

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0537  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0019-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Ivan DE SPIEGELEIRE</b> 2. mevrouw <b>Katrien COOREMAN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Kristof DE SPIEGELEIRE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Kalken, Kalkendorp 17A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomen de partijen	1. de heer <b>Ive DE VISSCHER</b> 2. mevrouw <b>Annelies SEY</b>  vertegenwoordigd door advocaat Frank VAN HOECKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9040 Gent, Victor Braeckmanlaan 239

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 5 mei 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een garage van 34,04 m<sup>2</sup> op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Vaarlaars 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 935D2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partijen verzoeken met een aangetekende brief van 16 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partijen met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 december 2018.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Frank VAN HOECKE voert het woord voor de tussenkommende partijen.

De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

De tussenkommende partijen dienen op 13 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een garage van 34,04 m<sup>2</sup>” op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Vaarlaars 5.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij ministerieel besluit van 30 juni 1994 goedgekeurde Algemeen Plan van Aanleg (APA) Lochristi, dat het gewestplan “Gentse en Kanaalzone” vervangt, in woonzone.

Het perceel ligt ook als lot 3 binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 27 augustus 1991 (nr. 5.00-44034-816/1) op naam van Verka De Clercq.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 februari 2015 tot en met 24 maart 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 5 mei 2015 aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarde dat “om esthetische redenen [...] de garage [dient] afgewerkt te worden met een gelijkaardige façadesteen als deze van de woning [van de tussenkommende partijen]”. Het college beslist:

“ ...

#### **Openbaar onderzoek**

(...)

*Volgende bezwaren worden als ongegrond beschouwd*

- *Voorliggende aanvraag is niet in strijd met het oorspronkelijke verkavelingsconcept. Volgens de oorspronkelijke voorschriften is een garage toegelaten van maximum 25 m<sup>2</sup> op minstens 2 m van de kavelgrenzen en op minstens 5 meter achter de achtergevel van de woning. Er zijn dus reeds garages toegelaten in de achtertuin met oprit naar deze garage via de zijdelingse strook.*

- Volgens de verkavelingsvoorschriften kunnen tuinhuisjes, bergplaatsen en garages deel uitmaken van zone voor hovingen. Een garage in de zone voor hovingen wordt in de verkavelingsvoorschriften beperkt tot 25 m<sup>2</sup>, Art. 4.4.1. van de VCRO geeft de van de mogelijkheid om beperkt af te wijken van de afmetingen en inplantingen van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking heeft enkel betrekking op de afmetingen van de constructie (34 m<sup>2</sup> ipv 25 m<sup>2</sup>). Een afwijking van 25 m<sup>2</sup> naar 34 m<sup>2</sup> op een afstand van 2 m van de perceelsgrenzen kan worden beschouwd als een beperkte afwijking.

De bezwaarindiener meent dat ook de dakhelling afwijkt van de verkavelingsvoorschriften. Echter, de verkavelingsvoorschriften leggen geen specifieke dakvorm op voor de bijgebouwen, maar stellen enkel, dat het bijgebouw met plat dak moet afgewerkt worden indien dit ingeplant wordt tot tegen de perceelsgrens. Echter, door de garage af te werken met een plat dak, zal een minder volumineus geheel bekomen. De afwijking in oppervlakte wordt bijgevolg gedeeltelijk gecompenseerd door het gebruik van het platte dak. Voorgestelde afwijking is dan ook niet buitensporig en kan, gezien de inplanting op 2 m van de perceelsgrenzen, aanvaard worden.

Binnen de nieuwe verkavelingsvoorschriften die reeds meer dan 5 jaar opgelegd worden in nieuwe verkavelingen, is doorgaans een bijgebouw van 40 m<sup>2</sup> toegelaten. Het is naar deze gangbare afmetingen dat de aanvrager verwijst. Bovendien moet men voor bijgebouwen tot 40m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 3,5 en op 1 m van de perceelsgrenzen (in de achtertuin), geen stedenbouwkundige vergunning meer aanvragen, op voorwaarde dat deze in overeenstemming zijn met APA of verkavelingsvoorschriften.

- De garage wordt opgetrokken in een façadesteen (=gevelsteen), net zoals de bestaande woning opgetrokken is met een gevelsteen. Aangezien dit dezelfde materialen zijn, wordt dit niet beschouwd als een afwijking. Om esthetische redenen zal opgelegd worden de garage af te werken met een gelijkaardige gevelsteen als deze van de woning.
- Er wordt geen bestemmingswijziging doorgevoerd. Het onttrekken van zone voor hovingen betreft geen bestemmingswijziging, gezien garages, bergplaatsen en tuinhuisen toegelaten worden binnen de zone voor hovingen. Bijgevolg valt de afwijking op de afmetingen en dakvorm wel degelijk onder art. 4.4.1. en kan een afwijking worden toegestaan.
- De aanvraag is voldoende duidelijk en volledig. Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat de garage wordt aangevraagd op ±6,5 m achter de woning en afgewerkt wordt met een gevelsteen. De afstand tussen de achtergevellijn en de garage staat niet eenduidig aangegeven maar is meetbaar op het plan (dat op schaal 1/500 is getekend). De opmerking met betrekking tot deze afstand is bijgevolg niet relevant. Zoals reeds hierboven aangegeven zal wel opgelegd worden dat de garage afgewerkt wordt met een gelijkaardige gevelsteen als deze van de woning.
- Het bezwaar met betrekking tot het ontnemen van zonlicht is ongegrond. Voorliggend bijgebouw wordt ingeplant op voldoende grote afstanden tot de perceelsgrenzen (2 m) en wordt uitgevoerd met plat dak, waardoor de nadelen die aanpalende eigenaars kunnen ondervinden, minimaal zijn.

Aangezien volgens de verkavelingsvoorschriften losstaande garages met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> in de achtertuin zijn toegestaan, zou de aanvrager zonder vergunning een garage kunnen plaatsen van 7,5 m lang en 3,30 m breed, niet hellend dak met een maximale nokhoogte van 4,5 m. De eigenaars van het aanpalende lot zouden in dat geval evenveel, zoniet meer, "overlast" kunnen ondervinden. De beoogde garage heeft een lengte van 7,50 m, hetgeen eveneens bekomen kan worden zonder stedenbouwkundige vergunning. De afwijking geen

bijgevolg geen aanleiding tot meer "overlast" voor de aanpalende eigenaars. De visuele impact van het bijgebouw zal bovendien mede door het gebruik van een plat dak, beperkt worden.

- Het bezwaar betreffende de economische waardevermindering is niet van stedenbouwkundige aard en is bijgevolg ongegrond.
- Het bezwaar met betrekking tot het bestaande tuinhuis is niet relevant. Door voorliggende aanvraag zal het bestaande tuinhuis sowieso verwijderd worden en is het bezwaar zonder onderwerp.
- De aangevraagde constructie kan beschouwd worden als een algemeen gangbare garage waarin plaats is voor het stallen van een wagen, alsook ruimte is voor het plaatsen van een fiets, brommer, grasmachine, tuinmeubelen; ... Het feit dat de aanvragers reeds over een garage in de woning beschikken neemt niet weg dat de aanvragers een extra garage (voor een eventuele tweede wagen, hetgeen in deze tijden toch gangbaar is) mogen plaatsen. Gezien de bestaande oprit zich reeds aan deze kant van het huis bevindt, is de plaatsing van de garage in deze hoek van het perceel niet ongevoel. De bezwaarindieners geven aan dat het niet ondenkbeeldig is dat de aanvrager de garage zal aanwenden voor zijn vrijetijdsactiviteiten (sleutelen aan en het crossen met eigenhandig gebouwde voertuigen). De aanvrager vermeldt in zijn aanvraag niks over dit vermeend gebruik, doch dient duidelijk gesteld te worden dat het hobbymatig sleutelen aan eigen voertuigen/brommers in een bijgebouw bij een woning niet verboden is. Het is uiteraard niet de bedoeling in dergelijke bijgebouwen een beroepsactiviteit te gaan uitoefenen.

De eventuele geluidsoverlast die hiermee gepaard zou gaan is geen stedenbouwkundig argument. Dit bezwaar dient bekeken te worden in het kader van GAS-reglement en eventuele andere wetgeving (oa. VLAREM).

- In het bezwaar wordt tweemaal verwezen naar een stedenbouwkundige vergunning van 7 juni 2011, waarbij het bijgebouw werd uitgesloten. Er werd door de aanvragers beroep aangetekend en de aanvraag werd definitief uitgesproken bij de Read van Vergunningsbetwistingen op 14 januari 2014 (waarbij het bijgebouw geweigerd bleef en het standpunt van de gemeente, dus werd bevestigd).

De bezwaarindieners citeert uit deze beslissing (van de gemeente), maar vergeet hierbij een belangrijke passage. Zo had deze garage niet alleen een oppervlakte van 43 m<sup>2</sup>, maar eveneens een hellend dak met een nokhoogte van 6,35 m (2 keer zo hoog als voorliggende garage) en een inplanting op 1 m van de perceelsgrenzen. Dit geweigerde bijgebouw is niet vergelijkbaar met voorliggend aangevraagde bijgebouw van 34 m<sup>2</sup> met plat dak (kroonlijsthoogte 3m) en op 2 m van de perceelsgrenzen. Deze beslissing (waarbij het bijgebouw werd uitgesloten) kan dan ook niet worden gebruikt als argument om voorliggende aanvraag te weigeren.

#### **Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

(...)

##### **Toetsing**

De aanvraag is NIET in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning. Volgens de vigerende verkavelingsvoorschriften is één enkel tuinhuisje of bergplaats van maximum 9 m<sup>2</sup>, of een garage van maximum 25 m<sup>2</sup> op minstens 2 m van de kavelgrenzen en minstens 5 m achter de achtergevel. Voorliggende garage van 34 m<sup>2</sup> wordt ingeplant op 2 m van de kavelgrenzen, op ± 6,5 m achter de achtergevel en met plat dak. Er wordt bijgevolg afgeweken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften wat betreft de grootte van de garage.

*Conform art. 4.4.1 kunnen in een vergunning, 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.*

*Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien ze voldoet aan de volgende criteria:*

*De afwijking betreft de grootte van de garage van 25 m<sup>2</sup> tot 34 m<sup>2</sup>. Gelet op wat algemeen gangbaar is voor bijgebouw en vrijgesteld is van vergunning, kunnen we stellen dat een bijgebouw van 34 m<sup>2</sup> op 2 m van de kavelgrenzen, als een beperkte afwijking kan beschouwd worden. Zoals de bezwaarindiener stelt, bedraagt de oppervlakte 36% meer dan wat toegelaten is in de verkaveling. Anders bekeken kunnen we ook stellen dat voorgestelde garage nog steeds 15% kleiner is dan wat toegelaten wordt in recentere verkavelingen (waarvan het groene en residentiële karakter vergelijkbaar is met voorliggende verkaveling) en dan de van vergunning vrijgestelde garages indien de voorschriften dit niet beperken, zijnde 40 m<sup>2</sup> (op 1 m van de perceelsgrenzen).*

*Tenslotte geeft de afwijking geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkavelingsvergunning, houdt noch een bestemmingswijziging noch een wijziging van de maximum toegelaten vloerterreinindex noch een wijziging van het aantal bouwlagen in.*

*Ook de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.*

*Het perceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg.*

*Voor het project is geen opmaak van een project-MER vereist, voorliggende project is niet opgenomen in de bijlage 1, 2 of- 3 bij het besluit van 10 december 2004 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten die de opmaak van een project-MER vereisen.*

*Zowel de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater en de afkoppeling van hemelwater, alsook de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn niet van toepassing op voorliggende aanvraag.*

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

*De aanvraag betreft het realiseren van een bijgebouw (garage/tuinberging) van 34 m<sup>2</sup> met plat dak met hoogte van 3 m op 2 m van de perceelsgrenzen. Het aangevraagde bijgebouw voldoet aan de algemeen gangbare normen voor bijgebouwen en is, gelet op de plaatselijke situatie, ruimtelijk aanvaardbaar.*

*Zoals tevens blijkt uit de hierboven vermelde beoordeling van het bezwaar, kan gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden geschaad.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 4 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juni 2015 om dit beroep onontvankelijk te verklaren en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht te laten hernemen.

Na de hoorzitting van 7 juli 2015 beslist de verwerende partij om het beroep op 16 juli 2015 onontvankelijk te verklaren en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht te laten hernemen. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Volgens artikel 4.7.21, §2, 2° van de codex kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.*

*De modaliteiten waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn, werden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.*

*Artikel 1, §1 van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten:*

*“§ 1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :*

*1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;*

*2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;*

*3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.”*

*In onderhavig beroepschrift staat enkel de naam van de beroepsindieners vermeld, namelijk de heer Ivan De Spiegeleire en mevrouw Katrien Cooreman. Nergens in het beroepschrift, noch in de bijlagen wordt aangegeven waar de beroepsindieners gehuisvest zijn. Het adres van de indieners van het beroep ontbreekt, waardoor het beroep als onontvankelijk dient te worden verworpen.*

*...”*

Met een arrest van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0794 vernietigt de Raad deze vergunningsbeslissing van 16 juli 2015.

2.

De verwerende partij herneemt de administratieve beroepsprocedure met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 juni 2017 die adviseert om het beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 juni 2017 verklaart de verwerende partij op 27 juli 2017 het administratief beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarde dat “om esthetische redenen [...] de garage [dient] afgewerkt te worden met een gelijkaardige façadesteen als deze van de woning [van de tussenkomende partijen]”. De verwerende partij beslist:

“ ...

**1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

De bouwplaats situeert zich in het centrum van Lochristi, ten noorden van de doorgangsstraat N70, op ongeveer 700m van de kerk. De eigendom is gelegen binnen de woonwijk 'Vaarlaars', gelegen tussen de Hoekskensstraat en de Koning Albertlaan. De omgeving wordt er gekenmerkt door residentiële bebouwing van hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen bestaande uit één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op het lot 3 van de op 27 augustus 1991 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Het perceel is gelegen op de hoek van Vaarlaars en een doodlopende zijstraat, eveneens Vaarlaars genaamd. Het perceel heeft is 20,41m breed en 31,94m diep en bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning, ingeplant op 7m van de voorliggende weg. De bouwvrije zijdelingse strook links bedraagt 4m. De woning heeft een gabariet van één bouwlaag onder zadeldak. In de tuinzone links boven bevindt zich een tuinhuis.

Zowel het linksaanpalende perceel als het achtergelegen perceel (gelegen langs de doodlopende zijstraat) zijn bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een garage. Het bestaande tuinhuis wordt verwijderd. Op 2m van de linker zijdelingse en achterste perceelsgrens wordt een nieuwbouw garage opgericht, 4,60m breed en 7,40m lang, met een kroonlijsthoogte van 3m en een plat dak. De totale oppervlakte bedraagt 34,04m<sup>2</sup>. De garage wordt uitgevoerd in metstelwerk met een gewone facadesteen.

(...)

## 2.3 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de op 27 augustus 1991 afgeleverde verkavelingsvergunning.

De garage wordt opgericht in de zone voor hovingen, waar volgende voorschriften m.b.t. tuinhuisjes, bergplaatsen en garages van toepassing zijn (artikel 2.3): "Eén enkel tuinhuisje, bergplaats of garage is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- tuinhuisje of bergplaats van maximum 9m<sup>2</sup> op minstens 2m van de kavelgrenzen en minstens 5m achter de achtergevel van de woning;
- garages van maximum 25m<sup>2</sup> op minstens 2m van de kavelgrenzen en minstens 5m achter de achtergevel van de woning met een hoogte van de onderzijde van de kroonlijst begrepen tussen 2m en 3m gerekend vanaf de vloerpas van het hoofdgebouw.

Bij wederzijds akkoord tussen de aanpalende eigenaars mag op de kavelgrens worden gebouwd. De eerstbouwende is maatgevend voor de tweede.

Op te trekken in beschermd hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Voor garages opgetrokken op de scheidingslijn zijn platte daken toegestaan."

De aanvraag is niet in overeenstemming met voormelde voorschriften wat de oppervlakte betreft: er wordt een constructie met een oppervlakte van 34,04m<sup>2</sup> gevraagd in plaats van de maximaal toegelaten 25m<sup>2</sup>.

De voorschriften van een verkaveling hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

*De gevraagde afwijking heeft betrekking op de afmetingen van de garage/bergplaats. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).*

*Er dient gesteld dat het gevraagde geen afbreuk doet aan de initiële principes van de verkaveling. De uitbreiding van de maximale oppervlakte voor bijgebouwen betreft een verhoging van 25m<sup>2</sup> naar 34m<sup>2</sup>, dus slechts +9m<sup>2</sup>. De doelstelling van het verkavelingsvoorschrift om bebouwing in de tuinzone zo veel als mogelijk te beperken en de verkaveling een groen karakter te verlenen, komt hierdoor niet in het gedrang. Het bestaande tuinhuis wordt verwijderd, zodat slechts één bijgebouw in de achtertuin aanwezig is, hetgeen in overeenstemming is met de verkavelingsvisie.*

#### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande garage in de tuinzone bij een residentiële eengezinswoning. De garage wordt ingeplant op 2m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens, heeft een oppervlakte van 34m<sup>2</sup> en wordt opgericht met een kroonlijsthoogte van 3m onder een plat dak.*

*Redelijkerwijze dient geoordeeld dat de oprichting van de garage met een oppervlakte van 34m<sup>2</sup> in plaats van 25m<sup>2</sup> geen bijkomende invloed zal uitoefenen op het geheel van de tuinzone. De garage is qua volume en oppervlakte stedenbouwkundig inpasbaar op deze ruime kavel. Het bijgebouw wordt afgedekt met een plat dak, waar de verkavelingsvoorschriften ook een hellend dak toelaten, zodat de visuele impact van de constructie voor de nabuur beperkt is. Rekening houdend met de oriëntatie, het gebruik van een plat dak en de inplanting op 2m van de zijdelingse perceelsgrens, zal appellant slecht zeer beperkt hinder (oa. afname zonlicht) ondervinden van de garage, binnen de rechtse achterste hoek van zijn tuin.*

*De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST - BETALING VAN HET ROLRECHT**

##### **1.**

Overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is de tussenkomende partij een rolrecht van 100 euro verschuldigd.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarbij de tussenkomende partij op de hoogte wordt gesteld van het verschuldigde bedrag, wordt gestort. Indien het rolrecht niet tijdig betaald is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

##### **2.**

Met de aangetekende brief van 11 mei 2018 is aan de tussenkomende partijen gevraagd om binnen vijftien dagen na de dag van de betekening het rolrecht te betalen.

Ambtshalve wordt er vastgesteld dat de tussenkomende partijen het rolrecht niet betaald hebben.



Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, is met een e-mail van 22 november 2018 deze ambtshalve vaststelling meegedeeld aan de tussenkomende partijen.

Op de openbare terechtzitting van 4 december 2018 hebben de tussenkomende partijen geen bewijs van betaling bijgebracht noch hebben zij redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling voor de niet-betaling van het rolrecht aangevoerd.

Gelet op voorgaande vaststellingen verklaart de Raad het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

Ter zitting werpt de verwerende partij mondeling op dat de verzoekende partijen geen (actueel) belang meer hebben bij de vordering, omdat sinds het decreet van 8 december 2017 de gevraagde garage niet langer vergunningsplichtig is binnen de meer dan 15 jaar oude verkaveling.

Met het gewijzigde artikel 4.4.1, §3, 2° VCRO en artikel 2.1, 11° van het besluit van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna: Vrijstellingenbesluit) is een garage tot 40 m<sup>2</sup> en 3,5 m hoog, die wordt ingeplant in de achtertuin in de zin van artikel 1.1 van het Vrijstellingenbesluit, vrijgesteld van vergunning.

2.

De verzoekende partijen antwoorden dat de exceptie manifest onjuist is. Het bouwperceel betreft een hoekperceel, waardoor de garage grotendeels in de zijtuin wordt opgericht. De garage wordt opgericht op 2 m van de perceelgrenzen, terwijl artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingenbesluit een afstand vereist van 3 m in de zijtuin. De garage is dus op grond van de wijzigingsbepalingen niet vrijgesteld van de vergunningsplicht. Ook wijzen zij op het verslag van de Vlaamse Regering dat de begrippen voor-, zij- en achtertuin duidt (BS 10 september 2010, p. 57.500).

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een vordering, en meer in het bijzonder wat betreft het actueel belang van de verzoekende partijen, raakt aan de openbare orde en behoort ambtshalve door de Raad te worden onderzocht.

Als derde-belanghebbenden moeten de verzoekende partijen gedurende de ganse procedure blijf geven van een voortdurend en ononderbroken belang.

Ingeval het voorwerp van de aanvraag thans zou vrijgesteld zijn van enige stedenbouwkundige vergunningsplicht, zou de Raad moeten vaststellen dat de verzoekende partijen niet langer doen blijken van het rechtens vereiste actuele belang bij hun vordering. In dat geval zou de gevorderde vernietiging aan de verzoekende partijen het door hen beoogde voordeel niet meer kunnen verschaffen. Na een eventuele vernietiging zou de verwerende partij immers niet anders meer kunnen doen dan vaststellen dat de aanvraag is vrijgesteld van vergunningsplicht.

2.

Met het wijzigingsdecreet van 8 december 2017, zoals inwerking getreden op 30 december 2017, zijn meer dan 15 jaar oude verkavelingen niet langer een weigeringsgrond ingevolge artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, c) VCRO. Luidens artikel 4.4.1, §3, eerste lid, 2° VCRO worden onder meer handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk zijn vergund, niet langer beschouwd als strijdig met meer dan 15 jaar oude verkavelingsvoorschriften.

Met het Programmabesluit van 28 september 2018 werd ook het Vrijstellingenbesluit gewijzigd omdat de decreetgever het wenselijk acht “de vrijstellingen -de in het Vrijstellingenbesluit opgelijste stedenbouwkundige handelingen- ook te laten spelen in verkavelingen ouder dan 15 jaar” (Verslag van de Vlaamse Regering zoals gepubliceerd op 12 november 2018 in het Belgisch Staatsblad).

Artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingenbesluit, in de thans toepasselijke versie, bepaalt:

“...

*Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen:*

*(...)*

*11° 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. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;*

*...”*

Volgens artikel 1.1 van het Vrijstellingenbesluit betreft de “achtertuin” het tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuin is, waarbij de “voortuin” het gedeelte is van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt en de “zijtuin” het gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt. Die begrippen werden grafisch gedefinieerd in het Verslag van de Vlaamse Regering bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Belgisch Staatsblad van 10 september 2010, p. 57.500). De brochure van september 2016 van het Departement Omgeving bij het Vrijstellingenbesluit visualiseert wat die definities inhouden, ook voor een hoekperceel, en gaat uit van eenzelfde grafische interpretatie als in het vermelde Verslag van de Vlaamse Regering.

Volgens die grafische duiding wordt de betrokken garage op het hoekperceel binnen de verkaveling van 27 augustus 1991 deels ingeplant in zijtuin en deels in de achtertuin.

Het wordt niet betwist dat het inplantingsplan bij de aanvraag de garage duidt op “2,00 m” van de zijdelingse en achterste perceelgrens. De vrijstelling tot vergunningsplicht is niet van toepassing omdat de garage, voor zover die in de zijtuin wordt ingeplant, de minimale afstand op 3 m van de perceelsgrenzen niet respecteert. De vrijstelling in artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingenbesluit vindt *in casu* geen toepassing. De conclusie is dan ook dat het belang van de verzoekende partijen, zijnde de aanpalende burenen op lot 2 binnen eenzelfde verkaveling, bij het beroep nog actueel is.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

3.

Voor het overige blijkt dat de vordering regelmatig is ingesteld.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen nemen het middel uit de schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO, de verkavelingsvoorschriften van de op 27 augustus 1991 goedgekeurde verkaveling, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de verplichting voor elke administratieve overheid om haar beslissingen te steunen op in rechte en in feite aanvaardbare motieven, inzonderheid het (materiële) motiveringsbeginsel, en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen geven een overzicht van de verkavelingsvoorschriften die volgens hen van toepassing zijn op de aanvraag in een zone voor open bebouwing (artikel 1) en een zone voor hovingen (artikel 2). De voorschriften die van toepassing zijn binnen de niet-vervallen verkaveling hebben bindende en verordenende kracht.

De bestreden vergunning strijdt met de toepasselijke verkavelingsvoorschriften omdat die voorziet in de realisatie van een totale bouwoppervlakte van 34,04 m<sup>2</sup>, terwijl de verkavelingsvoorschriften een bouwoppervlakte van maximaal 25,00 m<sup>2</sup> toelaten. Dit is een overschrijding van 36 %.

Ook het gecreëerde bouwvolume van 103,5 m<sup>3</sup> strijdt met de verkavelingsvoorschriften die een bouwvolume van maximaal 75,00 m<sup>3</sup> toelaten (maximale oppervlakte 25m<sup>2</sup> x maximale hoogte 3m), wat een overschrijding is van meer dan 25 %. De verwerende partij oordeelt ten onrechte dat de afwijking van 25 m<sup>2</sup> naar 34,04 m<sup>2</sup> dient te worden beschouwd als een “beperkte afwijking” in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, wat strijdt met essentiële verkavelingsvoorschriften. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het karakter van de gevraagde afwijking uiterst beperkt dient te blijven, moet worden afgemeten aan de geldende voorschriften en dat ruimere afwijkingen uitgesloten zijn.

Uit de bestreden beslissing blijkt geen correcte gemotiveerde afweging tussen de maximaal voorgeschreven bouwoppervlakte (25 m<sup>2</sup>) en de gevraagde afwijking (34,04 m<sup>2</sup>) om te besluiten dat de afwijking “beperkt” is. De loutere verwijzing naar de gekozen dakconstructie volstaat niet om te rechtvaardigen dat de in de verkavelingsvoorschriften maximaal toegestane grondoppervlakte met meer dan één derde (36%) wordt overschreden. Het daktype wijzigt of minimaliseert immers de omvang van de afwijking van het stedenbouwkundige voorschrift niet. De mogelijkheid om krachtens artikel 4.4.1. VCRO van de voorschriften af te wijken is een uitzonderingsmaatregel die strikt moet geïnterpreteerd en met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Ook kan een afwijking van de verkavelingsvoorschriften wat betreft het bouwvolume met meer dan één vierde in alle redelijkheid niet meer als een “beperkte afwijking” worden beschouwd.

De verwerende partij kan het “beperkte karakter” van de afwijking niet louter motiveren door de aanvraag te toetsen aan verkavelingsvoorschriften van andere (recentere) verkavelingen op het grondgebied van de betrokken gemeente. Door aan te geven dat de verkavelingsvoorschriften binnen de betrokken verkaveling verouderd en voorbijgestreefd zijn, gaat de verwerende partij voorbij aan de geldende verkavelingsvoorschriften die slechts een garage van 25 m<sup>2</sup> toelaten.

Door de verleende afwijking op de voorschriften wordt een “bestemmingswijziging” doorgevoerd. De verwerende partij gaat eraan voorbij dat het bouwen van “één enkel tuinhuisje, bergplaats of garage” al een afwijking uitmaakt op het algemeen geldend voorschrift voor de zone voor hovingen dat “in deze zone geen andere bebouwing wordt geduld”. De bouw van een garage van maximaal

25 m<sup>2</sup> is dus binnen de verkaveling een uitzondering op de bouwvrije bestemming binnen de zone voor hovingen in de zin van artikel 4.4.1, §1, 2° VCRO.

Het toelaten van een grotere bouwoppervlakte (+ 9,04 m<sup>2</sup>) binnen de zone voor hovingen dan wat volgens de uitzonderingsbepaling stedenbouwkundig mogelijk is (25 m<sup>2</sup>), zal de bestemming van bouwvrije oppervlakte in die zone aantasten. De vergunning voor een garage van 34,04 m<sup>2</sup> in de bouwvrije ruimte is een uitholling van de uitzonderingsbepaling in de verkavelingsvoorschriften.

Volgens de memorie van toelichting (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, 136) moet het 'beperkte karakter' van de afwijkingen afgemeten worden aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Niet alleen situeert de garage zich in de "zone voor hovingen", maar ook aan de zijdelingse perceelgrens waar tevens een bouwverbod geldt. Een vergunning voor het bouwen van een garage van meer dan 25 m<sup>2</sup>, is dus onmogelijk op grond van artikel 4.4.1 VCRO omdat zij de verkavelingsvoorschriften uitholt en de bestemming "zone voor hovingen" miskent. Artikel 4.4.1, §1, 2° VCRO vermeldt dat geen afwijking kan worden verleend voor wat betreft de *bestemming*.

De bestreden beslissing strijdt met de geest van de verkaveling om de open residentiële bebouwing te waarborgen, wat blijkt uit de bouwverboden in de zijdelingse stroken en zone voor hovingen. In laatstgenoemde zone kan uitzonderlijk één garage worden toegestaan mits de grondoppervlakte van 25 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden.

De toets van de aanvraag van de goede ruimtelijke ordening moet worden onderscheiden van het oordeel of de afwijking een beperkt karakter heeft in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Het motief in de bestreden beslissing dat de nieuwe verkavelingsvoorschriften binnen andere recentere verkavelingen in de gemeente Lochristi doorgaans een bijgebouw van 40 m<sup>2</sup> toelaten, is irrelevant. De verwerende partij is op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° a) VCRO gebonden door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkaveling zelf.

Ook achterhaalde verkavelingsvoorschriften moeten worden gerespecteerd. Ook afwijkingen die "gebruikelijk" zijn, voldoen niet als verantwoording, waardoor het motief dat de plaatsing van de garage in de hoek van het perceel niet ongevoelen is, irrelevant is. Er dringt zich een aanvraag tot wijziging van de verkaveling op. Artikel 4.4.1 VCRO moet immers strikt worden geïnterpreteerd.

De administratieve beroepsgrievens van de verzoekende partijen worden niet weerlegd. Louter de beslissing in eerste administratieve aanleg werd overgenomen, zodat de bestreden beslissing het materiële en formele motiveringsbeginsel schendt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 2.3 van de verkavelingsvoorschriften relevant is. Hieruit blijkt dat in de zone voor hovingen geen absoluut verbod geldt tot realisatie van enig bijgebouw en dat de zijdelingse bouwvrije stroken 2 m vanaf de perceelgrens bedragen, en géén 4 m, voor de inplanting van een garage, tuinhuis of bergplaats. Waar de verzoekende partijen stellen dat binnen de onbebouwde oppervlakte geen enkele bebouwing wordt geduld en dat de zijdelingse bouwvrije strook 4 m vanaf de perceelgrens moet bedragen, lezen zij de verkavelingsvoorschriften verkeerd.

De Raad heeft slechts een marginaal toetsingsrecht met betrekking tot de gemaakte beoordeling van het beperkt karakter van de gevraagde afwijking in de bestreden beslissing. De verwerende partij herneemt in de antwoordnota de beoordeling in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen tonen niet aan dat dit oordeel kennelijk onredelijk is. Het 'essentieel karakter' van een afwijking moet worden onderzocht in het licht van de finaliteit en de draagwijdte van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften waarvan wordt afgeweken (*Parl. St. VI. Parl.* 2008-09, nr.

2011/1, 136). Nu de deputatie in alle redelijkheid kon vaststellen dat de gevraagde afwijking de algemene strekking van de verkaveling niet in het gedrang brengt, dat de afwijking geen bijkomende invloed zal uitoefenen op het geheel van de tuinzone en dat de hinderaspecten voor de omgeving hierdoor beperkt zullen blijven, kon de deputatie ook in alle redelijkheid tot het besluit komen dat de afwijking als 'beperkt' kan worden beschouwd, dit ondanks een numerieke afwijking van de oorspronkelijk toegestane grootte van de garage. In het arrest nr. RvVb/A/1617/0712 van 28 maart 2017 speelde de numerieke afwijking een veel belangrijkere rol, omdat dit een zaak betrof van de herbouw van een bestaande woning en betrekking had op de zeer restrictief toe te passen 'basisrechten voor zonevreemde constructies'. Ook betrof het daar een afwijking op het volume van een te herbouwen *hoofdgebouw* (met een volume van bijna 1000m<sup>3</sup>) terwijl het *in casu* slechts om een kleine afwijking gaat voor een *garage/bijgebouw*, wat een veel minder grote ruimtelijke impact met zich meebrengt. Dit arrest kent géén numerieke afwijkingsgrens toe aan artikel 4.4.1. §1 VCRO, anders dan wat de verzoekende partijen voorhouden. Dergelijke numerieke voorwaarde is ook niet vervat in artikel 4.4.1 §1 VCRO, noch in de parlementaire voorbereiding bij dit artikel.

In de mate de verzoekende partijen motieven bekritisieren die zijn vermeld in de beslissing van het college van 5 mei 2015, die verwerende partij volledigheidshalve in de bestreden beslissing heeft vermeld maar niet tot de hare maakte, is hun kritiek niet gericht tegen de bestreden beslissing en is die onontvankelijk. Volledigheidshalve merkt de verwerende partij op dat de gevraagde afwijking niet als een bestemmingswijziging kan worden beschouwd. De 'zone voor hovingen' omvat de uitdrukkelijke mogelijkheid tot de bouw van één tuinhuisje of bergplaats of garage, waardoor deze zone de bestemming 'garage' in zich draagt, terwijl de verzoekende partijen niet overtuigen dat de vergunde afwijking ervoor zorgt dat de bouwplaats wordt onttrokken aan zijn bestemming. De verwijzing naar het arrest met nummer 126.172 van de Raad van State is niet dienend, omdat de verkavelingsvoorschriften expliciet stellen dat er in de zone voor hovingen wél een garage mogelijk is, wat ook geldt voor de bebouwing aan de zijdelingse perceelgrens. De aanvraag respecteert de afstand van 2 m tot de perceelgrens, waardoor de verzoekende partijen niet ernstig kunnen volhouden dat de garage in een zone *non-aedificandi* wordt opgericht. Uit de bewoordingen van artikel 4.4.1. §1 VCRO blijkt dat een afwijking op de afmetingen en de inplanting van constructies mogelijk is, welke mogelijkheid de interpretatie van de verzoekende partijen volledig zou uithollen.

Uit de bestreden beslissing en uit de bovenstaande uiteenzetting blijkt dat de opmerkingen van de verzoekende partijen omtrent het (niet-)beperkte karakter van de afwijking, de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, de hinderaspecten, *et cetera* behandeld werden in de beoordeling van de aanvraag en vervolgens in de motivering van de bestreden beslissing tot uiting komen. In hun replieknota droegen zij geen nieuwe argumenten aan. De motiveringsplicht is niet geschonden.

### 3.

De verzoekende partijen hernemen in essentie hun standpunt zoals zij dit hebben uiteenzet in het verzoekschrift, met name dat de bestreden beslissing de uitbreiding van 25,00 m<sup>2</sup> naar 34,04 m<sup>2</sup> niet inhoudelijk en concreet toetste aan (1) het toepasselijke bouwverbod in de "ZONE VOOR HOVINGEN" en (2) aan de restrictieve uitzonderingsbepaling die in die zone één bijgebouw toelaat van maximaal 25 m<sup>2</sup>. De verwerende partij kan haar beslissing enkel afwegen op grond van de feitelijke toestand en de op het perceel van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften die slechts (uitzonderlijk) één garage toelaten van maximaal 25 m<sup>2</sup>, wat *in casu* niet of onvoldoende is gebeurd.

Als dupliek op de antwoordnota stellen zij dat in de bestreden beslissing geen enkele reden wordt opgegeven waarom de afwijking van het stedenbouwkundige voorschrift (voor meer dan 35%!) vanuit kwalitatief oogpunt "beperkt" is (cfr. ook B. SCHELSTRAETE, "Op zoek naar de grenzen van de beperkte afwijkmogelijkheid", TROS 2018, afl. 89, 47). Vanuit kwalitatief oogpunt valt de afwijking helemaal niet te rechtvaardigen omdat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt erkend dat door de uitvoering van de vergunning zij minstens zullen worden geconfronteerd met

afname van zonlicht. In de bestreden beslissing wordt géén van hun beroepsgrievens weerlegd, doch louter de beslissing van het college van burgemeester en schepenen overgenomen, waaruit kan worden afgeleid dat de verwerende partij zich dezelfde argumenten eigen heeft gemaakt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een “garage” van 34,04 m<sup>2</sup> (7,40 m lang, 4,60 m breed en 3,00 m hoog) met plat dak achteraan een hoekperceel. Het houten “tuinthuisje” wordt afgebroken.

De garage wordt voorzien op lot 3 binnen de verkaveling van 27 augustus 1991 ter hoogte van de achtertuin en de zijtuin van de verzoekende partijen dat lot 2 betreft binnen die verkaveling.

Het motivatieformulier in het aanvraagdossier vraagt de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO voor “de [afwijkende] grootte van de garage van 25 m<sup>2</sup> naar 34,04 m<sup>2</sup>”.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften of de verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

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 de verkavelingsvoorschriften 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 mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van de verkavelingsvergunning. Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van de verkaveling moeten blijven. Of een afwijking beperkt te noemen is, moet aan de geldende voorschriften worden afgemeten (M.v.T., *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136). Bovendien moet de ‘beperkte afwijking’ de toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt in deze over de discretionaire bevoegdheid om, rekening houdend met deze restrictieve interpretatie, te bepalen of een aanvraag

tot stedenbouwkundige vergunning slechts in beperkte mate van de verkavelingsvoorschriften afwijkt en derhalve in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toch kan worden vergund.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

3.

Het wordt niet betwist dat de bestaande eengezinswoning op de bouwkael zich situeert in de zone voor open bebouwing (artikel 1). In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de garage wordt opgericht "in de zone voor hovingen" (artikel 2).

Artikel 2.1 en artikel 2.3 inzake de zone voor hovingen bepalen:

*"2.1 Bestemming*

*De onbebouwde perceeloppervlakte dient aangelegd met goed onderhouden grasperken en beplantingen (conform de bepalingen van het burgerlijk wetboek terzake). In deze zone wordt geen andere bebouwing geduld (tenzij een tuinhuisje en/of garage).*

*(...)*

*2.3 Tuinhuisjes, bergplaatsen en garages.*

*Eén enkel tuinhuisje, bergplaats of garage is toegelaten onder de volgende voorwaarden :*

- tuinhuisje of bergplaats van maximum 9 m<sup>2</sup> op minstens 2 m van de kavelgrenzen en minstens 5 m achter de achtergevel van de woning.*
- garages van maximum 25 m<sup>2</sup> op minstens 2 m van de kavelgrenzen en minstens 5 m achter de achtergevel van de woning met een hoogte van de onderzijde van de kroonlijst begrepen tussen 2,0 en 3,0 m gerekend vanaf de vloerplas van het hoofdgebouw.*

*Bij wederzijds akkoord tussen de aanpalende eigenaars mag op de zijkavelgrens worden gebouwd. De eerstbouwende is maatgevend voor de tweede.*

*Afritten naar ondergrondse garages zijn in de voortuinstrook en in de zijdelingse stroken verboden.*

*Op te trekken in beschermd hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw.*

*Voor garages opgetrokken op de scheidingslijn zijn platte daken toegestaan."*

Uit de zinsnede in artikel 2.1 dat "geen andere bebouwing [wordt] geduld (tenzij een tuinhuisje en/of garage)" blijkt dat de verkavelaar voor de zone voor hovingen, ondanks die is bestemd als een onbebouwde en goed onderhouden tuinzone, geen totaal bouwverbod beoogde. Er wordt immers "één enkel tuinhuisje, bergplaats of garage" onder strikte voorwaarden toegelaten. Een garage is immers enkel toegestaan op voorwaarde dat die een maximale bouwoppervlakte heeft van 25,00 m<sup>2</sup>, een minimale bouwafstand van 2,00 m van de kavelgrenzen en 5,00 m van de achtergevel van de woning en een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 m. De garage moet bestaan uit beschermd hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Artikel 2.3 legt enkel een bouwverbod op voor afritten naar ondergrondse garages in de zijdelingse strook.

Artikel 1.1 dat bepaalt dat de zijdelingse stroken met bouwverbod minimum 4 m moeten bedragen, behoudens andere aanduidingen op het plan, doet aan de voorgaande vaststellingen geen afbreuk, omwille van het feit dat dit verkavelingsvoorschrift is beperkt tot de zone voor open bebouwing.

4.

Anders dan wat de verzoekende partijen stellen, is de verwerende partij als vergunningverlenende overheid er niet toe verplicht hun beroepsgrievens punt voor punt te weerleggen. Uit de bestreden beslissing moet wel afdoende blijken waarom de gevraagde bouwoppervlakte van 34,04 m<sup>2</sup>, in

plaats van de maximaal toegestane bouwoppervlakte van 25,00 m<sup>2</sup>, kan worden beschouwd als een beperkte afwijking en geen afbreuk doet aan de essentiële gegevens van de verkaveling.

In de gemaakte beoordeling in de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij daarover:

“ ...

*Er dient gesteld dat het gevraagde geen afbreuk doet aan de initiële principes van de verkaveling. De uitbreiding van de maximale oppervlakte voor bijgebouwen betreft een verhoging van 25m<sup>2</sup> naar 34m<sup>2</sup>, dus slechts +9m<sup>2</sup>. De doelstelling van het verkavelingsvoorschrift om bebouwing in de tuinzone zo veel als mogelijk te beperken en de verkaveling een groen karakter te verlenen, komt hierdoor niet in het gedrang. Het bestaande tuinhuis wordt verwijderd, zodat slechts één bijgebouw in de achtertuin aanwezig is, hetgeen in overeenstemming is met de verkavelingsvisie.*

...”

De verwerende partij stelt, terecht, vast dat de doelstelling van het verkavelingsvoorschrift beoogt om de bebouwing in de tuinzone zo veel mogelijk te beperken en de verkaveling een groen karakter te verlenen. De verkavelaar aanzag de toegestane oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> voor een garage als een “maximum”, en dus als bovengrens. De verwerende partij stelt in haar eigen beoordeling ook vast dat de aanvrager geen loutere garage vraagt maar een “garage/bergplaats”, zoals ook blijkt uit het motivatieformulier bij de aanvraag dat vermeldt dat die constructie zal gebruikt worden als “extra opslagruimte voor: auto, grasmachine, tuinmeubilair, fietsen, bromfiets, gereedschap, hoge drukreiniger”. Artikel 2.3 laat maar “één enkel tuinhuisje, bergplaats of garage” toe.

Redelijkerwijs kon de verhoging van de toegestane oppervlakte met 9 m<sup>2</sup>, waarvan de verwerende partij niet betwist dat hiermee met meer dan één derde van de toegestane oppervlakte wordt afgeweken en meer dan één vierde van het toegestane bouwvolume, niet worden aangemerkt als een beperkte afwijking in de zin van 4.1.1, §1 VCRO. Minstens liet de verwerende partij zelf na het tegendeel te motiveren in de bestreden beslissing door zich tot beperken tot het oordeel waarom de gevraagde afwijking op de maximale toegestane bouwoppervlakte “de initiële principes van de verkaveling” en bijgevolg “de verkavelingsvisie” niet in het gedrang brengt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ive DE VISSCHER en mevrouw Annelies SEY is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een garage van 34,04 m<sup>2</sup> op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Vaarlaars 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 935D2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT