekende partij en dit binnen een vervalttermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ