

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0319 van 20 augustus 2012
in de zaak 2010/0640/A/1/0594

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Louis LEYSEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 17
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente Kapellen**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 93
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 juni 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 1 februari 2010 verworpen.

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

Het besluit heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 november 2011, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Louis LEYSEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Reiner TIJS, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De gemeente KAPELLEN vraagt met een op 8 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

Omdat niet duidelijk is of de gemeente Kapellen, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, dan wel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen op zich, ofwel beiden, als belanghebbende(n), zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, willen tussenkomen, heeft de voorzitter van de eerste kamer beiden met een beschikking van 21 januari 2011 voorlopig toelating verleend om voor hun belangen op te komen, maar beiden ook verzocht om, overeenkomstig artikel 4.8.19, §3 VCRO, aan de Raad te verduidelijken op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO zij zich beroepen.

In haar schriftelijke uiteenzetting verduidelijkt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen dat zij conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO tussenkomt als vergunningverlenend bestuursorgaan: het besluit van 20 september 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen om in rechte voor de Raad op te treden, en dat niet verwijst naar een welbepaald (onderdeel van) artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, is bijgevolg zo te lezen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 26 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*regularisatie van bestemmingswijziging*".

De aanvraag beoogt het regulariseren van een functiewijziging van een magazijn naar 3 appartementen.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 3 oktober 1945 verleent het gemeentebestuur van Kapellen aan een rechtsvoorganger van de verzoekende partij een toelating voor het bouwen van een magazijn en het herstellen van een magazijn. Op 6 november 1945 weigert het provinciebestuur van Antwerpen een machtiging om de bouwwerken uit te voeren.

Desalniettemin worden er toch bouwwerken uitgevoerd.

Tijdens de uitvoering van bouwwerken aan het magazijn door de verzoekende partij wordt de staking hiervan bevolen en bekrachtigd op 3 augustus 2000.

Het Hof van Beroep van Antwerpen heft dit bevel tot staking op bij arrest van 12 november 2001: het Hof neemt aan dat de werken, waarvan de staking bevolen is, de verdere afwerking zijn van de vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet van 1962 vergunde en aangevatte werken.

Het Hof van Cassatie heeft het cassatieberoep van het Vlaams Gewest tegen dit arrest verworpen bij arrest van 26 november 2004.

In een proces-verbaal van 22 februari 2006 wordt de 'renovatie' vastgesteld en in een proces-verbaal van 15 mei 2006 wordt vastgesteld dat de loods omgevormd is tot een appartementsgebouw met 3 afzonderlijk gebouwde garages.

Op 2 april 2007 beslist de tussenkomende partij om een herstellvordering (staken van de woonfunctie en herstel in de oorspronkelijke staat) in te leiden, waarna het een niet eensluidend advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid van 9 juli 2007 ontvangt.

Op 15 december 2008 wordt ten slotte een proces-verbaal opgesteld voor het verbouwen van een loods tot minstens 3 appartementen met achterliggende garages: de stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt het mondeling gegeven bevel tot staking van het strijdig gebruik op 24 december 2008.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op het perceel is de gemeentelijke verordening op het bouwen van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 april tot en met 20 mei 2009, dienen buurtbewoners vier bezwaarschriften in.

De gemeentelijke brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 22 juni 2010.

De gemeentelijke milieudienst adviseert ongunstig op 26 augustus 2010.

Op 16 november 2009 neemt de tussenkomende partij een ongunstig standpunt in.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 8 januari 2010, met als motivering:

“ ...

In de onmiddellijke omgeving zijn bijgevolg geen appartementen terug te vinden, zodat het niet wenselijk is om hier appartementen te gaan voorzien. De aanvraag past bijgevolg niet in de omgeving en geeft, zoals ook uit de bezwaarschriften kan afgeleid worden, door zijn bestemming grote hinder naar de aanpalende percelen (o.a. lichten en zichten). De totaliteit aan constructies en verhardingen is ook veel te hoog voor betreffend perceel. De appartementen zijn tevens niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, maar langs een onverharde servitudeweg. De aanvraag is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

...”

De tussenkomen partij weigert op 1 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomen partij adviseert ongunstig op 12 maart 2010.

In zijn oorspronkelijk verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren wegens schending van artikel 20 van de gemeentelijke verordening op het bouwen en de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Na de hoorzitting op 13 april 2010, beslist de verwerende partij op 15 april 2010 om de beslissing over het administratief beroep te verdagen en een aanvullend verslag te vragen in verband met de garage op het aanpalend perceel.

In zijn aanvullend verslag van onbekende datum handhaaft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn advies omdat de inplanting van het gebouw niet aanvaardbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, maar stelt hij dat de garage met beperkte afmetingen vergund werd als aanhorigheid bij een woning die grenst aan de openbare weg.

Op 27 mei 2010 beslist de verwerende partij opnieuw om de beslissing over het administratief beroep te verdagen en een aanvullend verslag te vragen om haar te informeren over de inhoud van de herstellvordering van de tussenkomen partij.

In zijn tweede aanvullend verslag van onbekende datum handhaaft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn advies: hij stelt dat het voorstel tot herstellvordering slechts in voorbereiding is.

De verwerende partij beslist op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, en overweegt daarbij:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is strijdig met artikel 20 van de gemeentelijke verordening op het bouwen.

Het terrein is achter het gebouw volledig verhard en bebouwd met garages en tuinmuren.

Er wordt geen vrije tuinzone van 10m overgelaten, met name is er geen tuinzone. Quasi het gehele perceel wordt bebouwd en verhard.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de watertoets. Op de vraag van de gemeente om aangepaste plannen in te dienen werd niet ingegaan.

Het te regulariseren bouwvolume komt niet overeen met dit op het plan van 1945. Het gebouw op plan is slechts 22m lang en heeft een zadeldak met kroonlijsthoogte 8m, terwijl het bestaande gebouw 24,22m lang is en een schilddak heeft met kroonlijsthoogte 6,55m. Het volume dateert echter van vóór 1962 en wordt aldus vergund geacht. Van de garages en het schilddak wordt niet bewezen dat ze werden opgericht vóór 1962. Ze worden niet vergund geacht.

De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening:

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen en beperkte bedrijfsgebouwen.

Het ontwikkelen van appartementen is hier niet wenselijk. De appartementen in de [REDACTED] waarnaar beroeper verwijst zijn niet gelegen in de directe omgeving van het perceel en kunnen aldus niet dienen als referentie.

De servitudeweg heeft slechts een verharding van zand en steenpuin, die bij regenweer deels wegspoelt. Het standpunt van het college dat de ontwikkeling van meergezinswoningen die niet op kwaliteitsvolle wijze bereikbaar zijn niet wenselijk is, kan worden bijgetreden.

Door de opsplitsing van het perceel is het aanvraagperceel wel zeer dicht bebouwd. Door de omvorming naar een woongebouw met garages wordt de draagkracht van het perceel overschreden. De woongelegenheden met dakterrassen hebben een veel grotere ruimtelijke impact dan het voormalige magazijn dat zich op een ruimer perceel bevond en verder van de perceelsgrenzen was ingeplant. Bovendien werden bijkomend garages gebouwd, waardoor bijna de helft van het perceel bebouwd is.

Het gebouw op de oorspronkelijke plannen was niet ingeplant tot op de perceelsgrenzen.

Er werd rekening gehouden met de omgevende percelen. Het te regulariseren gebouw is wel op de perceelsgrenzen gebouwd. De linkergevel van het bestaande gebouw bevindt zich op de linker perceelsgrens, terwijl een afstand van 2m was voorzien. Door de opsplitsing van het perceel bevindt ook de achtergevel zich op de perceelsgrens.

Hierdoor grenzen de dakterrassen dus ook aan de perceelsgrens. Dit zorgt voor hinder voor de buurpercelen.

Daarenboven werd de volledige achtertuinstrook verhard en ommuurd. Er wordt geen groene tuinzone voorzien, noch groen om het perceel af te boorden. Ook de zijtuinstroken zijn volledig verhard daar ze dienstdoen als toegangsweg naar de achterliggende garages en achterliggende buurperceel. In een buurt met ruime percelen en veel groen is bij een meergezinswoning een minimale bouwvrije en groene zijtuinstrook van 2 á 3m en een groene tuinzone van minimum 10m diepte wenselijk. Tevens is het in deze omgeving niet aanvaardbaar dat de volledige tuinzone wordt verhard en ommuurd.

Het terras in de voortuin, de swimm spa en de aardgastank zijn niet toegelaten in een voortuinstrook. Beroeper geeft ook toe deze te willen verwijderen.

De voortuinstrook wordt ook gebruikt als parking, terwijl er achteraan garages zijn en voor het perceel ook ruimte over is. Dit is niet de bedoeling van een voortuinstrook.

De leefruimte van het gelijkvloerse appartement heeft te weinig natuurlijke verlichting ten opzichte van de oppervlakte. Eén slaapkamer grenst aan de onderdoorrit en heeft geen raam.

Tijdens de hoorzitting verwijst beroeper naar de vergunning van een garage op een aanpalend perceel in zijn eigendom en naar een grote verkaveling in aanvraag vlakbij het perceel.

De garage op het aanpalend perceel werd vergund als aanhorigheid bij een woning en is bereikbaar via de servitudeweg waaraan het aanvraagperceel paalt. Deze garage heeft beperkte afmetingen en maakt deel uit van een perceel waarvan de woning grenst aan de openbare weg. Een garage is aanvaardbaar bij een eengezinswoning. De ruimtelijke impact van deze garage op de omgeving is veel beperkter dan de impact van de meergezinswoning.

De grote verkaveling in het gebied achter het perceel waarnaar beroeper verwijst betreft een project dat nog niet vergund is. De verkaveling is bedoeld voor sociale kavels en kavels voor eengezinswoningen. Het gaat niet om meergezinswoningen zoals bij beroeper en tevens zal er een volwaardig uitgeruste wegenis worden voorzien. De verharding bij beroeper heeft geen duurzame toplaag, maar is een zandweg met putten.

Zowel naar functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, bouwdichtheid, schaal als visuele impact is de inplanting van het gebouw niet aanvaardbaar in deze omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. De bebouwing integreert zich niet in de omgeving. De bebouwing langs de servitude bestaat uit vakantiewoningen, eengezinswoningen en bedrijfsgebouwen. Ook langs de hoofdweg [REDACTED] komen geen meergezinswoningen in de directe omgeving voor.

Een herstellvorderingsdossier is in opmaak bij de gemeente. De deputatie verleent geen vergunning omdat er nog geen herstellvordering is.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door het plaatsen van een hemelwaterput. Er dient echter een gescheiden lozing van afvalwaters te gebeuren. Dit wordt door de aanvrager niet voorzien.

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming maar niet met de watertoets.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 5 juli 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 26 juli 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Artikel 4.8.16, §1 VCRO duidt de verschillende belanghebbenden aan die bij de Raad beroep kunnen instellen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO is duidelijk en duidt de aanvrager van de vergunning aan als een belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad. De aanvrager van de vergunning moet zijn belang niet verder bewijzen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste, tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de motiveringsplicht, omdat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitgegaan is van foutieve feitelijke gegevens/situatie. De verzoekende partij stelt in haar concluderend gedeelte dat:

“ ...

geen rekening (is) gehouden met de bestaande vergunde of vergund geachte toestand van de gebouwen en evenmin (heeft men) begrepen dat verzoeker de bebouwde oppervlakte gevoelig heeft verminderd door afbraak van een groot gedeelte van de achterbouw en de volledig afbraak van het gebouw in de voortuin.

...”

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schendingen in van het rechtszekerheidsbeginsel, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna afgekort DIWB) en de artikelen 4.3.5, §1, §2 en §3 VCRO.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat het perceel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Vervolgens betoogt zij dat *“door te stellen dat het ontwikkelen van appartementen daar niet wenselijk is omdat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen en beperkte bedrijfsgebouwen gaat men in tegen het structuurplan dat stelt dat leegstaande bedrijfsgebouwen in aanmerking kunnen komen om bijkomende woongelegenheden te creëren”*.

Verder *“ziet (zij) niet in hoe door deze omvorming de draagkracht van het perceel wordt overschreden vermits door de omvorming een belangrijk deel van de gebouwen – zowel in voortuin als achtertuin – werden afgebroken”*. Bovendien stelt zij dat *“de bewering dat woongelegenheden met dakterrassen een veel grotere ruimtelijke impact hebben dan magazijnen van een bouwbedrijf wordt door niets bewezen”*.

Ten slotte verwijst zij wat betreft de watertoets erop dat de tussenkomende partij eerder de aanvraag onder voorwaarden verenigbaar achtte met de doelstellingen van artikel 5 DIWB en wijst erop dat de verharde oppervlakte niet toeneemt.

In een derde middel roept de verzoekende partij de schending in van het gelijkheidsbeginsel omdat op het perceel 369W4, gelegen op enkele meters van het perceel van de verzoekende partij, een bedrijfsgebouw met saunacomplex gevestigd is en de tussenkomende partij zeer recent voor dit perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend heeft voor de functiewijziging van bedrijfsgebouw naar woongelegenheid.

De tussenkomende partij repliceert hier telkens op door onder andere te stellen:

*“ ...
Vooreerst dient hierbij opgemerkt te worden dat verzoekende partij zich verzet tegen ‘overtollige motieven’ in die zin dat, zelfs indien de bestreden weigeringsmotieven geen stand zouden kunnen houden, de vergunning nog steeds geweigerd dient te worden op grond van de niet bestreden weigeringsmotieven.
... ”*

Beoordeling door de Raad

Artikel 20 van de gemeentelijke verordening op het bouwen, goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente Kapellen en op 6 februari 1953 *“voor kennisneming gezien door de”* verwerende partij, bepaalt: *“tenzij andersluidende bepalingen zijn voorzien in de algemene of bijzondere plannen van aanleg, wordt – om een voldoende toevoer van licht en lucht te verzekeren in ieder bouwblok – een maximum diepte bepaald, waarvan de grens – achtergevelrooilijn genoemd – zal getekend worden op een plan dat ter inzage zal liggen in de burelen van het gemeentebestuur.*

De achtergevelrooilijn mag overschreden worden voor:

- a) Alleenstaande gebouwen die van de naastliggende percelen ten minste evenver verwijderd blijven als het gebouw hoog is;*
- b) Gedeelten van gebouwen of kleine gebouwen die niet hoger zijn dan 2,50 m. Nochtans moet achter elk gebouw over de volle breedte daarvan onbebouwd en onoverdekt worden gelaten, een aan de eigenaar van het gebouw toebehorend, onmiddellijk*

daaraangrenzend terrein, waarvan de oppervlakte ten minste gelijk is aan die van het gebouw, en dat nergens minder dan 10 meter diep is."

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing:

"De aanvraag is strijdig met artikel 20 van de gemeentelijke verordening op het bouwen.

Het terrein is achter het gebouw volledig verhard en bebouwd met garages en tuinmuren.

Er wordt geen vrije tuinzone van 10m overgelaten, met name is er geen tuinzone. Quasi het gehele perceel wordt bebouwd en verhard."

De verzoekende partij betwist de strijdigheid met de gemeentelijke verordening door te stellen: door de "overweging (dat) 'quasi het gehele perceel wordt bebouwd en verhard' - doet (de verwerende partij) alsof verzoeker de gebouwen recent heeft opgericht. Dit is niet correct: het betreft een bestaand en vergund bedrijfsgebouw dat werd opgericht voordat er van een gemeentelijke verordening sprake was.

Bovendien heeft verzoeker grote delen van het gebouw afgebroken zodat de bebouwing van het perceel werd verminderd met 110 m² en 448 m³.

De verharding achter het hoofdgebouw werd niet door verzoeker aangelegd maar is de bestaande betonvloer van het vergunde gebouw waarvan het dak grotendeels werd afgebroken.

De garages werden niet gebouwd maar zijn het resterende gedeelte van de vergunde achterbouw waarvan het dak grotendeels werd afgebroken. Door verzoeker werden geen tuinmuren gebouwd en deze zijn de vooraf bestaande toestand."

Elke administratieve overheid moet haar beslissingen motiveren op grond van de juiste feiten en moet de door haar weerhouden feiten zorgvuldig toetsen aan de werkelijke toestand.

De verwerende partij stelt duidelijk dat "het terrein (...) achter het gebouw volledig verhard (is) en bebouwd met garages en tuinmuren. Er wordt geen vrije tuinzone van 10 m overgelaten, met name er is geen tuinzone. Quasi het gehele perceel wordt bebouwd en verhard" en de verzoekende partij betwist dit als zodanig niet, maar voert alleen aan dat de aanvraag betrekking heeft op "een bestaand en vergund bedrijfsgebouw dat werd opgericht voordat er van een gemeentelijke verordening sprake was".

De aanvraag heeft echter betrekking op "het regulariseren van een bestemmingswijziging" van een loods, die door een verbouwing, na de goedkeuring van voormelde gemeentelijke verordening, omgevormd is tot een appartementsgebouw met minstens 3 appartementen en achterliggende garages, en moet dan ook niet beoordeeld worden op het ogenblik van het oprichten van het bedrijfsgebouw in 1945.

De verwerende partij stelt expliciet dat "het voormalige magazijn (...) zich op een ruimer perceel bevond en verder van de perceelsgrenzen was ingeplant. Bovendien werden bijkomend garages gebouwd, waardoor bijna de helft van het perceel bebouwd is (terwijl) het gebouw op de oorspronkelijke plannen (...) niet ingeplant (was) tot op de perceelsgrenzen (en) het te regulariseren gebouw (...) wel op de perceelsgrenzen gebouwd (is): ... de volledige achtertuinstrook (werd) verhard en ommuurd (en) er wordt geen groene tuinzone voorzien".

Er is dus zeker geen sprake van een “*groene tuinzone van minimum 10m diepte*”, zoals bepaald in artikel 20 van de gemeentelijke verordening op het bouwen.

De aanvraag is dan ook strijdig met regelgeving en/of stedenbouwkundige voorschriften, zodat de verwerende partij de aanvraag terecht heeft geweigerd.

Dit weigeringsmotief, ook al is het in de bestreden beslissing vermeld onder “punt 9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening”, volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

Nu de strijdigheid met regelgeving en/of stedenbouwkundige voorschriften het determinerend motief is van de bestreden beslissing, zijn de overige overwegingen in de bestreden beslissing overbodige motieven.

Kritiek op overbodige motieven, waartoe de middelen zich voor het overige beperken, kan niet tot een vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De middelen en het beroep zijn dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS