

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0679 van 23 februari 2016  
in de zaak 1314/0171/A/4/0131

*In zake:* de heer **Bruno DE BELIE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de heer **Dirk LAUWERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jef ROBBROECKX  
kantoor houdende te 2610 Wilrijk (Antwerpen), Jules Moretuslei 374-376  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 november 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 24 mei 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een wijziging van een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2610 Wilrijk (Antwerpen), Legerstraat 73 en met als kadastrale omschrijving afdeling 43, sectie A, nummer 430G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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 tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de zaak, die initieel was toegewezen aan de eerste kamer, wordt met een beschikking van 18 november 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Karine TURKRY die loco advocaat Jef ROBBROECKX verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

### **III. TUSSENKOMST**

De heer Dirk LAUWERS verzoekt met een aangetekende brief van 4 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 16 januari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning.

De aanvraag betreft de wijziging van de voorschriften van lot 13 en beoogt het oprichten van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook.

Het voorwerp van de aanvraag wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

“ ...

*De huidige verkavelingsvoorschriften voorzien de mogelijkheid tot het oprichten van een garage in de zijtuinstrook met een voorgevelbouwlijn die min. 5 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw moet liggen en een achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn, die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.*

*Bovendien dient bij oprichting op de zijperceelsgrens een door de eigenaar van het aanpalende perceel , op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring te worden voorgelegd waaruit blijkt dat:*

- *hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager*
- *het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in het zelfde gevelmateriaal.*

*De voorschriften van de voorliggende verkavelingswijziging voorzien de mogelijkheid om een garage op te richten in de bouwvrije zijtuinstrook met een voorgevel op 0,5 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw, een maximale diepte van 17 m en een maximale breedte van 3 m toe te laten.”*

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling WI/1991/V/0008 van 23 december 1992.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 maart 2013 tot 14 april 2013, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 mei 2013 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen weigert op 24 mei 2013 een wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

#### *Inventaris van de bezwaarschriften*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 individueel bezwaar ingediend, handelend over de wegneming van licht in de aanpalende zijtuinstrook, het verminderd uitzicht vanuit de woning en het verstoren van de harmonie in het straatbeeld.*

#### *Bespreking van de bezwaarschriften*

*Het bezwaarschrift bevat een bijgevoegd plan waaruit blijkt dat de woning van de aanpalende buur een voortuinstrook heeft van 9 meter in plaats van de gebruikelijke 6 meter. Vermits de woning van de aanvrager van de verkavelingswijziging slechts over*

een voortuinstrook beschikt van 6 meter zal de voorgevelbouwlijn van de garage na uitbreiding zich 2,5 meter voor de voorgevelbouwlijn bevinden van de woning, gelegen Legerstraat 75. Bijgevolg zal deze constructie een verstorend element zijn, zowel op het vlak van lichtwegname als op het vlak van harmonie in het straatbeeld. Bovendien blijkt uit de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften bijgevoegd bij het verkavelingsplan van 23 december 1992 dat garages slechts kunnen worden opgericht op minimaal 5 meter achter de bouwlijn. Uit de bijzondere voorschriften blijkt evenwel dat garages dienen opgericht te worden op 9 meter achter de voorgevelbouwlijn. De verkavelingswijziging stelt een voorgevelbouwlijn van de garage voor op 0,50 meter achter de voorgevelbouwlijn van de woning. In beide gevallen is het verkavelingsplan strijdig met de voorschriften en schaadt de verkavelingswijziging de algemene toegepaste norm om garages in zijtuinstroken merkkelijk dieper op te richten dan 0,50 meter achter de voorgevelbouwlijn van. Het oprichten van garages met een totale diepte van 17 meter strookt eveneens niet met de algemene norm inzake het oprichten van constructies in zijtuinstroken waarin bijgebouwen kunnen opgericht worden. Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ontvankelijk verklaard en is gegrond.

...

### **Beoordeling**

...

De verkavelingswijziging heeft betrekking op het uitbreiden van de garage in zijtuinstrook met 7 meter tot een diepte van 17 meter (artikel 2.2.A).

De verkavelingswijziging wordt ingediend omdat de aangevraagde bestemmingswijziging niet onder het toepassingsbereik van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening valt. Meer bepaald wordt een essentieel onderdeel van het verkavelingsplan gewijzigd waardoor een verkavelingswijziging zich opdringt.

Artikel 2.2.A van de stedenbouwkundige voorschriften heeft betrekking op het beperken van de garage in zijtuinstrook volgens het verkavelingsplan tot een diepte van 6 meter op te richten op 9 meter achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. De verkavelingswijziging heeft betrekking op het uitbreiden van de bestaande garage met 7 meter op te richten op 0,50 meter achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.

Het perceel is gelegen binnen het stedelijk gebied en de structuur van het gebied is reeds grotendeels bepaald door de aanwezige bebouwing, infrastructuur en landschappelijk elementen. De bestaande bebouwing werd opgericht in uitvoering van de algemene en bijzondere voorschriften behorende bij de verkaveling binnen het gebied.

Bij het voorstel om de oppervlakte van de garage te wijzigen door de bestaande garage uit te breiden met 7 meter wordt in de motivatienota verwezen dat de uitbreiding geen wezenlijke invloed zal hebben op het straatbeeld. Dit is manifest onjuist. Uit de fotodocumentatie blijkt dat de aanpalende buur geen garage heeft, maar deze wel inpandig beschikt over een dubbele garage. Bij het verlenen van een eventuele vergunning zou de constructie 2,5 meter verder komen dan de voorgevelbouwlijn van de aanpalende woning, gelegen Legerstraat 75. Niet alleen wordt hierdoor het vrije uitzicht vanuit de woning in ernstige mate beperkt maar wordt het straatbeeld hierdoor gehypothecerd. Het straatbeeld vertoont immers een afwisselend patroon van gekoppelde hoofdgebouwen met zijtuinstroken die al dan niet bebouwd met een garage op respectabele afstand van de voorgevelbouwlijn. Door het verlenen van een vergunning komt het evenwicht in het gedrang. Bijgevolg is deze constructie niet inpasbaar in de omgeving en is de aanvraag tot wijziging van de verkaveling niet voor vergunning vatbaar.

### *Samenvatting*

*De aangevraagde wijzigingen spiegelen zich niet aan het schaalniveau van de bestaande ruimtelijke structuur en is niet verenigbaar met de ruimtelijke context.*

### **Conclusie**

*De aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor lot 13 kan niet verleend worden aan de aanvrager.*

***Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij:***

- de bespreking van het ingediende bezwaar zoals geformuleerd in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt deze beoordeling tot zijn eigen standpunt;***
- het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivering.***

*...*

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 4 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

**9. GOEDE RO:** *niet OK*

### **Toelichting:**

*Het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is bestaat uit louter vrijstaande bebouwingen. Hierbij werd ofwel tussen de gebouwen een gekoppelde garage opgericht, ofwel bleven de aanpalende bouwvrije zijtuinstroken bouwvrij. Enkel tussen huisnummer 73 en het rechts aanpalende perceel bestaat de combinatie garage gekoppeld aan een voorlopig bouwvrije zijtuinstrook. In die zin is het project dan ook vreemd aan zijn omgeving en breekt de bestaande harmonie.*

*Strikt functioneel gezien past een garage in de bouwvrije zijtuinstrook van een perceel in woongebied. Het is echter gebruikelijk om de voorgevel van een dergelijke garage over enige diepte te laten inspringen t.o.v. de voorgevelbouwlijn, om zo het open karakter van de zijgevel te benadrukken.*

*in de oorspronkelijke verkaveling wordt deze insprong bepaalt op min. 5 m, waardoor steeds een gedeeltelijke onbebouwde zijtuinruimte gevrijwaard. Het project voorziet echter een volledige bebouwing van de bouwvrije zijtuinstrook mits een lichte insprong van 0,5 m. De bebouwing wordt bovendien ook toegelaten tot ver achter het hoofdgebouw.*

*Dergelijk gebruik van de zijtuinstrook vermengd het hoofdgebouw en de zijtuinstrook, waardoor het vrijstaande karakter wordt beknót.*

*Bovendien wordt de voorgevelbouwlijn voorzien voor de voorgevelbouwlijn van de rechts aanpalende woning die conform de huidige verkavelingsvoorschriften dieper werd ingeplant t.o.v. de rooilijn dan het hoofdgebouw van de voorliggende aanvraag. Hierdoor*

*wordt niet alleen een aritmisches geheel gevormd, maar wordt ook het gezichtsveld vanuit de rechtsaanpalende woning sterk verminderd. Het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar werd precies daarom ingediend.*

*Het project overschrijdt dan ook de draagkracht van de bouwvrije zijtuinstrook, van het perceel en van het aanpalende perceel.*

*...*

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

**9. Beoordeling:**

*...*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

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

*Het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is bestaat uit 7 vrijstaande bebouwingen. Hierbij werd ofwel tussen de gebouwen een gekoppelde garage opgericht, ofwel bleven de aanpalende bouwvrije zijtuinstroken bouwvrij. Enkel tussen huisnummer 73 en het rechts aanpalende perceel bestaat de combinatie garage gekoppeld aan een voorlopig bouwvrije zijtuinstrook.*

*De beroeper toont aan dat er 3 à 4 woningen volgens de voorschriften werden gebouwd en dat er nog garages voorkomen in de straat die niet gekoppeld werden opgericht. De beroeper bracht hiervan foto's bij tijdens de hoorzitting.*

*Strikt functioneel gezien past een garage in de bouwvrije zijtuinstrook van een perceel in woongebied.*

**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**

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

3.1.

*Opgemerkt moet worden dat van alle aandachtspunten uit art. 4.3.1., §2, 1° VCRO de verwerende partij enkel de "functionele inpasbaarheid" betrok, stellende dat:*

...

*Op zich kan akkoord gegaan worden met de stelling dat een garage functioneel inpasbaar is in de bouwvrije zijtuinstrook, doch ontegensprekelijk diende de verwerende partij ook de aandachtspunten "schaal", "ruimtegebruik" en "bouwdichtheid" te betrekken bij de toetsing nu de aanvraag voorzag in het aanzienlijk groter maken van de bestaande garage en een dergelijke grote garage nergens anders voorkomt in de onmiddellijke omgeving.*

*Bovendien moet worden opgemerkt dat zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de stad Antwerpen (die werd bijgetreden door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen) als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van mening waren dat door de aanvraag de draagkracht van de zijtuinstrook, van het perceel van de aanvraag en van het aangrenzend perceel (van verzoekende partij) werd overschreden.*

*In het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd gesteld:*

...

*In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd gesteld:*

...

*Het in casu niet betrekken van aandachtspunten als "schaal", "bouwdichtheid" en "ruimtegebruik" omdat deze niet relevant zouden zijn, is kennelijk onredelijk. Van een normale en zorgvuldige overheid mag immers verwacht worden dat wanneer zij met dergelijke negatieve verslagen wordt geconfronteerd, zij deze op een afdoende manier weerlegt zo zij toch wenst te vergunnen. Dit hield in dat ook de aandachtspunten "schaal", "bouwdichtheid" en "ruimtegebruik" bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betrokken moesten worden.*

*Alleen hieruit volgt al dat de verwerende partij geen afdoende toets heeft uitgevoerd van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het middel is reeds gegrond.*

3.2.

*Bovendien moet ook gewezen worden op de tegenstrijdige motieven die de verwerende partij aanhaalt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De verwerende partij stelt dat het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is bestaat uit 7 vrijstaande bebouwingen en dat hierin ofwel tussen de gebouwen een gekoppelde garage werd opgericht, ofwel dat de aanpalende bouwvrije zijtuinstroken bouwvrije beleven. Enkel tussen huisnummer 73 en het rechts aanpalende perceel bestaat de combinatie garage gekoppeld aan een voorlopige bouwvrije zijtuinstrook.*

*Deze vaststelling klopt ook met de werkelijkheid zoals op onderstaande luchtfoto wordt aangetoond.*

*De straat wordt tussen de kruispunten gekenmerkt door 7 vrijstaande bebouwingen, doch de eerste woning is georiënteerd naar de Koornbloesemstraat zodat deze in zekere zin buiten beschouwing moet worden gelaten.*

*...*

*Plots stelt de verwerende partij in haar bestreden beslissing dat de beroeper (de heer Lauwers) aantoont dat er 3 à 4 woningen volgens de voorschriften werden gebouwd en dat er nog garages "in de straat voorkomen" die niet gekoppeld werden opgericht. Hoewel de verwerende partij stelt dat de beroeper foto's van deze woningen zou hebben bijgebracht, vermeldt de verwerende partij niet om welke woningen het dan juist gaat. De verwerende partij vermeldt geen huisnummers zodat geen enkel controle op (o.a. door uw Raad) op de waarachtigheid van deze stelling mogelijk is.*

*Er moet dan ook besloten worden dat de verwerende partij ter zake tekort schiet in haar zorgvuldigheids- en motiveringsverplichting. Bovendien blijkt uit bovenstaande luchtfoto dat de stelling dat in de straat 3 à 4 woningen volgens de voorschriften werden gebouwd en dat er nog garages voorkomen die niet gekoppeld werden opgericht, niet met de werkelijkheid overeenstemt.*

*Bovendien moet worden opgemerkt dat ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (bijgetreden door het College van Burgemeester en Schepenen) van mening was dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de in de omgeving bestaande toestand:*

*...*

*Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar was dezelfde mening toegedaan:*

*...*

*4.*

*Op basis van al het bovenstaande moge het duidelijk zijn dat verwerende partij op niet afdoende wijze de aanvraag heeft beoordeeld met betrekking tot haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De verwerende partij heeft niet alleen een aantal relevante aandachtspunten niet bij de beoordeling betrokken, maar heeft tegens de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend. Ze is uitgegaan van foutieve feitelijk gegevens, heeft de werkelijkheid niet correct beoordeeld en is dan ook niet in redelijkheid tot haar besluit gekomen. Dit maakt dan ook een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.*



*Bovendien hebben nagenoeg alle instanties (met uitzondering van de verwerende partij) op zeer uitvoerige wijze geoordeeld dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Gelet op deze vaststelling en gelet op de uiterst karige motivatie die de verwerende partij aanhaalt in de bestreden beslissing om tot het besluit te komen dat het aangevraagde toch in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, moet besloten worden dat niet alleen het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel werden geschonden, maar ook het redelijkheidsbeginsel.*

*Het redelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer een overheid (in casu de verwerende partij) een beslissing neemt die geen enkele andere overheid op grond van dezelfde feiten tot dezelfde beslissing zou komen:*

*...*

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*De bevoegde overheid heeft de aanvraag wel degelijk afdoende beoordeeld rekening houdend met de van kracht zijnde beginselen.*

*De aanvraag is immers principieel in overeenstemming met de bepalingen van de VCRO: het gaat om een woongebied en wat de vrijwillig tussenkomende partij vraagt is daar principieel mee in overeenstemming.*

*Wat de plaatselijke ruimtelijke ordening betreft, wordt gesteld:*

*...*

*Dit is voldoende, ook al zint dat de verzoeker niet.*

*De voorgaande adviezen werden door de vrijwillig tussenkomende partij weerlegd, en door de Bestendige Deputatie aanvaard.*

*De door verzoeker aangehaalde “aandachtspunten” hoefden niet bij de beoordeling betrokken te worden.*

*Er is evenmin sprake van enige tegenstrijdigheid in de motivering van de bestreden beslissing.*

*De vrijwillig tussenkomende partij bracht een volledig fotodossier bij, op basis waarvan geoordeeld werd.*

*De algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden niet geschonden, noch het zorgvuldigheid- of het motiveringsbeginsel, noch het redelijkheidsbeginsel.*

*Het middel is niet gegrond.*

*...”*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*Voor wat betreft de uiteenzetting van het middel verwijst verzoekende partij naar hetgeen uiteengezet werd in het verzoekschrift tot vernietiging d.d. 19 november 2013. Dit mag hier voor herhaald gezien worden.*

*In het verzoekschrift tot tussenkomst wordt gesteld dat de vergunning sowieso al kon worden verleend omwille van het feit dat hetgeen aangevraagd werd in overeenstemming was met de bestemming woongebied. Daarnaast zou de uiteenzetting in de bestreden beslissing wat betreft de plaatselijke ruimtelijke ordening volgens tussenkomende partij ruim voldoende zijn.*

*Verzoekende partij blijft echter bij het standpunt dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wel degelijk rekening gehouden moest worden met de aandachtspunten “schaal”, “bouwdichtheid” en “ruimtegebruik”.*

*Bovendien mocht van een normale en zorgvuldige overheid verwacht worden dat wanneer zij met negatieve voorverslagen (o.a. van de gemeentelijke en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar) werd geconfronteerd, zij deze op een afdoende manier weerlegde zo zij toch wenste te vergunnen. Dit hield in dat ook de aandachtspunten “schaal”, “bouwdichtheid” en “ruimtegebruik” bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betrokken moest worden.*

*De verwerende partij heeft geen afdoende toets uitgevoerd van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en heeft bovendien tegenstrijdige motieven gehanteerd. Nogmaals verwijst verzoekende partij naar de uiteenzetting ter zake in het verzoekschrift tot vernietiging d.d. 19 november 2013. De aangehaalde argumentatie van de tussenkomende partij overtuigt niet van het tegendeel.*

*Het middel is gegrond.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het enig middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft getoetst, in het bijzonder omdat de aandachtspunten “schaal”, “bouwdichtheid” en “ruimtegebruik” niet beoordeeld zijn en de bestreden beslissing tegenstrijdige motieven bevat.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer 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;*

*(...)*

*§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 vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig 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 het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

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 wettigheidscontrole is hij wel 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 beslissing is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen 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 overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn 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.

De verkaveling WI/1991/V/0008, zoals vergund op 23 december 1992, bevat volgend voorschrift:

*“ ...*

*Artikel 1 – Algemene bepalingen*

*1.05 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)*

*8° AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN*

*Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :*

*a) plaatsing*

*1) in de zijtuinstroken :*

*- de voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook;*

*2) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :*

- voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- maximumbreedte 3 m; maximumdiepte 6 m;
- een zijgevel op de perceelsgrens.

b) bouwhoogte

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

c) gevelmaterialen

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- overige gevels : baksteen.

d) dakvorm

Plat dak.

NOTA

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook of de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

- 1) de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel(en);
- 2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
  - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
  - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

...

De aanvraag beoogt het oprichten van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook.

5.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag ongunstig hebben beoordeeld.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen heeft in zijn weigeringsbeslissing van 24 mei 2013 in de eerste plaats het bezwaar van de verzoekende partij gegrond verklaard, op grond van onder meer de volgende overwegingen:

- (1) aangezien de woning van de verzoekende partij een voortuinstrook van 9 m heeft in plaats van de gebruikelijke 6 m en de woning van de tussenkomende partij slechts over een voortuinstrook van 6 m beschikt, zal de voorgevelbouwlijn van de garage na uitbreiding zich 2,5 m voor de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partij bevinden, zodat deze constructie een verstorend element zal zijn, zowel op het vlak van lichtwegname als op het vlak van harmonie in het straatbeeld;
- (2) uit de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften bij het verkavelingsplan blijkt dat garages slecht opgericht kunnen worden op minimaal 5 m achter de bouwlijn;
- (3) de verkavelingswijziging schaadt de algemeen toegepaste norm om garages in zijtuinstroken merkbaar dieper op te richten dan 0,50 m achter de voorgevelbouwlijn;

- (4) het oprichten van garages met een totale diepte van 17 m strookt eveneens niet met de algemene norm inzake het oprichten van constructies in zijtuinstroken waarin bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Het college overweegt vervolgens, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dat het manifest onjuist is dat de uitbreiding van de garage geen wezenlijke invloed zal hebben op het straatbeeld, dat uit de fotodocumentatie blijkt dat de verzoekende partij geen garage heeft maar wel beschikt over een inpandige dubbele garage, dat bij het verlenen van een eventuele vergunning de constructie 2,5 m verder zou komen dan de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partij, dat hierdoor niet alleen het vrije uitzicht vanuit de woning van de verzoekende partij in ernstige mate wordt beperkt maar dat ook het straatbeeld gehypothekeerd wordt, dat het straatbeeld immers een afwisselend patroon vertoont van gekoppelde hoofdgebouwen met zijtuinstroken al dan niet bebouwd met een garage op respectabele afstand van de voorgevelbouwlijn, dat door het verlenen van een vergunning het evenwicht in het gedrang komt en dat bijgevolg deze constructie niet inpasbaar is in de omgeving en de aanvraag tot wijziging van de verkaveling niet vatbaar is voor vergunning.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag van 5 september 2013:

- (1) dat het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is bestaat uit louter vrijstaande bebouwingen, dat hierbij ofwel tussen de gebouwen een gekoppelde garage werd opgericht, ofwel de aanpalende bouwvrije zijtuinstroken bouwvrij bleven, dat enkel tussen het huisnummer 73 en het rechts aanpalende perceel de combinatie garage gekoppeld aan een voorlopig bouwvrije zijtuinstrook bestaat, en dat het project in die zin dan ook vreemd is aan zijn omgeving en breekt met de bestaande harmonie;
- (2) dat strikt functioneel gezien een garage past in de bouwvrije zijtuinstrook van een perceel in woongebied, dat het echter gebruikelijk is om de voorgevel van een dergelijke garage over enige diepte te laten inspringen ten opzichte van de voorgevelbouwlijn om zo het open karakter te benadrukken;
- (3) dat in de oorspronkelijke verkaveling deze insprong bepaald wordt op minimaal 5 m waardoor steeds een gedeeltelijke onbebouwde zijtuinruimte gevrijwaard wordt, dat het project echter een volledige bebouwing van de bouwvrije zijtuinstrook voorziet mits een lichte insprong van 0,5 m, dat de bebouwing bovendien ook toegelaten wordt tot ver achter het hoofdgebouw, dat dergelijk gebruik van de zijtuinstrook het hoofdgebouw en de zijtuinstrook vermengt waardoor het vrijstaande karakter wordt beknot;
- (4) dat bovendien de voorgevelbouwlijn voorzien wordt voor de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partij die conform de huidige verkavelingsvoorschriften dieper werd ingeplant ten opzichte van de rooilijn dan het hoofdgebouw van de voorliggende aanvraag, dat hierdoor niet alleen een aritmisches geheel wordt gevormd, maar dat ook het gezichtsveld vanuit de woning van de verzoekende partij sterk wordt verminderd en dat het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar precies daarom werd ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot de conclusie dat het project de draagkracht van de bouwvrije zijtuinstrook, van het perceel en van het aanpalende perceel overschrijdt.

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties over het principe van het aangevraagde project op deels vergelijkbare wijze en wegens verschillende redenen tot de conclusie komen dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het college en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Met de verzoekende partij moet, in het licht van het voorgaande, vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend en onzorgvuldig is.

De verzoekende partij merkt terecht op dat de verwerende partij louter de functionele inpasbaarheid van de garage beoordeelt, zonder aandacht te schenken aan de relevante aspecten zoals schaal en ruimtegebruik die zowel in de weigeringsbeslissing van het college als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan bod zijn gekomen.

Beide instanties hebben immers gewezen op het feit dat:

- (1) de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partij dieper ligt dan de voorgevelbouwlijn van de woning van de tussenkomende partij en dat dit implicaties heeft naar lichtinval, uitzicht en harmonie;
- (2) een dergelijk gebruik van de zijtuinstrook niet strookt met de algemeen toegepaste norm om garages dieper in te planten waardoor het vrijstaande karakter van de woning wordt beknot;
- (3) de combinatie garage en bouwvrije zijtuinstrook niet voorkomt in de omgeving.

De verwerende partij besteedt evenmin enige aandacht aan het bezwaar van de verzoekende partij.

De verzoekende partij stelt bovendien niet ten onrechte dat niet blijkt waarop het standpunt steunt dat er in de straat nog garages voorkomen die niet gekoppeld werden opgericht.

Het middel is gegrond.

## **VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO**

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

*“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:*

- 1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*
- 2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*
- 3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

2.

Uit de bespreking van het enig middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO in acht te nemen en, in het bijzonder, de aspecten van goede ruimtelijke ordening die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dirk LAUWERS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 september 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een wijziging van een verkavelingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen op het perceel gelegen te 2610 Wilrijk (Antwerpen), Legerstraat 73 en met als kadastrale omschrijving afdeling 43, sectie A, nummer 430G.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'VII. Bevel conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.

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 23 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,



Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ