

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0400 van 9 oktober 2012  
in de zaak 1112/0456/A/2/0417

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Jan BERGÉ en Justin SIMENON  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem van 23 augustus 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een carport met berging.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

### III. FEITEN

Op 7 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient onder meer de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*carport + berging van 40 m<sup>2</sup>*”.

De aanvraag betreft een regularisatie.

De constructie, aangebouwd tegen de woning in open bebouwing, bevindt zich in de zijtuin tussen de rechterperceelgrens en de woning. De houten constructie is 5,40m breed, 6,70m diep, 2,70m hoog en heeft een plat dak. Het rechtse gedeelte, wat als berging dienst doet, is afgesloten. Het linkse deel, wat als carport dienst doet, heeft een open karakter.

De constructie bevindt zich op 1,45m van de rechterperceelsgrens.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Op 21 september 2010 is verzaakt aan de verkavelingsvergunning van 16 december 1996 met nummer 39V199.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juni 2011 tot en met 28 juli 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door de rechterbuur.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem weigert op 23 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **Openbaar onderzoek**

...  
Het college van burgemeester verklaard volgende bezwaarschriften ontvankelijk en

gegrond:

- de bezwaarindiener vindt de mogelijkheid tot het regulariseren van een bouwovertreiding niet gepast of onfair;  
overwegende dat de VCRO Art. 4.2.24. §1. de mogelijkheid tot een regularisatievergunning regelt;
- de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd niet correct opgehangen;

*overwegende dat geen wettelijke verplichting is conform art. 7 van het besluit van 5 mei 2000 betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen;*  
*overwegende dat de bezwaarindiener de kans heeft gehad om zijn bezwaren over te maken;*

- *de huidige toestand van de constructie stemt niet overeen met de aangevraagde constructie;*  
*overwegende dat de huidige constructie overstemt met de aangevraagde constructie volgens de plannen, gevoegd bij de aanvraag;*
- *visuele hinder door de hoogte van de muur en haag;*  
*overwegende dat de aangevraagde constructie een kroonlijsthoogte heeft van 2,7 meter en afgewerkt is met een plat dak;*  
*overwegende dat de hoogte van de haag niet onderworpen is aan stedenbouwkundige voorschriften;*

*Het college van burgemeester en schepenen verklaart volgende bezwaarschriften ontvankelijk en gegrond:*

- *de inplanting is te ver vooraan op het perceel gelegen;*  
*de carport wordt bij voorkeur op een 5-tal meter achter de voorgevel ingeplant*

*...*

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*...*

##### *Functionele inpasbaarheid*

*De aanvraag betreft de inplanting van een carport en berging. De functie van het gebouw wordt niet gewijzigd.*

*...*

##### *Het ruimtegebruik*

*De carport wordt tegen de bestaande woning aangebouwd, op dezelfde bouwlijn als de bestaande woning. Voor een goede verhouding van de volumes en de visuele impact van het geheel, dient de bouwlijn van de carport dieper ingeplant te worden dan de bouwlijn van de bestaande woning, nl. 5 meter dieper dan de bouwlijn van het volume van de woning waar tegenaan wordt gebouwd en dient het geheel het karakter te behouden van een open constructie, gezien de inplanting in de zijdelingse bouwvrije strook.*

*...”*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 21 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 december 2011, beslist de verwerende partij op 22 december 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### **5.5 Beoordeling**

*a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een kleine toename van de bebouwde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden*

*vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De oprichting van een carport bij een residentiële woning is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften. Het optrekken van een vergunningsplichtige constructie zonder vergunning om die later te regulariseren heeft geen invloed op de beoordeling. Bij de beoordeling van een regularisatievergunning worden de actuele regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften als uitgangspunt genomen. De huidige toestand van de constructie stemt overeen met de omschreven aanvraag.*

*c) De aanvraag beoogt de regularisatie van een carport, die werd opgetrokken in de rechter zijdelingse strook van een vrijstaande woning. Bij het concept van open bebouwing is het essentieel dat de zijdelingse stroken vrij blijven van bebouwing. Het geheel of gedeeltelijk innemen van deze stroken betekent immers dat de openheid wordt aangetast, waardoor het oorspronkelijke opzet, namelijk bebouwing in open verband, in het gedrang wordt gebracht. De afstand van 3 meter wordt volgens de algemeen aanvaarde stedenbouwkundige inzichten steeds als minimaal noodzakelijk beschouwd om het open karakter van de bebouwing in open verband te verzekeren.*

*De gevraagde carport is door de inplanting in de zijdelingse bouwvrije strook, op slechts 1.45 meter van de perceelsgrens, niet verenigbaar met de begrippen van goede stedenbouwkundige ordening. Een regularisatie ervan is bijgevolg niet te rechtvaardigen.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- in zijdelingse bouwvrije tuinstroken wordt principieel geen enkele bebouwing toegelaten aangezien deze stroken net bedoeld zijn om een zekere openheid tussen de verschillende woningen te realiseren en om ruimte te creëren voor de aanleg van groenvoorzieningen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 5 januari 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 20 februari 2012, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, lid 1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

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

##### **Enig middel**

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

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de formele Motiveringswet van 29 juli 1991, van artikel 4.3.1 VCRO, van het begrip “goede ruimtelijke ordening”, alsook van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het project met de omgeving niet op grond van concrete feitelijke gegevens heeft beoordeeld, minstens niet afdoende heeft geantwoord op de door haar geformuleerde argumenten.

De verzoekende partij stelt eveneens dat “principes” en “algemeen aanvaarde stedenbouwkundige inzichten” geen draagkrachtige weigeringsmotieven zijn, minstens dit principe in casu niet gangbaar is.

Vervolgens herneemt de verzoekende partij de argumenten geformuleerd tijdens de administratieve beroepsprocedure en vult ze deze aan. Zo verwijst ze veelvuldig naar andere in de (onmiddellijke) omgeving gelegen percelen die wel bijgebouwen/carporten zouden bevatten tot tegen de perceelsgrenzen. Zij staakt dit met foto's.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat, ondanks de oprichting van de carport, er sprake is van een bouwvrije zone van minstens 6,45m tussen de woningen met adres [REDACTED] nummer 11 en 13 en dat de carport een open karakter behelst.

De verwerende partij antwoordt hier vooreerst op dat de onmiddellijke omgeving primeert op de ruimere omgeving en dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door bouwvrije stroken van 3m of meer. Vervolgens herhaalt zij haar standpunt zoals terug te vinden in de bestreden beslissing en verwijst zij naar de rechtspraak van de Raad van State om aan te geven dat haar motivering geen stijlformule betreft. Ten slotte stelt de verwerende partij dat haar motivering deugdelijk is en dat zij haar beslissing zorgvuldig en in alle redelijkheid heeft genomen.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing bevat een formele motivering. Het gevraagde wordt immers geweigerd omdat het wordt opgetrokken in de rechter zijdelingse strook van een vrijstaande woning, op slechts 1,45 m van de perceelsgrens. Volgens de verwerende partij is het een algemeen stedenbouwkundig principe dat een vrije afstand van 3 meter wordt gehouden tot aan de perceelsgrens om de openheid te bewaren.

Artikel 2 van de formele Motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien het formeel weigeringsmotief uitdrukkelijk in de bestreden beslissing is opgenomen.

Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt dat de verzoekende partij dit motief ook wel kent, maar dit bekritiseert op de feitelijke en juridische juistheid ervan en de onredelijke beoordeling ervan door onzorgvuldige feitenvinding.

De verzoekende partij stelt dat de gegeven motivering niet afdoende is (artikel 3 van de formele Motiveringswet en de materiële motiveringsplicht) en dat deze genomen is met schending van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

2.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is ook niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Gelet op de aard van de aanvraag (carport met berging) zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft immers de functionele inpasbaarheid, de schaal en het ruimtegebruik en heeft voornamelijk betrekking op de onmiddellijke omgeving.

3.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

4.

De bestreden beslissing is gesteund op één (decisief) weigeringsmotief:

“ ...

- *in zijdelingse bouwvrije tuinstroken wordt principieel geen enkele bebouwing toegelaten aangezien deze stroken net bedoeld zijn om een zekere openheid tussen de verschillende woningen te realiseren en om ruimte te creëren voor de aanleg van groenvoorzieningen.*

...”

Het begrip ‘openheid’ kan worden ondergebracht onder het aandachtspunt en criterium ‘ruimtegebruik’ in de zin van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en is als relevant aan te merken in een woongebied gekenmerkt door open bebouwing, zoals in casu het geval.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat volgens de verwerende partij binnen open bebouwing een afstand van 3 meter tussen een woning en een perceelgrens volgens een algemeen aanvaard stedenbouwkundig inzicht als minimaal noodzakelijk moet worden beschouwd om het open karakter te behouden.

De verzoekende partij lijkt dit door de verwerende partij vooropgestelde algemeen stedenbouwkundig gangbaar principe op zich niet te betwisten, maar wel de concrete toepassing ervan in casu.

5.

Artikel 2.1, 11° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt onder meer dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen.

Hieruit blijkt dat voor niet-vergunningsplichtige bijgebouwen, zoals een carport en een berging, in de zijtuin reeds een bouwvrije strook van 3m tussen de constructie en de perceelsgrens moet worden gewaarborgd.

Het door de verwerende partij principieel vooropgestelde uitgangspunt is dan ook niet onredelijk voor dergelijke constructies opgericht tegen het hoofdgebouw.

De Raad oordeelt evenwel dat de verwerende partij het door haar vooropgestelde algemeen stedenbouwkundig principe in casu verkeerdelijk en onredelijk toepast.

6.

In voorkomend geval schrijft immers geen enkele verordenende bepaling, zijnde een stedenbouwkundig voorschrift of verkavelingsvoorschrift, een bouwvrije tuinstrook van 3m voor, zodat de verwerende partij niet onterecht kon verwijzen naar het voormeld algemeen

stedenbouwkundig gangbaar principe hieromtrent. Of dit principe in casu gangbaar is, dient wel in concreto te worden nagegaan, waarbij in eerste instantie de onmiddellijke omgeving in acht wordt genomen. De ruimtelijke weerslag van dergelijke kleine constructie kan immers enkel maar een invloed hebben op de onmiddellijke omgeving en niet op de ruimere omgeving.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de carport met berging gelegen is op 1,45m van de rechterperceelsgrens.

Uit de stukken van het dossier, in het bijzonder de foto's in het administratief dossier, blijkt dat van de drie rechtstreeks aanpalende percelen zowel het perceel van de achterbuur als het perceel van de linkerbuur niet gekenmerkt wordt door bouwvrije tuinstroken van 3m aan beide zijden van de woning.

De achterbuur heeft een carport opgericht tot tegen de perceelsgrens grenzend aan het perceel met de verzoekende partij, terwijl de zijdelingse tuinzone van de linkerbuur grenzend aan het perceel van de verzoekende partij bestaat uit een verharding. Enkel de rechterbuur beschikt over een bouwvrije zijdelingse tuinstrook van meer dan 3m rechtstreeks palend aan het perceel van de verzoekende partij.

Bijgevolg kon de verwerende partij, ondanks dat de kwestieuze constructie zich op 1,45m van de perceelsgrens bevindt, niet in alle redelijkheid zonder meer het voormeld principe op zelfstandige basis aanwenden als motivering voor de weigering van de aanvraag tot regularisatie.

Het onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing blijkt des te meer uit het feit dat de verzoekende partij deze elementen, weliswaar niet in het eigenlijke beroepsschrift ten tijde van het administratief beroep maar in een nota neergelegd op de hoorzitting ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, reeds heeft opgeworpen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.



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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2011, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een carport met berging op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS