

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0249  
in de zaak met rolnummer 1415/0106/A/5/0100

Verzoekende partij                      de bvba **OBERON INVEST**

vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Thomas  
QUINTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk,  
President Kennedypark 6/24

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

---

### I.            **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van mevrouw Lutgardis D'HAENE tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 5 mei 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het aanbouwen van een tuinberging aan een bestaande woning op een perceel gelegen te 8501 Bissegem, Kerkvoetweg 44, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 189H 4.

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

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Thomas QUINTENS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. FEITEN

De verzoekende partij dient op 21 januari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het aanbouwen van een tuinberging aan een bestaande woning” op een perceel gelegen te 8501 Bissegem, Kerkvoetweg 44.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg met nummer 56 ‘Driekerkenstraat’, goedgekeurd op 2 april 1993, in een woonzone bestemd voor halfopen en open bebouwing.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’, goedgekeurd op 20 januari 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 februari 2014 tot en met 13 maart 2014, dient een derde een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 5 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“... ”

#### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:**

##### Functie:

*De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een tuinberging naast de bestaande woning.*

*De functie van de woning blijft onveranderd en is in overeenstemming met de omgeving.*

##### Inplanting, bouwvolume en verschijningsvorm:

*Het nieuwe volume wordt aangebouwd tegen de linkerzijgevel van de woning. Het volume wordt op 0,5m van de achterbouwlijn geplaatst. De tuinberging heeft een oppervlakte van 19,5m<sup>2</sup> (6,5m bij 3m) en houdt 1m afstand ten opzichte van de zijkavelgrens. Door de inplanting ter hoogte van de achterzijde van de woning blijft de afstand van de tuinberging tot de rooilijn ruim voldoende (nl. 23,40m) om het open/half-open karakter van de omgeving niet te schaden.*

*Het ontwerp wijkt af van het BPA voor wat betreft de bebouwbare oppervlakte nl. de maximaal bebouwbare oppervlakte wordt beperkt tot 250m<sup>2</sup>. Door de bouw van de tuinberging wordt deze oppervlakte overschreden en komt de bebouwde oppervlakte op het perceel op 391,5m<sup>2</sup> (woning en bestaande poolhouse inclusief). De terreinbezetting nuanceert deze norm echter door te stellen dat maximaal 33% van het perceel bebouwd kan worden. In dit geval wordt 'slechts' 23,72% van het perceel bebouwd, waardoor geoordeeld kan worden dat het perceel voldoende ruim is om deze bijkomende bebouwing op te vangen.*

*Het volume en de voorgevel van het hoofgebouw van de woning blijven ongewijzigd waardoor het ontwerp geen rechtstreekse impact heeft op het straatbeeld. De tuinberging krijgt een hoogte van 3m wat aanvaardbaar is als hoogte in de zijtuinstrook en in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA.*

*De uitbreiding integreert zich door zijn materiaalgebruik (hout - wit gebeitst) binnen de bestaande bebouwing.*

*Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat het gevraagde is inpasbaar in de betreffende omgeving  
...*

Tegen deze beslissing tekent mevrouw Lutgardis D'HAENE op 4 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 augustus 2014 om dit beroep (deels) gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 augustus 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 augustus 2014 ontvankelijk en gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Tijdens de hoorzitting stelt de raadsman van de aanvrager de ontvankelijkheid van het beroepschrift in vraag. Gelet op het feit dat in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt vastgesteld dat beroeper geen hinder kan ondervinden ingevolge de aanvraag, wordt gesteld dat het beroepschrift de aanwezigheid van concrete hinder niet voldoende aannemelijk maakt en dat om die reden de onontvankelijkheid van het beroep moet worden vastgesteld.*

*Dit standpunt is niet correct. In toepassing van artikel 1, §1 van het Beroepenbesluit dient het beroepschrift een omschrijving te bevatten van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder die de beroeper ingevolge de aanvraag kan ondervinden. Het is niet vereist dat deze hinder vaststaat, het volstaat dat deze aannemelijk wordt gemaakt. In het beroepschrift wordt gesteld dat de beroeper een verminderde lichtinval zal ondervinden en ook visuele hinder zal ervaren, dit gelet op de erg korte afstand waarop de berging ten opzichte van de perceelgrens wordt voorzien en de aanwezigheid van een raam in de zijgevel van de woning van beroeper. Er is dan ook voldaan aan de vereiste van artikel 1, §1 Beroepenbesluit. De vraag of deze beroepsargumenten gegrond zijn maakt deel uit van de beoordeling ten gronde, dit doet geen afbreuk aan het feit dat het beroep ontvankelijk is.*

*De plaats van de aanvraag is gelegen in het **BPA Driekerkenstraat** (MB 02/04/1993) in een zone voor halfopen of open bebouwing. Bij open bebouwing moet 4 m afstand gehouden worden van de perceelsgrens. De terreinbezetting bedraagt maximaal 33% of 250 m². Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de terreinbezetting en V/T index niet is overschreden. Bijgebouwen in de vrije zijstrook zijn enkel toegelaten in nieuwe verkavelingen. Bij niet-bakstenen constructies dient een afstand van minimum 1 m tot de kavelgrens te worden in acht genomen.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst in haar verslag de aanvraag als volgt aan de voorschriften van het BPA:*

*...*

*Tijdens de hoorzitting sluit de raadsman van de beroeper zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Er wordt onderstreept dat er geen sprake kan zijn van een beperkte afwijking nu volgens het BPA in de vrije zijtuinstrook een bijgebouw enkel worden opgericht indien gelegen in een nieuwe verkaveling en de terreinbezetting zowel procentueel als in m² niet wordt overschreden.*

*De raadsman van de aanvrager wijst er op dat qua terreinbezetting dit zowel procentueel als in m<sup>2</sup> wordt uitgedrukt. Van zodra één van beide uitdrukkingen van de terreinbezetting gerespecteerd blijft, is er volgens de raadsman voldaan aan de geest van het BPA. Het feit dat de terreinbezetting op 2 afzonderlijke wijzen wordt uitgedrukt toont aan dat er op dit vlak enige beoordelingsruimte is.*

*De deputatie stelt vast dat het BPA inzake de maximale terreinbezetting zeer duidelijk is. Vooreerst betreft het de bouw van een bijgebouw in de vrije zijtuinstrook, dit is volgens het BPA enkel mogelijk bij een nieuwe verkaveling wat in deze aanvraag niet het geval is. Dit vormt een eerste afwijking waarbij wordt ingegaan tegen de basisvisie van het BPA voor wat betreft de mogelijkheid tot het oprichten van een bijgebouw in de vrije zijtuinstrook. Daarnaast stelt het BPA uitdrukkelijk dat bijgebouwen enkel kunnen worden aanvaard voor zover de terreinbezetting, zowel uitgedrukt in m<sup>2</sup> als procentueel, niet wordt overschreden. Er kan geen sprake zijn van een beperkte afwijking gelet op het feit dat het BPA expliciet stelt dat aan beide normen (% en m<sup>2</sup>) moet worden voldaan. Komt daar nog bij dat in casu de bestaande toestand reeds een overschrijding van de terreinbezetting impliceert, door deze aanvraag wordt de maximale terreinbezetting in totaal met bijna met 150m<sup>2</sup> overschreden. Ook in dit opzicht is er geen sprake van een beperkte afwijking.*

*Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie de in het verslag vastgestelde legaliteitsbelemmering volledig bij en maakt het verslag integraal tot het hare.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Ingevolge de vastgestelde legaliteitsbelemmering is een beoordeling van de aanvraag op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet aan de orde.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een tuinberging; dat het beroepschrift ontvankelijk is; dat de aanvraag moet worden getoetst aan het BPA Driekerkenstraat en hiermee in strijd is; dat volgens het BPA een bijgebouw enkel opgericht kan worden in de vrije zijstrook voor zover het ligt in een nieuwe verkaveling wat hier evenmin het geval is; dat het BPA bepaalt dat bijgebouwen enkel kunnen voor zover de terreinbezetting en V/T index niet is overschreden en hierbij expliciet wordt gesteld dat het zowel om de terreinbezetting gaat uitgedrukt in procent ten opzichte van de perceelsoppervlakte als om de terreinbezetting uitgedrukt in m<sup>2</sup>; dat de aanvraag de maximale terreinbezetting uitgedrukt in m<sup>2</sup> te boven gaat; dat er geen sprake is van een beperkte afwijking van het BPA nu wordt afgeweken van expliciete bepalingen van het BPA; dat overigens de bestaande situatie ook reeds een ruime overschrijding van de maximale terreinbezetting in m<sup>2</sup> impliceert; dat er derhalve een legaliteitsbelemmering is om de aanvraag te vergunnen en een beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening derhalve niet opportuun is;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.21, §2 VCRO en van artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (hierna: het Beroepenbesluit).

De verzoekende partij zet uiteen dat de beroepsindiener in zijn beroepschrift van 4 juni 2014 aanvoert dat zijn vrije uitzicht en vrije lichtinval aangetast worden door het optrekken van de tuinberging. De verzoekende partij merkt op dat zij in een verweerschrift van 6 augustus 2014, aan de hand van een fotoverslag, reeds aangaf dat de beroepsindiener geen hinder of nadelen zou kunnen ondervinden. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag stelt dat het verlies aan uitzicht en lichtinval weerlegd kunnen worden, gaat hij niet in op de ontvankelijkheid van het beroep met betrekking tot het belang van de beroeper.

De verzoekende partij licht toe dat zij naar aanleiding van dit verslag een nieuwe nota heeft opgesteld waarin zij opnieuw het belang van de beroepsindiener betwist. Niettemin stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot een loutere formele toetsing aan artikel 4.7.21, §2 VCRO in samenlezing met artikel 1, tweede lid Beroepenbesluit. De rechtspraak van de Raad inzake de belangenvereiste is volgens de verzoekende partij *mutatis mutandis* van toepassing. Indien de verwerende partij de vermeende hinder zou onderzocht hebben, zou zij tot het besluit zijn gekomen dat de beroepsindiener niet over het rechtens vereiste belang beschikte en het administratief beroep bijgevolg onontvankelijk was.

Ondergeschikt vraagt de verzoekende partij nog de toepassing van artikel 159 van de Grondwet wanneer de Raad vaststelt dat artikel 1 Beroepenbesluit geen inhoudelijke toetsing van de hinder en nadelen van de beroepsindiener vereist. Volgens de verzoekende partij ligt er in dat geval een schending voor van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Er bestaat volgens haar een ongelijkheid tussen (1) de personen die in administratieve aanleg een vergunning verkrijgen waartegen een beroep openstaat bij de deputatie waarbij het belang van de beroeper niet moet worden onderzocht, en (2) de personen die in tweede administratieve aanleg een vergunning verkrijgen, waartegen een beroep openstaat bij de Raad en waar het belang wel moet worden onderzocht.

2.

De verwerende partij verwijst naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing en stelt dat het voor de ontvankelijkheid van het administratief beroep volstaat dat het beroepschrift een omschrijving bevat van de hinder en nadelen die zouden kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing. De vraag of de beroepsargumenten gegrond zijn, maakt deel uit van de beoordeling

ten gronde met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en houdt niet de onontvankelijkheid van het beroepschrift in.

De verwerende partij merkt op dat de rechtspraak waarnaar de verzoekende partij verwijst enkel toepassing vindt wanneer het belang enkel en alleen wordt ontleend aan het nabuurschap, wat in de huidige zaak niet het geval is. De verwerende partij besluit dat zij het belang van de beroepsindiener op zorgvuldige wijze heeft onderzocht en de ontvankelijkheid afdoende en draagkrachtig heeft gemotiveerd.

3.

De verzoekende partij voegt hier nog aan toe dat derde-belanghebbenden die een administratief beroep kunnen instellen bij de deputatie door de VCRO op een zelfde wijze worden omschreven als de derde-belanghebbenden die een vernietigingsberoep bij de Raad kunnen instellen. Tot slot stelt zij dat de beroeper, bij het omschrijven van de hinder en nadelen abstractie heeft gemaakt van de drie meter hoge haag op de perceelsgrens. Zelfs een louter *prima facie* onderzoek zou volgens haar duidelijk hebben gemaakt dat de beroepsindiener geen hinder kan ondervinden door het voorwerp van de aanvraag.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt dat er geen sprake is van de hinder en nadelen die de beroepsindiener in zijn beroepschrift heeft aangegeven. Zij meent dat zij het belang van de beroepsindiener tijdens de administratieve beroepsprocedure voldoende en 'omstandig' heeft weerlegd, maar dat de verwerende partij dat in de bestreden beslissing onterecht niet onderzoekt. Indien de verwerende partij de hinder en nadelen inhoudelijk had beoordeeld, had zij volgens de verzoekende partij tot de onontvankelijkheid van het beroep moeten besluiten.

2.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt bij de beoordeling van de ontvankelijkheid over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Nog afgezien van de vraag of de artikelen 4.7.21 VCRO tot en met artikel 4.7.25 VCRO wel een voldoende decretale grondslag bieden voor de onontvankelijkheidssanctie van artikel 1, §1, tweede lid Beroepenbesluit, stelt de Raad vast dat de derde-beroepsindiener in zijn administratief beroepschrift van 4 juni 2014 uitdrukkelijk stelt dat het open karakter langs de straatzijde en het vrije uitzicht en de lichtinval aanzienlijk aangetast zullen worden. Eveneens stelt hij dat het voorwerp van de aanvraag een grote visuele impact tot gevolg zal hebben en er aanzienlijk meer schaduw zal zijn. Aldus bevat het beroepschrift een uiteenzetting van de hinder en nadelen die de derde-beroepsindiener meent te zullen ondervinden.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullende nota heeft ingediend waarin zij de ontvankelijkheid van het administratief beroep betwist wegens gebrek aan belang.

De verwerende partij stelt hierover in de bestreden beslissing:

“ ...

*Tijdens de hoorzitting stelt de raadsman van de aanvrager de ontvankelijkheid van het beroepschrift in vraag. Gelet op het feit dat in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt vastgesteld dat beroeper geen hinder kan ondervinden ingevolge de aanvraag, wordt gesteld dat het beroepschrift de aanwezigheid van concrete hinder niet voldoende aannemelijk maakt en dat om die reden de onontvankelijkheid van het beroep moet worden vastgesteld.*

*Dit standpunt is niet correct. In toepassing van artikel 1, §1 van het Beroepenbesluit dient het beroepschrift een omschrijving te bevatten van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder die de beroeper ingevolge de aanvraag kan ondervinden. Het is niet vereist dat deze hinder vaststaat, het volstaat dat deze aannemelijk wordt gemaakt. In het beroepschrift wordt gesteld dat de beroeper een verminderde lichtinval zal ondervinden en ook visuele hinder zal ervaren, dit gelet op de erg korte afstand waarop de berging ten opzichte van de perceelgrens wordt voorzien en de aanwezigheid van een raam in de zijgevel van de woning van beroeper. Er is dan ook voldaan aan de vereiste van artikel 1, §1 Beroepenbesluit. De vraag of deze beroepsargumenten gegrond zijn maakt deel uit van de beoordeling ten gronde, dit doet geen afbreuk aan het feit dat het beroep ontvankelijk is.*

...”

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij aanvoert dat de verwerende partij voorbijgaat aan haar uitvoerige beroepsargumenten. Vooreerst merkt de Raad op dat de verwerende partij, als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsplicht dient de verwerende partij de door de verzoekende partij aangevoerde beroepsargumenten niet puntsgewijs te weerleggen. Het volstaat dat de verwerende partij in de bestreden beslissing afdoende laat blijken waarom en op grond van welke overwegingen zij tot een ander oordeel komt.

Anders dan de verzoekende partij aanvoert blijkt uit voormelde overwegingen duidelijk dat de verwerende partij, in de bestreden beslissing, de argumentatie van de verzoekende partij niet volgt en vaststelt dat de beroepsindiener een verminderde lichtinval en een visuele hinder vreest, gelet op de korte afstand van de berging ten aanzien van de woning en de aanwezigheid van een raam in de zijgevel van de woning. Vervolgens oordeelt de verwerende partij dat het niet vereist is dat die hinder vaststaat, maar dat het volstaat dat deze aannemelijk wordt gemaakt, zodat het belang van de derde-beroepsindiener kan worden aanvaard. Aldus blijkt uit de bestreden beslissing op een afdoende wijze waarom en op grond van welke motieven de verwerende partij tot haar oordeel komt.

De verwerende partij besluit, naar het oordeel van de Raad, in de bestreden beslissing niet op een kennelijk onredelijke of onjuiste wijze dat het administratief beroepschrift een voldoende omschrijving van de hinder en nadelen bevat en de eventuele gegrondheid ervan geen weerslag heeft op de ontvankelijkheid van het administratief beroep.

4.

De verzoekende partij vraagt ondergeschikt om de toepassing van artikel 159 GW indien de Raad vaststelt dat artikel 1 Beroepenbesluit geen inhoudelijke toetsing van de hinder en nadelen van de beroepsindiener vereist. Volgens de verzoekende partij ligt er in dat geval een schending voor van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Er bestaat volgens haar een ongelijkheid tussen (1) de personen die in administratieve aanleg een vergunning verkrijgen waartegen een beroep openstaat bij de deputatie waarbij het belang van de beroeper niet moet worden onderzocht, en (2) de personen die in tweede administratieve aanleg een vergunning verkrijgen, waartegen een beroep openstaat bij de Raad en waar het belang wel moet worden onderzocht.

De Raad merkt op dat de exceptie van onwettigheid van de verzoekende partij steunt op een verkeerde premisse. De verzoekende partij gaat er verkeerdelijk van uit dat artikel 1, §1, tweede lid Beroepenbesluit geen inhoudelijke beoordeling van de ingeroepen hinder en nadelen vereist. Artikel 1, §1, tweede lid Beroepenbesluit, dat uitvoering geeft aan artikel 4.7.25 VCRO, bepaalt dat een beroepsindiener die als natuurlijke of rechtspersoon hinder en nadelen vreest te ondervinden in het beroepschrift een omschrijving van die hinder en nadelen moet geven. Het komt aan de verwerende partij toe om, gelet op artikel 4.7.21, §1, 2° VCRO de door de derde-beroepsindiener ingeroepen hinder en nadelen te beoordelen.

De exceptie van onwettigheid van de verzoekende partij wordt verworpen.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.4.1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen dat het BPA “Driekerkenstraat” bepaalt dat de terreinbezetting van een perceel maximum 250 m<sup>2</sup> en maximum 33 procent van het perceel mag bedragen, wat duidelijk maakt dat de regelgever een dubbel criterium voor ogen had. Zij merkt op dat het perceel van de aanvraag een oppervlakte van 1.650 m<sup>2</sup> bedraagt waarvan reeds 372 m<sup>2</sup> bebouwd is, maar dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk de aanvraag verenigbaar achtte met artikel 4.4.1 VCRO.

De verzoekende partij bekritiseert het oordeel van de verwerende partij in graad van administratief beroep dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat de maximale terreinbezetting wordt overschreden (391,5 m<sup>2</sup>). De verwerende partij neemt onterecht enkel de absolute maximumterreinbezetting uitgedrukt in m<sup>2</sup> in ogenschouw zonder daarbij rekening te houden met de procentuele maximumterreinbezetting, die niet wordt overschreden. De verzoekende partij verduidelijkt dat wanneer beide criteria worden toegepast, er vastgesteld moet worden dat een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO toelaatbaar is. Gelet op de grote oppervlakte van het perceel en het feit dat het open karakter van de omgeving niet wordt aangetast, is een hogere terreinbezetting volgens de verzoekende partij aanvaardbaar.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij de Raad ertoe wenst aan te zetten om zelf te bepalen of de gevraagde afwijking al dan niet kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. De Raad dient zich evenwel te beperken tot de vraag of de verwerende partij op goede gronden heeft vastgesteld dat de aanvraag niet kan



worden beschouwd als een beperkte afwijking en of dit als dusdanig in de bestreden beslissing is gemotiveerd.

Verwijzend naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing meent de verwerende partij dat zij omstandig heeft gemotiveerd waarom de aanvraag niet onder het toepassingsgebied valt van artikel 4.4.1 VCRO. Bovendien beroept de verzoekende partij zich enkel op de terreinbezettingsgraad zoals vastgesteld in het BPA. De verwerende partij benadrukt echter dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat volgens hetzelfde BPA een bijgebouw enkel mag worden opgericht in de vrije zijtuinstrook indien er sprake is van een nieuwe verkaveling. Dit is een draagkrachtig weigeringsmotief.

3.

De verzoekende partij voegt hier niets wezenlijks aan toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij betwist in essentie de in de bestreden beslissing opgenomen beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot de overschrijding van de maximale terreinbezetting. Zij meent dat de verwerende partij uitgaat van een *“mechanische”* toepassing van het BPA “Driekerkenstraat” en stelt dat de verwerende partij onterecht een afwijking volgens artikel 4.4.1 VCRO weigert.

2.

De partijen betwisten niet dat het voorwerp van de aanvraag gelegen is binnen de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “Driekerkenstraat”.

Uit de stukken van het dossier waarmee de Raad rekening mag houden blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “Driekerkenstraat” bepalen dat de maximumterreinbezetting moet voldoen aan een dubbel criterium, met name (1) de maximum terreinbezetting zoals uitgedrukt in een percentage van het perceelsdeel en (2) de maximum terreinbezetting zoals uitgedrukt in vierkante meter. Zoals de verwerende partij terecht aanvoert, blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA dat voor de betrokken zone waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is, de maximumterreinbezetting van de aanvraag maximaal 33% van het perceel mag bedragen, maar in geen geval een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> mag overschrijden.

De verzoekende partij lijkt overigens niet ernstig te betwisten dat er volgens het BPA een dubbel criterium bestaat en dat de terreinbezetting de norm van 250 m<sup>2</sup> overschrijdt, zodat hieraan niet wordt voldaan. Zij is evenwel van mening dat een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO “zonder meer toelaatbaar” is.

3.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO stelt het volgende:

*“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex  
3° het aantal bouwlagen.”

Hieruit volgt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften uit een BPA, maar dat dit alleen kan na een openbaar onderzoek en voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen hoegenaamd niet worden toegestaan.

4.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing een motivatie waarom er geen afwijking van het BPA verleend kan worden op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Bij de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De verwerende partij stelt:

“ ...

*De deputatie stelt vast dat het BPA inzake de maximale terreinbezetting zeer duidelijk is. Vooreerst betreft het de bouw van een bijgebouw in de vrije zijtuinstrook, dit is volgens het BPA enkel mogelijk bij een nieuwe verkaveling wat in deze aanvraag niet het geval is. Dit vormt een eerste afwijking waarbij wordt ingegaan tegen de basisvisie van het BPA voor wat betreft de mogelijkheid tot het oprichten van een bijgebouw in de vrije zijtuinstrook. Daarnaast stelt het BPA uitdrukkelijk dat bijgebouwen enkel kunnen worden aanvaard voor zover de terreinbezetting, zowel uitgedrukt in m<sup>2</sup> als procentueel, niet wordt overschreden. Er kan geen sprake zijn van een beperkte afwijking gelet op het feit dat het BPA expliciet stelt dat aan beide normen (% en m<sup>2</sup>) moet worden voldaan. Komt daar nog bij dat in casu de bestaande toestand reeds een overschrijding van de terreinbezetting impliceert, door deze aanvraag wordt de maximale terreinbezetting in totaal met bijna met 150m<sup>2</sup> overschreden. Ook in dit opzicht is er geen sprake van een beperkte afwijking.*

*Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie de in het verslag vastgestelde legaliteitsbelemmering volledig bij en maakt het verslag integraal tot het hare.*

...”

5.

Uit voormelde overwegingen blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat bijgebouwen in de vrije zijtuinstrook volgens het BPA enkel mogelijk zijn bij een nieuwe verkaveling, wat niet het geval is, en dat de maximale terreinbezetting in totaal met bijna 150m<sup>2</sup> wordt overschreden. Een afwijking van het BPA op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO is volgens de verwerende partij dan ook niet mogelijk.

De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van deze vaststellingen niet aan. Zij stelt enkel dat zelfs met de aangevraagde tuinberging, de terreinbezetting nog

steeds minder bedraagt dan 33% van de perceelsoppervlakte zodat "*in globo*" een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO toelaatbaar is.

Het komt aan de verwerende partij toe om, gebruikmakend van de aan haar toegekende discretionaire beoordelingsbevoegdheid, in voorliggend geval, te oordelen of zij een afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO toestaat. Op de verwerende partij rust in geen geval de verplichting om volgens artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking toe te staan. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt immers duidelijk dat in een vergunning beperkte afwijkingen *kunnen* worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften.

Tot slot merkt de Raad nog op dat de verzoekende partij in haar tweede middel voornamelijk een andere mening uit dan de verwerende partij, wat neerkomt op opportuïteïtskritiek, waarmee de Raad in het kader van het hem opgedragen wettigheids-toezicht geen rekening kan en mag houden. Bovendien weerlegt de verzoekende partij hiermee op geen enkele wijze de vaststelling van de verwerende partij, dat een bijgebouw in de vrije zijtuinstrook volgens het BPA enkel mogelijk is bij een nieuwe verkaveling, wat niet het geval is.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 november 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT