

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0401 van 23 juli 2013  
in de zaak 1011/0084/A/1/0065

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 10 september 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie enerzijds het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de gedeeltelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 16 maart 2010 verworpen; anderzijds heeft de deputatie het beroep van de heer [REDACTED] tegen de gedeeltelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 16 maart 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer [REDACTED] een vergunning verleend tot wijziging van een verkavelingsvergunning voor het oprichten van een tuinhuis op 1 meter van de perceelsgrens, het ophogen van het perceel en het aanleggen van verharding in de zijtuinstrook.

De bestreden beslissing 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 maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 februari 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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 vordering.

### **III. FEITEN**

Op 26 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning.

De aanvraag beoogt de wijziging van de verkavelingsvoorschriften van een verkaveling van 24 februari 2004 om een ophoging van het perceel, de bouw van een houten tuinhuis op minimum 1 meter van de perceelsgrens en een verharding in de zijtuinstrook te regulariseren.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 10 augustus 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen aan de heer [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning, met een ophoging van 30 centimeter, en het kappen van bomen.

Op 1 juni 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een tijdelijke vergunning van 5 jaar voor de bouw van een tuinhuis in de zone voor binnenplaatsen en tuinhuis, op 2 meter van de perceelsgrens.

Op 2 december 2008 veroordeelt de burgerlijke Rechtbank van Eerste Aanleg van Mechelen de heer [REDACTED] tot verwijdering van het wederrechterlijk opgetrokken tuinhuis en tot afbraak van de in de zijtuinstrook aangebrachte verharding.

De heer [REDACTED] tekent tegen dit vonnis hoger beroep aan bij het Hof van Beroep van Antwerpen.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied.

Het perceel is lot [REDACTED] van de op 24 februari 2004 goedgekeurde behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. [REDACTED].

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 januari tot en met 1 maart 2010, dient de verzoekende partij als enige een bezwaarschrift in.

Op 5 maart 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen volgend standpunt in:

“ ...

*D – Beoordeling goede ruimtelijke ordening:*

*1. Tuinhuis:*

*Volgens de gangbare en gewoonlijke tuininrichting dient een tuinhuis te worden ingeplant op minimum 1 m van de perceelsgrenzen. Dit omwille van de redenen van onderhoud rondom het volume. Het voorgestelde tuinhuis voldoet aan deze minimale afstand. Het toestaan van een tuinhuis met een beperkte oppervlakte is niet van die aard dat de basisvisie van de verkaveling er door wordt aangetast. Het behoort tot de gewoonlijke tuininrichting en de bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen blijft door de plaatsing van het tuinhuis kleiner dan 10% van de perceelsoppervlakte (ca. 848 m<sup>2</sup>). Dit percentage wordt gangbaar gehanteerd in verkavelingen in de provincie Antwerpen voor de oppervlakte van bijgebouwen in open bebouwing.*

*2. Verharding:*

*Zowel de oprit als de ophoging op het terrein maken deel uit van de gangbare tuininrichting. De vermelde hellende op- en afritten verwijzen, volgens de geest van de verkaveling, naar op- en afritten naar hogere verdieping of naar een ondergrondse parkeerplaats. Beide zijn ruimtelijk niet gewenst in deze verkaveling, maar zijn eveneens niet van toepassing op dit perceel.*

*In de directe omgeving is geen ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's op het openbaar domein. Verder worden bij de overige woningen binnen dezelfde wijk auto's steeds op het eigen terrein gestald. De vraag naar deze oprit is dus begrijpelijk. De bijkomende oprit sluit direct aan bij de bestaande en vergunde verharding naar inkom en garage en de verharde oppervlakte op het gehele bouwperceel blijft, ondanks het voorzien van deze oprit, beperkt ten aanzien van de zone die effectief als tuin is ingericht.*

*3. Ophoging:*

*De ophoging komt voort vanuit de hedendaagse uitvoering van woningen. Deze worden gangbaar voorzien met een bepaalde pas die bijna altijd boven deze van het straatniveau is gelegen. Deze uitvoering wordt ruimtelijk algemeen aanvaard. De algemene verkavelingsvoorschriften vermelden dat een reliëfwijziging enkel toegelaten is indien het maaiveld niet hoger of lager wordt gebracht dan het trottoirniveau de straten in deze omgeving hebben echter geen trottoirs, waardoor deze algemene voorwaarden weinig nut blijken te hebben. Ten aanzien van het aanpalend perceel houdt de ophoging een afstand van ca. 1 m, van waar de opgehoogde grond geleidelijk afloopt naar het niveau en de afsluiting van het aanpalende perceel. De invloed op het aanpalende perceel is bijgevolg beperkt.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt deels gunstig en deels ongunstig op 30 maart 2010:

“ ...

## BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

*Betreffende het tuinhuisje.*

*Volgens de gehanteerde stedenbouwkundige regels wordt op ondiepe percelen, zoals hier het geval is, één houten tuinhuisje toegestaan met een nokhoogte van maximum 3 m en met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m<sup>2</sup>, op te richten op minimum 2 m van de perceelsgrenzen en op min. 5 m van de achtergevelbouwlijn.*

*Het perceel is groot genoeg om – na een verkavelingswijziging – een tuinhuisje in te planten, conform de momenteel gehanteerde stedenbouwkundige regels. Er is geen enkele stedenbouwkundige reden om een inplanting, dicht bij de perceelsgrens toe te laten. Dit gedeelte van het bezwaar wordt aanvaard.*

*Betreffende de terreinophoging.*

*Zoals uit de argumentatie en de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen in zijn advies d.d. 05/03/2010 blijkt dat bij afgifte voor de stedenbouwkundige vergunning voor de woning een verhoging van het maaiveld voorzien werd met 30 cm, met een vloerpas van de woning op 45 cm. Het terrein werd iets meer opgehoogd ter hoogte van de woning. Ook blijkt dat langs de perceelsgrens binnen de zone van 1 meter langs de perceelsgrens een overgang van 0,30 tot 0,02 meter werd aangelegd, waar de hoogte van het aanpalende perceel varieert van 0,13 tot 0,15 meter beneden de pas 0.*

*Deze ophoging komt voort uit de hedendaagse uitvoering van woningen (in de directe omgeving zijn er meer woningen zo uitgevoerd).*

*Door over een breedte van 1 meter naar het aanpalende perceel de helling langzaam te laten aflopen, is de invloed daarop beperkt.*

*Ik sluit mij aan bij de visie van het college van burgemeester en schepenen.*

*Dit gedeelte van het bezwaar wordt verworpen.*

*De verharding van de zijtuinstrook.*

*In art. 2.04 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat behoudens afsluitmuurtjes alle constructies verboden zijn, met inbegrip van hellende op- en afritten.*

*De aanleg van een verharding op hetzelfde niveau als de oprit naar de garage kan niet beschouwd worden als een constructie, noch als een hellende op- of afrit.*

*Dit gedeelte van het bezwaar wordt verworpen.*

*Ik sluit mij aan bij de algemene stedenbouwkundige visie van het college van burgemeester en schepenen, zoals verwoord in zijn advies d.d. 05/03/2010 met uitzondering m.b.t. het tuinhuisje.*

*Het perceel is ruim genoeg om een tuinhuisje op te richten conform de momenteel gehanteerde stedenbouwkundige regels, nl. op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen verleent op 16 april 2010 als volgt aan de heer [REDACTED] een vergunning voor de gedeeltelijke wijziging van de verkavelingsvergunning:

*“ ...*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag wat betreft de terreinophoging en de verharding in de zijtuinstrook in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag wat betreft de inplanting van het tuinhuisje niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Er dient een verkavelingswijziging te worden aangevraagd, waarbij op het plan een zone voorzien wordt (op minimum 2 meter uit de perceelsgrenzen) voor de oprichting van een tuinhuisje.*

*...*

#### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16 april 2010 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:*

##### **1. Voor het overige blijven de voorschriften van de originele verkaveling van toepassing.**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de weigering voor de wijziging van de inplanting van het tuinhuis af aan de aanvrager omwille van volgende redenen:*

- ***Uit de motivering blijkt dat de aanvraag wat betreft de inplanting van het tuinhuisje niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.***
- ***Er dient een verkavelingswijziging te worden aangevraagd, waarbij op het plan een zone voorzien wordt (op minimum 2 meter uit de perceelsgrenzen) voor de oprichting van een tuinhuisje.***

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen zowel de heer [REDACTED] op 8 mei 2010, als de verzoekende partij op 11 mei 2010, administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij enerzijds het administratief beroep van de

verzoekende partij niet in te willigen en anderzijds het administratief beroep van de heer [REDACTED] in te willigen en een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen

Na de hoorzitting op 6 juli 2010 beslist de verwerende partij op 8 juli 2010 als volgt enerzijds het administratief beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en anderzijds het administratief beroep van de heer [REDACTED] in te willigen en een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

*De aanvraag is in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

...

*De aanvrager komt in beroep tegen de weigering mbt de voorschriften voor het tuinhuis.*

*De aanpalende buur, wonende te [REDACTED], komt in beroep tegen de afgeleverde vergunning voor de verkavelingswijziging.*

*Volgens de aanpalende eigenaar zorgt de ophoging van het terrein voor afwatering naar zijn/haar eigendom en wordt de privacy geschonden.*

*Uit de foto's blijkt dat er inderdaad een hoogteverschil is tussen beide percelen. Er werd op 10 augustus 2010 reeds een vergunning afgeleverd voor het bouwen van de woning [REDACTED] met een ophoging van 30cm. De huidige reliëfwijziging is volgens het bijgevoegde plan maximaal 45cm. De bijkomende verhoging is niet dermate groot dat dit dramatische gevolgen veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding van een bebouwde omgeving.*

*Uit de terreindoorsneden C-C' en D-D' blijkt dat het hoogteverschil aan de oostelijke perceelsgrens varieert van 28cm naar -13cm (perceel aanpalende) over een afstand van 1m20 en achteraan van 30cm naar -17cm over een afstand van 1m.*

*Deze hellingsgraad vormt eerder een zachte overgang tussen beide percelen waardoor de invloed beperkt is. Bovendien wordt eventueel afstromend water bij hevige regenval afgedamd op het terrein van de aanvraag door een betonmuurtje.*

*De gevraagde ophoging is derhalve vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.*

*Ook de aanleg van een verharding in de zijtuinstrook is gangbaar in verkavelingen met vrijstaande woningen. De aanleg van een verharding wordt ook niet beschouwd als een constructie. De bepaling in de voorschriften dat geen hellende op- en afritten zijn toegelaten, heeft normaliter betrekking op in- en uitritten van garages in voor- of achtergevel naar een kelderverdieping.*

*Dit is in casu niet het geval en derhalve ook vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Er blijft nog voldoende ruimte over op het perceel om te worden ingericht als tuin.*

*De groenaanplanting en bomen op de perceelsgrens zorgen voor voldoende privacy van de aanpalenden. Groene afsluitingen zijn een goede compromis tussen respect voor ieders privacy en het respect voor het open karakter van de verkaveling.*

*De huidige stedenbouwkundige voorschriften laten geen constructies toe in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.*

*De aanvrager heeft echter een houten tuinhuis geplaatst in de tuinzone op 1m48 van de achterste perceelsgrens en op 1m25 van de rechtse perceelsgrens en vraagt de voorschriften te wijzigen zodat een houten tuinhuis tot 12m<sup>2</sup> op minimum 1m van de perceelsgrens kan worden vergund.*

*Normaliter worden houten tuinhuisjes tot 12m<sup>2</sup> toegestaan in een zone voor binnenplaatsen en tuinen op een afstand van 2m uit de perceelsgrenzen. De aanvrager vraagt dus een afwijking van de algemeen geldende normen.*

*Op de foto's is te zien dat de perceelsgrens wordt afgesloten met groene draad en klimop. Gelet op de afstand van minimum 1m25 die nog wordt gevrijwaard, is het onderhoud aan de afsluiting nog steeds mogelijk. De impact van dit tuinhuis op voormeld perceel op 1m25 is niet groter dan de impact van datzelfde tuinhuis op 2m afstand van de perceelsgrens.*

*Bijgevolg kan een afwijking van de algemeen geldende normen worden toegestaan en is een tuinhuis van max. 12m<sup>2</sup> op minimum 1m van de perceelsgrens ruimtelijk aanvaardbaar in deze omgeving.*

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

*De voorliggende verkavelingswijziging voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening moet worden gehouden 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 dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.***

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

***...***

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 11 augustus 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 10 september 2010.

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

De verzoekende partij woont naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en verduidelijkt in haar verzoekschrift voldoende dat zij hinder of nadelen, zoals mogelijke privacyhinder en eventuele hinder door wateroverlast, kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.

Het is ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing vergund worden.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel en de verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang om, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

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

### **A. Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning verleent voor een verkavelingswijziging, waardoor de aanvrager van deze vergunning een regularisatievergunning kan aanvragen voor de door hem bij het bouwen van zijn woning begane inbreuken door te bouwen in strijd met de oorspronkelijke, nu door de bestreden beslissing gewijzigde, verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet zonder meer het met gezag van gewijsde bekleed vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Mechelen van 2 december 2008 kan negeren.

Bovendien stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet baseert op correcte feiten.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (formele motiveringswet).

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel van het tweede middel dat de reliëfwijziging wel 45 cm verschil uitmaakt en de verwerende partij zich baseert op verkeerde feiten door te stellen dat de verkavelingswijziging slechts tot een bijkomende reliëfwijziging van 15 cm leidt. De verzoekende partij stelt in het tweede onderdeel van het tweede middel dat door de reliëfwijziging de natuurlijke afloop van het regenwater wordt verstoord.

In het derde onderdeel van haar tweede middel stelt de verzoekende partij:

“ ...



*En terwijl, de vergunningverlenende overheid bij de motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke van de inplanting van een tuinhuis op 1 m. van de perceelsgrens uiteraard niet kan volstaan met de stelling dat de inplanting van een tuinhuis op de bestaande 1.25 m. van de perceelsgrens verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening in de omgeving, maar integendeel het effect moet onderzoeken van de inplanting van dit tuinhuis op 1 m. van de perceelsgrens, nu ingevolge de bestreden vergunning dit tuinhuis (overigens zonder dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is) nog respectievelijk 48 en 25 cm. kan worden opgeschoven in de richting van de perceelsgrens, zonder dat uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de deputatie het effect van deze inplanting op één meter van de perceelsgrens op de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening op enige wijze heeft onderzocht.*

*...*

Volgens de verzoekende partij moet de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd zijn, hetgeen betekent dat de motivering gebaseerd is op concrete, correcte en draagkrachtige gegevens en dat is in casu, volgens haar, niet zo.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Voor zover het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en het voorwerp van de aanvraag daar qua bestemming mee overeenstemt, moet de verwerende partij, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO leidt de Raad onder meer af dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een 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 houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die de verwerende partij, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, moet onderzoeken.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over een discretionaire bevoegdheid, zodat de Raad zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag of kan stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

##### 2.

Uit de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat de aanvraag van een vergunning voor de verkavelingswijziging het bouwen van een houten tuinhuis tot op 1 meter van de perceelsgrenzen

toelaat in de strook voor binnenplaatsen en tuinen, terwijl daar volgens de bestaande verkavelingsvoorschriften geen bebouwing mogelijk is.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn negatief advies van 30 maart 2010 dat het perceel "groot genoeg (is) om - na een verkavelingswijziging - een tuinhuisje in te planten, conform de momenteel gehanteerde stedenbouwkundige regels" en dat er "geen enkele stedenbouwkundige reden (is) om een inplanting dicht bij de perceelsgrens toe te staan".

De verwerende partij moet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger te beoordelen wanneer zij met de bestreden beslissing afwijkt van het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing zelf dat tuinhuisjes in een zone voor binnenplaatsen en tuinen "*normaliter*" worden toegestaan op een afstand van 2 meter van de perceelsgrenzen en de aanvrager dus een afwijking vraagt "*van de algemeen geldende normen*".

Volgens de verwerende partij is het onderhoud aan de afsluiting met de rechterperceelsgrens "*nog steeds mogelijk*" met een afstand van 1,25 meter tot die perceelsgrens en is de impact van het tuinhuis op 1,25 meter van het perceel van de verzoekende partij "*niet groter dan de impact van datzelfde tuinhuis op 2 meter afstand van de perceelsgrens*" met de verzoekende partij.

De verwerende partij beslist op basis daarvan dan ook dat de inplanting van een tuinhuis tot "*op minimum 1 meter van de perceelsgrens ruimtelijk aanvaardbaar (is) in deze omgeving*", zodat zij daarvoor een vergunning verleent tot wijziging van de verkavelingsvergunning.

3.

De Raad oordeelt echter dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom een verkavelingswijziging met betrekking tot de inplanting van een tuinhuis verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

De verwerende partij beoordeelt in de bestreden beslissing op geen enkele wijze concreet de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening van de inplanting van het tuinhuis tot "*op minimum 1 meter van de perceelsgrens*" en onderzoekt niet afdoende waarom dit aanvaardbaar is.

De verwerende partij beschrijft in de bestreden beslissing immers alleen de huidige inplanting en afmetingen van het reeds bestaande tuinhuis, maar beoordeelt niet de aangevraagde wijziging van de verkavelingsvoorschriften, die het bouwen van een tuinhuis toelaat in de volledige zone voor binnenplaatsen en tuinen, op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen.

De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften laten geen enkele bebouwing toe in de strook voor binnenplaatsen en tuinen (3 meter brede zijstroken en 6 meter brede voortuinstrook) en de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing zelf dat tuinhuizen "*normaliter*" alleen worden toegelaten op een afstand van 2 meter van de perceelsgrenzen.

De verwerende partij onderzoekt niet in concreto het effect van het (aangevraagde nieuwe) verkavelingsvoorschrift dat toelaat een tuinhuis op 1 meter van de perceelsgrens te bouwen,

De verwerende partij stelt alleen, zonder verdere motivering, dat een tuinhuis op 1,25 meter van de perceelsgrens geen grotere impact zal hebben dan "*dan de impact van datzelfde tuinhuis op 2*"

*m afstand van de perceelsgrens” en om hieruit, zonder enige verdere motivering, af te leiden dat “minimum 1 m (afstand) van de perceelsgrens ruimtelijk aanvaardbaar” is.*

Louter stellen dat het onderhoud aan de afsluiting dan nog steeds mogelijk is, is geen afdoende beoordeling van de ruimtelijke impact van de aanvraag op de in de omgeving bestaande toestand.

De motivering met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening is beperkt tot stijlformules en loutere affirmaties van het administratief beroepschrift van de aanvrager, zonder dat uit de bestreden beslissing blijkt hoe de verwerende partij één en ander in concreto vaststelt of beoordeelt.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet schendt omdat de verwerende partij niet afdoende en pertinent aantoont dat de aangevraagde verkavelingswijziging in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand.

Het eerste en tweede middel zijn dan ook in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

## 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 8 juli 2010, waarbij aan de heer [REDACTED] een vergunning wordt verleend tot wijziging van een verkavelingsvergunning voor het oprichten van een tuinhuis op minimum 1 meter van de perceelsgrens, het ophogen van het perceel en het aanleggen van verharding in de zijtuinstrook op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en van de aanvrager van de vergunning, de heer [REDACTED].
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juli 2013, 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