

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0236
in de zaak met rolnummer 1314/0760/A/2/0733

Verzoekende partij de heer **August LIBOTTON**

vertegenwoordigd door advocaten Johan DURNEZ en Erwin GOFFIN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 134a

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 15 april 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van twee garages (met aanpassing van de oppervlakte ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning) op de percelen gelegen te 3053 Oud-Heverlee, Verbindingsstraat 3 en 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 771 en 77M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Erwin GOFFIN voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 4 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het oprichten van twee garages (aanpassing van de oppervlakte t.o.v. van de oorspronkelijke vergunning)" op de percelen gelegen te 3053 Oud-Heverlee, Verbindingsstraat 3 en 5.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 28 mei 2013 verkrijgt de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van twee bestaande woningen met bijgebouwen en garages en de bouw van twee nieuwe eengezinswoningen in halfopen bebouwing met garages.

2.

De aanvraag beoogt de regularisatie van de twee bij de nieuwbouwwoningen gebouwde garages, die groter dan vergund zijn uitgevoerd.

De vergunde diepte van 6,6 meter blijft behouden, maar de breedte van beide garages (respectievelijk 4,5 meter voor de garage op het linker perceel en 4,38 meter voor de garage op het rechter perceel) wordt opgevoerd tot 6 meter. Uitgedrukt in oppervlakte is dit een uitbreiding van respectievelijk 9,97 m² en 10,5 m². De gevelmaterialen, de dakrandhoogte en de inplanting blijven behouden.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 februari tot en met 29 maart 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 april 2014 als volgt gunstig:

"...

2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van 2 garages (aanpassing van oppervlakte tov de oorspronkelijke vergunning). Ligging van het project is een terrein met als adres deelgemeente Haasrode, Verbindingsstraat 3+5 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C nr. 77 L, sectie C nr. 77 M.

Het goed is gelegen aan de rand van de dorpskern van Haasrode, met aan de overzijde de gemeentelijke sporthal en de lagere school van Haasrode. In de onmiddellijke omgeving komen zowel ééngesins- als meergezinswoningen voor in zowel open als halfopen en gesloten verband.

De aanvraag voorziet het oprichten van twee garages bij de nieuwbouwwoningen te Verbindingsstraat 3 & 5.

Bij de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd op datum van 28 mei 2013, voor het bouwen van deze woningen werd reeds één garage in de tuinzone per woning voorzien.

De bouwheer wenst echter grotere garages te bouwen dan deze volgens de vergunde plannen.

De oorspronkelijke garages werden tien meter achter de achtergevel van de woning geplaatst met een oppervlakte van +/- 30m², een hoogte van 2,80 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld en afgewerkt met een plat dak. Voor de linker woning werd de garage op 1,00 meter van de perceelsgrens geplaatst, voor de rechter woning werd ze tegen de garage van de aanpalende woning geplaatst.

De nieuw aangevraagde garages worden op dezelfde plaats ingeplant en hebben dezelfde hoogte maar beschikken over een bredere voorgevel. Deze zal 6,00 meter bedragen i.p.v. 4,38 meter waardoor de bebouwde oppervlakte vergroot naar 39,6m².

Door een grotere garage te voorzien ontstaat de mogelijkheid tot plaatsen van 2 wagens in het bijgebouw.

Er worden geen verdere wijzigingen van het vergunde project aangevraagd.

2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet het wijzigen van twee vergunde garages bij een nieuwbouwproject van twee gekoppelde eengezinswoningen. Ten opzichte van de vergunde toestand worden de garages vergroot met +/-10m², naar 39,6m². De inplanting, materiaalgebruik en hoogte van de bijgebouwen blijft behouden, enkel in de breedte is er een toename.

De gevraagde, gewijzigde bijgebouwen blijven van eerder beperkte aard en zijn aanvaardbaar binnen de tuinzone horende bij een woning.

Het voorgestelde project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede ordening van het gebied en zijn omgeving niet in het gedrang en geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

3. ALGEMENE CONCLUSIE

Het voorgestelde project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede ordening van het gebied en zijn omgeving niet in het gedrang en geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 15 april 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

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

- 1. Het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.*

2. *Het is ten strengste verboden reliëfwijzigingen uit te voeren in de zijdelingse bouwvrije strook en in de strook voor tuinen, buiten het voorziene bouwblokje tenzij deze uitdrukkelijk zijn aangeduid op de plannen. De overgang tussen beide niveaus dient met een helling te geschieden van 30°. Het verschil in niveau wordt opgevangen door de gevelsteen aan te vangen op de hoogte van het oorspronkelijk maaiveld.*
3. *In het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250m³ grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250m³ geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is.*
4. *Beschadigingen aan wegenis en/of voetpad te herstellen op het eerste verzoek van het Schepencollege.*
5. *De fundering van de muur tegen de scheiding volledig op het eigendom te houden van de bouwheer tenzij de buur akkoord gaat dat ze over de gemene perceelsgrens wordt aangelegd.*

Bepaling ivm hemel- en afvalwaterafvoer: *De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, 'de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Infrac na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2 Lozing van niet-verontreinigd hemelwater en of bemalingswater, van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een biologisch afbreekbare organische belasting van maximum 20 inwonersequivalenten, van Vlare II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.*

Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften, hebben deze voorschriften voorrang.

...

6. *Geen bouwafval, plastic, piepschuim, lege zakken of karton te laten rondslingeren op de werf. Het verbranden van dit afval is **uiteraard ten strengste verboden** en het gemeentelijk huisvuilreglement is hierop van toepassing.*

...

Tegen deze beslissing tekenen derden op 12 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juni 2014 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Er is geen hoorzitting georganiseerd.

De verwerende partij verklaart het administratief beroep op 10 juli 2014 gegrond en weigert als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en evenmin maakt het deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. 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 voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

b) In het kader van de “watertoets” (decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid) valt te melden dat de bouwplaats niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich geen bijzondere maatregelen op.

c) Weliswaar vormen zich bij hevige regenval grote waterplassen in de straat. Het slopen en daarna vervangen van twee bestaande woningen is niet noodzakelijk de oorzaak van die wateroverlast in de straat en op de aanpalende percelen.

De riolering van de Verbindingsstraat heeft een diameter van 400mm en komt uit in de Blandenstraat die beschikt over een rioleringsbuis met een diameter van 700mm. De parking van het sportcomplex aan de overzijde van de straat is uitgevoerd in dolomiet en is hoger gelegen. Ze helt af naar de Verbindingsstraat. Bij hevige regen spoelt er water van de parking naar de Verbindingsstraat.

Ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens is het wegdek iets lager gelegen dan ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens. Even verderop in westelijke richting zou de straat weer iets in stijgende lijn gaan. Het gaat over kleine verschillen, zodat het niet onwaarschijnlijk is dat er zich ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens van de beroepsindieners en de voorliggende weg, de voortuinen en de toegang tot de parking van het sportcomplex, komvorming voordoet.

De 2 woningen op het goed werden op dezelfde hoogte aangezet zodat er tussen de nulpas van de linker woning en het peil van de straat een groter hoogteverschil wordt overbrugd. Gezien de oprit verhoogd werd uitgevoerd tot tegen de zijdelingse perceelsgrens, wordt de kavel mogelijks beter afgeschermd van de wateroverlast op straat dan de links aanpalende kavel van beroepsindieners, wiens zijtuinstrook lager ligt dan de nieuw opgehoogde verharde zijstrook.

De oorzaak van de wateroverlast op de straat is niet geheel duidelijk. Wel zal het water komende van de verharde opritten het probleem verergeren, wat niet aanvaardbaar is.

Daarom is het noodzakelijk dat de opritten moeten uitgevoerd worden in dolomiet, zoals vergund in 2013, zodat een deel van het hemelwater ter plaatse kan infiltreren.

Bovendien moeten, eveneens zoals vergund in 2013, de verhardingen deels van de linker zijdelingse perceelsgrens verwijderd blijven zodat afspoelend water van de dolomietverharding aan deze zijde in een onverharde strook ter plaatse kan infiltreren.

Een dergelijke aanleg laat ook het aanplanten van een haag of andere groenaanleg toe.

Ook de rechter woning dient voorzien te worden van een groenstrook tussen de zijgevel en de oprit in dolomiet, zoals vergund in 2013. De oprit moet dan ook in de richting van dit onverharde plantenvak afwateren zodat het hemelwater zoveel mogelijk op eigen bodem kan infiltreren.

Hetzelfde kan gezegd worden van de verhardingen in de voortuin. De voortuin moet deels ingegroend worden zodat het water komende van de paden naar de voordeur ter

plaatse kan afwateren. Een volledige verharding van een voortuin is overdreven. Zoals aangeduid op het vergunde plan van 2013 moeten de voortuinen aangelegd worden met groen en de paden in dolomiet.

Er zijn ter plaatse geen ruimtelijke argumenten voorhanden die meer verharding dan de al vergunde kunnen verantwoorden. Evenmin zijn niet waterdoorlatende materialen een verantwoorde oplossing, gezien de plaatselijke waterproblematiek. Het is noodzakelijk dat er zo weinig mogelijk verhard wordt en dat de bodem haar infiltratiecapaciteit kan behouden.

d) Ook de uitbreidingen van de garage zorgen voor bijkomende bebouwde oppervlakte en verhardingen in de tuinstrook. De tuinzone tussen de garage en de woning wordt herleid tot parking en manoeuvreerruimte. Voor dit deel van het perceel gaat de normale tuinfunctie verloren.

Tevens wordt het zicht op het overige tuingedeelte sterk gereduceerd. De ontworpen dubbele garage is te groot in functie van de beschikbare tuinbreedte. Het perceel is te smal voor een dergelijk omvangrijk bijgebouw. Het terrein wordt overdreven verhard en bebouwd. De draagkracht van het perceel wordt overschreden.

Ook de hogere inplanting van de linker garage dan het vergunde peil van -31cm leidt tot een verstoring van het maaiveld dat van nature afliep naar de achterzijde van de tuin.

Over de hele linker zijgrens, vanaf de straat tot de garage wordt het natuurlijke maaiveld opgehoogd tegen de betonplaten onder de draadafsluiting. Op de perceelsgrens moet het natuurlijke maaiveld steeds behouden blijven. Verder is de hogere inplanting evenmin verantwoord omdat die leidt tot een hoger gebouw dat maar op 1m van de zijgrens werd opgericht.

d) De uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte impliceert ook een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. De provinciale verordening tot afkoppeling van het hemelwater is van toepassing. Bij de vorige vergunning werd voorzien in een hemelwaterput van 7.500liter per woning.

Niets van de verhardingen werd toen in rekening gebracht bij de dimensionering van de hemelwaterput omdat de oprit en de paden voorzien waren in dolomiet en het terras in waterdoorlatende materialen. Zoals reeds gesteld werd er meer verhard en al deze verhardingen werden in klinkers met smalle voeg uitgevoerd. Er wordt geen aanpassing van de hemelwaterput voorzien. De huidige hemelwaterput van 7.500 liter voldoet enkel indien de verhardingen conform de vergunning van 2013 worden uitgevoerd.

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

- ter plaatse van de linker zijdelingse perceelsgrens doet er zich mogelijk komvorming voor; de werkelijke oorzaak van de waterproblematiek is niet duidelijk, maar alle bijkomende verhardingen hebben een negatieve impact op dit probleem; al het water van de opgehoogde linker oprijlaan watert af naar de straat; dit is niet aanvaardbaar;*
- de verhardingen moeten beperkt blijven in oppervlakte en ze moeten waterdoorlatend zijn; verder moet het hemelwater op eigen bodem infiltreren; de uitbreiding van de garage, de klinkerverhardingen (in plaats van dolomiet) en de*

uitbreiding van deze verhardingen verergeren het waterprobleem, dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar;

- een dubbele garage is overdreven in functie van de beschikbare perceelsbreedte, de achtertuin wordt herleid tot parking en overdreven verhard; dit deel van het perceel verliest zijn tuinfunctie; de draagkracht van het perceel wordt overschreden;*
- in de voor- en zijtuinen wordt alles verhard, er is geen groenaanleg voorzien;*
- de hogere inplanting van de garage, tot op 1m van de zijdelingse perceelsgrens, verhindert de natuurlijke afwatering van het perceel naar achteren en vergroot de ruimtelijke impact op het aanpalende perceel.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij en de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden met betrekking tot de tijdigheid van de vordering en het belang van de verzoekende partij geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van de door de verzoekende partij ingediende stedenbouwkundige aanvraag.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend en heeft op deze exceptie dus niet meer gereageerd.

Beoordeling door de Raad

In een arrest van 8 mei 2014 (nr. 74/2014) oordeelt het Grondwettelijk Hof:

“ ...

B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.

...”

De verzoekende partij vordert alleen de vernietiging van de door de verwerende partij genomen beslissing van 10 juli 2014.

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen tegen vergunningsbeslissingen, en dit zijn uitdrukkelijke of stilzwijgende, in laatste aanleg genomen, bestuurlijke beslissingen over het verlenen of weigeren van een vergunning. Wanneer de verzoekende partij een onregelmatigheid aanvoert, zoals bepaald in artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit, en de Raad, krachtens artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, oordeelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Deze bevoegdheid verleent de Raad niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een onregelmatigheid, zoals bepaald in artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit, aanvoert, die tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediend verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële en de formele motiveringsplicht, van de wet van 29 april 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 4.3.1 tot en met 4.3.4 VCRO, van het gelijkheidsbeginsel, zoals vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de weigeringsbeslissing vooral steunt op de beweerde wateroverlast als gevolg van de verharding van het terrein met klinkers in plaats van met dolomiet. De klinkerverharding is volgens haar echter geen onderdeel van de bestreden beslissing, zodat de verwerende partij, op basis van die motieven, de vergunning niet kan weigeren.

Verder stelt de verzoekende partij dat nergens uit blijkt dat de klinkerverharding wateroverlast veroorzaakt en de verzoekende partij merkt daarbij op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf erkent dat de oorzaak van de wateroverlast niet geheel duidelijk is.

De verzoekende partij verduidelijkt dat er in de Verbindingsstraat maar één kloput aanwezig is, die niet voldoende wordt gereinigd door de gemeente, en dat de indieners van het administratief beroep op het laagste punt van de straat wonen, zodat water alvast daar kan stagneren. Volgens de verzoekende partij onderzoekt de verwerende partij dit niet voldoende in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij herhaalt dat de argumenten over de verharding en de afwatering niet relevant zijn voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Het enige argument in de bestreden beslissing dat wel betrekking heeft op de garages, meer bepaald dat het perceel te smal is voor een dergelijk omvangrijk bijgebouw, is volgens de verzoekende partij strijdig met het gelijkheidsbeginsel. Zij merkt op dat artikel 2.1, 11° van het

besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna: Vrijstellingsbesluit) bepaalt dat er geen vergunning vereist is voor bijgebouwen in de achtertuin, voor zover per woning het bijgebouw op minimum 1 meter van de perceelsgrens staat, en niet groter is dan 40 m². Die bepaling bevat volgens de verzoekende partij geen voorwaarde met betrekking tot de grootte van het perceel, zodat er een schending van het gelijkheidsbeginsel is door dit wel als voorwaarde te hanteren.

De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij een vergunning weigert voor bijgebouwen waarvoor geen vergunning vereist is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij, bij de beoordeling van de aanvraag, rekening moet houden met de situatie op het volledig perceel. Door de garages groter uit te voeren dan oorspronkelijk vergund neemt de verharde oppervlakte toe, en dat heeft, volgens de verwerende partij invloed op de waterproblematiek. Er is, volgens de verwerende partij, wel degelijk een verband tussen de uitgevoerde klinkerverhardingen en de aanvraag, want de totale verharde oppervlakte op het perceel is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Verder stelt de verwerende partij dat zij niet onredelijk heeft beslist dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening omwille van een te zwaar bouwprogramma in de tuinzone.

Er is volgens de verwerende partij dan ook geen schending van de materiële en/of de formele motiveringsplicht en evenmin van het gelijkheidsbeginsel, nu de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de verwerende partij met de bestreden beslissing in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk behandelt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij blijft in gebreke te verduidelijken hoe de verwerende partij met de bestreden beslissing de artikelen 4.3.2, 4.3.3 en 4.3.4 VCRO schendt.

Voor zover het middel betrekking heeft op deze artikelen, is het middel niet voldoende duidelijk en concreet ontwikkeld en dus onontvankelijk.

2.

Het voorwerp van de aanvraag beoogt het regulariseren van de bouw van twee garages, die groter dan vergund zijn uitgevoerd.

De vergunde diepte van 6,6 meter blijft behouden, maar de breedte van beide garages (respectievelijk 4,5 meter voor de linkse garage en 4,38 meter voor de rechtse garage) wordt opgevoerd tot 6 meter. Uitgedrukt in oppervlakte is dit een uitbreiding van 9,97 m² en 10,5 m². De gevelmaterialen, de dakrandhoogte en de inplanting blijven behouden.

In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat de bouw van de garages vrijgesteld is van enige vergunningsplicht omdat voldaan is aan de voorwaarden van artikel 2.1,11° van het Vrijstellingsbesluit.

Artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingsbesluit bepaalt 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. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;”

Artikel 2.1,11° Vrijstellingsbesluit bepaalt dat de bijgebouwen in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen moeten worden ingeplant. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer ze tegen een bestaande scheidingsmuur gebouwd worden en de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte van de constructies, zowel bestaande als nieuwe constructies, en zowel vergunde als van vergunning vrijgestelde constructies, moet in rekening worden gebracht.

Het verslag aan de Vlaamse regering bij het Vrijstellingenbesluit verduidelijkt:

“Het bijgebouw mag ook tot tegen de perceelsgrens voorzien worden, tegen bestaande, aanpalende bebouwing, voor zover men zich beperkt tot de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing. Dit wordt mede gegarandeerd door te stellen dat er geen wijzigingen aan de scheidingsmuren kunnen worden uitgevoerd.”

Uit het administratief dossier blijkt, zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing bevestigt, en in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij stelt, dat tenminste de rechtse garage in de achtertuin wordt ingeplant tot op de perceelsgrens van het daaraan rechtsaanpalende perceel, en slechts voor een deel tegen de daarop aanwezige garage. Voor het overige deel overschrijdt de rechtse garage de bouwdiepte van de op het rechtsaanpalende perceel bestaande garage.

De aanvraag voldoet daarom dus niet aan de voorwaarde van artikel 2.1, 11° van het Vrijstellingsbesluit dat bepaalt dat de bijgebouwen in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen moeten worden ingeplant, ofwel op of tegen de perceelsgrens wanneer ze tegen een bestaande scheidingsmuur gebouwd worden en de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.

De Raad oordeelt dan ook dat de aanvraag wel vergunningsplichtig is.

3.

De verzoekende partij betwist in haar enig middel ook nog de in de bestreden beslissing vermelde weigeringsmotieven met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening en stelt dat de verwerende partij de aanvraag vooral weigert op basis van argumenten die geen verband houden met de aanvraag, meer bepaald de in de voor- en achtertuin aangebrachte klinkerverhardingen en de bestaande waterproblematiek.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandig motief verantwoordt de weigering van een vergunning, ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a VCRO.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet concreet onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en daarbij de noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het wettigheidscontrole op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

4.

De verwerende partij vermeldt in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing de volgende vijf weigeringsmotieven:

“ ...

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

- ter plaatse van de linker zijdelingse perceelsgrens doet er zich mogelijk komvorming voor; de werkelijke oorzaak van de waterproblematiek is niet duidelijk, maar alle bijkomende verhardingen hebben een negatieve impact op dit probleem; al het water van de opgehoogde linker oprijlaan watert af naar de straat; dit is niet aanvaardbaar;*
- de verhardingen moeten beperkt blijven in oppervlakte en ze moeten waterdoorlatend zijn; verder moet het hemelwater op eigen bodem infiltreren; de uitbreiding van de garage, de klinkerverhardingen (in plaats van dolomiet) en de uitbreiding van deze verhardingen verergeren het waterprobleem, dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar;*
- een dubbele garage is overdreven in functie van de beschikbare perceelsbreedte, de achtertuin wordt herleid tot parking en overdreven verhard; dit deel van het perceel verliest zijn tuinfunctie; de draagkracht van het perceel wordt overschreden;*
- in de voor- en zijtuinen wordt alles verhard, er is geen groenaanleg voorzien;*
- de hogere inplanting van de garage, tot op 1m van de zijdelingse perceelsgrens, verhindert de natuurlijke afwatering van het perceel naar achteren en vergroot de ruimtelijke impact op het aanpalende perceel.*

...”

Deze weigeringsmotieven zijn determinerend en elk van deze motieven volstaat, afzonderlijk beschouwd, om de weigeringsbeslissing in zijn geheel te verantwoorden.

Wanneer de bestreden beslissing steunt op verschillende motieven, die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging omwille van een gebrek aan degelijke motivering te verantwoorden.

5.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met een goede ruimtelijke ordening.

De motieven van 'onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening' kunnen, elk afzonderlijk beschouwd, een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

De verzoekende partij laat het derde en het vijfde weigeringsmotief nagenoeg volledig buiten beschouwing in haar kritiek op de bestreden beslissing en beperkt zich vooral tot het bekritisieren van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de reeds aangelegde verhardingen.

De verzoekende partij betwist derhalve in haar kritiek niet dat de vaststellingen van de verwerende partij dat de achtertuin zijn tuinfunctie verliest, dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden, en dat de hogere inplanting van de garage tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens de natuurlijke afwatering van het perceel naar achteren verhindert en de ruimtelijke impact op het aanpalende perceel vergroot, draagkrachtige motieven zijn voor de weigering van de bestreden beslissing.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing daarover nog als volgt:

“ ...

Ook de hogere inplanting van de linker garage dan het vergunde peil van -31cm leidt tot een verstoring van het maaiveld dat van nature afliep naar de achterzijde van de tuin.

Over de hele linker zijgrens, vanaf de straat tot de garage wordt het natuurlijke maaiveld opgehoogd tegen de betonplaten onder de draadafsluiting. Op de perceelsgrens moet het natuurlijke maaiveld steeds behouden blijven. Verder is de hogere inplanting evenmin verantwoord omdat die leidt tot een hoger gebouw dat maar op 1m van de zijgrens werd opgericht.”

Er zijn ter plaatse geen ruimtelijke argumenten voorhanden die meer verharding dan de al vergunde kunnen verantwoorden. Evenmin zijn niet waterdoorlatende materialen een verantwoorde oplossing, gezien de plaatselijke waterproblematiek. Het is noodzakelijk dat er zo weinig mogelijk verhard wordt en dat de bodem haar infiltratiecapaciteit kan behouden.

d) Ook de uitbreidingen van de garage zorgen voor bijkomende bebouwde oppervlakte en verhardingen in de tuinstrook. De tuinzone tussen de garage en de woning wordt herleid tot parking en manoeuvreerruimte. Voor dit deel van het perceel gaat de normale tuinfunctie verloren.

“ ...”

De verzoekende partij stelt daarover alleen dat de verwerende partij niet voldoende onderzoekt of er voldoende afwatering met natuurlijke infiltratie naar de achtertuin voorzien is. Zij beperkt zich tot het poneren van een loutere stelling en toont niet aan dat deze motieven ondeugdelijk, foutief of kennelijk onredelijk zijn.

De argumentatie van de verzoekende partij dat artikel 2.1, 11° Vrijstellingsbesluit geen voorwaarde bevat met betrekking tot de perceelsbreedte en de verwerende partij het gelijkheidsbeginsel schendt door te beslissen dat *“Het perceel te smal [is] voor een dergelijk omvangrijk bijgebouw”* is evenmin correct. Dit weigeringsmotief houdt immers geen verband met artikel 2.1, 11° Vrijstellingsbesluit, maar wel met de beoordeling van de verwerende partij met

betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening op basis van artikel 4.3.1, §1 VCRO. Zoals reeds gesteld toont de verzoekende partij niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij daarover foutief of kennelijk onredelijk is.

6.

De kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot de overweging van de verwerende partij over de reeds aangelegde verhardingen en de bestaande waterproblematiek, en dit los van de vraag of de verwerende partij dit aspect al dan niet onterecht bij de beoordeling betreft, kan hoe dan ook niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. Deze overwegingen zijn, omwille van de voorgaande vaststellingen, immers overmatig, nu de bestreden beslissing reeds wordt gedragen door twee met een goede ruimtelijke ordening verband houdende weigeringsmotieven.

De Raad verwerpt dan ook het enig middel.

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 8 november 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS