

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0563 van 4 februari 2016  
in de zaak 1112/0382/A/6/0345

In zake: [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Alain COPPENS  
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Westlaan 358  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 januari 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 1 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 19 juli 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de [REDACTED] onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een tuinberging.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de vierde kamer, werd op 23 april 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 20 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 24 november 2015 heeft de voorzitter van de zesde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van 17 december 2015.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alain COPPENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

### III. FEITEN

Op 6 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen [REDACTED], hierna de aanvragers genoemd, bij het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“heraanvraag van een vergunning voor het bouwen van een tuinhuis waarvan de vorige vergunning door de Raad van State werd vernietigd”*.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis:

- op 11 september 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers voor het verbouwen en uitbreiden van een woning en het bouwen van een tuinberging;
- op 25 juni 2010 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met het arrest nr. 205.821 de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 11 september 2006;
- op 16 juli 2010 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het verbouwen van de woning en het bouwen van een tuinberging zonder geldige vergunning.

Huidige aanvraag beoogt, wat de tuinberging betreft, de stedenbouwkundige vergunning te bekomen die eerder werd vernietigd door de Raad van State. De tuinberging werd inmiddels opgericht zodat het een regularisatievergunning betreft.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, gelegen in woongebied.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper en delen van het buitengebied’,

goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2009, meer bepaald binnen het deelplan 'Grenslijn'.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Langs de Vaart', goedgekeurd bij besluit van de verwerende partij van 25 maart 2010, meer bepaald in de zone 2 voor residentieel woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 mei tot 14 juni 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 15 juli 2011 een gunstig advies uit met de volgende motivering:

“ ...

### **2C. Verslag over de verenigbaarheid**

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag*

*Het betreft een heraanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tuinberging waarvan de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State werd vernietigd. Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan Langs de Vaart in een zone bestemd als residentieel woongebied.*

*Op het perceel staat een halfopen eengezinswoning. In de achterliggende tuin wordt een tuinberging voorzien. De tuinberging wordt ingeplant op een afstand van 89 cm ter hoogte van de voorkant en op 77 cm ter hoogte van de achterkant van het bijgebouw ten opzichte van de linker zijkavelgrens en op 1m66 ten opzichte van de achter kavelgrens.*

*Het tuinhuis heeft een grondvlak van 5m02 x 9m02 en bestaat uit één bouwlaag met een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 2m44 en een nokhoogte van 4m48. Het tuinhuis wordt opgetrokken in dezelfde materialen als de woning, i.c. baksteenmetselwerk in een geel genuanceerde baksteen met grijsblauw alu schrijnwerk en afgewerkt met dakpannen (antraciet).*

### **Watertoets**

*De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan (goedgekeurd 19 september 2008) in centrumzone (reeds gerioleerd), dit betekent dat er geen individuele zuivering voorzien dient te worden.*

*Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied.*

*De dakoppervlakte bedraagt minder dan 50m<sup>3</sup>.*

*De aanvraag valt dan ook niet onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Het regenwater wordt in een regenwaterput van 10.000 l opgevangen van waaruit hergebruik mogelijk is. Wanneer deze beide voorwaarden in gebruik zijn, mag aangenomen worden dat de goede waterhuishouding niet in het gedrang gebracht wordt en dat is voldaan aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige verordening.*

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag is gelegen in een woonwijk aan de rand van het centrum van [REDACTED].*

*In de onmiddellijke omgeving komen zowel vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen voor.*

*Het betreft een regularisatieaanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tuinberging waarvan de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State werd vernietigd.*

Op 25 juni 2010 velde de Raad van State een arrest (nr. 205.821) waarin de Raad van State de verleende stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen van 11 september 2006 voor het verbouwen en uitbreiden van de woning en het bouwen van een tuinberging vernietigt.

De Raad van State beslist dit op basis van het feit dat de Gemachtigde Ambtenaar niet heeft gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het stedenbouwkundige voorschrift inzake het doorlopen van de voorgevel bouwlijn van het hoofdvolume, zoals in het toenmalig bijzonder plan van aanleg was gestipuleerd.

Voorliggende dossier handelt enkel over de regularisatieaanvraag voor het bouwen van een tuinberging.

De regularisatieaanvraag voor het verbouwen en het uitbreiden van de woning maakt deel uit van een ander dossier dat tegelijkertijd werd ingediend.

Op het moment van het indienen van de oorspronkelijke bouwaanvraag in het jaar 2006, waren de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg Posthoornwijk van toepassing op voorliggende dossier.

Dit bijzonder plan van aanleg werd ondertussen bij de goedkeuring van het nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Langs de Vaart, opgeheven.

Op vandaag zijn dus de stedenbouwkundige voorschriften van dit recente uitvoeringsplan van toepassing..

In het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de plaatsing van bijgebouwen aan volgende voorwaarden gekoppeld:

Zij- en achtergevels: op een afstand van minimum 1 meter van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering;

Vloeroppervlakte: max. 50m<sup>2</sup>

Kroonlijsthoogte: max. 3m

Nokhoogte: max 4m50.

Voorliggende aanvraag wijkt af inzake de inplanting van de tuinberging, in het bijzonder wordt deze ingeplant op een afstand gaande van 0m89 tot 0,77m van de linker zijkavel grens.

De aanvrager motiveert de afwijking met het gegeven dat gezien de tuinafsluiting met betonplaten van het perceel            vrij ver overhangt op het perceel, de bouwheer zich genoodzaakt zag om de tuinberging iets te verschuiven.

Deze afwijking is evenwel zéér minimaal en doet in geen geval afbreuk aan de geest van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De afwijking komt dus voor vergunning in aanmerking.

Het materiaal en kleurgebruik integreert zich met de omgeving.

Gedurende de periode van openbaar onderzoek werd er één bezwaar ingediend.

Het bezwaar handelt over de gevraagde afwijking inzake de inplanting ten aanzien van de linker perceelsgrens en de functie van de tuinberging.

inzake de inplanting wordt verwezen naar het eerder gestelde, i.c. is de afwijking héél minimaal en doet deze geenszins afbreuk aan de geest van de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Wat de functie betreft, dient gesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften volgende zaken toelaten als bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren;

De aanvraag behelst de plaatsing van een tuinberging, wat verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften.

De voorschriften stellen niet wat wel of niet kan opgeborgen worden in de tuinberging.

Het is dus niet verboden dat een nevenbestemming aangehouden wordt voor eventueel opslag van een ambachtelijke activiteit. In uitvoering van het decreet van 28 juni 1985 moet "zo nodig" voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke

*inrichting, bij de voor milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning worden verkregen of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht.*

*Dit zal als voorwaarde worden opgelegd bij de stedenbouwkundige vergunning.*

*...*

*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, als ook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Voorwaarden:*

*a) het dakwater op te vangen en maximaal te hergebruiken of af te voeren via de regenwaterafvoer van het interne rioleringsnetwerk.*

*b) de tuinberging kan enkel gebruikt worden als berging/opslagruimte.*

*c) in uitvoering van het decreet van 28 juni 1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning worden verkregen of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper verleent op 19 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college sluit zich volledig aan bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat integraal wordt overgenomen in het besluit.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partij en [REDACTED] op 26 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 november 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

*“ ...*

### **3C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Volgens de beroepers is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening en leidt de inplanting van het tuinhuis tot verlies van licht en zon.*

*Vooreerst is het vreemd dat aanvragers de tuinberging bouwden aan de zuidzijde van het perceel. De slagschaduw voor de beroepers is gering, de schaduw van de tuinberging valt hoofdzakelijk op het perceel van de aanvragers. De stelling ‘verlies van licht en zon’ is dus niet volledig correct. Wanneer de tuinberging aan de andere zijde van het perceel zou gebouwd worden, dan zouden de beroepers weliswaar minder zicht hebben op het dak en zouden ze een weidser gevoel hebben.*

*Volgens de beroepers beweren de aanvragers dat er geen verschil in hoogte is. Hierbij dient opgemerkt dat ook de architect van de aanvrager het hoogteverschil kent. In de beschrijvende nota staat “er dient in de context gewezen te worden op het vrij aanzienlijke hoogteverschil tussen het terrein van de [REDACTED], wat ervoor zorgt dat de tuinberging merkelijk lager ligt dan in een situatie waarbij beide percelen even hoog zouden zijn en bijgevolg minder storend is voor het naastliggend perceel”.*

*Volgens de beroepers steekt een deel van de achterzijde van het dak uit op hun grond. Zoals eerder aangehaald zijn er tegenstrijdigheden in de plannen. Vooreerst dienen de plannen correct getekend, waar duidelijk de dakoversteek te zien is. Aanvrager kan een beëdigd landmeter aanstellen die de tuinberging volledig opmeet. Een correct uitgewerkt plan vormt de basis voor het al dan niet afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (.....)).*

*Aangezien er te weinige cruciale gegevens gekend komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning. Aanvragers dienen in eerste aanleg een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in te dienen.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

- Het ontwerp voorziet het regulariseren van een gebouwde tuinberging in de ..... in ....., waarvan de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning werd vernietigd door de Raad van State wegens onvoldoende motivatie van een afwijking op een stedenbouwkundig voorschrift van een inmiddels opgeheven BPA. Op de voorliggende plannen zijn er tegenstrijdigheden m.b.t. de dakoversteek. Het is onmogelijk de aanvraag behoorlijk te evalueren. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (.....))*  
...

Na de hoorzitting van 8 november 2011, beslist de verwerende partij op 1 december 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

### **3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. VCRO)**

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:*

*Het ontwerp voorziet het regulariseren van een gebouwde tuinberging in de ..... in ....., waarvan de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning werd vernietigd door de Raad van State wegens onvoldoende motivatie van een afwijking op een stedenbouwkundig voorschrift van een inmiddels opgeheven BPA. Op de voorliggende plannen zijn er tegenstrijdigheden m.b.t. de dakoversteek. Het is onmogelijk de aanvraag behoorlijk te evalueren. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (.....))*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :*

#### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag situeert zich in de ..... en is gelegen aan de rand van het centrum van ..... Deze woonwijk kenmerkt zich door vrijstaande en gekoppelde bebouwing. Op het perceel staat een halfopen woning met een afzonderlijke tuinberging.*

Het ontwerp voorziet het regulariseren van een gebouwde tuinberging, waarvan de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning werd vernietigd door de Raad van State. De geplaatste tuinberging is niet gebouwd conform het bouwplan van 11 september 2006. De tuinberging is opgetrokken in dezelfde materialen als het woonhuis, i.c. geelkleurig baksteenmetselwerk, grijsblauw aluminium schrijnwerk en antracietkleurige dakpannen. Het tuinhuis is 9,00m op 5,07m groot, de kroonlijsthoogte bedraagt 2,44m en de nokhoogte 4,48m. Het tuinhuis is ingeplant op zo'n 0,77m à 0,89m van de linkerzijperceelsgrens en 6,22m à 1,66m van de achterkavelgrens.

In haar verslag stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) dat er aan de achterzijde (zuidzijde) een dakuitsteek is boven de grond van de burens. Dit dient tegengesproken. Ter hoorzitting werden foto's neergelegd die het tegendeel bewijzen.

Voorts wees de PSA er op dat het inplantingsplan (plannr BA 01.02 – slechts aan twee zijden een dakoversteek) verschilt met het plan gelijkvloers (plannr BA 02.02 – aan drie zijden een dakoversteek). Ter hoorzitting gaf de architect toe dat er een tegenstrijdigheid was in de plannen. Het inplantingsplan werd nagemeten door een beëdigd landmeter en een gewijzigd plan neergelegd die de situatie correct weergeeft.

Relevante historiek

...

Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend door de aanpalende burens.

Ingevolge de afgeleverde vergunning komen de aanpalende burens in beroep.

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14/08/1979) gelegen in een woongebied.

Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van het PRUP "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper en delen van het buitengebied", vastgesteld bij ministerieel besluit van 06/07/2009. Het is gelegen binnen het deelplan "Grenslijn".

Op het ogenblik dat het oorspronkelijk bouwdoossier werd ingediend in 2006 was het bpa [REDACTED] van toepassing, dat is ondertussen opgeheven door een GRUP.

Het ontwerp ligt binnen de grenzen van het GRUP "Langs de Vaart", goedgekeurd door de deputatie op 25/03/2010. De aanvraag situeert zich in zone 2 voor residentieel woongebied (gebiedscategorie wonen).

Volgens het GRUP is de plaatsing van een bijgebouw gekoppeld aan volgende voorwaarden:

"zij- en achtergevels: op een afstand van minimum 1 meter van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze van de perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Vloeroppervlakte: max 50m<sup>2</sup>

Kroonlijsthoogte: max 3m

Nokhoogte: max 4m50"

Het ontwerp voorziet het volgende:

- Inplanting op zo'n 0,77m t.h.v. de achtergevel van het tuinhuis en 0,89m t.h.v. de voorgevel van het tuinhuis en dit t.o.v. de linkerzijperceelsgrens en 6,22m à 1,66m van de achterkavelgrens
- Vloeroppervlakte: 45,5m<sup>2</sup>
- Kroonlijsthoogte: max 2,44m
- Nokhoogte: max 4,48m

Volgens raadsheer van de beroepers maken afstanden deel uit van de verordende voorschriften waarvan hoe dan ook niet kan worden afgeweken. Deze visie is in strijd met art. 4.4.1 van de VCRO dat de mogelijkheid voorziet afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Deze afwijking heeft betrekking op inplantingvoorschriften.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend door de aanpalende linkerburen. Het bezwaar heeft betrekking op de inplanting t.a.v. linkerperceelsgrens en de functie van de tuinberging. Volgens de bezwaarindieners is de geplaatste berging niet conform het goedgekeurd plan van 2006.

Volgens bezwaarindieners is het tuinhuis niet ingeplant volgens het GRUP. Hierbij dient opgemerkt aanvrager met huidige aanvraag zich in regel wil stellen en dat voor de afwijking een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Volgens bezwaarindieners is er een hoogteverschil tussen beide percelen aanwezig, wat resulteert in een hogere nokhoogte (+30cm à 40cm). Gelet op het feit dat in de stedenbouwkundige voorschriften staat dat de nokhoogte maximaal 4,5m bedraagt en deze aanvraag spreekt over een hoogte van 4,48m kan er geconcludeerd worden dat de nokhoogte voldoet aan de vigerende voorschriften en bijgevolg geen afwijking dient aangevraagd.

De bezwaarindieners stellen zich grote vragen over de functie van de tuinberging en het al dan niet beschikken over een milieuvergunning. Volgens de bezwaarindieners is de constructie opgericht als atelier annex werkplaats voor het schrijnwerkerbedrijf van aanvrager. Bezwaarindiener staaft dit met fotomateriaal waarbij het "machinepark" zichtbaar is, alsook een foto van de vrachtwagen en publiciteit op het internet.

Vooreerst dient opgemerkt dat in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP bijgebouwen omschreven wordt als "bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren." Het is niet verboden om materiaal of een machine te stockeren in een tuinberging.

Uit telefonisch onderhoud met de gemeente blijkt dat aanvrager beschikt over een loods in de [REDACTED] in [REDACTED] (zie huurovereenkomst in het dossier). In deze loods worden zijn ambachtelijke activiteiten uitgeoefend (zie bijgevoegde foto's in het dossier). Ter hoorzitting werd dit verder gestaafd. Er is geen twijfel mogelijk dat aanvrager zijn professionele activiteit in de [REDACTED] heeft. De opmerking inzake het al dan niet beschikken over een milieuvergunning voor de bouwplaats is dan ook niet aan de orde.



*De gevraagde afwijking voor wat betreft de inplanting van het tuinhuis op minder dan één meter van de zijperceelgrens is minimaal. Het behelst een verschil van slechts 11cm aan de voorgevel en 23cm aan de achtergevel van het tuinhuis. Op een afstand van 77cm kunnen de aanvragers op hun eigen terrein eventuele herstellingswerkzaamheden uitvoeren aan de tuinberging.*

*Zoals het college van burgemeester en schepenen stelt doet deze kleine afwijking geen afbreuk aan de geest van de voorschriften van het GRUP.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is hier het geval, het voorliggend project zorgt immers voor een beperkt dakoppervlak en heeft een overloop naar de bestaande regenwaterput. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

*Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de bouwplaats niet gelegen binnen een "mogelijk overstromingsgevoelig gebied".*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Volgens de beroepers is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening en leidt de inplanting van het tuinhuis tot verlies van licht en zon.*

*Vooreerst is het vreemd dat aanvragers de tuinberging bouwden aan de zuidzijde van het perceel. De slagschaduw voor de beroepers is gering, de schaduw van de tuinberging valt hoofdzakelijk op het perceel van de aanvragers. De stelling 'verlies van licht en zon' is dus niet volledig correct. Volgens de beroepers beweren de aanvragers dat er geen verschil in hoogte is. Hierbij dient opgemerkt dat ook de architect van de aanvrager het hoogteverschil kent. In de beschrijvende nota staat "er dient in de context gewezen te worden op het vrij aanzienlijke hoogteverschil tussen het terrein van de Lijnwaadstraat 1 en 1a, wat ervoor zorgt dat de tuinberging merkkelijk lager ligt dan in een situatie waarbij beide percelen even hoog zouden zijn en bijgevolg minder storend is voor het naastliggend perceel".*

*Volgens de beroepers steekt een deel van de achterzijde van het dak uit op hun grond. Zoals hoger reeds vermeld is dat geenszins het geval: dit blijkt onmiskenbaar uit neergelegde foto's.*

*De afwijkingen van de voorschriften van het RUP zijn zo minimaal dat de impact nauwelijks verschilt van een inplanting die de voorschriften volledig zou volgen: de gevraagde afwijking voor wat betreft de inplanting van het tuinhuis op minder dan één meter van de zijperceelgrens is minimaal. Het behelst een verschil van slechts 11cm aan de voorgevel en 23cm aan de achtergevel van het tuinhuis. In alle redelijkheid kan dan ook geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.*

#### **4D      CONCLUSIE**

*De vergunning kan worden verleend met inbegrip van het aangepaste inplantingsplan dat het initieel ingediende inplantingsplan vervangt.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Voor de regularisatie van de woning wordt op 6 mei 2011 een afzonderlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning ingediend door de aanvragers.

Op 9 augustus 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een regularisatievergunning voor de verbouwing van de woning.

Op 29 september 2011 beslist de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij en van [REDACTED] tegen voormeld besluit van het college onontvankelijk te verklaren. De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing beroep in bij de Raad, waar de zaak geregistreerd is onder het rolnummer 1112/0209/A/6/0248.

#### **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 VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

*“...  
schending van de art. 2.2.3 en § 1, 4.4.1, § VCRO en de stedenbouwkundige  
voorschriften van het RUP “Langs de Vaart”  
...”*

In dit middel is de verzoekende partij van oordeel dat bij de beoordeling van de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP “Langs de Vaart” geen rekening wordt gehouden met de morfologie van de naburige percelen. Meer bepaald wijst zij er op dat haar tuin ter hoogte van het aangevraagde tuinhuis een smalle strook van nauwelijks enkele meters is die langs de andere zijde ook wordt ingesloten door de muur van een hoge loods. Door de voorziene inplanting van het tuinhuis zou haar perceel volledig ingekokerd worden en zou er licht verloren gaan. De beoordeling van de gevraagde afwijking zou bovendien enkel gebeurd zijn vanuit het gezichtspunt van de aanvragers.

2.

De verwerende partij werpt de onontvankelijkheid van het middel op gezien, in tegenstelling tot de vermelde geschonden bepalingen in de aanhef van het middel, in wezen enkel de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt bekritiseerd, en niet van de strijdigheid met het RUP en de beperkte aard van de afwijking hiervan.

De verwerende partij wijst er vervolgens op dat artikel 4.4.1 VCRO niet geschonden is gezien het wel degelijk om een beperkte afwijking gaat. Daarnaast is zij van oordeel dat wel rekening werd gehouden met de morfologie van het perceel van de verzoekende partij en zij verwijst hiertoe naar de betrokken passages van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat de verzoekende partij hierbij een andere mening heeft aangaande het verlies van zon en licht kan volgens haar niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. De verzoekende partij zou ook nalaten aan te tonen enerzijds wat de precieze hoeveelheid bijkomend verlies van zonlicht is ten gevolge van de beperkte afwijking, anderzijds dat als gevolg van deze afwijking er sprake is van een volledige inkokering van haar perceel. De kennelijke onredelijkheid van de betreffende beoordeling wordt evenmin aangetoond, zodat volgens de verwerende partij terecht werd besloten dat de afwijkingen in die mate minimaal zijn dat de impact ervan nauwelijks verschilt van een inplanting die de voorschriften volledig zou volgen.

3.

In antwoord op de aangevoerde exceptie stelt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota dat het volstaat dat in een middel inzicht wordt verkregen in de geschonden regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving miskent. Het eerste middel bevat dan ook kritiek aangaande zowel de schending van het RUP en de aanvaarde afwijking, als met betrekking tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Vervolgens citeert de verzoekende partij de vaststellingen van een beëdigd landmeter van 17 februari 2012 die op haar vraag de plaats van de werken nogmaals heeft opgemeten. De verzoekende partij is op grond van deze vaststellingen van oordeel dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld door op pertinent onjuiste gegevens te steunen. Zo had de kroonlijsthoogte nog niet gemeten kunnen worden gezien er nog geen dakgoot aanwezig was, en zou de eigenlijke perceelgrens nog dichterbij het tuinhuis liggen ingevolge een opmetingsplan van [REDACTED] van 1 juli 1997, waaruit volgt dat de betonnen afsluiting over de ganse lengte op het perceel van de verzoekende partij staat.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Wat de door de verwerende partij opgeworpen exceptie betreft, is de Raad van oordeel dat uit het middel wel degelijk blijkt dat de beoordeling van het beperkte karakter van de afwijkingen van het RUP “Langs de Vaart” wordt bestreden.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP “Langs de Vaart” miskent wat betreft de inplanting ten opzichte van de linker perceelsgrens en de achterste perceelsgrens.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij de afwijking van het RUP ten aanzien van de linker perceelsgrens op omstandig gemotiveerde wijze heeft aanvaard als een beperkte afwijking op de inplanting van de constructie zoals bedoeld in artikel 4.4.1 VCRO.

De verzoekende partij betwist op zich niet dat toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO voor wat betreft de afwijking op de inplantingsvoorschriften van het RUP. Zij uit daarentegen wel kritiek op de wijze waarop de verwerende partij de afwijking motiveert als zijnde een beperkte afwijking in relatie tot de goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de verzoekende partij artikel 4.3.1 VCRO niet afzonderlijk vermeldt als geschonden rechtsregel doet niet terzake en heeft de verwerende partij niet kunnen schaden in haar verweer.

Het aangevoerde middel is voldoende duidelijk uiteengezet om te kunnen worden begrepen en derhalve ontvankelijk.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid bij die bepaling (Memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, p. 136) blijkt dat geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van een plan, dit wil zeggen, afwijkingen die niet geacht kunnen worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van dit plan. Bovendien moet de “beperkte afwijking” de toets doorstaan van een goede ruimtelijke ordening.

3.

De verwerende partij past artikel 4.4.1, §1 VCRO toe wat betreft de afstand van de tuinberging tot de linker perceelsgrens, die minder bedraagt dan de in het RUP voorgeschreven minimale afstand van een meter.

De inplanting van de tuinberging ten aanzien van de achterste perceelsgrens bedraagt meer dan een meter, zodat op dat punt geen afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voorligt.

Uit de kritiek van de verzoekende partij blijkt dat zij meent dat de verwerende partij ten onrechte en op onafdoende wijze oordeelde dat de gevraagde afwijking inzake de inplanting ten aanzien van de linker perceelsgrens als beperkt kan worden beschouwd gelet op de impact hiervan op haar perceel.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij op afdoende wijze heeft gemotiveerd dat de afwijking beperkt is en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, ook wat betreft de impact op het perceel van de verzoekende partij. De verwerende partij beantwoordt de grief van de verzoekende partij betreffende het verlies van licht en zon door de inplanting van de tuinberging met de vaststelling dat deze aan de zuidzijde van het perceel van de aanvraag gelegen is en dat de slagschaduw voor de verzoekende partij eerder gering is en hoofdzakelijk op het perceel van de aanvragers valt. Daarnaast beoordeelt zij nog de twee overige grieven uit het beroepschrift, met name aangaande het hoogteverschil tussen de twee percelen en de zogenaamde dakuitsteek aan de achterzijde van de tuinberging op de grond van de verzoekende partij. Deze aspecten worden ook betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waar ook het volgende wordt vermeld:

“ ...

*Volgens de beroepers steekt een deel van de achterzijde van het dak uit op hun grond. Zoals hoger reeds vermeld is dat geenszins het geval: dit blijkt onmiskenbaar uit neergelegde foto's.*

...”

Tot slot overweegt de verwerende partij nog:

“ ...

*De afwijkingen van de voorschriften van het RUP zijn zo minimaal dat de impact nauwelijks verschilt van een inplanting die de voorschriften volledig zou volgen: de gevraagde afwijking voor wat betreft de inplanting van het tuinhuis op minder dan één meter van de zijperceelgrens is minimaal. Het behelst een verschil van slechts 11cm aan de voorgevel en 23cm aan de achtergevel van het tuinhuis. In alle redelijkheid kan dan ook geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.*

...

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij wel degelijk met kennis van zaken rekening heeft gehouden met het perceel van de verzoekende partij, met inbegrip van de impact op de lichtinval.

Voor zover de verzoekende partij verwijst naar de morfologie van haar perceel en de daaruit voortvloeiende inkokering, kan enkel vastgesteld worden dat deze morfologie van de percelen reeds bestond voor de aanvraag en de bestreden beslissing hierop geen invloed heeft. De verwerende partij kan in de huidige omstandigheden enkel oordelen of de hinder die voortvloeit uit de inplantingswijze van de tuinberging, de verzoekende partij niet op onredelijke wijze benadeelt.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op voldoende concrete en zorgvuldige wijze getoetst heeft of de inplanting van de tuinberging verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft deze toetsing tevens afdoende gemotiveerd, zodat zij in alle redelijkheid heeft kunnen besluiten dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. De verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat de motieven uit de bestreden beslissing niet concreet, nauwkeurig en pertinent zijn, noch dat deze onredelijk zouden zijn of op onzorgvuldige wijze zouden zijn voorbereid.

De loutere verwijzing in de wederantwoordnota naar de vaststellingen van de landmeter, die gemaakt zijn na het nemen van de bestreden beslissing, doen aan voorgaande conclusie geen afbreuk. Minstens toont de verzoekende partij niet op concrete wijze aan in welk opzicht deze vaststellingen het oordeel van de verwerende partij op determinerende wijze hadden kunnen beïnvloeden.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

*schending van de art. 3, 13 en 16 BVR 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning*

...”

De verzoekende partij wijst er in dit middel op dat de vergunning verleend wordt ondanks het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 3 november 2011 besloot dat het onmogelijk is de aanvraag behoorlijk te evalueren gelet op de tegenstrijdigheid van de plannen inzake de dakoversteek. De verwerende partij steunde zich hierbij op het op de

hoorzitting ingediende aangepast inplantingsplan welke volgens de verzoekende partij eenzijdig werd opgesteld en waar zij dus nooit tegenspraak over zou hebben kunnen voeren.

2.

De verwerende partij werpt ook bij dit middel een exceptie van onontvankelijkheid op, aangezien nergens wordt toegelicht in welke zin de aangehaalde bepalingen zouden zijn geschonden en eerder de schending van het recht van verdediging wordt aangevoerd.

Daarnaast wijst de verwerende partij erop dat de aangepaste plannen door de aanvrager werden ingediend om tegemoet te komen aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er bijkomende verduidelijking nodig was inzake de dakoversteek. Op grond van artikel 4.3.1 VCRO kunnen immers, ook tijdens de hoorzitting, licht aangepaste plannen worden neergelegd, wat de verzoekende partij niet zou betwisten. Bovendien zouden volgens de verwerende partij de rechten van verdediging van de verzoekende partij niet geschonden zijn aangezien diens raadsman op de hoorzitting aanwezig was en er aldus wel gelegenheid tot tegenspraak bestond. Het akkoord van de verzoekende partij over deze aangepaste plannen zou ook niet vereist zijn.

3.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij in antwoord op de aangevoerde exceptie naar wat onder haar eerste middel werd gesteld.

Voorts is zij van mening dat tegenstelbaarheid veronderstelt dat zij op voorhand kennis kan nemen van een nieuw stuk en hierop kan antwoorden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Inzake de door de verwerende partij opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid stelt de Raad ook hier vast dat de uiteenzetting van het middel voldoende duidelijk is om zich als verwerende partij te kunnen verdedigen. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt duidelijk dat de verzoekende partij kritiek uit op de aanwezigheid van tegenstrijdige plannen bij de aanvraag, zodat de aanvraag onvolledig is, en dat zij haar rechten van verdediging geschonden ziet door het indienen van nieuwe plannen op de hoorzitting.

De verwerende partij heeft dit ook zo begrepen en heeft in haar antwoordnota een omstandige repliek geformuleerd op de argumenten in het verzoekschrift. De verwerende partij blijkt de grieven van de verzoekende partij dus duidelijk begrepen te hebben. Dat niet voor elk aangehaald artikel concreet wordt uiteengezet op welke wijze deze zou zijn geschonden, impliceert niet noodzakelijk dat het middel geheel onontvankelijk is.

De mate waarin het door de verzoekende partij aangevoerd middel als ontvankelijk kan worden beschouwd, wordt hierna bij de inhoudelijke bespreking van het middel verder behandeld.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat de plannen gevoegd bij de aanvraag tegenstrijdige gegevens bevatten inzake de dakoversteek. Meer bepaald verschilt het inplantingsplan (plannummer BA 01.02 – slechts aan twee zijden een dakoversteek) met het ‘plan gelijkvloers’ (plannummer BA 02.02 – aan drie zijden een dakoversteek).

Om hieraan te verhelpen hebben de aanvragers een aangepast inplantingsplan ingediend tijdens de administratieve beroepsprocedure, met name op de hoorzitting.

De verwerende partij vermeldt dit in de bestreden beslissing en houdt rekening met dit aangepast plan, waarop zij de vergunning verleent met inbegrip van het aangepaste inplantingsplan dat de situatie inzake de dakoversteek correct weergeeft.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bevat voorwaarden waaraan het dossier van de aanvraag moet voldoen. Het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van dit besluit volstaat echter op zich niet om een vergunningsaanvraag te weigeren. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij in dwaling werd gebracht door ontbrekende, onduidelijke of misleidende gegevens in de aanvraag.

De aanvragers hebben ten gevolge van de opmerking in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aangepast inplantingsplan aan het dossier toegevoegd, opdat er geen tegenstrijdigheid meer zou zijn tussen de ingediende bouwplannen onderling, meer bepaald het inplantingsplan en het 'plan gelijkvloers'. De verwerende partij heeft, als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep, redelijk en zorgvuldig kunnen beslissen dat het aangepaste inplantingsplan voldoende duidelijk en volledig is om de vergunning met afdoende kennis van zaken te verlenen.

De omstandigheid dat de verzoekende partij zogenaamd geen tegenspraak over dit aangepaste plan zou hebben gehad, doet aan voormelde vaststelling geen afbreuk. Het betreft een aanvraag tot regularisatie van een reeds bestaande tuinberging, zodat het aangepaste inplantingsplan te beschouwen is als een loutere verduidelijking van de bestaande toestand, zonder dat de rechtspositie van de verzoekende partij door deze planaanpassing gewijzigd wordt. Bovendien blijkt uit het verslag van de hoorzitting dat de raadsman van de verzoekende partij aanwezig was, zodat op dat ogenblik eventuele tegenspraak mogelijk was.

Het middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van enkele algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat een onzorgvuldige feitenvinding werd doorgevoerd en het aanvraagdossier tegenstrijdigheden bevat. Zij is van oordeel dat de verwerende partij niet slechts op grond van telefonisch contact met de stad Ieper kon besluiten dat in de tuinberging geen ambachtelijke activiteiten zullen uitgeoefend worden, terwijl zij zelf aan de hand van foto's heeft aangetoond dat er zich in de berging een grote professionele machine voor houtbewerking bevindt. De verzoekende partij uit daarnaast kritiek op het feit dat voorliggende regularisatieaanvraag dient om het eerder gepleegde bouw misdrijf ongedaan te maken. Zij verwijst tevens naar de lopende procedure tot gerechtelijke afpaling van de perceelgrens, het eenzijdig opgestelde opmetingsplan en de verwarring inzake het hoogteverschil tussen haar perceel en dat van de aanvraag, waarvoor volgens haar een regularisatieaanvraag tot reliëfwijziging diende ingediend te worden.

In een tweede onderdeel werpt de verzoekende partij de schending van de motiveringsplicht op gezien bij het toestaan van de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP geen rekening werd gehouden met de eigenschappen van haar perceel.

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij tot slot de schending van het onpartijdigheidsbeginsel aan. Zij is van oordeel dat de verwerende partij louter en zonder meer steunt op gegevens voorgelegd door de aanvragers en hun architect. Tevens stelt zij de onpartijdigheid van het college van burgemeester en schepenen in vraag, omdat deze de eerdere stedenbouwkundige vergunning had verleend die werd vernietigd door de Raad van State, en hieraan zou proberen te verhelpen door het verlenen van een nieuwe vergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt inzake het eerste onderdeel dat zij gelet op de stukken van de aanvraag neergelegd ter hoorzitting en het contact met de stad [REDACTED] waaruit blijkt dat de aanvrager op een andere site ambachtelijke activiteiten uitoefent en deze in die zin adverteert op het internet, redelijkerwijze heeft kunnen oordelen dat deze professionele activiteiten niet doorgaan in de tuinberging. Zij wijst er ook op dat bijgebouwen overeenkomstig het RUP als berging kunnen fungeren. Daarnaast verwijst zij naar artikel 4.2.24 VCRO dat de regularisatie van bouwovertreedingen mogelijk maakt, en meent zij dat zij op grond van foto's van de aanvrager en het verduidelijkend plan op correcte wijze over de situatie heeft kunnen oordelen. De omstandigheid dat geen regularisatie werd aangevraagd voor een reliëfwijziging zou bovendien geen afbreuk doen aan de door haar gehanteerde zorgvuldigheid bij de beoordeling van de aanvraag.

Als antwoord op het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat wel rekening werd gehouden met het perceel van de verzoekende partij en verwijst zij naar de overwegingen in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake impact op de bezonning. Zij stelt hierbij vast dat de verzoekende partij nalaat de kennelijke onredelijkheid hiervan concreet aan te tonen. Tevens merkt de verwerende partij op dat niet ernstig kan aangevoerd worden dat de inkokering enkel het gevolg is van de afwijkende inplantingswijze ten aanzien van de linker perceelsgrens.

Inzake het derde onderdeel wijst de verwerende partij er op dat kritiek op het college van burgemeester en schepenen niet dienstig kan worden opgeworpen. Zij meent ook dat noch het loutere feit dat het beroep van de verzoekende partij ongegrond werd verklaard, noch de omstandigheid dat rekening werd gehouden met plannen neergelegd ter de hoorzitting, welke niet worden tegengesproken, aantonen dat de verwerende partij partijdig zou hebben opgetreden.

3.

In haar wederantwoordnota houdt de verzoekende partij vol dat de verwerende partij zich steunt op foutieve afstanden in de concrete situatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.



Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat in de te regulariseren tuinberging geen ambachtelijke activiteiten worden uitgevoerd en dat deze overeenkomstig het RUP als opslagruimte kan gebruikt worden. Zij steunt zich hiervoor op de mededeling van de stad [REDACTED] dat de aanvragers over een loods op een ander adres beschikken. Op grond van foto's van deze loods, bijgevoegd in het dossier, moet vastgesteld worden dat hierin inderdaad ambachtelijke activiteiten worden uitgeoefend. De verwerende partij overweegt nog dat dit op de hoorzitting verder wordt gestaafd en er hierover geen twijfel kan bestaan.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij opwerpt, is de vaststelling van de verwerende partij over de functie van de tuinberging dus niet louter gesteund op een telefonisch contact met de stad [REDACTED], maar heeft zij integendeel tevens rekening gehouden met stukken en foto's gevoegd in het dossier en neergelegd ter hoorzitting. Op grond van deze stukken blijkt dat de aanvragers wel degelijk beschikken over een loods in de [REDACTED] te [REDACTED] en dat deze gebruikt wordt voor ambachtelijke activiteiten in het kader van houtbewerking. Op de hoorzitting werd door de aanvragers ook vermeld dat eerder wel een machine gestald was op de bouwplaats, maar uit de foto's gedateerd op 17 en 18 oktober 2011 en stukken van de aanvragers blijkt dat dit niet meer het geval is. De bewering van de verzoekende partij mist feitelijke grondslag, minstens slaagt zij er niet in op concrete wijze aan te tonen dat de verwerende partij onzorgvuldig te werk is gegaan bij de beoordeling van de feitelijke gegevens over het gebruik van de tuinberging.

Daarnaast werpt de verzoekende partij op algemene wijze op dat geen rekening werd gehouden met de precieze situatie, gestaafd aan de hand van bewijskrachtige stukken, maar dat de verwerende partij klakkeloos de verklaring van de architect overneemt. Zij licht dit evenwel niet verder toe. In haar wederantwoordnota wordt wel verwezen naar afmetingen en afstanden, die niet correct zouden zijn maar afwijken van de situatie ter plaatse. De verzoekende partij laat echter na hierbij aan te duiden op welke manier de verwerende partij zou misleid zijn wat betreft de gehanteerde afstanden. Daarnaast blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met foto's van de aanvraag en het verduidelikend plan van de beëdigd landmeter, zodat moet worden aangenomen dat de verwerende partij met voldoende kennis van zaken van de bestaande situatie tot haar beslissing is gekomen.

De verwijzing naar een lopende gerechtelijke afpalingsprocedure, de beweringen inzake het eenzijdig opgestelde opmetingsplan en het opgeworpen hoogteverschil, doen evenmin afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij met kennis van zaken over de inpasbaarheid van de tuinberging heeft kunnen oordelen.

2.

Wat betreft het ingeroepen motiveringsgebrek bij de beoordeling van de afwijking in het licht van het perceel van de verzoekende partij, kan verwezen worden naar de beoordeling van het eerste middel, waaruit blijkt dat verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met het perceel van de verzoekende partij, met inbegrip van de impact van de inplanting van de tuinberging op de lichtinval voor verzoekende partij. De motivering in de bestreden beslissing onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is afdoende in het licht van de concrete gegevens van de zaak.

3.

Het onpartijdigheidsbeginsel is als beginsel van behoorlijk bestuur van toepassing op de organen van het actief bestuur, althans in zoverre dit verenigbaar is met de eigen aard, inzonderheid de structuur van het bestuur. De toepassing van het onpartijdigheidsbeginsel mag er niet toe leiden dat het nemen van een regelmatige beslissing onmogelijk wordt, namelijk doordat dit beginsel het optreden van het bevoegde orgaan onmogelijk zou maken.

Opdat er sprake zou kunnen zijn van een schending van het onpartijdigheidsbeginsel moet er minstens sprake van zijn dat diegene die onpartijdig moeten optreden, naar buiten een schijn van partijdigheid hebben gewekt, met andere woorden door hun gedragingen een gewettigde twijfel hebben doen ontstaan over hun geschiktheid om het dossier op een onpartijdige manier te behandelen.

De verzoekende partij is van mening dat de verwerende partij partijdig is omdat zij zich louter steunt op gegevens aangebracht door de aanvragers en hun architect. Zij verwijst hierbij naar het plan dat op de hoorzitting werd neergelegd. Bij de bespreking van het tweede middel werd reeds vastgesteld dat dit plan slechts een verduidelijkend inplantingsplan is wat betreft de aanduiding van de dakoversteken.

Verder toont de verzoekende partij niet aan in welk opzicht de verwerende partij zich louter op gegevens van de aanvragers of hun architect zou steunen, noch op welke wijze het in rekening nemen van het neergelegde plan of enig ander stuk de partijdigheid van de verwerende partij impliceert.

Voor zover de partijdigheid van het college van burgemeester en schepenen van de stad leper in deze procedure in vraag kan worden gesteld, moet ook hier vastgesteld worden dat de verzoekende partij in gebreke blijft aan te tonen in welke mate de vernietiging door de Raad van State van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen houdende de eerdere vergunning, effectief kan leiden tot een schijn van partijdigheid bij de beoordeling van een nieuwe aanvraag. Bovendien is ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep de bestreden beslissing in de plaats gekomen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zodat dit middelonderdeel pertinentie mist.

De Raad stelt overigens vast dat de verzoekende partij in haar kritiek niet verder komt dan het poneren van een tegengestelde visie dan de beoordeling in de bestreden beslissing. Het loutere feit dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een andere beslissing neemt dan de verzoekende partij wenselijk acht, waarbij de bezwaren van verzoekende partij weerlegd worden en haar beroep ongegrond wordt verklaard, volstaat op zich niet om aan te tonen dat er sprake is van enige partijdigheid. De vergunningverlenende bestuursorganen hebben bij de beoordeling van de aanvraag immers louter de hun door de VCRO toegekende bevoegdheden uitgeoefend.

Het middel is in al haar onderdelen ongegrond.

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

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO,            voorzitter van de eerste kamer,  
  
                                 met bijstand van

Sofie VAN NOTEN,    toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO