

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0516 van 27 augustus 2013
in de zaak 1112/0872/A/4/0781

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **MOL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ive VAN GIEL
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 106
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 29 februari 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen voor het bouwen van garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met een beschikking van 15 maart 2013 wordt de behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom SWERTS die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Ive VAN GIEL die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 oktober 2012 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om de Raad, ten laatste bij haar schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO, een afschrift te bezorgen van de actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van de organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft tijdig een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 23 februari 2011 verleent de verzoekende partij aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning, het bouwen van een handelspand met drie appartementen, een poolhouse, een zwembad, het aanleggen van parkeerplaatsen en het kappen van bomen.

Op 20 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het bouwen van garages*". Het betreft een garagegebouw voor vier wagens met een oppervlakte van 80,48m².

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 januari 2012 tot en met 16 februari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 22 februari 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag werd onderworpen aan de watertoets, overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8.

Het eigendom is niet in een risicozone gelegen. De werken zijn niet van die aard dat zij een effect hebben op de waterhuishouding.

Er wordt voldaan aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...
-

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

Op 23 februari 2011 werd reeds vergunning verleend onder kenmerk 8.00/13025/1289.2 voor o.a. het aanleggen van 6 parkeerplaatsen en voor de oprichting van een poolhouse. Door beide elementen wordt reeds een oppervlakte van 147,80 m² ingenomen. De garage van aanvraag heeft een oppervlakte van 80,48 m², waardoor de totale oppervlakte aan bijgebouwen en parkings, behoudens de nodige toegangswegen en manoeuvreerruimtes, op 228,28 m² zou worden gebracht. Bij een perceelsoppervlakte van 1550 m² wordt de toegepaste regel van maximum 10% van de perceelsoppervlakte aan bergplaatsen, ruimschoots overschreden. Deze oppervlaktebeperking heeft, door zijn jarenlange toepassing, rechtskracht verkregen. Het aanvaarden van deze oppervlakteoverschrijding zou een precedent betekenen. De ruimtelijke draagkracht van het terrein zou worden overschreden. Het gelijkheidsprincipe voor de burgers zou worden geschonden, daar deze oppervlaktebeperking als vuistregel wordt gecommuniceerd. Door de gevraagde garages wordt het terrein verder verkapt en rest er weinig groene ruimte. Om al de voormelde redenen kunnen de voorgestelde garages niet worden aanvaard.

De aanvraag integreert zich niet op aanvaardbare wijze in de omgeving.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 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 rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid: de aanvraag heeft betrekking op het voorzien van extra

autostaanplaatsen bij het complex.

- mobiliteitsimpact: niet van toepassing.

- schaal: de schaal en de grootte van het project zijn niet vergelijkbaar met wat in omgeving voorkomt. Door de oprichting van de garages wordt de toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen overschreden.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: het eigendom is reeds bebouwd. Er wordt een ontoelaatbare oppervlakte aan vrije ruimte ingenomen.

- visueel-vormelijke elementen: de aanvraag is qua materiaalgebruik aangepast aan wat in de ruime omgeving voorkomt.

- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.

- het bodemreliëf: na de uitvoering van de werken blijft het reliëf van het terrein hetzelfde.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt als niet hinderlijk ervaren.

- Algemene Conclusie:

Het ontwerp is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

...

De verzoekende partij weigert op 29 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij.

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 28 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verzoekende partij heeft naar aanleiding van het administratief beroep van de tussenkomenende partij op 18 april 2012 haar eerder standpunt bevestigd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 mei 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 mei 2012 beslist de verwerende partij op 24 mei 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van een garage voor 4 wagens met een totale oppervlakte van 80,48m². Ze worden ingeplant op de linkerperceelsgrens op een afstand van 10m achter het vergunde hoofdvolume. De garages worden opgericht in een grijs-bruine gevelsteen, de voorkant wordt bekleed met hout. De garage heeft een kroonlijsthoogte van 3m en wordt afgewerkt met een plat dak (groendak).

...

9. Beoordeling:

...

2. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De gemeente haalt de in de ruimtelijke ordening normaal gehanteerde norm aan; maximum 10% van het perceel (met een maximum van 75m²) mag bestaan uit bijgebouwen.

De aanvraag overschrijdt met zijn totaal aan bijgebouwen van 147,80m² de algemeen aangenomen norm van 75m². Gezien het hier slechts over een algemeen aangenomen norm gaat, kan men hiervan afwijken zolang de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

Gezien het kleinschalige karakter van de poolhouse, met een beperkte bouwhoogte dat grotendeels bestaat uit een open overdekking, kan men stellen dat een bijkomende volume de draagkracht van het terrein niet overschrijdt. Men blijft nog wel onder de 10% van de totale perceelsoppervlakte.

De nieuwe parkeergarage zijn ingeplant op meer dan 10m achter de woning. Men kan stellen dat de gebruikelijk aangenomen bouwvrije tuinstrook van 10m diep, wordt gerespecteerd.

De aanvraag bevindt zich in een omgeving waar reeds veel dichte bebouwing voorkomt. In de directe omgeving bevindt zich een grote parking, waar nagenoeg geen groen meer te bemerken valt. De aanvrager laat de hoogstammige bomen staan en plant het deel open ruimte aan als parktuin, zodat kan worden gesteld dat er voldoende groene ruimte aanwezig blijft op het terrein.

De aanpalende burelen werden aangeschreven en hebben geen bezwaren ingediend. Men kan stellen dat de impact op de omgeving beperkt blijft.

Naar materiaalgebruik toe, worden dezelfde materialen toegepast als het hoofdvolume en de poolhouse. Men kan derhalve stellen dat het nieuwe volume aldus inpasbaar is in zijn bestaande omgeving.

De aanvraag komt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

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)bekkenbeheerplan.

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

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 27 juni 2012. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 10 augustus 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt als betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en machtsoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“... ”

2.- Uit de bestreden beslissing kan niet blijken dat verwerende partij rekening heeft gehouden met de feitelijke toestand van het perceel zelf, aangezien de overige op het terrein gelegen constructies - behoudens de poolhouse - niet worden betrokken in het onderzoek van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald in het kader van het nochtans relevante onderzoek naar de functionele inpasbaarheid, de schaal en het ruimtegebruik van het aangevraagde.

Op het terrein zijn nochtans reeds een handelspand met drie appartementen, een verharde oprit, 6 verharde parkeerplaatsen en verharde manoeuvreerruimte, een zwembad met terras van ca. 81 m² en een poolhouse van 72,80m² aanwezig - vooraan en achteraan op het perceel ingeplant, en die constructies maakten het voorwerp uit van een globale overweging in het licht van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij besliste ten tijde van de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning voor het geheel, voor het oprichten van een bijkomende garage geen vergunning te verlenen wegens overschrijding van de maximum toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen.

Een eerdere aanvraag voor het oprichten van garages door verzoekende partij werd geweigerd en de heraanvraag werd ook door verzoekende partij geweigerd wegens overschrijding van de toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen en overdreven ruimtegebruik, wat de verwerende partij er toe had moeten nopen de verenigbaarheid van het aangevraagde, rekening houdend met de gehele onmiddellijke omgeving, des te vollediger te onderzoeken en te motiveren.

Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting dient de Deputatie wanneer zij met toepassing van artikel 4.7.21 VCRO over een beroep uitspraak doet, in haar besluit duidelijk aan te geven door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ordening verband houdende redenen, haar beslissing is verantwoord. Deze redengeving moet des te meer concreet en precies zijn wanneer het college van burgemeester en schepenen in eerste instantie in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd. (in die zin RvS, nr. 199.652, 19 januari 2010, SNELS, RvS 9 maart 2011, nr. 211859, HINDERYCKX e.a.; RvS, nr. 128.647, 2 maart 2004, Huygens).

Behoudens de verwijzing naar een parking, die met het voorzien van bijgebouwen in tuinstroken bovendien niets van doen heeft, maakt de verenigbaarheid van de constructie t.a.v. de omliggende percelen niet het voorwerp uit van motivering, en kan voor het overige nergens uit blijken - niet uit de omschrijving en historiek van de aanvraag noch uit het onderdeel 'beoordeling' van de bestreden beslissing noch uit enig ander element - dat de verwerende partij de omliggende percelen mét tuinstrook in die beoordeling heeft betrokken.

De bestreden beslissing doet bijgevolg blijken van een volledig gebrek aan pertinente en concrete omschrijving en in overwegingname van de in de onmiddellijke omgeving bestaande relevante toestand, zodat de aangedragen motieven de bestreden beslissing niet kunnen schragen.

Een schending van artikel 4.3.1, § § 1 en 2 VCRO ligt - bij gebrek aan veruitwendiging van een concreet onderzoek naar de toestand in de onmiddellijke omgeving in aanloop van vergunningverlening - reeds voor.

De motivering is bijgevolg strijdig met artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO, dat een beoordeling in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, en in bijkomende orde in het licht van beleidsmatige doelstellingen, vereist.

3.- De bestreden beslissing gaat bovendien geheel voorbij aan de omstandigheid dat het perceel een diepte van 95 m heeft, en als gevolg van de vergunningverlening voor het oprichten van de garages wordt 'verkap't', wat tevens één van de doorslaggevende motieven voor weigering van de vergunning door verzoekende partij vormde.

De stelling dat nog een tuinstrook van 10 m wordt gehandhaafd wat verenigbaar is met de algemeen gangbare regels kan, gelet de tuinstroken in de onmiddellijke omgeving open en groen zijn en het perceel zelf eveneens een veel ruimere tuinstrook toelaat, geenszins ter verantwoording van het aangevraagde worden ingeroepen.

Alleen vastgestelde of goedgekeurde plannen van aanleg (of nu ook ruimtelijke uitvoeringsplannen) hebben verbindende en verordenende kracht.'

A fortiori moet elke juridische waarde worden ontzegd aan documenten die buiten het wettelijk planologisch instrumentarium vallen,' zodat de verwijzing naar een algemeen gangbare norm die voor de plaatselijke situatie niet nuttig kan worden ingeroepen, niet als motivering voor het verlenen van een vergunning kan worden opgenomen.

Overigens kan uit het plan bij de aanvraag (STUK 8) niet blijken dat de aanvrager zich in het kader van de bestreden beslissing tot een groenaanleg engageert die niet reeds het voorwerp uitmaakte van de vergunning van 23 februari 2011 (STUK 5), zodat een verwijzing op dat punt

geen steek houdt nu het aangevraagde onmiskenbaar een verhoging van de bebouwbare oppervlakte en een verkapping van de tuinstrook, zal teweegbrengen.

Verzoekende partij leest in de bestreden beslissing op voormelde argumenten - die voor haar doorslaggevend waren voor de weigering van de vergunning - geen verweer, terwijl de bestreden beslissing van de verwerende partij gelet de herhaaldelijk ongunstige houding van verzoekende partij in het dossier en de haar gekende beleidslijn van max. 10%/75m² oppervlakte aan bijgebouwen, diende te getuigen van een des te zorgvuldiger onderzoek en een afdoende motivering op dat punt.

Geén van de door verwerende partij aangehaalde elementen zijn - gelet de plaatselijke toestand immers van die aard de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

Er bestond bijgevolg geen enkele reden om af te wijken van de algemene beleidslijn die verzoekende partij hanteert van toelaatbaarheid van een maximum van 75m² aan bijgebouwen, waarvan verwerende partij overigens het bestaan erkent, welke beleidslijn vanuit de goede ruimtelijke ordening is ingegeven en consequent voor alle te behandelen bouwaanvragen als richtlijn door de gemeente wordt gehanteerd.

Een kennelijk onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ligt mitsdien voor. Het middel is in zijn geheel gegrond."

De tussenkommende partij repliceert:

"...

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening vast:

...

De Deputatie erkent dus de norm die de gemeente hanteert met betrekking tot bijgebouwen, namelijk dat deze maximum 10% van het perceel, met een maximum van 75 m² mogen beslaan. Zij vervolgt echter terecht dat, aangezien het slechts gaat om een beleidslijn, hiervan kan worden afgeweken zolang de ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt. Zij gaat daarom over tot onderzoek van de impact van het project op de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt in haar eerste middel dat de verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat "de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten worden vermeld waarop de vergunning verlenende overheid haar beslissing steunt."

In casu kan niet anders dan worden vastgesteld dat de Deputatie de redenen, verband houdende met de goede ruimtelijke ordening waarop zij haar beslissing steunt, heeft vermeld.

Zij antwoordt immers duidelijk op het opgeworpen weigeringsmotief van de verzoekende partij, met betrekking tot de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. De Deputatie stelt in de eerste plaats vast dat onder de 10% van de totale perceelsoppervlakte aan bijgebouwen wordt gebleven.

Zo werd reeds een poolhouse opgericht van 72.8 m², en hebben de geplande garages een oppervlakte van 80, 48m². Het totaal aan bijgebouwen bedraagt aldus 153,28m², terwijl de perceelsoppervlakte 1.543,16m² bedraagt.

De redenering van verzoekende partij dat parkeerplaatsen (zonder enige constructie, louter waterdoorlatend grind) mee zouden moeten gerekend worden als bijgebouwen kan niet

gevolgd worden. Dit zou in de eerste plaats ingaan tegen elke logische lezing van het woord "bijgebouw", maar bovendien zou in dit geval door de parking op het naastliggende perceel deze norm manifest zijn overschreden. De bewering van verzoekende partij dat "de overige op het terrein gelegen constructies- behoudens de poolhouse- niet worden betrokken in het onderzoek van het aangevraagde", mist dan ook feitelijke grondslag, nu dit werkelijk het enige reeds bestaande bijgebouw is.

De Deputatie erkent verder dat het aangevraagde het vermeend maximum van 75 m² aan bijgebouwen overschrijdt . De Deputatie verklaart echter wel degelijk waarom deze afwijking van de 75 m² grens haar insziens aanvaardbaar is en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt:

...

Er kan geenszins een schending van enig motiveringsbeginsel voorliggen, nu zo duidelijk wordt aangegeven waarom de afwijking van de beleidslijn aanvaardbaar is.

Met name het kleinschalig karakter van de poolhouse, dat werd opgetrokken in lichte stalen constructies en een grotendeels open overdekking heeft; het respecteren van de bouwvrije tuinstrook van 10 meter; het feit dat in de onmiddellijke omgeving reeds veel dichte bebouwing voorkomt; de bouwplannen waaruit blijkt dat hoogstammige bomen blijven staan en dat het overige gedeelte van het perceel wordt ingericht als tuin; de materiaalkeuze,... worden allemaal in overweging genomen om te besluiten dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt. Men kan, met het oog op deze motivering, niet anders dan vaststellen dat werd geoordeeld over de functionele inpasbaarheid, de schaal en het ruimtegebruik van het project.

De overheid beschikt bij het verlenen van een vergunning over een discretionaire bevoegdheid. Het is vaste rechtspraak van Uw Raad, zowel als van de Raad van State, dat het niet toekomt aan de Raad om zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten bouwvergunning enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. (RvS, Barzeele, nr. 184.746 van 25 juni 2008, zie nog in dit verband: RvS, Janssens, nr. 184.519 van 24 juni 2008; RvS, Coppens, nr. 184.531 van 24 juni 2008).

De verzoekende partij toont niet in het minst aan dat de gegevens waarop de Deputatie zich beroept feitelijk onjuist zouden zijn of dat zij deze incorrect zou hebben beoordeeld. Evenmin toont zij aan waarom de beslissing van de Deputatie (kennelijk) onredelijk zou zijn.

De verzoekende partij beweert nog dat deze algemene beleidslijn "consequent voor alle te behandelen bouwaanvragen" wordt gehanteerd. Echter uit verschillende vergunningen, en uit onderstaande foto's van de omgeving, alsook uit het dossier, kan het tegenovergestelde worden waargenomen.

Zo zijn in de eerste plaats door het college van burgemeester en schepenen in de afgelopen jaren verscheidene vergunningen afgeleverd die de vermeende maximum percentages en oppervlaktes voor bijgebouwen overschrijden. Zo werd bijvoorbeeld op 16 december 2009 een vergunning afgeleverd voor de ■■■■■■■■, betreffende de oprichting van 21 garages achter een hoofdgebouw, ofte 330m² bijgebouwen op een perceel van 1.199m². Dit stemt overeen met 27 % van de perceelsoppervlakte (+362m² grindverharding).

Op 12 september 2005 werd voor de ■■■■■ een vergunning afgeleverd voor 4 garages, of te 111.59 m², (+188m² klinkerverharding), eveneens ruimschoots meer dan het vermeende maximum van 75 m². Op 18 juli 2006 verleende de verzoekende partij een vergunning voor de Hoogstraat 102, met name voor het oprichten van 4 garages van samen 139.11 m², bijna het dubbel van 75m².

Nog in 2009 werd voor de ■■■ 8-10 een vergunning toegekend voor car-ports achter twee hoofdgebouwen, ofte 186,77m² bijgebouwen op een perceel van 1.683m². Dit stemt overeen met 11% van de perceel s oppervlakte.

Het staat aldus vast dat al verscheidene malen eerder van de gehanteerde beleidslijn werd afgeweken, zelfs in de onmiddellijke omgeving van de verleende vergunning. Zo bedraagt de afstand tussen de ■■■■■ en de verleende vergunning in vogelvlucht nog geen 200 meter.

...

Bovendien werd door verzoekende partij op het perceel rechts aanpalend een parking vergund, waarvan niet kan ontkend worden dat bijna 95% van het perceel verhard wordt. Het gaat in dit geval zelfs om klinkerverharding.

Ook de percelen verder zuidelijk zijn allen grotendeels verhard, zoals blijkt uit onderstaande foto met aanduidingen:

...

Ter verduidelijking van de perceelsgrenzen wordt het plan van de omgeving, zoals gevoegd bij de bouwaanvraag, hieronder geplaatst:

...

Ten slotte kan ook het argument met betrekking tot het "verkappen" van de tuin, of het in gedrang brengen van de groene ruimte, geenszins gevolgd worden.

De aanvrager heeft immers uitdrukkelijk gesteld (en het is te zien op alle bouwaanvraagplannen) hoogstammige bomen te bewaren, en de vrije ruimtes van het perceel (zijnde 926m²) maximaal als tuin wenst aan te leggen. De garages zelf worden voorzien van een groendak. Er is een tuinzone van 10 meter voorzien tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de garages. De impact van het project op het groen binnen het bouwblok, is aldus minstens vergelijkbaar met de in het bouwblok aanwezige bebouwing, en meer zelfs, consolideert het aanwezige groen.

In vergelijking met de reeds aanwezige bebouwing in het bouwblok, en zeker wat betreft de grote parking rechts aanpalend, kan niet ernstig beweerd worden dat net de aanleg van een garage het groen in het bouwblok in het gedrang zou brengen. Ook de percelen linksaanpalend voorzien procentueel in minder groen, zoals kan worden vastgesteld op bovenstaande luchtfoto.

Ook de Deputatie heeft vastgesteld dat dit weigeringsmotief niet kan worden gevolgd:

...

De verzoekende partij stelt nog, met betrekking tot de bouwvrije strook van 10 meter, dat dit niet ter verantwoording van het project zou kunnen worden ingeroepen, omdat "alleen vastgestelde of goedgekeurde plannen van aanleg (of nu ook ruimtelijke uitvoeringsplannen) hebben verbindende en verordenende kracht. A fortiori moet elke juridische waarde worden ontegd aan documenten die buiten het wettelijk planologisch instrumentarium vallen."

Het is minstens dubbelzinnig te noemen, om langs de ene kant te menen geen afwijking te kunnen toestaan op een gehanteerde beleidslijn, enkel omwille van de kwalificatie als

beleidslijn, en langs de andere kant te beweren dat enkel goedgekeurde plannen van aanleg enige verbindende kracht hebben.

Het is alleszins, nogmaals duidelijk, dat de Deputatie op zorgvuldige en juiste wijze bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en de draagkracht van het terrein. Overigens kan nog worden opgemerkt dat voorzover er al gewag gemaakt zou kunnen worden van "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen - uit de VCRO zelf voortvloeit (art. 4.3.1 VCRO) dat de vergunningverlenende overheid met dergelijke ontwikkelingen kan doch niet moet rekening houden. Zij is er zelfs niet toe gehouden te motiveren waarom zij bepaalde beweerde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen niet volgt, waar kan worden opgemerkt dat - zoals aangetoond - in de bestreden beslissing wel degelijk een duidelijke motivering is terug te vinden waarom de aanvraag, gelet op de goede ruimtelijke ordening, kan worden vergund.

...

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

"...

2.- Waar de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de te bouwen bijgebouwen "toetst" gaat zij op diverse punten enerzijds aan de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen voorbij, en zijn de gegevens waarop de Deputatie zich beroept feitelijk onjuist en/of beoordeelt zij die incorrect. De beslissing van de verwerende partij is, mede hierdoor, kennelijk onredelijk.

3.- Zo kan alvast duidelijk vastgesteld worden dat de Deputatie de oppervlakte van de te bouwen bijgebouwen foutief calculeert. Dat mag al blijken uit de verschillen tussen de oppervlakteaanduiding in de bestreden beslissing (147,80 m²) en de oppervlakteaanduiding die de tussenkomende partij hanteert in haar verzoekschrift tot tussenkomst (153,28 m²). Daar waar de tussenkomende partij duidelijk zelf aangeeft dat het om minstens 153,28 m² (bestaande poolhouse van 72,80 m² en kwestieuze geplande garages met oppervlakte van 80,48 m²) gaat.

Hieruit blijkt alleszins dat de verwerende partij uitgegaan is van de verkeerde gegevens, minstens die verkeerd heeft beoordeeld. In die zin is de bestreden beslissing alvast foutief gemotiveerd, niet zorgvuldig en kennelijk onredelijk genomen.

Uit de bestreden beslissing kan bovendien niet blijken dat verwerende partij rekening heeft gehouden met de feitelijke toestand van het perceel zelf, aangezien de overige op het terrein gelegen constructies - behoudens de poolhouse - niet worden betrokken in het onderzoek van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald in het kader van het nochtans relevante onderzoek naar de functionele inpasbaarheid, de schaal en het ruimtegebruik van het aangevraagde.

De door tussenkomende partij aangehaalde arresten van de Raad van State (Rvs, Barzeele, nr. 184.746 van 25 juni 2008; RvS, Janssens, nr. 184.519 van 24 juni 2008; RvS, Coppens, nr. 184.531 van 24 juni 2008) stellen ook allemaal dat de Raad (thans uw Raad voor Vergunningenbetwistingen) bevoegd is om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen, quod non in casu.

Op het terrein zijn reeds een handelspand met drie appartementen, een verharde oprit, 6 verharde parkeerplaatsen en verharde manoeuvreerruimte, een zwembad met terras van ca. 81 m² en een poolhouse van 72,80m² aanwezig - vooraan en achteraan op het perceel ingeplant, en die constructies maakten het voorwerp uit van een globale overweging in het licht van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Tussenkomen de partij stelt enerzijds zelf 'loutere' verhardingen in de omgeving van het perceel ter discussie, maar stelt voor haar eigen project dat de verhardingen (zwembad, manoeuvreerruimte, parkeerplaatsen, oprit, terras) niet zouden in rekening gebracht mogen worden als bijgebouwen voor de berekening en toetsing aan de beleidsnorm. Ook de verwerende partij grijpt in haar beslissing naar een 'grote parking' in de 'directe' omgeving, maar er wordt anderzijds nu wel voorgehouden dat 'loutere verhardingen' niet als bijgebouwen zouden mogen meegerekend worden?

Deze discrepantie gaat uiteraard niet op en het is duidelijk dat de verwerende partij bij een werkelijke toetsing aan de feitelijke toestand, quod non in casu, niet redelijk had kunnen beslissen tot verlenen van de vergunning.

Behoudens de summiere verwijzing naar een verdergelegen parking, die met het voorzien van bijgebouwen in tuinstroken bovendien niets van doen heeft, maakt de verenigbaarheid van de constructie t.a.v. de omliggende percelen niet het voorwerp uit van motivering, en kan voor het overige nergens uit blijken - niet uit de omschrijving en historiek van de aanvraag noch uit het onderdeel 'beoordeling' van de bestreden beslissing noch uit enig ander element - dat de verwerende partij de omliggende percelen in die beoordeling heeft betrokken.

Welke overige voorbeelden de tussenkomen de partij thans mag aandragen, is verder minder relevant, aangezien duidelijk blijkt dat ook de verwerende partij er géén rekening mee heeft gehouden en des te meer blijkt dat zij niet zorgvuldig te werk is gegaan!

Deze overige voorbeelden zijn bovendien in belang ondergeschikt aan de onmiddellijke omgeving van de geplande bijgebouwen. Met name het groene ingesloten bouwblok, de nabije omgeving verderop dienen pas in ondergeschikte mate in overweging genomen worden.

De bestreden beslissing doet bijgevolg blijken van een volledig gebrek aan pertinente en concrete omschrijving en in overwegingname van de in de onmiddellijke omgeving bestaande relevante toestand, zodat de aangedragen motieven de bestreden beslissing niet kunnen schragen.

Een schending van artikel 4.3.1, § 1 en 2 VCRO ligt - bij gebrek aan veruitwendiging van een concreet onderzoek naar de toestand in de onmiddellijke omgeving in aanloop van vergunningverlening - reeds voor.

De motivering is bijgevolg strijdig met artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO, dat een beoordeling in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, en in bijkomende orde in het licht van beleidsmatige doelstellingen, vereist.

De verzoekende partij besliste ten tijde van de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning voor het geheel, voor het oprichten van een bijkomende garage geen vergunning te verlenen wegens overschrijding van de maximum toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen.

Tussenkomen de partij en verwerende partij bevestigen dat inderdaad niet voldaan is aan de norm van een maximale oppervlakte van 75 m² aan bijgebouwen, maar stellen dat wel zou voldaan zijn aan de cumulatieve norm van 10% op de totale oppervlakte van het perceel.

Ook dat is echter incorrect en ook de verwerende partij heeft zich op de foutieve gegevens gesteund om tot haar beslissing te komen.

Zij had de verhardingen en andere bijgebouwen in casu moeten meerekenen. Minstens had zij een aantal verhardingen moeten mee in rekening nemen bij de bijgebouwen waarmee ze een eenheid vormen.

4.- Een eerdere aanvraag voor het oprichten van garages door tussenkomende partij werd geweigerd en de heraanvraag werd ook door verzoekende partij geweigerd wegens overschrijding van de toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen en overdreven ruimtegebruik, wat de verwerende partij er toe had moeten nopen de verenigbaarheid van het aangevraagde, rekening houdend met de gehele onmiddellijke omgeving, des te vollediger te onderzoeken en te motiveren.

Dat geldt des te meer aangezien het om een jarenlang toegepaste algemeen aanvaarde norm en beleidslijn gaat, wat te onderscheiden is van loutere algemene gebruiken.

In die zin kan artikel Art. 4.4.1. §1. VCRO toegepast worden (eigen onderstreping):

...

Het gaat hier ten eerste echter al niet om 'beperkte' afwijkingen, maar om een zeer belangrijke afwijking (oppervlakte van bijgebouwen van meer dan 10% van de totale oppervlakte én meer dan het dubbel van de bijkomende grens van 75 m²).

De Memorie van Toelichting bij de Vlaamse Codex stelt bovendien hieromtrent:

*"Het begrip 'beperkte afwijking' wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning."
(Parl.St. VI. Parl., 2008-09, stuk 2011/1, randnr. 430)*

Het gaat hier wel degelijk om essentiële gegevens van de vergunning, waarop geen afwijkingen kunnen worden toegestaan.

Een redelijke motivering waarom alsnog wordt afgeweken ontbreekt.

Tussenkomen de partij verwijst in haar verzoekschrift naar een aantal vergunningen die door verzoekende partij in het verleden zou zijn toegekend. Echter zonder enig stuk hieromtrent bij te brengen, laat zij uitschijnen dat het om vergelijkbare situaties zou gaan waarbij wel in weerwil van de algemene beleidslijn zou zijn gehandeld door verzoekende partij.

Niets is echter minder waar.

In casu ging het steeds om het nieuw bouwen of herbouwen van appartementsblokken. Daarbij diende bij het onderzoek van de aanvraag steeds rekening gehouden te worden met de parkeerverordening (anderhalve parkeerplaats per appartement). Tussenkomen de partij doet misleidend uitschijnen alsof het zou zijn gegaan om vergunningen voor louter carports, garages of parkeerplaatsen, terwijl het wel degelijk vergunningen betrof voor volledige projecten met appartementsgebouwen, inclusief de noodzakelijke parkeerplaatsen.

De vergelijking is ten zeerste misleidend.

In onderhavig geval gaat het ten eerste al niet om nieuwe appartementen, maar zijn die al reeds lang bestaande. Bovendien werden de nuttige en vereiste parkeerplaatsen bij aanvang reeds voorzien en dient aldus hier geen verdere toepassing gemaakt te worden van de parkeerverordening. De vergelijking met de voorgaande vergunningen gaat dus reeds niet op en de voorgaande vergunningen hebben geen enkele precedentswaarde.

Bovendien moet ook vastgesteld worden dat in twee gevallen het gaat om percelen met een ontubbeling (■■■■■■■ en ■■■■■■■■). De algemene beleidslijn dient in verschillende gevallen ook verschillend te worden toegepast.

Door op misleidende wijze de aangehaalde vergunningen foutief in de discussie te betrekken, toont tussenkomende partij aan dat er inderdaad een kennelijke onredelijkheid bestaat in de beslissing van de verwerende partij daar waar zij ingaat tegen de algemene beleidslijn inzake bijgebouwen. Tussenkomende partij tracht te laten uitschijnen alsof er enige rede is in de beslissing van de verwerende partij, terwijl die volledig ontbreekt.

5.- Er wordt in dat verband verwezen naar de 'gebruikelijk aangenomen bouwvrije tuinstrook van 10 m diep', waarbij echter opnieuw geen toetsing in casu gebeurt. De naleving van de gebruiken (geen norm!) zorgt nochtans in dit bouwblok net voor schending van de goede ruimtelijke ordening.

Door ontpitting van het binnengebied wordt immers ruimte gecreëerd voor tuinen en groen.

Hiertoe dienen bouwvoorschriften (zoals de beleidslijn van maximale oppervlakte aan bijgebouwen in dit geval) opgelegd te worden en moet vooral gedacht worden aan procentuele beperkingen van binnengebieden en beperkingen in bouwhoogtes. Er wordt hiertoe ook meer en meer een nieuwe ruimtelijke visie op bouwblokniveau opgemaakt. Het verkappen van de tuin brengt dus wel degelijk op ernstige wijze de groene ruimte in het gedrang en is kennelijk niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Toegepast op de onderhavige situatie (met reeds een zwembad met terras en poolhouse en verhardingen her en der verspreid over het perceel) zorgt een bijkomend bijgebouw met dergelijke omvang en kenmerken op die plaats voor nog meer versnippering van het groen in het bouwblok, ondanks de vooropgestelde en beweerde doelstellingen in verband met behoud van groen en tuin.

Tot dergelijke vaststellingen kan niet anders dan worden besloten zoals blijkt uit de onderstaande foto.

...

Indien de verwerende partij met de bestaande situatie werkelijk rekening had gehouden, had zij niet redelijkerwijs en/of zonder concrete motivering over toepassing de 'gebruikelijke bouwvrije strook van 1 Om' kunnen concluderen tot verlenen van de vergunning.

Voor het overige verwijst verzoekende partij naar de argumentatie uiteengezet hierover in haar verzoekschrift tot nietigverklaring.

Het eerste middel is bijgevolg gegrond."

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het administratief dossier blijken onder meer de volgende gegevens.

Het aangevraagde betreft het oprichten van garages voor vier auto's met een oppervlakte van 80,48 m² en een kroonlijsthoogte van 3 meter. De garages worden ingeplant tegen de linkerperceelsgrens en op een afstand van 10 meter van een vergund handelspand met drie appartementen. Het garagegebouw heeft een groendak, is voorzien van een grijs-bruine gevelsteen en wordt aan de voorkant bekleed met hout.

De tussenkomen partij heeft voor de betrokken percelen eerder een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het bouwen van een handelspand met drie appartementen, een poolhouse, een zwembad en het aanleggen van parkeerplaatsen. Uit de bouwplannen blijkt dat deze constructies, samen met verschillende verhardingen en een terras bij het zwembad, een aanzienlijk deel van de betrokken bouwpercelen innemen en dat er aldus reeds een belangrijk bouwprogramma is gerealiseerd.

De verzoekende partij overweegt in haar weigeringsbeslissing van 29 februari 2012 dat, rekening houdend met het reeds vergunde poolhouse en parkeerplaatsen, "de toegepaste regel van maximum 10% van de perceelsoppervlakte aan bergplaatsen" ruimschoots wordt overschreden, dat deze "regel" als "vuistregel wordt gecommuniceerd" en dat het afwijken ervan het gelijkheidsbeginsel zou schenden, dat de ruimtelijke draagkracht van het terrein wordt overschreden, dat het terrein verder wordt verkapt en dat er weinig groene ruimte rest. Voorts overweegt de verzoekende partij dat de aanvraag zich niet integreert in de omgeving om reden dat de schaal en de grootte van het project niet vergelijkbaar zijn met wat in de omgeving voorkomt, dat door de oprichting van de garages de toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen overschreden wordt en dat het eigendom reeds is bebouwd en er een ontoelaatbare oppervlakte aan vrije ruimte wordt ingenomen.

2.

De verzoekende partij voert onder meer aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de feitelijke toestand van de bouwpercelen omdat, behalve de poolhouse, de overige constructies op de bouwpercelen niet werden betrokken bij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij zou ook de omliggende percelen niet betrokken hebben bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

3.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO luidt als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook

beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve 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.

De verwerende partij is in de onderliggende zaak het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan om, in administratief beroep, te oordelen over de aanvraag. Ze diende, overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO, bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De motivering moet afdoende zijn en des te meer concreet en precies wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd.

5.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing (1) dat de door de gemeente normaal gehanteerde norm voor bijgebouwen, met name maximum 10% van het perceel (met een maximum van 75m²) kan afgeweken worden zolang de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt, aangezien het slechts gaat over “een algemeen aangenomen norm”, (2) dat gezien het kleinschalige karakter van de poolhouse, met een beperkte bouwhoogte dat grotendeels bestaat uit een open overdekking, men kan stellen dat een bijkomend volume de draagkracht van het terrein niet overschrijdt en dat het maximum van 10% van de totale perceelsoppervlakte niet wordt overschreden, (3) dat de nieuwe parkeergarage is ingeplant op meer dan 10 meter achter de woning, (4) dat de aanvraag zich bevindt in een omgeving waar reeds veel dichte bebouwing voorkomt en dat zich in de directe omgeving een grote parking bevindt, (5) dat de aanvrager de hoogstammige bomen behoudt en het deel van de open ruimte aanlegt als parktuin, zodat kan worden gesteld dat er voldoende groene ruimte aanwezig blijft op het terrein en (6) dat de aanpalende burelen geen bezwaren hebben ingediend en dat kan gesteld worden dat de impact op de omgeving beperkt blijft.

6.

Daargelaten de vraag naar de “normaal gehanteerde norm” voor bijgebouwen en het gegeven of de reeds vergunde parkeerplaatsen in rekening moeten worden genomen bij het toepassen ervan, dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de aanvraag enkel de grootte en het karakter van de poolhouse betreft bij haar beoordeling om tot de

conclusie te komen dat het bijkomend volume van de aanvraag “de draagkracht van het terrein niet overschrijdt”. Onder het eerste randnummer werd vastgesteld dat de reeds vergunde constructies (een handelspand met drie appartementen, een poolhouse, een zwembad en parkeerplaatsen) samen met verschillende verhardingen en een terras bij het zwembad, reeds zorgen voor een aanzienlijk bouwprogramma op de bouwpercelen, zodat deze constructies in elk geval een relevant aspect uitmaken bij de beoordeling of het aangevraagde al dan niet de draagkracht van het perceel overschrijdt.

De overweging in de bestreden beslissing dat de aanvrager de hoogstammige bomen laat staan en het resterende deel open ruimte als parktuin zal inrichten, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat de draagkracht van het terrein niet wordt overschreden en laat, anders dan verwerende partij in de bestreden beslissing lijkt voor te houden, bovendien niet toe om vast te stellen dat er voldoende groene ruimte aanwezig blijft op het terrein.

Ook het gegeven dat het aangevraagde op meer dan 10 meter achter het handelspand met appartementen wordt ingeplant en op die wijze “de gebruikelijk aangenomen bouwvrije tuinstrook” respecteert, volstaat, gelet op de verschillende andere vergunde constructies op het terrein, niet om tot het besluit te komen dat de ruimtelijke draagkracht van het terrein niet wordt overschreden.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de ruimtelijke draagkracht.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en in de aangegeven mate gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2012 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen voor het bouwen van garages, op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie 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 tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ