

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0469
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0506/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad SINT-NIKLAAS vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Oost-Vlaanderen vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2016.

De verwerende partij heeft aan de Vlaamse Overheid – Agentschap Facilitair Bedrijf (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het vervangen van graszoden door rolgrind op worteldoek op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Parklaan 33, met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 1849W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter stelt op de openbare zitting van 7 november 2017, de partijen verschijnen schriftelijk op deze zitting, de behandeling van de vordering tot vernietiging uit naar de openbare zitting van 19 december 2017.

Advocaat Bram DE SMET *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Sandro DI NUNZIO *loco* advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 10 oktober 2015 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "regularisatie voor het vervangen van graszoden door rolgrind op worteldoek" op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Parklaan 33, met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 1849W.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 14, 'Park en Laan' goedgekeurd op 31 mei 2002, in een strook voor koeren en tuinen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas', goedgekeurd op 19 januari 2007.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De verzoekende partij adviseert ongunstig op 28 december 2015:

" ...

Het betrokken perceel is gelegen Langsheen de Parklaan, een belangrijke invalsweg naar de stad. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk gesloten bebouwing met als belangrijkste functies wonen, handel, horeca en diensten. Het betrokken pand is ingericht met een vergunde kantoorfunctie. De tuinzone werd zonder vereiste stedenbouwkundige vergunning aangelegd met kiezel. Voor deze handelingen werd een aanmaningsbrief en omwille van het uitblijven van een reactie ook een proces-verbaal opgemaakt. De gebruiker van het pand wenst met voorliggende aanvraag de toestand te regulariseren.

In de tuinzone werden twee graszones verhard met kiezel gelegd op een gronddoek. In totaal gaat het over een oppervlakte van 141 m² die werd aangelegd met verharding. Door deze aanleg werden alle groenzones omgezet naar verharde zones. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening zoals beoogd in het bpa. De stedenbouwkundige voorschriften stellen immers uitdrukkelijk dat de strook voor koeren en tuinen als tuin moet worden aangelegd. Volgens het vrijstellingenbesluit wordt een verharding van 80 m² in de tuinzone als algemeen aanvaardbaar geacht (bij woningbouw). In de huidige toestand is de tuinzone met een oppervlakte van circa 376 m² integraal aangelegd met verharding of bebouwing. Deze aanleg wijkt op een onaanvaardbare wijze af van de maximale toelaatbare bezetting van 20 % (met een maximum van 40 m²) binnen de 30 m vanaf de voorgevelbouwlijn en een maximum van 60 % van de oppervlakte vanaf de 30 m achter de voorgevelbouwlijn. De strook voor koeren en tuinen werd immers voor 100 % aangelegd met verharding. Dergelijke afwijking valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO aangezien het geen beperkte afwijking betreft. De aanleg is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Een tuinzone die voor 100 % wordt verhard, geeft een zeer harde aanblik die niet past in deze omgeving. Het feit dat deze verharding waterdoorlatend is, doet geen afbreuk aan de visuele hinder. Het stadsbestuur ontving bovendien ook vanuit de buurt een klacht naar aanleiding van deze aanleg. De aanvraag komt omwille van bovenstaande motieven niet in aanmerking voor vergunning. De stedenbouwkundig ambtenaar adviseert het college om een-ongunstig advies te verlenen.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist:

Artikel 1

kennis te nemen van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning bijzondere procedure van de Vlaamse overheid, Agentschap Facilitair Bedrijf, Boudewijnlaan 30 bus 60 te 1000 Brussel, tot het verharden van een tuinstrook (reg.), Parklaan 33 te Sint-Niklaas, sectie E nr. 1849 w, en een ongunstig advies te verlenen.

...

De verwerende partij verleent op 22 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Op 04/12/2015 heb ik advies gevraagd aan het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Sint-Niklaas.

Dit advies werd uitgebracht op 28/12/2015 en ontvangen op 05/01/2016. Het advies is ongunstig. In het advies wordt volgende gesteld:

...

Standpunt gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

De aanvraag is niet in strijd met het BPA. Het BPA stelt dat deze zone moet worden aangelegd als tuin, maar specificeert niet in welk materiaal die tuin moet worden voorzien. De verwijzingen naar het vrijstellingenbesluit doen hier niet terzake.

De bezettingspercentages waarnaar het college verwijst, hebben betrekking op de mogelijke bebouwing in de strook voor koeren en tuinen.

Er zijn geen concrete voorschriften met betrekking tot de inrichting van de niet bebouwde gedeelten van de tuinstrook.

Het advies van het college van Burgemeester en Schepenen wordt bijgevolg om voormelde redenen niet bijgetreden.

...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De omgeving en de bouwplaats.

De bouwplaats is gelegen langsheen de Parklaan, een belangrijke invalsweg naar de stad. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk gesloten bebouwing met als belangrijkste functies wonen, handel, horeca en diensten.

De aanvraag.

De aanvraag behelst de regularisatie voor het vervangen van graszoden door rolgrind op worteldoek (waterdoorlatend) over +- 140 m² in de achtertuinstrook, die door circa 2,5m hoge hagen gescheiden is van de naburige achtertuinen.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, is waterdoorlatend en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

De aanvraag is conform met het BPA. De tuinzone is als tuin aangelegd bij een kantoor. De aanwezigheid van tuintafels en —banken (zoals op de foto's weergegeven) geven duidelijk aan dat deze tuinzone kan gebruikt worden om in te pauzeren of om iets te eten of te drinken.

Het BPA bevat geen voorschriften over materiaalgebruik voor het aanleggen van de tuin. Het voorzien van rolgrind in plaats van graszoden als tuin is dus niet strijdig met het BPA. Het voorzien van rolgrind is een manier om de tuin onderhoudsvriendelijk aan te leggen (zoals houtschilfers en kunstgras).

Bovendien betreft het een smalle tuin, van de naburige tuinen afgescheiden door circa 2,5m hoge hagen. In de tuin staan enkele hoogstammige bomen, zodat de lichtinval zeer beperkt is, waardoor gras of andere lage beplanting in elk geval slechts beperkte groeimogelijkheden hebben. De voorgesteld afwerking komt hieraan tegemoet en sluit aan bij het voorziene gebruik van de tuinstrook bij het voorliggende kantoorgebouw.

De voorziene bodembedekking is ook waterdoorlatend, waardoor het watersysteem niet beïnvloed wordt.

Het gevraagde is ruimtelijk inpasbaar in deze omgeving.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.4.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Door verwerende partij werd ten onrechte geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Park en Laan'. Het volledig verhard en van een strook voor koeren en tuinen is strijdig met het BPA;

Toelichting van het eerste middel :

Artikel 4.3.1 § 1 VCRO stelt :

...

In casu wordt niet betwist dat het perceel gelegen is binnen de contouren van het BPA 'Park en Laan', en dat de uitgevoerde werken gelegen zijn binnen de strook voor koeren en tuinen. Voor deze zone gelden de volgende voorschriften :

...

Evenmin wordt betwist dat de uitgevoerde verharding, aangebracht ter vervanging van het aanwezige gras, een vergunningsplichtige 'constructie' is. Dit volgt immers uit de definitie van een constructie zoals weergegeven in artikel 4.1.1, 3e VCRO :

"Constructie : een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden of is het goed volledig ondergronds."

Door verzoekende partij werd geoordeeld dat het volledig verhard en van de zone voor koeren en tuinen strijdig is met het BPA omdat hierdoor ten eerste geen sprake meer is van een 'tuin', daar waar de zone volgens artikel IX. 1 . aangelegd moet worden als tuin, en omdat ten tweede de vooropgestelde bezettingsgraad uit artikel IX.4 overschreden wordt.

Wat het eerste argument betreft, meent verwerende partij dat in het BPA enkel vooropgesteld wordt dat de zone als tuin aangelegd moet worden, zonder te specificeren welke materialen hiervoor gebruikt moeten worden. Uit de vaststelling dat er op de foto's bij het aanvraagdossier een tuintafel en stoelen te zien zijn, besluit de GSA dat de strook achtergrond de functie van tuin heeft.

Op deze manier geeft de GSA echter zelf een betekenis aan het begrip 'tuin' die niet uit het BPA volgt : uit niets blijkt dat het volstaat dat er tuinmeubilair aanwezig is om van de aanleg van een tuin te kunnen spreken. Verzoekende partij kan alleen maar vaststellen dat het BPA zelf geen definitie bevat van het begrip 'tuin' zodat dit woord volgens de vaste rechtspraak in zijn spraakgebruikelijke betekenis geïnterpreteerd moet worden. De definitie

die Van Dale Online van 'tuin' geeft is : "omheind stuk grond, met bloemen, bomen en andere gewassen beplant". Het groene karakter en de aanwezigheid van beplantingen is dus essentieel in een tuin. Op een haag na (waarvan niet eens duidelijk is of deze wel op het perceel zelf staat : op de foto's bij het aanvraagdossier is eerder te zien dat de haag achter de omheining en dus op het aanpalende perceel staat) is er geen beplanting aanwezig zodat er ook geen sprake meer is van een tuin en zodat de aangebrachte verhandingen strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften.

Wat de verwijzing naar de foto's uit het aanvraagdossier betreft, is het net zo goed mogelijk dat men de tuintafel en de tuinstoelen geplaatst heeft, enkel en alleen met het oog op het bekomen van de vergunning. Zij zijn echter zeer snel terug te verwijderen en bieden dan ook geen enkele garantie dat de zone aangelegd is en blijft als tuin. Bovendien kan verzoekende partij net zo goed en met evenveel waarde verwijzen naar de luchtfoto waarop zeer duidelijk te zien is dat het perceel in kwestie het enige is in de huizenrij waarvan de 'tuin' volledig verhard is : alle andere huizen hebben een groene tuin met gras en beplantingen. Op grond van de luchtfoto kan men dus veeleer stellen dat het BPA zo geïnterpreteerd wordt dat er maar sprake is van een tuin als voldoende groen aanwezig is, en dat de aanwezigheid van een tuintafel geenszins kan volstaan.

Als tweede argument heeft verzoekende partij verwezen naar het voorschrift aangaande de toegelaten bezettingsgraad die binnen de zone voor koeren en tuinen beperkt wordt. Verwerende partij betwist dit, stellende dat de bezettingspercentages enkel betrekking hebben op mogelijke bebouwing. Daar waar verweerder meent dat verzoekende partij de voorschriften te eng interpreteert door te vereisen dat een tuin 'groen' moet zijn, moet vastgesteld worden dat wat het voorschrift aangaande de bezettingsgraad betreft, het in ieder geval verweerder zelf is die dit voorschrift te restrictief interpreteert. Nergens in het BPA wordt immers gesteld dat het bezettingspercentage enkel betrekking zou hebben op 'mogelijke bebouwing'. Door aldus te oordelen voegt verweerder een restrictie toe die in het BPA niet voorzien wordt.

Zoals verzoekende partij aangetoond heeft, moet het aanbrengen van een 'verharding' beschouwd worden als een 'constructie' waarvoor een voorafgaande vergunningsplicht geldt, net zoals een gebouw of een bouwwerk een 'constructie' is. Dit werd trouwens ook door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bevestigd op vraag van de aanvrager. Uit niets blijkt dat het stedenbouwkundig voorschrift aangaande de maximaal toegelaten bezetting niet zou gelden voor elke constructie, en dus ook voor 'verhardingen'.

In casu kan niet betwist worden dat wanneer de aangevraagde verhardingen mee gerekend moeten worden, de maximaal toegelaten bezettingsgraad overschreden wordt aangezien het volledige perceel dan bezet is. Er is hierdoor zelfs geen sprake meer van een 'beperkte afwijking' van dit stedenbouwkundig voorschrift waarvoor met toepassing van artikel 4.1.1 VCRO mogelijks toch een vergunning verkregen zou kunnen worden — hetgeen in casu echter hoe dan ook niet mogelijk was nu er geen openbaar onderzoek is georganiseerd.

Dat de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA en dat hiervan niet op geldige wijze is afgeweken, kan in alle redelijkheid niet betwist worden. Minstens is de motivering die verwerende partij gegeven heeft ter weerlegging van het ongunstig advies van verzoekster niet afdoende, zodat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is en verweerder onzorgvuldig gehandeld heeft.

De vaststelling dat een aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken, dwingt het vergunningverlenend bestuursorgaan

om een vergunning te weigeren. Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO laat de bevoegde overheid geen ruimte om toch een vergunning te verlenen. Het motief dat het aangevraagde onverenigbaar is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften volstaat niet enkel om een vergunning te weigeren, maar verplicht daar ook toe.

Het eerste middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Verzoekende partij roept de schending in van art. 4.3.1. § 1 en art. 4.4.1. VCRO, van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens verzoekende partij is het voorwerp van de regularisatieaanvraag niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Park en Laan. Het volledig verhard en van een strook voor koeren en tuinen is volgens verzoekende partij strijdig met het BPA.

2. De eigendom, gehuurd door het Agentschap Facilitair Bedrijf, gelegen te Sint-Niklaas, Parklaan 33, is volgens de planologische bepalingen van het bij K.B. van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren in een woongebied.

Het voorwerp van de bestreden beslissing is volgens de voorschriften van het BPA Park en Laan, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 31 mei 2002, gelegen in een strook voor koeren en tuinen. Deze zone dient als tuin te worden aangelegd.

...

3. De zone, gelegen achter de kantoorruimte, gehuurd door het Agentschap Facilitair Bedrijf, is ingericht als tuin bij een kantoor.

Verzoekende partij betwist dit om reden dat volgens haar een tuin enkel maar kan worden aanzien als een groene aanplanting met een beperkte hoeveelheid verhardingen.

In het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA Park en Laan wordt enkel voorgehouden dat de zone voor koeren en tuinen als tuin dient te worden aangelegd. Het bestemmingsvoorschrift omvat geen specifieke inrichtingsvoorschriften van de tuin. Enkel worden specifieke voorschriften voorzien voor het oprichten van gebouwen of tuinhuisjes met een specifieke bezettingsgraad.

Het bestemmingsvoorschrift van het BPA houdt dus enkel in dat de ruimte gelegen binnen de strook voor koeren en tuinen moet ingericht worden als tuin. De ruimte moet dus een functie als tuin hebben.

Bij gebrek aan specifieke inrichtingsvoorschriften voorziet geen enkele bepaling dat een tuin moet beplant worden met gras, bloemen, bomen of andere gewassen. Een verwijzing naar een spraakgebruikelijke betekenis is dan ook in deze niet relevant.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat de ruimte welke zich in deze strook bevindt, effectief dienst doet en kan doen als tuin.

Verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de aanwezigheid van tuintafels en –banken.

In deze strook staan verder geen bebouwing en/of andere constructies zoals vermeld in het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA.

In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht voorgehouden dat de aanvraag conform is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

4. *De verwijzing naar de toegelaten bezettingsgraad binnen de zone voor koeren en tuinen slaat volgens verzoekende partij niet alleen op gebouwen maar op elke mogelijke verharding.*

Niet alleen blijkt dit niet uit het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA, waarin enkel wordt gesproken over gebouwen en tuinhuisjes, bovendien geeft verzoekende partij een onjuiste invulling aan het begrip “verharding”.

In het midden van de strook ligt een gaanpad met klinkers. Het gaanpad is een verharding. Aan beide zijden van dit gaanpad is rolgrind i.p.v. graszoden aangelegd. Het voorzien van rolgrind is een manier om de tuin onderhoudsvriendelijk aan te leggen, zoals houtschilfers en kunstgras. Dit zijn geen verhardingen.

Verzoekende partij kan niet ernstig betwisten dat het geldend BPA geen voorschriften over materiaalgebruik voor het aanleggen en inrichten van de tuin bevat. Ook is er geen enkele wettelijke bepaling of ander voorschrift welke inhoudt dat een tuin buiten het gaanpad moet ingericht worden met graszoden en/of bloemenperken en/of bomen. Het aanbrengen van rolgrind op een worteldoek is geenszins gelijk te stellen met een verharding.

5. *Aangezien verzoekende partij vertrekt van een verkeerde lezing en/of interpretatie en/of toepassing van de voorschriften van het BPA Park en Laan, mist het middel zowel feitelijke als juridische grondslag.*

6. *Het eerste middel is dan ook volkomen ongegrond.*

...

3.

De verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota haar uiteenzetting uit het verzoekschrift en voegt hieraan toe:

“ ...

In zijn wederantwoordnota wijst verwerende partij er op dat in de stedenbouwkundige voorschriften enkel gesproken wordt van gebouwen en tuinhuisjes, zodat de bezettingsgraad daarop betrekking heft, maar dit is niet correct. Immers, enkel onder punt 3 ‘bouwvrije stroken’ wordt melding gemaakt van gebouwen en tuinhuisjes. Het voorschrift aangaande de bezettingsgraad valt echter niet onder punt 3 maar is een afzonderlijk punt 4, waarin geen beperking tot ‘gebouwen’ is opgenomen. Bijgevolg geldt de bezettingsgraad logischerwijze voor elk vergunningsplichtige ‘constructie’.

...”

4.

De verwerende partij herneemt in haar laatste nota haar uiteenzetting uit de antwoordnota en voegt hieraan toe:

“ ...

Het is duidelijk dat punt 3 van het stedenbouwkundig voorschrift ‘strook voor koeren en tuinen’ betrekking heeft op bouwvrije stroken, terwijl punt 4 handelt over de bezettingsgraad van de tuin met gebouwen of tuinhuisje. In dit punt wordt niet alleen gesproken over bv. “de bestemmingsstrook van 30,00 m achter de voorgevelbouwlijn” en “rekening houdend met de bouwvrije stroken”. Buiten de in punt 3 bepaalde bouwvrije stroken mag maximum 60% bebouwd worden. In de redenering van verzoekende partij zou de vermelding van de bouwvrije stroken in punt 4 geen enkele zin hebben. Het zou volgens verzoekende partij volledig tuinstrook moeten zijn.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. De bestreden beslissing vergunt de regularisatie van het vervangen van graszoden door rolgrind op worteldoek bij een kantoorgebouw.

Het staat niet ter discussie dat de achtertuinzone waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is binnen het bijzonder plan van aanleg “Park en Laan” en meer bepaald binnen artikel 1.IX “Strook voor koeren en tuinen”. De relevante bepalingen van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften luiden onder meer als volgt:

“ ...

1. Bestemming

Deze zone dient als tuin te worden aangelegd. In deze zone mogen gebouwen opgericht worden, vrijstaande van het hoofdgebouw of erbij aangebouwd als uitbreiding van het hoofdgebouw.

Inrichtingen die verenigbaar zijn met de bestaande woonomgeving (lawaaihinder, geur, rook, ...) zijn toegelaten vanaf 30.00 m achter de voorgevelbouwlijn.

Bestaande hinderlijke bedrijven op minder dan 30.00 m achter de voorgevelbouwlijn mogen behouden blijven doch aan deze gebouwen zijn enkel instandhoudingswerken toegelaten, mits naleving van strengere voorwaarden om milieu- en lawaaihinder te minimaliseren.

...

3. Bouwvrije stroken

A. Voor gebouwen

1) *Aangebouwd bij het hoofdgebouw (enkel woonfunctie of winkelfunctie toegelaten). Maximum diepte vanaf de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw 18.00 m en slechts toegelaten in het verlengde van de gemeenschappelijke scheidsgevel of vrijstaande zijgevels van de gebouwen opgericht in de strook voor hoofdgebouwen.*

2) *Vrijstaande (geen woonfunctie toegelaten). Deel binnen de 30.00 m achter de voorgevelbouwlijn ten opzichte van de laterale perceelsgrens : minimum 2.00 m. Gekoppeld op de perceelsgrens, minimum 18.00 m achter de voorgevelbouwlijn en enkel toegelaten mits schriftelijk akkoord. Deel gelegen op*

minimum 30.00 m achter de voorgevelbouwlijn : min. 2,00 m ten opzichte van alle kavelgrenzen, gekoppeld op de perceelsgrens mits schriftelijk akkoord.

B. Tuinhuisjes

Minimum 2.00 m van elke perceelsgrens.

4. Bezetting

- a) *maximum 20% van de eigendomsoppervlakte gelegen binnen deze bestemmingstrook met een maximum van 40 m² binnen de 30.00 m vanaf de voorgevelbouwlijn.*
- b) *maximum 60% van de eigendomsoppervlakte gelegen binnen deze bestemmingstrook vanaf 30.00 m achter de voorgevelbouwlijn en rekening houdende met de bouwvrije stroken.*
- c) *Houten tuinhuisjes zijn bovendien toegelaten (max. 9 m²).*
- ...

2.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij als volgt dat het aangevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften:

“ ...

De aanvraag is conform met het BPA. De tuinzone is als tuin aangelegd bij een kantoor. De aanwezigheid van tuintafels en —banken (zoals op de foto's weergegeven) geven duidelijk aan dat deze tuinzone kan gebruikt worden om in te pauzeren of om iets te eten of te drinken.

Het BPA bevat geen voorschriften over materiaalgebruik voor het aanleggen van de tuin. Het voorzien van rolgrind in plaats van graszoden als tuin is dus niet strijdig met het BPA. Het voorzien van rolgrind is een manier om de tuin onderhoudsvriendelijk aan te leggen (zoals houtschilfers en kunstgras).

Bovendien betreft het een smalle tuin, van de naburige tuinen afgescheiden door circa 2,5m hoge hagen. In de tuin staan enkele hoogstammige bomen, zodat de lichtinval zeer beperkt is, waardoor gras of andere lage beplanting in elk geval slechts beperkte groeimogelijkheden hebben. De voorgesteld afwerking komt hieraan tegemoet en sluit aan bij het voorziene gebruik van de tuinstrook bij het voorliggende kantoorgebouw.

...”

3.

De verzoekende partij voert in de eerste plaats aan dat “*er geen sprake meer is van een ‘tuin’*” en stelt dat de aanwezigheid van tuinmeubilair niet volstaat om van een tuin te spreken, dat bovendien dat “*het groene karakter en de aanwezigheid van beplantingen [...] dus essentieel is*” voor de kwalificatie als tuin en dat er in de voorliggende situatie daarentegen geen beplantingen aanwezig zijn maar dat de volledige tuinzone integendeel werd verhard.

De enkele vaststelling dat de betrokken zone werd aangelegd met rolgrind in plaats van met beplantingen, kan op zich evenwel niet volstaan om te besluiten dat het aangevraagde in strijd is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “Park en Laan”. Het aangevraagde is uitdrukkelijk gelegen in een strook die in het algemeen bestemd wordt voor “koeren en tuinen”. Hieruit blijkt dat de opsteller van het bijzonder plan van aanleg niet enkel de aanleg van een (groene) tuin maar ook de inrichting als (verharde) koer voor ogen had.

Dat het bijzonder plan van aanleg "Park en Laan" geen nadere voorschriften bevat met betrekking tot de precieze aanleg of het materiaalgebruik in de strook voor koeren en tuinen, wordt door de verzoekende partij niet betwist. In de motivering van de bestreden beslissing neemt de verwerende partij in overweging dat de tuin is aangelegd bij een kantoorgebouw en dat het gebruik van rolgrind een methode is om de tuin onderhoudsvriendelijk aan te leggen, om te besluiten dat de concrete materiaalkeuze niet strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij in die concrete omstandigheden en gelet op het feit dat in de betrokken zone niet enkel tuinen maar ook koeren toegelaten zijn, de realisatie van een tuinfunctie onmogelijk maakt.

De verzoekende partij bekritiseert de bestreden beslissing ook niet in zover daarin wordt vastgesteld dat de betrokken zone ook effectief een tuinfunctie heeft en met name dat zij kan gebruikt worden om in te pauzeren of om iets te eten of te drinken. In die zin blijkt derhalve dat de zone conform de bestemmingsvoorschriften met de bedoeling om dienst te doen als tuin/koer werd aangelegd. Het fotomateriaal bij het aanvraagdossier bevestigt bovendien de aanwezigheid van tuinmeubilair in de betrokken tuinzone.

De opmerking van de verzoekende partij dat *"het net zo goed mogelijk is dat men de tuintafel en de tuistolen geplaatst heeft enkel en alleen met het oog op het bekomen van de vergunning"* beperkt zich tot de loutere (suggestieve) hypothese dat de aanvrager de verwerende partij zou hebben kunnen trachten te misleiden, hetgeen geenszins wordt aangetoond of zelfs maar aannemelijk wordt gemaakt. Dat er bovendien, zoals de verzoekende partij stelt, *"geen enkele garantie is dat de zone aangelegd is en blijft als tuin"* betreft een kwestie van handhaving en staat los van de wettigheid van de bestreden beslissing.

4.

In de motivering van de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de tuinzone is aangelegd bij een kantoor en dat de ruimte ook effectief kan worden gebruikt tijdens de pauze van de kantoorgebruikers en hiertoe ook is aangelegd met tuinmeubilair, dat de stedenbouwkundige voorschriften geen nadere bepalingen bevatten met betrekking tot de precieze wijze waarop de betrokken koer of tuin moet worden aangelegd en dat de aanleg met rolgrind een manier is om de tuin onderhoudsvriendelijk aan te leggen.

De bestreden beslissing bevat derhalve de motieven op grond waarvan de verwerende partij tot het besluit komt dat het aangevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg en waarvan niet wordt aangetoond dat zij in feite of in rechte onjuist zijn. In de mate dat de verwerende partij bovendien concreet ingaat op de functie en het gebruik van de zone als kantoortuin en de specifieke aanleg met rolgrind bespreekt ten opzichte van een aanleg met graszoden, rekening houdend met het onderhoudsgemak ervan, zijn de aangehaalde motieven afdoende concreet en pertinent.

5.

Ten tweede voert de verzoekende partij aan dat de maximale bezettingsgraad voor de tuinzone, zoals bepaald in het bijzonder plan van aanleg "Park en Laan", niet wordt gerespecteerd aangezien een verharding moet worden beschouwd als een constructie en *in casu* de volledige tuinzone werd verhard.

De voorschriften met betrekking tot de maximale bezettingsgraad (art. 1.IX.4) moeten evenwel begrepen worden in het licht van het geheel van de stedenbouwkundige voorschriften voor de "strook voor koeren en tuinen" en waarbij enkel sprake is van enerzijds gebouwen, al dan niet aangebouwd aan het hoofdgebouw, en anderzijds tuinhuisjes. De bepalingen met betrekking tot de maximale bezettingsgraad hebben dan ook in eerste instantie betrekking op deze constructies.

Het voorgaande impliceert evenwel niet dat andere dan de uitdrukkelijk in de stedenbouwkundige voorschriften vermelde constructies, zonder meer toegelaten zouden zijn in de tuinzone. Uit het aanvraagdossier blijkt evenwel dat de betrokken tuinzone zodanig werd aangelegd dat in het midden een verhard tuinpad vanaf het kantoorgebouw naar achteraan leidt waar het uitgaat op een uitweg naar de achterliggende openbare weg. Aan weerszijden van het tuinpad werd rolgrind aangebracht. Voor het overige staan er “*enkele hoogstammige bomen*”, zoals blijkt uit de beschrijving in de bestreden beslissing.

In het licht van deze concrete omstandigheden moet derhalve een onderscheid worden gemaakt tussen het tuinpad als een functionele verharding/constructie met het oog op het toegankelijk maken en ontsluiten van de tuinzone – en dat niet ter discussie staat, noch het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing – terwijl het daarrond aanwezige rolgrind deel uitmaakt van de specifieke tuinaanleg en met name een materiaalkeuze is die, zoals de bestreden beslissing stelt, tot doel heeft om de ruimte “*onderhoudsvriendelijk aan te leggen (zoals houtschilfers en kunstgras)*”. Anders dan de verzoekende partij het ziet, is het rolgrind als materiaalkeuze voor de tuinaanleg derhalve geen “bezetting” in de zin van artikel 1.IX.4 van de stedenbouwkundige voorschriften.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1., §1 1° b) VCRO, artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. De verzoekende partij stelt:

“ ...
Toelichting van het tweede middel:
Artikel 4.3.1 VCRO luidt als volgt :
... ”

Uit deze bepaling volgt dat de vergunningsverlenende overheid de taak heeft om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaand toestand, waarbij de beoordeling moet gebeuren, voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

...
Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' zijn.

Wat de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening betreft, is de bestreden beslissing zeer summier. In eerste instantie verwijst men naar de algemene theorie dat de beoordeling dient te gebeuren in het licht van het doelstellingenartikel 1.1.4 VCRO. Hiermee toont men niet aan dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. Ten tweede herhaalt verweerder nogmaals dat de aanvraag conform is aan de voorschriften van het BPA nu de zone, zelfs met verharding, wel ingericht zou zijn als tuin. Verzoekster kan verwijzen naar hetgeen zij hierover in het eerste middel beargumenteerd heeft en waarin aangetoond werd dat deze motivering foutief is. Bovendien geeft verweerder zelf in de bestreden beslissing aan dat het BPA niet zodanig gedetailleerd is dat hieruit kan afgeleid worden op welke manier de 'tuinzone' ingericht moet worden. Het logische gevolg van dit standpunt is dan ook dat dit aspect nog beoordeeld moet worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening⁴. Als laatste verantwoordt verweerder het verlenen van de vergunning dan vanuit het standpunt van de aanvrager — en alleen vanuit diens standpunt : het aanleggen van een 'tuin' in grint is onderhoudsvriendelijk en gemakkelijker nu de lichtinval beperkt is ingevolge de beperkte breedte van het perceel en er hierdoor toch maar beperkte groeimogelijkheden zijn.

Het is duidelijk dat dergelijke motivering, waarbij de aanvraag wel vanuit een zeer eenzijdig standpunt wordt bekeken, niet als afdoende kan worden aanvaard. Met de impact op de omgeving wordt geen rekening gehouden, terwijl dit volgens vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen essentieel is.

...

Uit de luchtfoto blijkt dat alle gebouwen die van dezelfde huizenrij deel uitmaken een groene tuin hebben en dat het perceel het enige is dat volledig verhard is. Deze verharding past dan ook niet in de omgeving. Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat huidige regularisatievergunning ingediend werd nadat PV was opgemaakt naar aanleiding van een klacht van burens. Dit element — dat aan verwerende partij bekend was nu het door verzoekster werd aangehaald in haar advies — toont dan ook aan dat de buurt hierdoor gehinderd wordt, minstens dit strijdig vindt met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien geeft de toelating tot volledige verharding van de achtertuin aanleiding tot een onaanvaardbaar precedent : binnen een stadsomgeving zijn de groenvoorzieningen al beperkt, zodat het maximale behoud ervan nagestreefd moet worden (en een duidelijke beleidsdoelstelling van de stad Sint-Niklaas is).

Door verzoekster werd op al deze elementen gewezen om de strijdigheid van het project met de goede ruimtelijke ordening aan te tonen :

...

Verwerende partij heeft deze argumenten eenvoudigweg genegeerd en niet de moeite gedaan om ze te weerleggen. Nochtans rust op verweerder een motiveringsplicht die in het bijzonder betekent dat aangegeven wordt waarom een ongunstig advies niet wordt gevolgd:

...

Bovendien is de motivering in de feiten ook manifest foutief. Ten eerste zijn er geen hoogstammige bomen meer aanwezig op het perceel. Vroeger was er 1 boom, maar deze werd inmiddels verwijderd. Op de foto's die bij het aanvraagdossier werden gevoegd, zijn trouwens geen hoogstambomen te zien. Van een verminderde lichtinval door hoogstammige bomen is dan ook geen sprake. Een haag van 2,5m hoog (waarvan zoals gezegd niet eens zeker is dat die zich op het perceel zelf bevindt) heeft evenmin tot gevolg dat de groeimogelijkheden van gras of andere lage beplanting bemoeilijkt worden.

Ook kan men bezwaarlijk stellen dat het perceel een te beperkte breedte heeft voor een normale begroeiing. Het plan bevat geen afmetingen van de perceelsbreedte, maar uit nameting blijkt dat de tuinzone niet minder dan 10m breed is ! Dit is ruim voldoende voor

een normale inrichting als tuin. Dit wordt ook bevestigd door de situatie op de aanpalende percelen die blijkens het plan een zelfde breedte hebben en volgens de luchtfoto wél een volledig groen karakter hebben. Tot slot is het ook iets te kort door de bocht om ervan uit te gaan dat enkel een volledige verharding onderhoudsvriendelijk zou zijn : er zijn voldoende groene alternatieven, zoals het gebruik van bodembedekkers, e.d.m. die een alternatief kunnen bieden.

Gelet op dit alles moet geconcludeerd worden dat verwerende partij ten onrechte geoordeeld heeft dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. Minstens is de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd nu geen rekening werd gehouden met de gevolgen op de onmiddellijke omgeving, het ongunstig advies van de stad Sint-Niklaas niet afdoende werd weerlegd en de beoordeling gebaseerd is op manifest foute argumenten. Hierdoor heeft verwerende partij in ieder geval de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur geschonden. Ook het tweede middel is gegrond.
...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Volgens verzoekende partij is de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening zeer summier. Met de impact op de omgeving wordt volgens verzoekende partij helemaal geen rekening gehouden.

Volgens verzoekende partij is het vergunde project helemaal niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

2. *In het bestreden besluit wordt m.b.t. de beoordeling van hoe de ruimtelijke ordening het volgende gesteld:*

...

Art. 1.1.4. VCRO bevat geen verplichtingen, maar is een doelstellingsartikel, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden en waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden.

Art. 4.3.1. § 2, 1° VCRO verwijst eveneens naar art. 1.1.4. VCRO door te bepalen dat een aantal criteria mee in overweging worden genomen bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, voor zover dit relevant of noodzakelijk wordt geacht.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid, waarbij uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht zich voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Uw Raad is alleen bevoegd om te onderzoeken of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

Uw Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening opnieuw beoordelen (zie arrest RvVb nr. A/2013/0645 van 12 november 2013).

De overwegingen omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moeten niet noodzakelijkerwijze omstandig en uitvoerig zijn maar wel in verhouding tot het voorwerp van de aanvraag.

Verwerende partij diende te oordelen over de regularisatieaanvraag voor het vervangen van graszoden door rolgrind op worteldoek.

Zoals uit het verzoekschrift zelf en uit het aanvraagdossier blijkt gaat het om een smalle tuin, van de naburige tuinen afgescheiden door circa 2,5 m hoge hagen. Het zicht in en op de tuin is dan ook uitgesloten, minstens ergens beperkt.

In tegenstelling met hetgeen verzoekende partij tracht voor te houden, blijkt uit de foto's gevoegd bij het aanvraagdossier, dat er wel degelijk sprake is van minstens één boom in de tuin behorend bij de eigendom. De bomen in een dergelijke beperkte ruimte geven uiteraard beperkte groeimogelijkheden in de tuinruimte.

In het bestreden besluit wordt tevens terecht vastgesteld dat de uitgevoerde bodembedekking waterdoorlatend is, waardoor het watersysteem niet beïnvloed wordt.

Verzoekende partij beweert, maar toont geenszins het tegendeel aan, dat de vervanging van de graszode door rolgrind op worteldoek niet verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Nochtans komt het aan verzoekende partij toe om op concrete wijze haar bewering te onderbouwen.

3. *De beoordeling van een goede ruimtelijke ordening houdt niet in dat elke tuin op een zelfde wijze en/of gelijkaardig met de tuinen in de onmiddellijke omgeving moeten aangelegd en ingericht worden.*

Een verwijzing naar het uitzicht en/of de wijze van inrichting van de tuinen in de onmiddellijke omgeving is dan ook in deze niet dienstig.

4. *Het tweede middel is dan ook volkomen ongegrond.*
..."

3.
De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets toe.

4.
De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.
De verzoekende partij betoogt in essentie dat de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO in zover de beoordeling in de bestreden beslissing op dit punt slechts zeer summier is, dat de aanvraag niet conform is aan de voorschriften van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg en dat wordt uitgegaan van een zeer eenzijdige benadering.

2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder het luik met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening vooreerst dat het aangevraagde in overeenstemming is met het bijzonder plan van aanleg "Park en Laan" (zie ook de beoordeling van het eerste middel) en voegt daar aan toe dat het smalle tuin betreft, afgescheiden door ca. 2,5 m hoge hagen met weinig lichtinval en derhalve beperkte groeimogelijkheden voor beplantingen, dat de afwerking beantwoordt aan het gebruik als kantoortuin, dat de bodembedekking waterdoorlatend is en besluit dat het aangevraagde ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

3.

Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

In zover aan de bovenstaande voorwaarde niet zou zijn voldaan, dient de vergunningverlenende overheid het aangevraagde onverminderd aan de hand van een eigen en zorgvuldige beoordeling af te toetsten aan alle noodzakelijk of relevante aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde is gelegen binnen het bijzonder plan van aanleg "Park en Laan" en uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat de aanvraag niet strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van voormeld BPA.

Rest de vraag of dit bijzonder plan van aanleg al de aandachtspunten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, behandelt en regelt. Het wordt niet betwist dat het bijzonder plan van aanleg "Park en Laan" voor de zone voor koeren en tuinen geen nadere bepalingen bevat met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening waar onder criteria met betrekking tot het ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen of functionele inpasbaarheid in de omgeving.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich niet beperkt tot de vaststelling dat de aanvraag verenigbaar is met het bijzonder plan van aanleg maar de concrete aanleg bespreekt, rekening houdend met de beperkte breedte van de tuinstrook, de hoogte van de scheidingshagen en de daaruit volgende beperkte lichtinval en ook rekening houdt met het gebruik in functie van een kantoorgebouw. Voorts stel de verwerende partij vast dat de bodembedekking waterdoorlatend is zodat het watersysteem niet beïnvloed wordt.

4.

Voorts voert de verzoekende partij aan dat zij in haar advies van 28 december 2015 het aangevraagde ongunstig had geadviseerd en dat de door haar aangehaalde aspecten in de bestreden beslissing niet worden ontmoet. In het betreffende advies haalt de verzoekende partij aan dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening om reden dat, naar haar inzicht, een verharde tuinzone *"een zeer harde aanblik heeft die niet past in deze omgeving"*, dat er dus sprake is van visuele hinder en dat er reeds een klacht is gekomen van een buurtbewoner naar aanleiding van deze aanleg.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften geen nadere bepalingen bevatten met betrekking tot de concrete wijze waarop de tuinzone moet worden ingericht, dat het gebruik van rolgrind een manier is om de

tuin onderhoudsvriendelijk aan te leggen en bovendien een oplossing biedt voor de beperkte lichtinval in de smalle tuin, en dat dit tevens aansluit bij het voorziene gebruik als kantoortuin.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing zelf op grond van welke afdoende concrete en pertinente overwegingen de verwerende partij besluit het ongunstige advies van de verzoekende partij niet bij te treden op het vlak van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

5.

Het betoog van de verzoekende partij dat de aanleg met rolgrind niet past in de omgeving, dat dergelijke aanleg aanleiding zou geven tot een “onaanvaardbaar precedent”, en dat er voldoende onderhoudsvriendelijk “groene alternatieven” zijn zoals bodembedekkers, heeft betrekking op de beoordeling van de opportuniteit van het aangevraagde.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij in dat verband kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 januari 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER