

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0406 van 30 juni 2015  
in de zaak 1112/0773/A/2/0693

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Carina VAN CAUTER  
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*


de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*



---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 juli 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad  van 30 januari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een meergezinswoning met garages.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij, hoewel 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.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. FEITEN**

Op 7 december 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een meergezinswoning met garages”*.

De aanvraag betreft de oprichting van een meergezinswoning met drie wooneenheden (één wooneenheid per bouwlaag). De bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de eerste en tweede verdieping. Aan de straatzijde heeft het pand een hellend dak, terwijl voor het overige met platte daken wordt gewerkt. Achteraan het perceel wordt een losstaande garage (9,24m x 6m x 2,8m) met drie staanplaatsen tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht. Elke garagebox geeft achteraan toegang tot het resterende deel van de tuin.

Op 10 oktober 2011 verleende het college van burgemeester en schepenen aan de verzoekende partij reeds een sloopvergunning voor de vroegere bestaande eengezinswoning. Deze maakte deel uit van een huizenrij bestaande uit vijf panden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in 50m woongebied met landelijk karakter en achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 december 2011 tot en met 6 januari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 30 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De voorgestelde woning wijkt sterk af van het aansluitende profiel van de aanpalende woningen en is tevens niet in verhouding tot de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

*Er dient ook opgemerkt te worden dat het uitspringende bouwvolume op de eerste verdieping zich deels bevindt in de bouwvrije strook van 3m.*

*Het voorstel met 3 appartementen betreft een overbezetting van het perceel, dat een oppervlakte heeft van ongeveer 462 m<sup>2</sup> in het 50m woongebied.*

*Drie woongelegenheden op een oppervlakte van 4,62are komt overeen met een densiteit van ongeveer 65 woningen/ha.*

*Een dergelijke hoge densiteit is niet aangewezen daar het goed niet gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, de afbakening regionaalstedelijk gebied [REDACTED], BVR van 10-07-2003 en publicatie BS van 02-09-2003.*

*Bovendien is het perceel gelegen in een woongebied met landelijk karakter en wordt de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van uitsluitend eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn vreemd in de omgeving. In woongebied met landelijk karakter wordt gestreefd naar een densiteit van 15 woningen per hectare.*

*De aanvraag betreft ook het plaatsen van 3 garages in de tuinzone, over de volledige perceelsbreedte. De garages hebben een diepte van 6m en worden ingeplant op 33m (vanaf de bouwlijn). Het voorzien van een parkeerzone vóór de garages én een oprit heeft als gevolg dat een groot deel ( 39m vanaf de bouwlijn ) van het 50m woongebied voorzien wordt van verharding, met uitzondering van een tuinzone van 6m x 6,24m. Dit resulteert eveneens in een overbezetting van het perceel.*

*De inplanting van de garages belet daarenboven het contact met het achterste deel van het perceel.*

*Het advies van de stedelijke Brandweer van 22-12-2011 is voorwaardelijk gunstig.*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 08-12-2011 tot en met 06-01-2012, werden geen bezwaarschriften ingediend.*

*De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning met een bouwvolume dat kleiner is dan 1000 m<sup>3</sup>. De werken zijn aldus door hun geringheid van aard en omvang vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, overeenkomstig art 4 van het desbetreffende Besluit van de Vlaamse Regering van 05-05-2000 en wijzigingen.*

*Gezien bovenvermelde opmerkingen is de voorliggende aanvraag niet voor vergunning vatbaar.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 april 2012 beslist de verwerende partij op 16 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## 2.4 Beoordeling

### 2.4.1 De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

...

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

### 2.4.2 De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Het terrein is gelegen buiten de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Aalst, en ligt aan de rand van een gehucht gelegen tussen de kern van Aalst en Erpe. Een eventuele verdichting in deze buitengebiedkern zal omzichtig te gebeuren. Er dient over gewaakt te worden dat eventuele meergezinswoningen zich op kwalitatieve wijze inpassen binnen het bestaande ruimtelijk weefsel. Een eventuele meergezinswoning dient ontworpen conform de schaal van de omgeving.*

*Er dient nagegaan in hoeverre het ontwerp het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast krijgt op het terrein en binnen deze onmiddellijke omgeving.*

*Voorliggend voorstel voorziet in de sloop van de bestaande kopwoning van een rijtje van 6 aaneengesloten bebouwingen om op de vrijgekomen plaats een nieuwe kopwoning te kunnen oprichten met 3 bouwlagen, waarbij op elke bouwlaag een wooneenheid voorzien wordt. Het achter deze meergezinswoning gelegen terreindeel wordt ontsloten door de linker bouwvrije strook en wordt grotendeels verhard, deels als oprit, deels als parkeerzone. Achteraan, vanaf 33 m achter de voorste perceelsgrens wordt over de volle breedte van het terrein een garageblok voorzien.*

*Om het beoogde bouwprogramma ingepast te krijgen op het terrein werd ervoor geopteerd om 3 quasi volwaardige bouwlagen te voorzien, waarvan de bovenste als een volwaardige bouwlaag dient beschouwd te worden, aangezien de achterzijde volledig en de voorzijde voor de helft met een plat dak afgewerkt zijn. Aan de voor- en zijkant is ter hoogte van de eerste verdieping een aanzienlijke uitbouw voorzien. Al deze elementen resulteren erin dat het voorliggend voorstel zeer zwaar overkomt, en niet gepercipieerd wordt als een meergezinswoning met 2 bouwlagen en een hellend dak maar als een meergezinswoning met 3 bouwlagen en een grotendeels plat dak.*

*Een dergelijke bouwwijze is vreemd aan deze omgeving en overstijgt aanzienlijk de aldaar gangbare gabarieten.*

*Verder kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de wooneenheden ontsloten worden door een open trap en dat de voordeur rechtstreeks uitkomt in de leefruimte, zonder enige vorm van inkom. Deze elementen geven mee aan dat om het beoogde programma te realiseren*

*op dit terrein aanzienlijke toegevingen gedaan zijn op de woonkwaliteit, en dat de draagkracht van het terrein overstegen wordt door hetgeen beoogd wordt.*

*Het voorgestelde gabariet wijkt onaanvaardbaar af van de omgevende bebouwing. Het gegeven dat in dit rijtje al een woning voorkomt met een aanzienlijke dakuitbouw achteraan brengt geen verandering is.*

*Verder kan er niet aan voorbij gegaan worden dat de garages tot tegen de linker perceelsgrens ingetekend zijn, waardoor deze tot tegen, mogelijks zelfs in het agrarisch gebied komen. Een dergelijke inplanting kan niet worden aanvaard aangezien niet kan aangebouwd worden op het aanpalend perceel, daar het agrarisch gebied betreft, zodat het vrijwaren van enige bouwvrije zijstrook ook hier noodzakelijk is. Dit komt evenmin het straatbeeld ten goede, aangezien het hier gaat om een kopwoning is de invulling van het achterste terreindeel immers mee beeldbepalend.*

*Daarenboven ontbreekt het de appartementen op de verdieping en heeft de wooneenheid op het gelijkvloers door de voorziene invulling van het achterste terreindeel in functie van het stallen van auto's, een tuinstrook van zo'n 40 m.*

*Het beoogde bouwprogramma is niet op kwalitatieve wijze ingepast geraakt binnen het bestaande weefsel.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, van de artikelen 5.1.0, 6.1.2.2 en 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit) en de gewestplannen, en van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, van het gelijkheidsbeginsel zoals vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van het rechtszekerheidsbeginsel en van de motiveringsplicht zoals vervat in de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij samengevat dat de motiveringsplicht is geschonden wegens een onzorgvuldige feitenvinding. Zij wijst er op dat het gabariet van de aanvraag niet vreemd is aan de (onmiddellijke) omgeving gezien een identieke bouwwijze, zijnde 3 bouwlagen onder een grotendeels plat dak, vier huizen verder terug te vinden is in dezelfde

woningrij. De verzoekende partij brengt terzake foto's bij om dit te staven. Zij brengt de motiveringsplicht tevens in verband met het zorgvuldigheidsbeginsel nu ten onrechte een precedent niet in de besluitvorming werd betrokken.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt wegens een gebrek aan draagkrachtige motieven, zijnde twee niet-pertinente motieven. Volgens de verzoekende partij heeft het al dan niet afgesloten karakter van een inkomhal en het hebben van een open trap geen impact op de woonkwaliteit, minstens geen uitstaans met het kunstmatig realiseren van het bouwprogramma. Dit betreft een louter esthetisch aspect. De door de verwerende partij gegeven voorbeelden betekenen volgens de verzoekende partij zeker geen aanzienlijke toegevingen op de woonkwaliteit, minstens wordt dit standpunt volgens de verzoekende partij door de deputatie niet onderbouwd.

In een derde onderdeel roept de verzoekende partij de schending in van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, artikelen 5.1.0, 6.1.2.2 en 11, 4.1 van het Inrichtingsbesluit, de schending van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, en de schending van het redelijkheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Zij bekritiseert terzake het motief waar de verwerende partij stelt dat de garages tot tegen de linker perceelsgrens zijn ingetekend, “mogelijks” zelfs tot in het naastgelegen agrarisch gebied, en dat een aanbouw tot tegen het aanpalend perceel niet aanvaardbaar zou zijn aangezien tegen het garagegebouw niet zou kunnen worden aangebouwd daar het een agrarisch gebied betreft, zodat daar een bouwvrije strook noodzakelijk is. Daarnaast bekritiseert zij de overweging van de verwerende partij waar gesteld wordt dat een aanbouw tot tegen de perceelsgrens het straatbeeld niet ten goede zou komen.

Ten eerste stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich niet kan baseren op “mogelijkheden”, en dat minstens de bestreden beslissing tegenstrijdig is gemotiveerd voor wat betreft de grens met het agrarisch gebied. Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij geen exact beeld waar de grens met het agrarisch gebied ligt, zodat ook het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

Ten tweede wijst de verzoekende partij er op dat in agrarisch gebied geen algemeen bouwverbod geldt, zodat de stelling dat niet kan worden aangebouwd tegen het garagegebouw op het aanpalende perceel gelegen in agrarisch gebied in rechte niet juist is. Zij verwijst naar artikel 11 van het Inrichtingsbesluit.

Ten derde stelt de verzoekende partij dat het laatstgenoemde argument van de verwerende partij geen vaste beleidslijn betreft. Zij verwijst ter ondersteuning naar andere door de verwerende partij behandelde dossiers en zij wijst er op dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door zowel hoofd- als bijgebouwen opgericht tot tegen de grens met het agrarisch gebied. Zij roept terzake niet enkel de schending van de motiveringsplicht in, maar ook de schending van het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel, daar waar de vroegere bebouwing (garage en woningbijgebouw) op het perceel zich ook uitstrekte tot aan de perceelsgrens, zijnde de grens met het agrarisch gebied.

Ten vierde stoelt de verzoekende partij zich op een schending van het redelijkheidsbeginsel. Zij meent dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid kan stellen dat het garageblok op de perceelsgrens het straatbeeld verstoort. De verzoekende partij wijst er op dat de garages worden ingeplant op 33m van de bouwlijn en dat het garageblok een bescheiden omvang heeft. Zij stelt dat een eventuele bouwvrije strook nauwelijks een visuele impact zou hebben op het straatbeeld.

In een vierde onderdeel roept de verzoekende partij de schending in van de motiveringsplicht gezien de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd in feite voor wat betreft het ontbreken van een tuin voor de appartementen. Zij houdt voor dat de wooneenheden enerzijds beschikken over een tuinruimte achter de woning (tussen de woning en de verharding), terwijl achter het

garagegebouw nog een zeer omvangrijke tuin ligt welke via de garages bereikbaar is. Zij verwijst ook nog naar de terrassen zodat bezwaarlijk kan betwist worden dat de wooneenheden op het perceel niet over buitenleefruimte zouden beschikken.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de stukken van het dossier wel degelijk blijkt dat zij een grondig onderzoek heeft uitgevoerd.

Zij meent dat het gabariet wel degelijk vreemd is aan de onmiddellijke omgeving. De gelijkaardige woning waar de verzoekende partij naar verwijst, en waarvan zij enkel foto's bijbrengt die van op enige afstand genomen zijn, bestaat volgens de verwerende partij uit twee bouwlagen onder een hellend dak met achteraan een uitbouw onder een plat dak. De verwerende partij stelt dat het gabariet van deze woning niet gelijkaardig is aan dat van de aangevraagde meergezinswoning. De aanvraag omvat immers een project met drie volwaardige bouwlagen, met aan de voor- en zijkant ter hoogte van de eerste verdieping een aanzienlijke uitbouw.

Wat de motivering inzake de open trap en de inkomhal betreft, benadrukt de verwerende partij dat dit bijkomende elementen waren om te oordelen dat de aanvraag in zijn geheel te zwaar was en dat deze de draagkracht van het terrein oversteeg. De verwerende partij verwijst voor het overige naar haar motivering van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing.

De verwerende partij wijst er verder op dat in de bestreden beslissing wel wordt geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met het geldende gewestplan maar dat dit op zich niet volstaat. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij dan ook voldoende waarom zij van mening was dat het bouwprogramma te zwaar was en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij overweegt hierbij nog het volgende: *"Het is niet omdat een terrein het laatste perceel is van een strook woongebied dat een project met een te zware bezetting aanvaardbaar is."*

Volgens de verwerende partij zullen de bewoners van de appartementen geen genot hebben van de achterliggende tuin aangezien een garageblok wordt voorzien voor de tuin over de volledige breedte van het perceel. De verwerende partij wijst er tevens op dat het deel van het perceel gelegen tussen de meergezinswoning en de garages grotendeels wordt verhard.

Ten slotte is er volgens de verwerende partij geen schending van het gelijkheidsbeginsel. In zoverre de verzoekende partij naar een aantal andere stedenbouwkundige vergunningen verwijst, laat zij na om concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit een schending van het gelijkheidsbeginsel zou kunnen blijken.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijk toe aan haar standpunt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar enig middel onder meer de schending inroept van 'de motiveringsplicht' zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Uit het feitenrelaas blijkt evenwel dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat. Deze motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die de beslissing ondersteunen.

Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt evenzeer dat de verzoekende partij de motieven waarop de verwerende partij haar beslissing stoelt ook wel degelijk kent, doch in essentie de deugdelijkheid, zijnde de juistheid in feite en in rechte, evenals de redelijkheid ervan betwist omdat de door de verwerende partij gehanteerde motieven niet afdoende zouden zijn.

De verzoekende partij heeft dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van de formele motiveringsplicht zodat het onderdeel van het enig middel dat steunt op de schending van de formele motiveringsplicht moet afgewezen worden. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht aangezien en van artikel 3 van de formele Motiveringswet aangezien ook daar de afdoende motiveringsplicht is opgenomen.

2.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De zorgvuldigheidsplicht verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden zodat het met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing vier weigeringsmotieven bevat:

- het gabariet, zijnde 3 bouwlagen met een grotendeels plat dak, is vreemd aan de omgeving, zijnde woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak en overstijgt de aldaar gangbare gabarieten;
- de aanvraag behelst aanzienlijke toegevingen op de woonkwaliteit en overschrijdt de draagkracht van het terrein;
- de inplanting van de garages tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen kan niet worden aanvaard wegens het gebrek aan zijdelingse bouwvrije stroken;
- het ontbreken van een tuinstrook voor de appartementen op de verdieping.

De verzoekende partij erkent dit ook zo door haar middel op te delen in vier onderdelen én elk weigeringsmotief te betwisten via een afzonderlijk onderdeel.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De Raad kan dus geen opportuniteitsbeoordeling maken, noch kan hij het standpunt van de verwerende partij inhoudelijk beoordelen.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste



feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

4.

Met betrekking tot het eerste weigeringsmotief bevat de bestreden beslissing volgende overwegingen:

“ ...

*Om het beoogde bouwprogramma ingepast te krijgen op het terrein werd ervoor geopteerd om 3 quasi volwaardige bouwlagen te voorzien, waarvan de bovenste als een volwaardige bouwlaag dient beschouwd te worden, aangezien de achterzijde volledig en de voorzijde voor de helft met een plad dak afgewerkt zijn. Aan de voor- en zijkant is ter hoogte van de eerste verdieping een aanzienlijke uitbouw voorzien. Al deze elementen resulteren erin dat het voorliggend voorstel zeer zwaar overkomt, en niet gepercipieerd wordt als een meergezinswoning met 2 bouwlagen en een hellend dak maar als een meergezinswoning met 3 bouwlagen en een grotendeels plat dak.*

*Een dergelijke bouwwijze is vreemd aan deze omgeving en overstijgt aanzienlijk de aldaar gangbare gabarieten.*

... ”

*Het voorgestelde gabariet wijkt onaanvaardbaar af van de omgevende bebouwing. Het gegeven dat in dit rijtje al een woning voorkomt met een aanzienlijke dakuitbouw achteraan brengt geen verandering is.*

... ”

De verzoekende partij stelt terzake dat:

*“... de bestreden beslissing de weigering eerstens steunt op de overweging dat een bouwwijze bestaande uit “drie bouwlagen en een grotendeels plat dak” “vreemd” is “aan de omgeving” en de aldaar gangbare gabarieten “aanzienlijk overstijgt”: (...)*

*De bestreden steunt op een onzorgvuldige feitenvinding, en schendt het zorgvuldigheidsbeginsel, nu het wat de bouwwijze en het gabariet betreft, ten onrechte een precedent in dezelfde woningrij niet in de besluitvorming betreft, en ten onrechte beweert dat de kwestieuze bouwwijze en het gabariet aan de omliggende bebouwing vreemd zou zijn. De motiveringsplicht is geschonden, nu de bestreden beslissing op onjuiste motieven is gesteund*

... ”

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij “een precedent in dezelfde woningrij niet in de besluitvorming betreft”. De Raad stelt immers vast dat de verwerende partij uitdrukkelijk naar dit “precedent” verwijst en van oordeel is dat deze woning met “aanzienlijke dakuitbouw achteraan” geen afbreuk doet aan de vaststelling dat het gabariet onaanvaardbaar afwijkt.

Met de verwerende partij stelt de Raad vast dat de bouwwijze van de beoogde constructie afwijkt van de woning die door de verzoekende partij als precedent wordt beschouwd en wel op twee punten. De precedentwoning heeft geen uitbouw op de eerste verdieping en het vooraanzicht van ‘de precedentwoning’ bestaat uit twee bouwlagen met hellend dak, terwijl het vooraanzicht van de beoogde constructie bestaat uit drie bouwlagen met een gedeeltelijk plat en gedeeltelijk hellend dak. De verwerende partij heeft dan ook niet kennelijk onredelijk geoordeeld wanneer zij, rekening houdend met dit “precedent”, stelt dat het gabariet vreemd is aan de omgeving en de in de omgeving gangbare gabarieten overstijgt.

De verzoekende partij toont met de in haar verzoekschrift uiteengezette middel niet aan dat voormeld weigeringsmotief onjuist is of onzorgvuldig tot stand is gekomen. De motivering is afdoende. Dit weigeringsmotief is een op zichzelf staand en determinerend weigeringsmotief en voldoende om de bestreden beslissing te dragen.

5.

Met betrekking tot het vierde weigeringsmotief argumenteert de verzoekende partij:

*“ ...*

*dat de bestreden beslissing de vergunning weigert omdat de drie wooneenheden over geen tuin zouden beschikken: (...)*

*Zulks is onjuist in feite, nu uit de plannen duidelijk blijkt dat de wooneenheden enerzijds over een tuinruimte beschikken onmiddellijk achter de woning (zulks tussen de woning en de verharding), terwijl achter het garagegebouw een zeer omvangrijke tuin ligt welke via de garages bereikbaar is. Hier boven op komen de terrassen, zodat bezwaarlijk kan worden gesteld dat de wooneenheden op het perceel niet zouden beschikken over buitenleefruimte.*

*De bestreden beslissing is ook op dit punt onjuist, en dus niet afdoende gemotiveerd in feite.*

*...”*

Los van de vraag naar de taalkundige juistheid van het vierde weigeringsmotief (gaat het over enkel de appartementen of ook over de wooneenheid op het gelijkvloers?) stelt de Raad vast dat er minstens voor de twee appartementen op de verdiepingen geen aansluitende tuinstrook is.

In de verklarende nota bij de bouwaanvraag, opgesteld door de verzoekende partij, onder de titel ‘Ruimtegebruik’ wordt vermeld: *“er wordt een tuinzone van 6 x 6.24 meter voorzien voor het gelijkvloers appartement”*. Zonder enige twijfel moet hieruit afgeleid worden dat de tuinzone direct grenzend aan het pand enkel toegankelijk is voor het appartement op het gelijkvloers én niet voor de woongelegenheden op de eerste en tweede verdieping.

De verwerende partij kon dan ook in de bestreden beslissing in alle redelijkheid beslissen dat de appartementen op de verdieping niet over voormelde tuinstrook kunnen beschikken, zodat het project niet op kwalitatieve wijze in de omgeving wordt ingepast. Het is immers duidelijk dat de verwerende partij hiermee het terreindeel voor de garage bedoelt én niet de achterliggende tuinzone.

Het feit dat het overige deel van de tuin gelegen achter de garage, op minstens 24m van het pand, bereikbaar is via deuren in de achtergevel van het losstaande garageblok, doet geen afbreuk aan deze conclusie. Dit geldt des te meer nu dit een gemeenschappelijke en geen private buitenruimte betreft.

Tenslotte blijkt uit de plannen aanwezig in het dossier dat de door de verzoekende partij in haar verzoekschrift vermelde terrassen nergens worden voorzien. Ook de platte daken worden niet ingericht met terrassen.

De verzoekende partij toont met de in haar verzoekschrift uiteengezette middel niet aan dat voormeld weigeringsmotief onjuist is. Dit doorslaggevende motief volstaat om de conclusie dat *“het beoogde bouwprogramma niet op kwalitatieve wijze ingepast is geraakt binnen het bestaande*

*weefsel*” in feite te dragen en vormt dus eveneens een dragend en determinerend weigeringsmotief.

6.

Zoals blijkt uit wat voorafgaat, steunt de verwerende partij de bestreden beslissing op vier weigeringsmotieven, waarvan de Raad er minstens twee als afdoende en niet kennelijk onredelijk beschouwt. Deze vaststelling volstaat om het enig middel van de verzoekende partij af te wijzen.

De eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partij aangevoerde grieven tegen de andere weigeringsmotieven kan immers niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden, zodat het beroep dient te worden verworpen, zonder dat de Raad tot een wettigheidsonderzoek van de overige ingeroepen middelonderdelen dient over te gaan.

Het enig middel is ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS