



### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 22 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een tuinhuiscomplex en klinkerverharding op een terrein gelegen te 8570 Vichte (Anzegem), Beukenhofstraat 58-60.

Het terrein ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Kortrijk', vastgesteld met een koninklijk besluit van 4 november 1977, in natuurgebied. Het ligt ook binnen de grenzen van het op 23 oktober 1984 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nummer 9, 'Schaliënhof', meer bepaald in een zone voor private tuin.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 20 juni 2014 tot en met 22 juli 2014 gehouden wordt, wordt er een collectief bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 7 mei 2014 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem weigert op 19 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 30 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 december 2014 beslist de verwerende partij op 18 december 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

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

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in het verslag vast dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning:*

*(...)*

*Tijdens de hoorzitting stelt de raadsman van de aanvrager dat het bouwplan op dit punt inderdaad onvolledig is. Om die reden ziet de aanvrager af van het gedeelte van de aanvraag dat strekt tot het regulariseren van de verharding.*

*De aanvraag is volgens het gewestplan Kortrijk (KB 04/11/1977) gelegen in een natuurgebied. De aanvraag is gelegen in het **BPA** nr. 9 Schaliënhof, goedgekeurd bij MB dd. 23/10/1984, in zone 14 “private tuin”, waarin de maximale toegelaten bezetting 35m<sup>2</sup> bedraagt.*

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

*“De oppervlakte van de te regulariseren tuinhuiscomplex bedraagt 50,18m<sup>2</sup>.*

*Een overzicht van de aanwezige bijgebouwen:*

- *Te regulariseren tuinhuis: 50,18m<sup>2</sup>*

- Twee prefab garages: 36m<sup>2</sup>
- Houten tuinhuisje: 19,25m<sup>2</sup>
- Houten stockageplaats: 40m<sup>2</sup>

Een eenvoudige optelsom levert een totale bezetting van 145,43m<sup>2</sup>.

**De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften:**

(...)

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Omwille van deze afwijking werd het project onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er werd bezwaar ingediend door aanpalende burens. Het bezwaarschrift handelt over het feit dat het parkgebied in oorspronkelijke staat dient hersteld te worden en over het feit dat een deel van het openbaar domein wordt beplant, waardoor het voetpad al jaren in onbruik is.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat het bezwaar ontvankelijk is.

Huidige aanvraag betekent een verviervoudiging van de door het BPA vooropgestelde bebouwbare oppervlakte. Dergelijke oppervlaktetoename kan niet beschouwd worden als een beperkte afwijking en komt dus niet in aanmerking voor vergunning. Deze afwijking resulteert in een **oneigenlijke wijziging van het BPA** en zorgt ervoor dat de bezettingsgraad vele malen hoger is dan vooropgesteld in het BPA. Er ontstaat dan ook een legaliteitsbelemmering om een vergunning te kunnen overwegen.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het tuinhuis wordt aangevraagd i.f.v. 8 woningen, waardoor er recht zou zijn op een bezettingsgraad van 280m<sup>2</sup> en dit zou betekenen dat er geen afwijking wordt aangevraagd.

Dit standpunt kan niet gevolgd worden. Het betreft één perceel en per perceel is er in het BPA een maximale bezetting van 35m<sup>2</sup> bepaald in de zone voor private tuin. Zoals hierboven al opgemerkt resulteert deze afwijking in een **oneigenlijke wijziging van het BPA.**”

Tijdens de hoorzitting stelt de raadsman van de aanvrager dat alle in de tuin aanwezige constructies (prefab garages, houten tuinhuisje van 19m<sup>2</sup> en de stockageplaats) zullen worden verwijderd, enkel het tuinhuis van 50,18m<sup>2</sup> blijft behouden. De raadsman licht toe dat het tuinhuis ten dienste staat van de 8 woonentiteiten die de deputatie eerder heeft vergund. Het gaat dus om een gezamenlijke tuinberging. Omdat voor elke woongelegenheden een bezetting van 35m<sup>2</sup> wordt toegelaten, blijft het te regulariseren tuinhuis ruim onder het BPA.

De deputatie stelt vooreerst vast dat de afbraak van de prefab garages, de stockageplaats en het tuinhuis van 19m<sup>2</sup> niet op de bouwplannen wordt vermeld. In dit opzicht stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dan ook terecht vast dat gelet op de reeds aanwezige bebouwing in de tuinzone huidige aanvraag een verviervoudiging van de maximale bebouwbare oppervlakte van de private tuinzone impliceert en dit niet kan worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

*De deputatie wijst er ook op dat de voorschriften van het BPA een maximale bezetting van 35m<sup>2</sup> per perceel voorzien en dus niet per woongelegenheid! Aangezien er slechts sprake is van één perceel, kan er dus slechts één keer een bezetting van 35m<sup>2</sup> worden toegelaten.*

*Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en maakt dit tot het hare. Er is een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.*

*(...)*

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

*Ingevolge een juridische belemmering is een verdere opportuniteitsbeoordeling irrelevant.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Ter zitting legt de verzoekende partij bijkomende stukken neer in aanvulling op haar verzoekschrift.

Het Procedurebesluit regelt het verloop van de schriftelijke procedure en bepaalt welke partij binnen welke termijn schriftelijk haar argumenten kan doen gelden. In principe kan er dan ook enkel rekening worden gehouden met de argumenten en de antwoorden daarop die schriftelijk in de daartoe geëigende procedurestukken ontwikkeld worden.

Van dat beginsel kan er worden afgeweken in geval het gaat om middelen of excepties die de openbare orde raken en waarvan de grondslag pas later aan het licht gekomen is, of om wettigheidskritiek die steunt op informatie die de verzoekende partij niet bekend was ten tijde van het indienen van het beroep en die pas blijkt na de inzage van het administratief dossier van de zaak.

De verzoekende partij licht toe waarom zij het tuinhuis gebouwd heeft en legt briefwisseling met het parket neer betreffende het vonnis van 5 februari 2014 waarbij zij tot afbraak van het tuinhuis veroordeeld is. Er blijken geen redenen te zijn om van voormeld beginsel af te wijken.

De ter zitting neergelegde stukken worden uit de debatten geweerd.

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de “schending van het BPA Schaliënhof en artikel 4.4.1 VCRO”.

De verzoekende partij stelt het als volgt:

“ ...

*Wat de verharding betreft, heeft de verzoekende partij ter zitting bij de verwerende partij reeds uitdrukkelijk afstand gedaan van het gedeelte van de aanvraag dat betrekking had op de verharding.*

*Huidige discussie draait enkel en alleen nog om de regularisatie van het tuinhuiscomplex.  
(...)*

*Zoals de verwerende partij heeft aangehaald heeft de aanvraag betrekking op percelen die gelegen zijn binnen het BPA nr. 9 Schaliënhof.*

*De verwerende partij wijst er op conform de voorschriften in dit BPA er in de zone voor private tuin een maximum bezetting is toegelaten van 35 m<sup>2</sup>. Door de aanvraag tot regularisatie van het tuinhuis is er volgende de verwerende partij een bezetting van ong. 145,43 m<sup>2</sup> hetgeen volgens hen onaanvaardbare afwijking van het BPA inhoudt.*

*De verzoekende partij kan het daar niet mee eens zijn.*

*De verzoekende partij is de mening toegedaan dat de verwerende partij een foutieve beslissing heeft genomen en dat er geen schending is van het BPA, minstens dat er sprake is van een toegelaten wijziging van het BPA.*

*De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA gelden telkens per perceel. Dit betekent dat er dus per perceel een bezetting mag zijn in open ruimte van 10% met een maximum van 35 m<sup>2</sup>.*

*De aanvraag tot regularisatie heeft betrekking op de percelen 0330P, 0330R, 0330S, 0330T, 0330V, 0330W, 0331B2, 0331C, 0331D, 0331Y en 0331Z.*

*Ten onrechte oordeelt de verwerende partij dat het geheel van 8 gebouwen dat door de verzoekende partij werd gebouwd, als één perceel, als één geheel zou moeten worden beschouwd.*

*Dit is onterecht. Immers in dat geval zou er slechts sprake zijn van één perceelnummer.*

*Rekening houdende met dat gegeven zou er voor het geheel aan percelen dus een maximum bezetting zijn toegelaten van 385 m<sup>2</sup> (11 percelen met telkens 35 m<sup>2</sup>).*

*Een tuinhuis met een grootte van 50m<sup>2</sup> zit de verzoekende partij er serieus onder, zelfs als er rekening wordt gehouden met de andere bestaande gebouwen (dan omvat de totale oppervlakte nog slechts 145 m<sup>2</sup>).*

*Ondergeschikt, zelfs indien de verwerende partij nog gevolgd wordt waar het volledige terrein als één geheel wordt beschouwd, dan nog meent de verzoekende partij dat er wel degelijk sprake is van een aanvaardbare afwijking op het BPA.*

*Er moet wel degelijk rekening worden gehouden met het gegeven dat er op het domein 8 woningen werden gebouwd.*

*Er werd daartoe door de Bestendige Deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend (na beroep door verzoekende partij) om reden dat daar op korte termijn een verzorgde en aanvaardbare stedenbouwkundige aanlag zou worden gerealiseerd.*

*Het spreekt dan ook vanzelf dat er met de grootte van dit wooncomplex rekening gehouden dient te worden bij het beoordelen van de afwijking van het BPA.*

*De tuinzone geldt ook voor alle huizen gemeenschappelijk.*

*De reden dat verzoekende partij een tuinhuiscomplex bouwde, is dat dit esthetischer was en ook stedenbouwkundig toe meer opportuun dan te voorzien in een tuinhuisje voor iedere woning afzonderlijk.*

*In tegenstelling tot de visie van de verwerende partij is verzoekende partij de mening toegedaan dan hier wel degelijk toepassing gemaakt kan worden van art. 4.4.1 VCRO.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verzoekende partij meent dat de aanvraag verenigbaar is met het BPA nu de aanvraag betrekking heeft op diverse percelen en per perceel een tuinberging van 35m<sup>2</sup> is toegelaten.*

*Het standpunt van verzoekende partij is niet correct. De bouwplaats met bestemming tuinzone maakt wel degelijk het voorwerp uit van één perceel.*

*Verzoekende partij verwijst naar de perceelnummers van elk van de woningen. Elk van deze woningen heeft een eigen kadastraal nummer. Dit doet echter geen afbreuk aan het feit dat de bouwplaats m.n. de tuinzone het voorwerp uitmaakt van één perceel alwaar volgens voorschrift C9 slechts één tuinberging van 35m<sup>2</sup> toegelaten is. (stuk 14)*

*Dat het geenszins de bedoeling was dat voor elk van de woningen een apart bijgebouw kon worden opgericht blijkt ook uit de voorschriften van het BPA. De zonevoorschriften bij de zones 1 en 2 waarin de 8 woningen werden opgericht verwijzen niet naar het voorschrift C9 doch enkel naar voorschrift C1.*

*Verwerende partij heeft dan ook terecht vastgesteld dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA Schaliënhof.*

*In ondergeschikte orde meent verzoekende partij dat minstens toepassing diende te worden gemaakt van de mogelijkheid tot het verlenen van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.*

*Verzoekende partij meent dat het beperkt karakter van de afwijking dient beoordeeld in het licht van de aanwezigheid van 8 woningen. Ook met dit standpunt is verwerende partij het hoegenaamd niet eens.*

*Zoals ook in de bestreden beslissing gesteld is er sprake van een verviervoudiging van de door het BPA vooropgestelde bebouwbare oppervlakte binnen de zone voor private tuinen! Dit kan geenszins worden beschouwd als een beperkte afwijking. De zienswijze van verzoekende partij*

*vindt op geen enkele manier steun in de voorschriften van het BPA en zou bijgevolg aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van voorschriften.*

*Het feit dat de deputatie eerder de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de woningen heeft verleend om tot een “verzorgde aanleg” te komen impliceert geen vrijgeleide om de voorschriften inzake de aanleg van de tuinzone volledig ter zijde te schuiven.*

*De vraag of een tuinhuiscomplex esthetischer is dan het voorzien van aparte tuinhuisen betreft een opportuniteitsbeoordeling die buiten de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad valt en gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmering zelfs niet aan de orde is.*  
...

3.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

“...

*Het feit dat er in de zones 1 en 2 geen verwijzing is naar het voorschrift C9, is irrelevant voor de tuinzone.*

*Verzoekende partij blijft er bij dat in ieder geval de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA telkens gelden per perceel. Dit betekent dat er dus per perceel een bezetting mag zijn in open ruimte van 10% met een maximum van 35 m<sup>2</sup>.*

(...)

*Ten onrechte houdt de verwerende partij voor als zou er sprake zijn van een verviervoudiging van de door het BPA vooropgestelde bebouwbare oppervlakte.*

*De aanvraag tot regularisatie heeft enkel en alleen betrekking op de tuinberging die slechts een oppervlakte heeft van ongeveer 50m<sup>2</sup>.*

*De toegelaten oppervlakte wordt dus slechts met 15 m<sup>2</sup> overschreden. Dit betreft geenszins een verviervoudiging van de oppervlakte.*

*Rekening houdende met de omvang van de tuinzone blijft verzoekende partij er bij dat dit wel degelijk als een aanvaardbare afwijking kan worden beschouwd.*

*Het is trouwens nogal onlogisch om wel een afwijking destijds toe te staan om 8 woningen te groeperen maar dan wel geen afwijking toe te staan om één gemeenschappelijke tuinconstructie toe te staan.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag van de verzoekende partij strekt tot de regularisatie van een tuinhuiscomplex met verhardingen. Op de hoorzitting in administratief beroep doet de verzoekende partij afstand van de regularisatieaanvraag betreffende de verhardingen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het te regulariseren tuinhuis binnen de perimeter van het bijzonder plan van aanleg 'Schaliënhof' (vervolgens: het BPA) gelegen is.

Het wordt niet betwist dat het tuinhuis in zone 14 gelegen is. Uit tabel 2 'open ruimten' van het BPA blijkt dat zone 14 als hoofdbestemming 'private tuin' en als nevenbestemming 'bergplaatsen en tuingebouwen' heeft. De volgens tabel 2 "maksimum te bebouwen oppervlakte" in zone 14 bedraagt 35 m<sup>2</sup>. Het toepasselijke stedenbouwkundige voorschrift C9 bepaalt dat bergingen toegelaten zijn "met een maksimum van 35 m<sup>2</sup> per perceel".

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is de maximale terreinbezetting van 35 m<sup>2</sup> wel degelijk van toepassing op de volledige op het grafisch plan afgebakende zone 14 als een geheel waarin het tuinhuis gelegen is, en betreft het geen "elf percelen" waarvoor de maximumnorm telkens afzonderlijk geldt. De verwijzing naar de acht woningen in de nabijgelegen zones 1 en 2 is niet dienstig. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA correct geïnterpreteerd.

Alleen al het te regulariseren tuinhuis heeft een oppervlakte van 50,18 m<sup>2</sup> en wijkt af van de maximaal toegelaten bezetting. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij voorts vast dat de totale bezetting van de overige al aanwezige bijgebouwen en het te regulariseren tuinhuis 145,43 m<sup>2</sup> bedraagt. De verzoekende partij betwist de feitelijke juistheid van de totale oppervlakte niet.

### 3.1.

De verzoekende partij argumenteert in ondergeschikte orde dat de aanvraag wel degelijk op grond van artikel 4.4.1 VCRO vergund kan worden omdat het een "aanvaardbare afwijking" betreft.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

"...

*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.*

*..."*

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg moeten blijven.



Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast.

3.2.

Daargelaten de vraag of de oppervlakte van het tuinhuis op zich beschouwd al dan niet een beperkte afwijking van de maximale terreinbezetting is, is de totale, niet betwiste oppervlakte van de bijgebouwen in zone 14 een essentiële afwijking te noemen die de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO te buiten gaat. Ten onrechte betoogt de verzoekende partij dat enkel de oppervlakte van het tuinhuis in aanmerking genomen mag worden en dat de maximaal toegelaten oppervlakte dus “slechts” met 15 m<sup>2</sup> overschreden wordt. De beoordeling moet uitgaan van de totale oppervlakte van de bijgebouwen in zone 14. De zienswijze van de verzoekende partij dat de oppervlakte van elk bijgebouw op zich beschouwd moet worden, komt neer op een omzeiling van de maximaal te bebouwen oppervlakte.

De beschouwingen van de verzoekende partij dat er met de acht woningen rekening gehouden moet worden, dat de tuinzone voor alle woningen gemeenschappelijk is, dat zij het esthetischer en opportuener vindt om een enkel tuinhuis te bouwen dan een voor elke woning afzonderlijk en dat het onlogisch is om bij de afgifte van de bouwvergunning van 22 mei 1987 wel een afwijking toe te staan om acht woningen te groeperen maar nu geen afwijking toe te staan om een gemeenschappelijke tuinconstructie toe te staan, hebben geen relevantie voor de beoordeling of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat.

4.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het beroep wordt verworpen.
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 13 juni 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Heidi HUANG

Geert DE WOLF