

III. FEITEN

1.

De aanvragers dienen op 25 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een ééngezinswoning. De aanvraag voorziet in het oprichten van een woning met twee bouwlagen onder platte bedaking in open bebouwing en het oprichten van een garage op de perceelsgrens met de linkerbuur.

De verzoekende partij is de linkerbuur van het betrokken bouwperceel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van een verkavelingsvergunning verleend op 8 februari 1972.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 december 2013 tot en met 31 december 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk verleent op 6 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. In de beslissing wordt het volgende gesteld met betrekking tot de "afwijking van de verkavelingsvoorschriften":

" ...

Afwijking van de verkavelingsvoorschriften

De aanvraag wijkt af van de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften. Het ontwerp voorziet een plat dak voor het hoofdgebouw en hout als gevelmateriaal voor de garage in de bouwvrije zijtuinstrook.

De verkavelingsvoorschriften voorzien een dakhelling van minimum 10° en maximum 60° en een plat dak is toegelaten op uitbouwen. De voorschriften voorzien rode gevelsteen voor de gevels zichtbaar vanaf de openbare weg voor de autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken.

... "

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 januari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 maart 2014 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de woning en te weigeren voor de garage. De beoordeling met betrekking tot de afwijking van de voorschriften van de verkaveling luidt als volgt:

" ...

1) beoordelingscriteria:

Volgens de gemeente zijn de beoordelingscriteria van art. 4,3.1. §2 van VCRO niet van toepassing, omdat het eigendom gelegen is in een goedgekeurde geldende verkaveling

en dat de verkavelingsvoorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Anderzijds stelt de gemeente vast dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de verkaveling. Er wordt niet gemotiveerd waarom die afwijking dan wel kan worden toegestaan. Indien de gemeente zich zuiver beperkt tot de vaststelling dat wordt afgeweken van de voorschriften, dan dient ze ook vast te stellen dat de aanvraag niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, aangezien de voorschriften van de verkaveling geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

=> Verkavelingsvoorschriften waarvan op geldige wijze afgeweken wordt, kunnen sowieso niet gebruikt worden als criteria voor de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien is het niet zo dat het bestaan van een verkaveling de vergunningsverlener ontslaat van de opmaak van een motivering en beoordeling. Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een verkaveling kan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg slechts volstaan in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten. Bij gebrek aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in de verkaveling is de bouwaanvraag desbetreffend aan een eigen beoordeling te onderwerpen.

=> De vergunningverlener dient te onderzoeken dat deze voorschriften de criteria van de goede ruimtelijke ordening voldoende behandelen.

Het dossier zal in wat hierna volgt verder beoordeeld worden.

2) afwijkingen verkavelingsvoorschriften:

Het dossier wijkt af van volgende voorschriften:

Art. 3.01.5° dakvorm:

Het hoofdgebouw wordt opgericht met plat dak ipv. schuin met helling tussen 10° en 60°.

Het straatbeeld wordt bepaald door kleinere eengezinswoningen met schuin dak. Enkele (gekoppelde) woningen hebben 2 bouwlagen, maar die zijn eerder uitzonderlijk. De vorm van de daken is heel divers, sommige worden haaks op de straat geplaatst, sommige dwars. Rechts is een woning met 2 piramidedaken, links met een woning met 2 dwarse zadeldaken.

=> Er dient te worden vastgesteld dat de omgeving zo heterogeen is in bouwstijl en dakvorm dat het ontwerp van de woning met plat dak zeker niet als vreemde eend zal aangevoeld worden. Het ontwerp versmelt op een voldoende wijze in de diverse bebouwing. Deze afwijking kan aanvaard worden.

Art. 1.05 autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook:

(a) Gevelmaterialen: er wordt thermowood gebruikt ipv. de voorgevel in rode baksteen, de andere gevels in baksteen.

=> Het voorgestelde materiaal (thermowood) is beter aangepast bij het architecturale ontwerp dan rode baksteen. In de betrokken wijk lijken weinige voorgevels van de garages te zijn opgericht in rode baksteen. Deze afwijking kan aanvaard worden.

(b) Garages in de zijtuinstrook kunnen enkel gekoppeld worden opgericht. Er zijn 3 mogelijkheden om de koppeling te voorzien. Ofwel voorzien op het plan (hier niet het geval), ofwel aanbouwen tegen een bestaande wachtgevel van een garage, ofwel door een verklaring van de aanpalende eigenaar indien de voorgaande mogelijkheden niet voorhanden zijn.

In casu werd op het rechter perceel een garage opgericht waarbij de eigenaar van het huidige perceel een verklaring voor akkoord heeft ondertekend.

De aanvrager wil echter een garage oprichten tegen de andere perceelsgrens, zonder akkoord van die buur/beroeper. Tegen deze wachtgevel zal nooit gebouwd worden aangezien de linkerbuur wel conform de verkavelingsvoorschriften zijn garage inpandig heeft voorzien.

=> Deze afwijking kan niet worden goedgekeurd. Het bouwen zoals aangevraagd zal 2 wachtgevels doen ontstaan die nooit zullen aangebouwd worden.

Conclusie:

Hoofdgebouw: OK

Bijgebouw: niet OK Een garage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, maar enkel tegen de rechterperceelsgrens

...

Na de hoorzitting van 31 maart 2014 beslist de verwerende partij op 3 april 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

...

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde verkavelingsvergunning. De aanvraag is niet helemaal in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Afwijkingen kunnen worden goedgekeurd conform art. 4.4.1. §1 van VCRO:

...

Het dossier wijkt af van volgende verkavelingsvoorschriften:

...

Art. 1.05 autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook:

(a) Gevelmaterialen: er wordt thermowood gebruikt ipv. de voorgevel in rode baksteen, de andere gevels in baksteen.

Het voorgestelde materiaal (thermowood) is beter aangepast bij het architecturale ontwerp dan rode baksteen. In de betrokken wijk lijken weinige voorgevels van de garages te zijn opgericht in rode baksteen. Deze afwijking kan aanvaard worden, conform art. 4.4.1. §1 VCRO.

(b) Garages in de zijtuinstrook kunnen enkel gekoppeld worden opgericht. Er zijn mogelijkheden om de koppeling te voorzien. Ofwel voorzien op het plan (hier niet het geval), ofwel aanbouwen tegen een bestaande wachtgevel van een garage, ofwel door

een verklaring van de aanpalende eigenaar indien de voorgaande mogelijkheden niet voorhanden zijn.

In casu werd op het rechter perceel een garage opgericht waarbij de eigenaar van het huidige perceel een verklaring voor akkoord heeft ondertekend.

De aanvrager wil echter een garage oprichten tegen de linker perceelsgrens, zonder akkoord van die buur (beroeper). Deze buur heeft zijn garage conform de verkavelingsvoorschriften inpandig voorzien.

Deputatie is van oordeel dat de verkaveling enkel het akkoord en de verplichting voor aanbouwen als nota vermeldt en hierdoor geen verordenende kracht heeft.

...

De aanvraag voorziet het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook aan de zijde van de linkerbuur/beroeper. De aanvrager wil echter de bestaande wachtgevel aan de rechterzijde niet gebruiken en een garage voorzien aan de linkerzijde.

De deputatie kijkt op dit punt af van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en volgt de visie van het gemeentebestuur. Er wordt geoordeeld er geen verplichting is om te bouwen tegen de bestaande wachtgevel van de garage van de buur rechts en dat de oprichting van een wachtgevel tegen het perceel van de buur links geen onaanvaardbare hinder met zich meebrengt, maar gewoon het uitzicht van een tuinmuur heeft.

Volgens beroeper dient voor het bouwen van de garage op de linkerperceelsgrens een beukenhaag te worden verwijderd. Feit is dat de haag niet dient verwijderd te worden indien de garage wordt gebouwd op de plaats waar zij is voorzien.

Hinder:

De deputatie is van oordeel dat de hinder die door de plaatsing van de garage ontstaat als een voor de omgeving en verkaveling normale hinder wordt beschouwd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

Op 17 juli 2014 verleent de verwerende partij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning. In de "historiek" stelt de verwerende partij dat ze op 3 april 2014 een voorwaardelijke vergunning verleende voor exact dezelfde aanvraag, toen zonder de carport rechts.

Ditmaal wordt met betrekking tot de afwijking van "art. 1.05 : autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook" onder meer gesteld:

"(b) garages in de zijtuinstrook kunnen enkel gekoppeld worden opgericht.

Bespreking:

Er zijn 3 mogelijkheden om de koppeling te voorzien. Ofwel voorzien op het plan (hier niet het geval, ofwel aanbouwen tegen een bestaande wachtgevel van een garage, ofwel door een verklaring van de aanpalende eigenaar indien de voorgaande mogelijkheden niet voorhanden zijn.

In casu werd op het rechter perceel een garage opgericht waarbij de eigenaar van het huidige perceel een verklaring voor akkoord heeft ondertekend. Men wenst een carport op te richten tegen de bestaande wachtgevel van de rechter buur. Dit is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De aanvrager wil bovendien een garage oprichten tegen de linker perceelsgrens, zonder akkoord van die buur (beroeper). Deze buur heeft zijn garage conform de verkavelingsvoorschriften inpandig voorzien. De aanvrager heeft in zijn antwoordnota laten weten dat hij akkoord gaat met de schrapping van deze garage op de linker perceelsgrens, om tegemoet te komen aan de beroepers. Er kan worden geoordeeld dat men op deze manier wel in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

....

De aanvraag voorziet het bouwen van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook aan de zij waar de buur geen akkoord heeft gegeven. Het standpunt van de buur/beroeper is te volgen aangezien deze heeft gekozen zich aan de voorschriften van de verkaveling te houden en de garage inpandig te voorzien. De aanvrager wenst af te zien van deze garage, om zo tegemoet te komen aan de beroeper.

Deze garage zal dus worden geschrapt uit de vergunning.

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“... ”

Dit artikel bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd – lees: moet worden geweigerd - indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Daaruit volgt dat een vergunningsverlenende overheid gebonden is door de stedenbouwkundige voorschriften dewelke ze zelf heeft bepaald (Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2013/0175 van 30.4.2013). De administratieve overheid die in beroep over de wettigheid van een vergunning moet beslissen, moet de vergunning, gelet op artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO, noodzakelijkerwijze weigeren indien wordt vastgesteld dat hiermee de ter zake geldende verkavelingsvoorschriften – die onmiskenbaar bindende en verordenende kracht hebben – worden geschonden (Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2011/0107 van 19.7.2011).

In casu is dit artikel manifest geschonden doordat artikel 1.05, 8° van de verkavelingsvoorschriften (stuk 2) uitdrukkelijk bepaalt dat autogarages in de bouwvrije

zijtuinstroken slechts mogen worden opgericht voor zover zij gekoppeld zijn en voor zover aan bepaalde voorwaarden is voldaan, terwijl het vaststaat en niet betwist wordt dat de autogarage die de aanvragers in de zijtuinstrook grenzend aan het perceel van verzoeker willen oprichten en waarvoor zij toch vergunning hebben gekregen, niet gekoppeld is en nooit gekoppeld zal/kan worden. Ook als scheidingsmuur is de zijgevel van die voorziene garage veel hoger dan de hoogte die volgens artikel 1.05.4° van de verkavelingsvoorschriften voor scheimuren in zijtuinstroken maximaal is toegelaten.

Bovendien schrijft dat geschonden artikel van de verkavelingsvoorschriften onderaan in een nota uitdrukkelijk voor dat diegene die zo'n gekoppelde (of te koppelen) garage in de bouwvrije zijtuinstrook wil oprichten, bij zijn aanvraag een verklaring moet voegen van de eigenaar van het aanpalende perceel waaruit blijkt dat deze kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en dat het hem bekend is dat , bij de oprichting van zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtsverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

Niettegenstaande dat zo'n akkoordverklaring vanwege verzoeker nooit werd voorgelegd, heeft verwerende partij, die over de wettigheid van de vergunning afgeleverd door de gemeente Grobbendonk moest beslissen, en dit in tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had geadviseerd, de vergunning tot het bouwen van die garage in die zijtuinstrook toch niet geweigerd, namelijk omdat de nota onderaan artikel 1.05, 8° van de verkavelingsvoorschriften volgens haar geen verordenende kracht zou hebben daar zij slechts als 'nota' is vermeld.

De omstandigheid dat de verplichting tot het voorleggen van een voorafgaand akkoord van de aanpalende eigenaar als nota in de verkavelingsvoorschriften is opgenomen, betekent echter geenszins dat deze nota geen reglementaire kracht zou hebben. Niet alleen staat nergens in de verkavelingsvoorschriften vermeld dat die nota geen verordenende kracht zou hebben, maar bovendien schrijft die nota expliciet een actieve verplichting voor en heeft het dus om die reden sowieso reglementaire kracht. De nota is een specifieke verduidelijking van het verkavelingsvoorschrift dat van toepassing is op autogarages die men in die verkaveling in de zijtuinstroken toch zou willen oprichten, en vormt aldus een integrerend onderdeel uit van het voorschrift zelf.

Doch zelfs indien die nota effectief geen verordenende kracht zou hebben, doet dit noch geen afbreuk aan de verordenende bepaling dat in zijtuinstroken enkel gekoppelde of te koppelen autobergplaatsen kunnen worden toegestaan, wat ten deze absoluut niet het geval is. Zonder dat een afwijking van dit specifiek verkavelingsvoorschrift was gevraagd, heeft verwerende partij ten onrechte geoordeeld dat desondanks de aanvraag toch in overeenstemming zou zijn met de decretale en reglementaire bepalingen, quod certe non.
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij heeft met andere woorden geoordeeld dat deze 'nota' geen reglementaire/verordenende kracht heeft.

Uit hetgeen hieronder zal uiteengezet worden, zal afdoende blijken dat verwerende partij volledig correct heeft geoordeeld dat de nota geen reglementaire waarde heeft.

Het begrip 'verkavelingsvoorschriften' moet begrepen worden in de zin van artikel 4.2.15, §2 VCRO dat bepaalt dat een verkaveling 'reglementaire voorschriften [omvat] aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden'.

De kwestieuze 'nota' vermeldt het volgende:

...

Voormelde 'nota' kan niet worden begrepen als een 'verkavelingsvoorschrift' in de zin van artikel 4.2.15, §2 VCRO.

De 'nota' heeft immers geen betrekking op de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden. Een verkavelingsvoorschrift heeft als doel de wijze waarop een kavel vanuit ruimtelijk oogpunt kan geordend worden, op bindende wijze te bepalen.

De verklaring van omwonenden heeft geen betrekking op 'de wijze waarop' een kavel 'ingericht' wordt. Een bepaling die bepaalt dat de toestemming van omwonenden moet worden verkregen voor een handeling die volgens de verkaveling ruimtelijk aanvaardbaar is, draagt evenmin bij tot de wijze waarop de kavel kan 'bebouwd' worden. De verkavelingsvoorschriften sluiten bovendien een autogarage in de zijtuinstrook niet uit, zodat an sich toegelaten wordt dat een autogarage in de zijtuinstrook wordt voorzien.

...

De bepaling dat de toestemming van de buur moet worden verkregen, terwijl het plaatsen van een autogarage 'in de zijtuinstrook volgens de verkavelingsvergunning ruimtelijk mogelijk is, moet bijgevolg worden beschouwd als een toevoeging die niet het karakter heeft van een verkavelingsvoorschrift in de zin van artikel 4.2.15, §2 VCRO, zodat het eventueel niet voldoen aan een dergelijke toevoeging niet tot de weigering van een stedenbouwkundige vergunning kan leiden

Geconcludeerd moet worden dat de 'nota' geen verkavelingsvoorschrift betreft en de aanvraag moest hieraan bijgevolg niet voldoen.

In ondergeschikte orde kan de vergelijking gemaakt worden met de stedenbouwkundige voorschriften uit een ruimtelijk uitvoeringsplan. Ook hier wordt een onderscheid gemaakt tussen de eigenlijke stedenbouwkundige voorschriften en de toelichting ervan. In de meeste ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt gewerkt met een verordenende kolom (= de eigenlijke voorschriften) en een toelichtende kolom. De toelichtende kolom heeft geen verordenende waarde.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij onder meer:

“...

De bedoeling van deze bepalingen is duidelijk: autogarages in bouwvrije zijtuinstroken kunnen slechts gekoppeld worden opgericht. Indien de oprichting van een garage wordt voorgenomen, betekent dit voor de betrokken zijbuur dat hij zijn eventuele garage gekoppeld aan die van zijn buur zal dienen op te richten. Het is dan ook niet meer dan evident dat een verklaring moet worden voorgelegd waaruit blijkt dat deze zijbuur van deze beperkingen op zijn eigendom op de hoogte is gesteld.

...

Bovendien doet zich daar ook geen noodzaak toe voor nu immers de rechtsvoorganger (en grootmoeder) van de aanvragers op 14 juli 2003 zelf een verklaring heeft ondertekend toen

haar buur aan de rechter zijde een garage in de zijtuinstrook wilde inplanten. De aanvragers zijn er dan ook toe gebonden conform de verkavelingsvoorschriften om hun garage aan de rechterzijde te bouwen.

...

Overigens hebben ook de aanvragers dit uiteindelijk wel beseft. Immers hebben zij op 30 december 2013 een nieuwe aanvraag ingediend, aanvankelijk voor het bouwen van een eengezinswoning, de bouw van een garage aan de linkerzijde, en een carport aan de rechterzijde. Nadat door het CBS van Grobbendonk op deze tweede aanvraag vergunning was verleend op 12 mei 2014, werd hiertegen door verzoeker beroep aangetekend bij de Deputatie Antwerpen. In het kader van dit beroep hebben de aanvragers bij schrijven van hun raadslieden van 3 juli 2014 afstand gedaan van de aanvraag voor wat de bouw van de garage op de linkerperceelgrens betreft. [...]

...

In haar antwoordnota meent de Deputatie dat de "nota" opgenomen in de verkavelingsvoorschriften geen reglementaire/verordende waarde zou hebben. [...]

Dit standpunt is vooreerst manifest onjuist. Immers beoogt deze verklaring zeker te stellen dat garages gekoppeld zullen worden gebouwd, hetgeen zeer zeker betrekking heeft op de wijze waarop een kavel kan worden bebouwd of ingericht. In de reglementaire voorschriften wordt immers eerst en vooral uitdrukkelijk bepaald dat autogarages slechts gekoppeld kunnen worden opgericht. Dit voorschrift is geenszins onder de noemer "nota" opgenomen. Aan de reglementaire en verordende waarde hiervan kan niet worden getwijfeld, zodat alleen al in toepassing van dit voorschrift de vergunning moest worden geweigerd en het vergunningsbesluit aldus moet worden vernietigd.

De "nota" verduidelijkt slechts op welke wijze de koppelingsbebouwing kan worden zeker gesteld en bepaalt in dit opzicht dat aangezien ook de buur betrokken partij is, hij zijn uitdrukkelijke toestemming dient te verlenen.

...

Artikel 4.2.15 § 2 VCRO dient dan ook in die zin te worden gelezen dat voorschriften uit een verkavelingsvergunning (alle, zonder onderscheid) als reglementair moeten worden aanzien. Dit betekent dat hiervan niet kan worden afgeweken.

Waar artikel 2.2.2 § 1 VCRO inzake ruimtelijke uitvoeringsplannen inderdaad een rechtsgrond voorziet voor het opmaken van een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan, bestaat een dergelijke rechtsgrond niet voor verkavelingsvoorschriften. Verkavelingsvoorschriften worden in hun geheel als reglementair aanzien. Bij het niet voorhanden zijn van een akkoordverklaring zoals voorzien onder "nota" zal overigens het verkavelingsvoorschrift dat een gekoppelde bebouwing oplegt geheel en al worden uitgehold. Een dergelijke interpretatie van deze voorschriften is dan ook manifest onwettig.

Een gekoppelde bebouwing kan enkel worden zeker gesteld mits een duidelijk akkoord dienaangaande vanwege de buur. In de mate dit akkoord niet voorhanden is, en gezien het uitdrukkelijk voorschrift van een gekoppelde bebouwing, dient in dat geval de vergunning dan ook zonder meer te worden geweigerd.

Indien deze voorschriften niet als reglementaire bepalingen worden aanzien is overigens geenszins duidelijk welke waarde er dan wel moet worden aan toegekend.

...

Waar men zou trachten garen te spinnen uit het feit dat de "nota" geen eigen artikelnummering krijgt, is dit uiteraard onzin, nu deze nota manifest deel uitmaakt van

artikel 1.05 en een concrete uitwerking vormt van de wijze waarop de gekoppelde bebouwing wordt verzekerd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO geschonden is aangezien de aanvraag strijdig is met artikel 1.05, 8° van de verkavelingsvoorschriften.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het wordt niet betwist dat artikel 1.05, 8° “Autogarages in de bouwvrije stroken” van de verkavelingsvoorschriften van toepassing is op de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing.

Deze bepaling luidt als volgt:

“Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a) plaatsing

- *de voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook;*
- *een zijgevel op de perceelsgrens*

b) bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m.

c) gevelmaterialen

- *Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: rode gevelsteen.*
- *Overige gevels: baksteen*

d) dakvorm

Plat dak.

NOTA

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

- 1) de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel(en);*
- 2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt:*
 - *dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;*
 - *dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.”*

Nog daargelaten de vraag of de bepalingen onder “NOTA” al dan niet kunnen beschouwd worden als verordende bepalingen, moet vastgesteld worden dat volgens de overige bepalingen van het artikel reeds duidelijk is dat autogarages in de bouwvrije strook slechts gekoppeld kunnen worden opgericht.

Het gegeven dat de verwerende partij de “NOTA” niet als verordenend beschouwt – terecht of niet – belet niet om vast te stellen dat garages in de zijtuinstrook enkel gekoppeld kunnen worden opgericht, hetgeen de verwerende partij overigens ook uitdrukkelijk in de bestreden beslissing bevestigt.

Met andere woorden kan het motief dat de “NOTA” niet verordenend zou zijn, geen motief zijn om niet na te gaan of al dan niet voldaan is aan de voorwaarde dat garages gekoppeld moeten worden opgericht.

In acht genomen het gegeven dat de verwerende partij zelf vaststelt dat er een bestaande wachtgevel is van de garage van de rechterbuur en tevens vaststelt dat de linkerbuur zijn garage inpandig heeft voorzien, kan niet ingezien worden hoe de verwerende partij ertoe komt te stellen, gezien de vereiste van het gekoppelde garages, dat “er geen verplichting is om te bouwen tegen de bestaande wachtgevel van de garage van de buur rechts”. Des te minder nu blijkt, zoals aangegeven in de feiten uiteenzetting, dat de verwerende partij bij “exact dezelfde aanvraag, toen zonder de carport rechts”, in haar vergunningsbeslissing van 17 juli 2014 tot een andersluidend standpunt komt en lijkt te stellen dat de aanvraag door het schrappen van de garage op de linker perceelsgrens in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

3.

Het middel is de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014, waarbij aan ■■■■■ de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen ■■■■■
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 september 2016 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ