

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0503 van 26 januari 2016
in de zaak 1314/0144/A/2/0165

In zake: mevrouw **Marilyn SHIPMAN**, wonende te 3060 Bertem, Bosstraat 71

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veerle DEDOBBELEER

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bertem van 14 november 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd ter regularisatie van een tuinberging van 6m².

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3060 Bertem, Bosstraat 71 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 156K2.

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 geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Marilyn SHIPMAN die in persoon verschijnt en mevrouw Veerle DEDOBBELEER die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

Op 28 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bertem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de plaatsing van een tuinberging van 6m²”.

De tuinberging bevindt zich bij een vergunde carport in de zijdelingse tuinstrook van een eengezinswoning op een hoekperceel. De aanvraag betreft dus een regularisatie.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’ gelegen in woongebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bertem weigert op 14 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats is gelegen langsheen de buurtweg Bosstraat.

De onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, hoofdzakelijk in open en halfopen vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.

Het perceel met vrijstaande woning is gelegen op het kruispunt van de Bosstraat en de Hoogveldbaan. Op het rechtsaanpalende perceel in de Bosstraat is een halfopen woning opgericht met de zijdelingse bouwvrije strook naar het perceel toe gericht.

Door de aanwezige bebouwing en de aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied bekend.

De aanvraag omvat de regularisatie voor het plaatsen van een tuinhuis.

Het houten tuinhuis van 3m breed en 2m diep is aansluitend aan de carport en op dezelfde bouwlijn als de woning in de rechter zijdelingse bouwvrije strook geplaatst.

De afstand tot de perceelsgrens van de rechterbuur bedraagt ongeveer 0,50m.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, houdt rekening met de volgende criteria volgens artikel 4.3.1 van deze codex.

Functionele inpasbaarheid

Een tuinhuis onder deze vorm hoort niet thuis in de zijdelingse bouwvrije strook. Het schriftelijk akkoord van de buur doet niets af aan deze vaststelling. Het gebouw is niet ingeplant in de perceelsgrens en kan, indien dit al wenselijke zou zijn, niet afgewerkt worden met een gebouw op het rechts aanpalende perceel.

Mobiliteitsimpact

Het gevraagde bijgebouw zal geen verhoogde mobiliteit met zich meebrengen.

Schaal

De omgeving wordt gekenmerkt door een veelheid aan stijlen en woningtypes. De woning bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak met de nok evenwijdig aan de voorgevel. Hiertegen werd aan de rechterzijde een carport opgericht die nog enigszins in relatie staat met de woning. Voor het daarnaast los geplaatste tuinhuis is dit zeker niet meer het geval.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het nieuwe gebouw heeft een te verwaarlozen invloed op de bouwdichtheid van het perceel. Het quasi volledig volbouwen van de rechter zijdelingse bouwvrije strook doet echter afbreuk aan de openheid van deze zone.

Visueel-vormelijke elementen

Het plaatsen van het tuinhuis dat in geen enkel opzicht in relatie staat met de bestaande en omliggende bebouwing tast het straatbeeld op onverantwoorde wijze aan. Het is een zeer storend element in het straatbeeld. Dit tuinhuis hoort in de tuinzone.

...

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Om bovenvernoemde redenen is het voorgestelde project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 17 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Zij vraagt niet om te worden gehoord.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 januari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 1 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

2.

Met een aangetekende brief van 23 april 2012 stelt de verzoekende partij bij de Raad een vordering in tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2012.

De Raad heeft met het arrest van 13 november 2012 met nummer A/2012/0468 het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard. De Raad oordeelt als volgt:

“ ...
2.

....

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

De bestreden beslissing is gesteund op één (decisief) weigeringsmotief:

“ ...

- in zijdelingse bouwvrije tuinstroken wordt principieel geen enkele bebouwing toegelaten aangezien deze stroken net bedoeld zijn om een zekere openheid tussen de verschillende woningen te realiseren en om ruimte te creëren voor de aanleg van groenvoorzieningen.

...”

Het begrip ‘openheid’ kan worden ondergebracht onder het aandachtspunt en criterium ‘ruimtegebruik’ in de zin van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat volgens de verwerende partij binnen open bebouwing een afstand van 3 meter tussen een woning en een perceelgrens volgens een algemeen aanvaard stedenbouwkundig inzicht als minimaal noodzakelijk moet worden beschouwd om het open karakter te behouden.

4.

Artikel 2.1, 11° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt onder meer dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen.

Hieruit blijkt dat voor niet-vergunningsplichtige en vrijstaande bijgebouwen, zoals een tuinberging, in de zijtuin reeds een bouwvrije strook van 3m tussen de constructie en de perceelsgrens moet worden gewaarborgd.

In voorkomend geval schrijft geen enkele verordenende bepaling, zijnde een stedenbouwkundig voorschrift of verkavelingsvoorschrift, een bouwvrije tuinstrook van 3m voor.

De verwerende partij kan dan ook het door haar vooropgestelde principe voor dergelijke constructies die indirect - dus niet vrijstaand - via een carport in verbinding staan met het hoofdgebouw, als uitgangspunt nemen.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan dient wel in concreto na te gaan of dit principe in casu gangbaar is, waarbij in eerste instantie de onmiddellijke omgeving in acht wordt genomen. De ruimtelijke weerslag van een dergelijk kleine constructie kan immers enkel maar een invloed hebben op de onmiddellijke omgeving en niet op de ruimere omgeving.

De Raad oordeelt evenwel dat de verwerende partij het door haar vooropgestelde algemeen stedenbouwkundig principe in casu onredelijk toepast.

5.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat het perceel een hoekperceel is op het kruispunt van de Hoogveldbaan en de Bosstraat. en dat de tuinberging gelegen is op ongeveer 0,50m van de rechter perceelsgrens gezien vanaf de Bosstraat.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat de (onmiddellijke) omgeving geen open karakter vertoont wegens een bestaande woning aan de Hoogveldbaan met een achterliggende verkaveling aan de Grauwe Steenweg, oordeelt de Raad dat zij enigszins uit het oog verliest dat het een woongebied betreft. Hierbij is de aanwezigheid van bebouwing evident. Het open karakter van woongebied volgt dan ook uit de aanwezigheid van bouwvrije zijstroken.

Uit de foto's in het administratief dossier blijkt evenwel dat aan de directe overzijde van de Bosstraat - de straat waaraan de tuinberging is gelegen - twee percelen niet gekenmerkt worden door bouwvrije zijstroken van 3m:

- in de linker bouwvrije zijstrook van het perceel met huisnummer 73 bevindt zich een pergola (een soort van overkapping);*
- in de rechter bouwvrije zijstrook van het perceel met huisnummer 75 bevindt zich een tuinberging.*

6.

Uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningsverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Niet de vergunningstoestand (juridische toestand) maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) is relevant bij de beoordeling.

De aan de overkant van de straat gelegen constructies zijn bijgevolg onderdelen van de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand waaraan de aanvraag moet worden getoetst, zelfs als er hiervoor geen stedenbouwkundige vergunningen verleend zijn.

De verwerende partij kon dan ook niet in alle redelijkheid zonder meer het voormeld principe op zelfstandige basis aanwenden als motivering voor de weigering van de aanvraag tot regularisatie. Het feit dat de kwestieuze constructie zich op 0,50m van de perceelsgrens bevindt, doet geen afbreuk aan deze zienswijze.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...

3.

De verwerende partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2012 cassatieberoep aan bij de Raad van State.

De Raad van State verwerpt bij arrest van 25 juni 2013 met nummer 224.057 het cassatieberoep van de verwerende partij tegen het arrest van de Raad van 13 november 2012 (nr. A/2012/0468). De verwerping is op volgende overwegingen gesteund:

“ ...

Door aldus te beslissen heeft de RvVb niet aangenomen dat “de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning rechten kan putten uit een onregelmatige toestand” in de omgeving maar enkel dat het vergunningverlenend bestuur bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

....”

4.

Het dossier wordt door de verwerende partij hernomen met een verslag van 10 september 2013 waarin de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 18 september 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.5 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een kleine toename van de bebouwde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De oprichting van een carport bij een residentiële woning is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften. Het optrekken van een vergunningsplichtige constructie zonder vergunning om die later te regulariseren heeft geen invloed op de beoordeling. Bij de beoordeling van een regularisatievergunning worden de actuele regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften als uitgangspunt genomen. De huidige toestand van de constructie stemt overeen met de omschreven aanvraag.

c) De aanvraag beoogt de regularisatie van een tuinberging, die werd opgetrokken in de rechter zijdelingse strook van een vrijstaande woning. Voor deze tuinberging werden houten panelen geplaatst, gelijkaardig aan de panelen op de linker perceelsgrens. Bij het concept van open bebouwing is het essentieel dat de zijdelingse stroken vrij blijven van bebouwing. Het geheel of gedeeltelijk innemen van deze stroken betekent immers dat de openheid en/of het doorgroend karakter wordt aangetast, waardoor het oorspronkelijke opzet, namelijk bebouwing in open verband, in het gedrang wordt gebracht. Een strookbreedte van 3 meter wordt, ter hoogte van de hoofdgebouwen, volgens de algemeen gangbare stedenbouwkundige inzichten altijd als minimaal noodzakelijk beschouwd om het open/groen karakter van de bebouwing in open verband te verzekeren.

In dit geval staat de woning op een hoekperceel, waarbij de linker gevel reeds op de perceelsgrens staat en waarbij op de linker perceelsgrens, langs de Hoogveldbaan, betonnen en houten panelen als scheiding zijn aangebracht. Op circa 10m achter de woning staat langs de Hoogveldbaan een andere woning ingeplant. Rechts sluit een carport van circa 3m bij 4.45m op 3.5m afstand van de perceelsgrens aan tegen de woning. Op die manier blijft er aan de straatkant (Bosstraat, Hoogveldbaan) slechts 3.5m onbebouwde of open ruimte over. Aan de kant van de Hoogveldbaan kan het volledig omsluiten van de tuinzone nog enigszins verantwoord worden, omdat de gevels hier gesloten zijn aan de straatkant en omdat de tuin een duidelijke gerichtheid naar het westen, parallel met de Hoogveldbaan heeft. De voorgevel van de woning is echter gericht naar de Bosstraat, met een duidelijke zijdelingse tuinstrook in het noorden. Wanneer de laatste openheid hier wordt ingenomen door een bijkomende tuinberging met houten afsluiting geraakt het perceel volledig dichtgeslibd. Dit is niet gewenst en brengt de goede ordening van de plaats in het gedrang.

De beroeper argumenteert nog dat aan de overkant van de straat een pergola (nr. 90) en een tuinhuis (nr. 92) zijn opgetrokken in de zijdelingse tuinstroken. Hiervoor zijn bij de gemeente geen vergunningen gekend. Er kunnen niet zomaar rechten geput worden uit deze onregelmatige toestanden. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiele woningen in open en halfopen orde. In de zijdelingse bouwvrije stroken zijn hier enkele bijgebouwen te vinden, deze geven de omgeving een rommelige indruk en zetten een trend naar volledige dichtslibbing van de omgeving rond het kruispunt in. Wanneer allerhande constructies en bijgebouwen in de zijdelingse bouwvrije strook worden opgetrokken kan de typologie van (half)open bebouwing nog moeilijk afgelezen worden. Hierdoor wordt de goede ruimtelijke ordening op haar beurt geschaad. Het is niet opportuun die verrommeling op deze plaats door te trekken, te meer door de specifieke hoeksituatie van het kwestieuze perceel met haar beperkte oppervlakte en reeds aanwezige gesloten en bebouwde karakter door de aanwezigheid van gesloten panelen links en een carport rechts.

De gevraagde tuinberging is door de inplanting in de zijdelingse bouwvrije strook, op slechts 0.50 meter van de perceelsgrens, niet verenigbaar met de begrippen van goede stedenbouwkundige ordening. Een regularisatie ervan is bijgevolg niet te rechtvaardigen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- in zijdelingse bouwvrije tuinstroken wordt op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen geen enkele bebouwing toegelaten aangezien deze stroken net bedoeld zijn om een openheid tussen de verschillende woningen te realiseren en om ruimte te creëren voor de aanleg van groenvoorzieningen;*
- wanneer de laatste openheid naar de straat wordt ingenomen geraakt het perceel volledig dichtgeslibd;*
- het is niet opportuun de verrommeling van de omgeving met allerhande kleine gebouwen en constructies door te trekken, te meer door de specifieke hoeksituatie van het kwestieuze perceel met haar beperkte oppervlakte en reeds aanwezige gesloten en bebouwde karakter door de aanwezigheid van gesloten panelen links en een carport rechts.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning.

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig middel

Standpunt van de partij

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag opnieuw werd uitgegaan van een ideële toestand waaraan haar perceel zou moeten voldoen, zonder rekening te houden met de beperktere mogelijkheden van het terrein met betrekking tot inpasbaarheid en ruimtegebruik, noch met de bestaande toestand in de omgeving.

Het gegeven dat de tuinberging niet onder een vrijstelling valt, doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan de mogelijkheid om een stedenbouwkundige vergunning te bekommen. Zij legt er nogmaals de nadruk op dat zij van de eigenaar van het naastliggend perceel de toestemming heeft bekomen om de tuinberging op minder dan 3 meter van de grens van diens perceel te zetten.

Verder legt zij de nadruk op de bijzondere ligging van haar perceel (hoekperceel) en de zeer geringe oppervlakte van haar achtertuin waardoor de mogelijkheden om een tuinberging te plaatsen dan ook beperkt waren. Door de tuinberging in de rechter zijtuin te plaatsen bekomt zij juist een open achtertuin. Zij benadrukt tevens dat het perceel bij aankoop zowel aan de voorzijde als aan de zijdelingse perceelsgrens een houten schutting had. Met het maken van de carport krijgt het perceel juist een doorkijk naar de tuin en dus een meer open karakter. De tuinberging bevindt zich achter de houten schutting.

Zij betwist ook dat de onmiddellijke omgeving een open karakter vertoont:

“...

Thans vertoont de feitelijke toestand van het perceel juist een meer open karakter door de plaatsing van de open carport langs de voorzijde van de woning, die een doorkijk naar de tuin mogelijk maakt, en is voor het overige de schutting op dezelfde plaats teruggezet en verbergt die houten schutting de tuinberging quasi volledig aan het zicht (stuk 11).

...

Bovendien bevindt zich achter de woning van verzoekster, meteen achter het perceel van verzoekster, reeds een bestaande woning gelegen aan de Hoogveldbaan, met daarachter nog een hele verkaveling aan de Grauwe Steenberg, bestaande uit enkele tientallen woningen. Vanaf de Bosstraat is er langsheen de woning van verzoekster dan ook geen open zicht naar achter (stuk 11).

...

Tevens dient te worden vastgesteld dat de onmiddellijke omgeving van het perceel van verzoekster, gelegen te 3060 Bertem, Bosstraat 71, helemaal geen homogeen karakter vertoont maar uit zeer diverse bebouwingsvormen bestaat.

Zoals vermeld in de beslissing van 14/11/2011 van het College van Burgemeester en Schepenen van Bertern (stuk 1), bestaat de onmiddellijke omgeving uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, hoofdzakelijk in open en halfopen vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.

...

Verder stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing een voorwaarde toevoegt aan artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO doordat zij enkel rekening houdt met de vergunningstoestand en niet met de bestaande toestand. De feitelijk bestaande toestand toont dat er ter plaatse een gebruik bestaat om in de zijtuin tuinhuisjes of andere losstaande constructies op minder dan 3 meter afstand van de perceelsgrens toe te laten of minstens toch te gedogen, zonder dat daarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist blijkt te zijn.

Zij wijst er ook op dat de verwerende partij eenzelfde standpunt hoort in te nemen tegenover de plaatsing van gelijkaardige constructies. Door enkel haar te viseren en voorwaarden op te leggen die niet worden opgelegd aan de nabijgelegen percelen in de onmiddellijke omgeving, meent zij dat het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel worden geschonden.

Zij meent dat de “verrommeling” niet in haar nadeel kan worden ingeroepen als de feitelijke toestand in de onmiddellijke omgeving een ander beleid en een andere visie aantoonde.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het verkrijgen van een vergunning geen zekerheid is. Een vergunningsplichtige handeling is maar vergunbaar voor zover ze verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. De verwerende partij kan zich hierbij niet laten leiden door de vermeende beperkte mogelijkheden van het perceel wanneer hierdoor afbreuk wordt gedaan aan een kenmerk dat essentieel is voor bebouwing in open verband.

De verwerende partij voert hierbij aan dat een bouwvrije zijstrook van 3 m een algemeen gehanteerde stedenbouwkundige norm is. Dat het achterliggend gebied geen open ruimte is, doet niets af aan de vaststelling dat het oorspronkelijk opzet er in bestond dat het betrokken perceel bestemd is voor een constructie in open verband, en dat dergelijke bebouwingsvorm juist wordt gekenmerkt door zijdelingse bouwvrije stroken.

Dat er in de onmiddellijke omgeving verscheidene bebouwingsvormen zijn doet niets af aan het feit dat open en halfopen bebouwingsvormen zich kenmerken door (1 of 2) bouwvrije stroken.

Wat de gelijkaardige constructies betreft, antwoordt de verwerende partij dat onregelmatig opgetrokken constructies en niet-vergunningsplichtige handelingen niet als precedent kunnen worden aangenomen om een vergunning te verkrijgen. De verzoekende partij wordt wel op gelijke wijze behandeld als eventuele gelijkaardige ingediende aanvragen in de onmiddellijke omgeving.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij met het aangevraagde de regularisatie beoogt van de plaatsing van een aan een carport verbonden houten tuinberging van 6 m² in de rechter zijtuin van haar woning. De afstand van de tuinberging tot de perceelsgrens met de rechterbuur bedraagt ongeveer 0,50 meter.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden. De beoordeling omtrent de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient genomen te worden, dient in concreto te gebeuren.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.

De bestreden beslissing bevat volgende 3 weigeringsmotieven:

“ ...

- *in zijdelingse bouwvrije tuinstroken wordt op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen geen enkele bebouwing toegelaten aangezien deze stroken net bedoeld zijn om een openheid tussen de verschillende woningen te realiseren en om ruimte te creëren voor de aanleg van groenvoorzieningen;*
 - *wanneer de laatste openheid naar de straat wordt ingenomen geraakt het perceel volledig dichtgeslibd;*
 - *het is niet opportuun de verrommeling van de omgeving met allerlei kleine gebouwen en constructies door te trekken, te meer door de specifieke hoeksituatie van het kwestieuze perceel met haar beperkte oppervlakte en reeds aanwezige gesloten en bebouwde karakter door de aanwezigheid van gesloten panelen links en een carport rechts.*
- ...”

Deze weigeringsmotieven kunnen allen ondergebracht worden onder het aandachtspunt en criterium ‘ruimtegebruik en bouwdichtheid’ in de zin van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en zijn zo dus te herleiden tot 1 determinerend en allesomvattend weigeringsmotief inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

4.

De verwerende partij hanteert in de bestreden beslissing opnieuw het stedenbouwkundig inzicht dat binnen open bebouwing een afstand van 3 meter tussen een woning en een perceelsgrens als minimaal noodzakelijk moet worden beschouwd om het open karakter te behouden.

De Raad stelt in het arrest van 13 november 2012 met nummer A/2012/0468 het volgende:

“ ...

De verwerende partij kan dan ook het door haar vooropgestelde principe voor dergelijke constructies die indirect – dus niet vrijstaand – via een carport in verbinding staan met het hoofdgebouw, als uitgangspunt nemen.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan dient wel in concreto na te gaan of dit principe in casu gangbaar is, waarbij in eerste instantie de onmiddellijke omgeving in acht wordt genomen. De ruimtelijke weerslag van een dergelijk kleine constructie kan immers enkel maar een invloed hebben op de onmiddellijke omgeving en niet op de ruimere omgeving.

...”

5.

Aan de directe overzijde van de Bosstraat – de straat waaraan de tuinberging is gelegen – bevinden zich twee percelen die eveneens niet gekenmerkt worden door bouwvrije zijstroken van 3m.

Zoals hierboven reeds gesteld, volgt uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Niet de vergunningstoestand (juridische toestand), maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) is relevant bij de beoordeling.

De aan de overkant van de straat gelegen constructies (huisnummers 73 en 75) zijn bijgevolg onderdelen van de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand waaraan de aanvraag moet worden getoetst, zelfs als er hiervoor geen stedenbouwkundige vergunningen verleend zijn. Ook in de wat ruimere omgeving zijn percelen (huisnummers 92 en 95) waar dergelijke constructies aanwezig zijn.

De verzoekende partij kan uit de aanwezigheid van onvergunde constructies weliswaar geen rechten putten, doch indien dergelijke constructies zich in het straatbeeld vertonen en deel uitmaken van de “in de omgeving bestaande toestand”, dienen zij bij de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betrokken te worden.

6.

De verwerende partij erkent de aanwezigheid van dergelijke kleine constructies in zijdelingse bouwvrije stroken in de omgeving, maar stelt dan dat door het optrekken van allerhande constructies in de zijdelingse bouwvrije strook, de omgeving een rommelige indruk krijgt en er een volledige dichtslibbing ontstaat:

“ ...

De beroeper argumenteert nog dat aan de overkant van de straat een pergola (nr. 90) en een tuinhuis (nr. 92) zijn opgetrokken in de zijdelingse tuinstroken. Hiervoor zijn bij de gemeente geen vergunningen gekend. Er kunnen niet zomaar rechten geput worden uit deze onregelmatige toestanden. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële woningen in open en halfopen orde.

In de zijdelingse bouwvrije stroken zijn hier enkele bijgebouwen te vinden, deze geven de omgeving een rommelige indruk en zetten een trend naar volledige dichtslibbing van de omgeving rond het kruispunt in. Wanneer allerhande constructies en bijgebouwen in de zijdelingse bouwvrije strook worden opgetrokken kan de typologie van (half)open bebouwing nog moeilijk afgelezen worden.

Hierdoor wordt de goede ruimtelijke ordening op haar beurt geschaad. Het is niet opportuun die verrommeling op deze plaats door te trekken, te meer door de specifieke hoeksituatie van het kwestieuze perceel met haar beperkte oppervlakte en reeds aanwezige gesloten en bebouwde karakter door de aanwezigheid van gesloten panelen links en een carport rechts.

...”

De Raad oordeelt dat de hierboven weergegeven motieven niet redelijk zijn ter verantwoording van de weigeringsbeslissing en dit in het licht van de kenmerken van het perceel in kwestie: uit het dossier op zich blijkt immers niet in redelijkheid dat het aangevraagde invloed heeft op de zogenaamde en beweerde verrommeling in de omgeving en er wordt ook niet aangetoond dat het aangevraagde afbreuk doet aan de typologie van de open bebouwing van de verzoekende partij.

Uit de stukken van het dossier blijkt eveneens dat het perceel van de verzoekende partij zich kenmerkt door een geslotenheid: het perceel is afgesloten met betonnen en houten panelen aan de linkerzijde (Hoogveldbaan) en een carport en houten schutting aan de rechterzijde (Bosstraat). Deze laatste houten schutting verbergt de tuinberging quasi volledig aan het zicht.

Door het afgesloten karakter van het perceel kan er niet in redelijkheid voorgehouden worden dat er sprake is van verrommeling op het perceel van de verzoekende partij zelf, minstens is dit niet waarneembaar vanop de straat en nog minder wordt aanneembaar gemaakt dat een eventuele interne verrommeling zou wegen op de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

De stelling dat het aangevraagde afbreuk doet aan de openheid naar de straat toe en de openheid tussen de verschillende woningen is bovendien feitelijk ook niet correct, nu de tuinberging quasi aan het zicht onttrokken is door een houten schutting die er volgens de stukken van het dossier ook altijd heeft gestaan. Het perceel van de verzoekende partij is vroeger altijd volledig omsloten geweest door houten en betonnen panelen zodat er geen openheid naar de straat was.

De stukken uit het administratief dossier (foto's van aanwezige constructies in de omgeving) tonen op zich ook niet aan dat die andere percelen "rommelig" zouden zijn of daardoor de omgeving zouden "verrommelen" zodat de verwerende partij zonder daaromtrent verdere verduidelijking te geven dit motief niet kan gebruiken ten nadele van de verzoekende partij.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 september 2013, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een tuinberging van 6m² op een perceel gelegen te 3060 Bertem, Bosstraat 71 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 156K2.
3. 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 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. 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 terechtzitting op 26 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS