

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1380  
in de zaak met rolnummer 1314/0656/A/6/0638

Verzoekende partij	de heer Jan <b>THYS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, bus 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 6 januari 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een tuinberging/carport op een perceel gelegen te 2940 Schilde, Turnhoutsebaan 532, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 14D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

Op 23 augustus 2012 verleent de verwerende partij in graad van administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een horecapand tot twee handelsruimtes en twee appartementen op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Turnhoutsebaan 532. Als voorwaarde wordt opgelegd dat de acht achterliggende parkeerplaatsen geschrapt dienen te worden en dat alle parkeerplaatsen, met inbegrip van de af- en aanritten aangelegd dienen te worden in grasdallen.

Op 10 september 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen voor het betrokken perceel een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een horecapand tot twee handelsruimtes en twee appartementen. De plannen worden aangepast ten opzichte van de voorgaande vergunning, waarbij er negen parkeerplaatsen in plaats van 25 worden voorzien.

Op 9 oktober 2013 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het zonder vergunning bouwen van carports en autobergplaatsen en het plaatsen van een reclamepaneel.

De verzoekende partij dient op 19 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van een tuinberging/carport".

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woonparkgebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap Infrastructuur Vlaanderen - Wegen en Verkeer adviseert op 6 december 2013 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

"...

*Functionele inpasbaarheid:*

*In het project worden volgende functies aangevraagd:*

*De aanvraag betreft de regularisatie van een bijgebouw bestaande uit 2 garages, 2 carports en 2 tuinbergingen. Het bijgebouw wordt achteraan het perceel geplaatst, achter het hoofdgebouw.*

*Gelet op de ligging in woonpark.*

*Conclusie: de voorgestelde bestemming is wel functioneel inpasbaar in deze omgeving.*

*Het mobiliteitsaspect:*

*De straat is een voldoende uitgeruste weg, N12. De weg wordt vaak gebruikt, het is een drukke weg tussen Antwerpen en Turnhout. De aanvraag betreft 2 garages en 2 carports. Er dient advies ingewonnen te worden bij het agentschap wegen en verkeer. De aanvraag heeft weinig effect op de mobiliteit in de omgeving.*

*De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:*

*De aanvraag betreft het bouwen van een bijgebouw van 100m<sup>2</sup> in woonpark.*

*De totale bebouwde grondoppervlakte na de werken wordt 338m<sup>2</sup> op een perceel van 2253m<sup>2</sup>, dit is meer dan 10% van de grondoppervlakte. Deze afmetingen zijn te zwaar voor dit perceel.*

*Het bijgebouw is tot op 1m van de linkerperceelsgrens gelegen.  
Gelet op de breedte van het perceel, namelijk 24m en de ligging in woonpark is deze afstand niet aanvaardbaar.  
De aanvraag is niet aanvaardbaar op het perceel, noch in de omgeving.  
...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 april 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 april 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...  
Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB situeert de aanvraag zich in woonpark.  
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.  
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.  
De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.  
De aanvraag voorziet een bijgebouw horende bij de woonfunctie wat dus principieel in overeenstemming is met de gewestplanbestemming. Voor wat betreft de dichtheid en de verhoudingsgewijs grote groene ruimten wordt verwezen naar hieronder.  
De gewestelijke Hemelwaterverordening dd. 1 oktober 2004 is van toepassing.  
De aanvraag voorziet in een hemelwaterput met de mogelijkheid tot herbruik van het water ervan. De hemelwaterput voorziet in een inhoud van 5000 liter voor een dakoppervlakte van 100m<sup>2</sup>, de inhoud is dan ook in overeenstemming met de geldende verordening.*

#### Watertoets:

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.*

*De aanvraag is gelegen in een recent overstroomd gebied. De aanvraag voorziet nu in de regularisatie van een bijgebouw van 100m<sup>2</sup> doch werden de eerdere vergunningen niet conform uitgevoerd waardoor er nog één grote verharde oppervlakte aanwezig is op het*

terrein. Nu wordt de aanvraag opnieuw aangevraagd met een gereduceerde oppervlakte qua parking, we dienen dus van deze situatie uit te gaan en er dient dan ook streng op toegezien te worden dat deze verharde oppervlakte wordt verminderd conform de plannen. Hiervan uitgaande kunnen we oordelen dat deze bijkomende oppervlakte van het bijgebouw in alle redelijkheid geen negatieve impact zal hebben op de waterhuishouding aangezien het project voorziet in een grotere hemelwaterput dan wettelijk vereist is en er wordt herbruik voorzien van deze hemelwaterput.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is gelegen in het uiterste noorden van de gemeente Schilde, vlakbij de grens met de gemeente Zoersel. De aanvraag is tevens gelegen langs de belangrijkste invalsweg van de gemeente namelijk de N12, de Turnhoutsebaan.

De omgeving van de aanvraag is zeer divers mede door de ligging langsheen deze gewestweg met verschillende voorzieningen. De aanvraag is ook gelegen op een punt waar verschillende zoneringen samenkomen (KMO-gebied, landelijk woongebied en woonparkgebied). De Turnhoutsebaan bestaat aan de overkant uit verschillende grote handelszaken (verkoop caravans, grootwarenhuizen, carwash, doe-het-zelf-zaak, ...) en ook verschillende grotere horecagegelegenheden (Toverfluit, het 's Gravenhof, ...). Ook zijn hier nog verschillende onbestemde gronden dewelke ook duidelijk de uiterlijke kenmerken hiervan bezitten.

De aanvraag is gelegen in een woonparkgebied dat zich vanaf de Turnhoutsebaan uitstrekt naar Halle toe. De buurt achter het perceel van de aanvraag bestaat uit een zuivere residentiële omgeving waarbij vrijstaande villa's zijn opgericht op grote, groene gronden.

De functie, namelijk een bijgebouw horende bij de woonfunctie in het hoofdgebouw, is dan ook inpasbaar. Garages en tuinbergingen zijn immers een normale aanhorigheid is bij het wonen.

Het mobiliteitsaspect wijzigt niets ten aanzien van de vergunde situatie, aangezien het aantal autostaanplaatsen behouden blijft. Er worden nu wel enkele overdekte plaatsen voorzien. Er zullen dan ook geen bijkomende verkeersbewegingen plaatsvinden.

De schaal en ruimtegebruik zijn dan weer niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De achterliggende omgeving bestaat enkel uit eengezinswoningen in een groene omgeving. In het verleden is de functiewijziging naar 2 kantoorruimtes met 2 appartementen vergund. Deze vergunning voorzag in een aanpassing van het aantal parkeerplaatsen op het terrein, namelijk van een volledig verhard perceel in functie van 25 parkeerplaatsen naar een aangepaste verharding in functie van de nieuwe bestemming met in totaal 9 parkeerplaatsen. Als we de huidige de huidige situatie van het perceel bekijken, dienen we vast te stellen dat de verharding nog is uitgebreid ten aanzien van de oorspronkelijke situatie. De vergunning diende nochtans reeds uitgevoerd en afgewerkt te zijn, maar het is duidelijk dat het hier om een nieuwe verharding gaat en dat er dus vermoedelijk geen intentie is om deze aan te passen. Beter is om eerst de vergunningstoestand in orde te brengen alvorens een nieuwe (regularisatie)vergunning aan te vragen.

*Het nieuwe bijgebouw heeft een oppervlakte van 100m<sup>2</sup>. Als we dit optellen bij de bebouwde oppervlakte dan komen we aan een totale bebouwde oppervlakte van 338m<sup>2</sup>. De perceelgrootte bedraagt 2.253m<sup>2</sup>. Als we algemeen gangbare regels van het woonpark toepassen op deze aanvraag dan mag er slechts 10% van de perceeloppervlakte bebouwd worden, waarbij steeds een bebouwde oppervlakte kan toegelaten worden van 250m<sup>2</sup>. De huidige aanvraag voldoet hier echter niet aan. De bebouwde oppervlakte overstijgt de algemeen gangbare norm van 250m<sup>2</sup> met 88m<sup>2</sup>. De aanvraag is dan ook niet bestaanbaar met het woonparkkarakter in het algemeen.*

*Daarenboven wordt er op het terrein nog eens +/- 500m<sup>2</sup> verharding voorzien naast de bebouwde oppervlakte. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt en de aanvraag niet meer inpasbaar is in het woonpark. In ondergeschikte orde blijkt uit de reële toestand zelfs dat er op het terrein een verharding aanwezig is van maar liefst +/- 1.100m<sup>2</sup> (alles rondom de woning) en dat er, gelet op alle voorgaande (nieuwe aanleg, eerdere vergunningen, regularisatie, voorliggende plannen, ...), geoordeeld kan worden dat de bouwheer geen intentie vertoont om deze verharding te verwijderen.*

*Tenslotte wordt het bijgebouw opgericht op 1 meter van de linkse perceelsgrens. De aanvrager argumenteert dat het hier om een wegenis gaat, doch dit blijkt geenszins uit de foto's bij de aanvraag, noch uit de beschikbare luchtfoto's en evenmin uit de informatie van de gemeente. De aanpalende strook kan wel, eventueel en mits de nodige vergunningen bekomen worden, worden gebruikt als toegangspad naar de eventuele latere vergunde achterliggende woning. In deze woonparkomgeving dienen alle bijgebouwen op een minimale afstand te worden voorzien van 3 meter. In de eerdere vergunningen werden zelfs alle open autostaanplaatsen op minimaal 3 meter van deze perceelgrens voorzien (evenwel niet correct uitgevoerd). Een bijgebouw op 1 meter van de perceelsgrenzen is op dergelijke grote kavels, die enkel geschikt zijn voor open bebouwingen, dan ook niet wenselijk en niet inpasbaar.*

*Algemene conclusie:*

*De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.*

*De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van het gewestplan Antwerpen, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (verder: Inrichtingsbesluit), van

het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing geschraagd moet zijn op motieven die een feitelijke en een juridische grondslag hebben. Er is volgens de verzoekende partij tevens sprake van machtsafwending.

De verzoekende partij voert aan dat geen enkel van de drie motieven die de verwerende partij aanhaalt, deugdelijk is en de weigering kan schragen. De drie weigeringsmotieven die de verzoekende partij onderscheidt in de bestreden beslissing zijn de volgende:

- “1. Een vorige vergunning zou nog niet volledig zijn uitgevoerd en de bouwheer zou geen intentie vertonen de vorige vergunning uit te voeren of de reeds bestaande verharding deels te verwijderen;*
- 2. De aanvraag zou wat het ruimtegebruik betreft afwijken van de algemeen gangbare regel die stelt dat slechts 10% van de perceelsoppervlakte van een terrein gelegen in woonpark bebouwd mag worden tot 250m<sup>2</sup>;*
- 3. Het bijgebouw wordt opgetrokken tot op één meter van de perceelsgrens terwijl in deze woonparkomgeving alle bijgebouwen op een minimale afstand van drie meter dienen te worden voorzien.”*

#### 1.1

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de stedenbouwkundige vergunning van 2012, wat de parkeerplaatsen betreft, niet correct is uitgevoerd zodat er op het terrein een grotere verharding aanwezig is dan wat vergund werd. De verwerende partij leidt hieruit echter onterecht af dat de verzoekende partij niet de intentie zou hebben om een deel van de bestaande verharding weg te nemen om ze in overeenstemming te brengen met de vergunde toestand. De verzoekende partij stelt wel degelijk de intentie te hebben om over te gaan tot de inrichting van het terrein zoals aangeduid op de vergunde plannen.

Het is volgens de verzoekende partij dan ook onzorgvuldig en onredelijk om een dergelijke gratuite en ongefundeerde bewering te hanteren als weigeringsmotief, dat bovendien geen aansluiting vindt de in de VCRO weergegeven beoordelings- en weigeringsgronden.

De verwerende partij wendt volgens de verzoekende partij haar bevoegdheid onterecht aan om een ander doel na te streven, met name de verzoekende partij te dwingen om eerst het terrein in overeenstemming te brengen met een vorige vergunning alvorens zij een nieuwe vergunning toekent.

#### 1.2

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij, ondanks het feit dat de onmiddellijke en specifieke omgeving van de aanvraag niet de typische kenmerken van een woonpark vertoont, onterecht toch een “algemene gangbare regel” in haar beoordeling hanteert die maximaal 10% bebouwde perceelsoppervlakte toelaat.

De verwerende partij motiveert volgens de verzoekende partij niet waaruit deze algemene gangbare regel zou voortvloeien. Voor zover die regel zou refereren naar de bepalingen in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, merkt de verzoekende partij op dat deze omzendbrief geen verordenende kracht heeft. De algemene regel als zou maximaal 10% van de perceelsoppervlakte bebouwd mogen worden, vindt volgens de verzoekende partij bovendien geen grondslag in het gewestplan en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften. “Algemene gangbare regels” maken ook geen decretale beoordelingsgrond uit en kunnen dan ook niet als weigeringsmotief gehanteerd worden.

Bovendien heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partij niet gemotiveerd waarom deze “algemeen gangbare regels” ook van toepassing zijn op de betreffende specifieke omgeving, dit terwijl de verwerende partij toch lijkt te erkennen dat deze omgeving atypisch is voor een woonpark.

### 1.3

In een derde onderdeel bekritiseert de verzoekende partij het weigeringsmotief dat het bijgebouw te dicht op de perceelsgrens is ingeplant en er een afstand van drie meter tot de perceelsgrens gehouden moet worden.

De verzoekende partij wijst er op dat zij in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk heeft aangegeven dat het perceel gelegen is naast een toegangsweg en dat daarom een inplanting op 1 meter van de perceelsgrens aanvaardbaar is. De verwerende partij houdt hiermee onterecht geen rekening in haar beoordeling en stelt enkel dat noch uit de foto's van de aanvraag, noch uit de beschikbare luchtfoto's zou blijken dat er inderdaad een toegangsweg gelegen is. De verzoekende partij verwijst naar de foto's en een opmetingsplan waaruit zou blijken dat er wel degelijk een toegangsweg gelegen is en de beoordeling van de verwerende partij dus foutief is.

De verzoekende partij voert verder nog aan dat de verwerende partij op zeer algemene wijze stelt dat in de woonparkomgeving alle bijgebouwen op een minimale afstand van drie meter moeten worden voorzien, maar niet verduidelijkt uit welk voorschrift deze regel zou volgen. Hierdoor schendt de verwerende partij niet alleen het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, maar ook de verordende kracht van het gewestplan. De “algemene regel van drie meter” vindt geen grondslag in het gewestplan en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften.

### 2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

### 3.

De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a en b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde strijdig is met stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften voor zover daar niet rechtsgeldig van is afgeweken en/of onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het wordt door de partijen niet betwist dat het aangevraagde volgens de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen is in woonparkgebied.

De bestemmingsvoorschriften uit het Inrichtingsbesluit bepalen voor het woonparkgebied:

#### *“artikel 5.1. De woongebieden:*

*1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Artikel 6.1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;”*

Het behoort verder tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag ook beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verwerende partij weigert de gevraagde regularisatievergunning en steunt haar weigering op volgende twee motieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij is enerzijds van oordeel dat het gevraagde bijgebouw qua schaal en ruimtegebruik onverenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en de draagkracht van het perceel overschrijdt:

“ ...

*De schaal en ruimtegebruik zijn dan weer niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De achterliggende omgeving bestaat enkel uit eengezinswoningen in een groene omgeving. In het verleden is de functiewijziging naar 2 kantoorruimtes met 2 appartementen vergund. Deze vergunning voorzag in een aanpassing van het aantal parkeerplaatsen op het terrein, namelijk van een volledig verhard perceel in functie van 25 parkeerplaatsen naar een aangepaste verharding in functie van de nieuwe bestemming met in totaal 9 parkeerplaatsen. Als we de huidige de huidige situatie van het perceel bekijken, dienen we vast te stellen dat de verharding nog is uitgebreid ten aanzien van de oorspronkelijke situatie. De vergunning diende nochtans reeds uitgevoerd en afgewerkt te zijn, maar het is duidelijk dat het hier om een nieuwe verharding gaat en dat er dus vermoedelijk geen intentie is om deze aan te passen. Beter is om eerst de vergunningstoestand in orde te brengen alvorens een nieuwe (regularisatie)vergunning aan te vragen.*

*Het nieuwe bijgebouw heeft een oppervlakte van 100m<sup>2</sup>. Als we dit optellen bij de bebouwde oppervlakte dan komen we aan een totale bebouwde oppervlakte van 338m<sup>2</sup>. De perceelgrootte bedraagt 2.253m<sup>2</sup>. Als we algemeen gangbare regels van het woonpark toepassen op deze aanvraag dan mag er slechts 10% van de perceeloppervlakte bebouwd worden, waarbij steeds een bebouwde oppervlakte kan toegelaten worden van 250m<sup>2</sup>. De huidige aanvraag voldoet hier echter niet aan. De bebouwde oppervlakte overstijgt de algemeen gangbare norm van 250m<sup>2</sup> met 88m<sup>2</sup>. De aanvraag is dan ook niet bestaanbaar met het woonparkkarakter in het algemeen.*

*Daarenboven wordt er op het terrein nog eens +/- 500m<sup>2</sup> verharding voorzien naast de bebouwde oppervlakte. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de*



*draagkracht van het perceel overschreden wordt en de aanvraag niet meer inpasbaar is in het woonpark.*

*...*

Anderzijds is ook de gekozen inplanting volgens de verwerende partij niet wenselijk en niet inpasbaar in de omgeving:

*“ ...*

*Tenslotte wordt het bijgebouw opgericht op 1 meter van de linkse perceelsgrens. De aanvrager argumenteert dat het hier om een wegenis gaat, doch dit blijkt geenszins uit de foto's bij de aanvraag, noch uit de beschikbare luchtfoto's en evenmin uit de informatie van de gemeente. De aanpalende strook kan wel, eventueel en mits de nodige vergunningen bekomen worden, worden gebruikt als toegangspad naar de eventuele latere vergunde achterliggende woning. In deze woonparkomgeving dienen alle bijgebouwen op een minimale afstand te worden voorzien van 3 meter. In de eerdere vergunningen werden zelfs alle open autostaanplaatsen op minimaal 3 meter van deze perceelsgrens voorzien (evenwel niet correct uitgevoerd). Een bijgebouw op 1 meter van de perceelsgrenzen is op dergelijke grote kavels, die enkel geschikt zijn voor open bebouwingen, dan ook niet wenselijk en niet inpasbaar.*

*...”*

Wanneer een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten zij allen onwettig zijn om een vernietiging omwille van een gebrekkige motivering te verantwoorden.

## 2.1

In het eerste en het tweede onderdeel bekritiseert de verzoekende partij het in het vorige randnummer vermelde eerste weigeringsmotief over de schaal en het ruimtegebruik.

Hoewel de algemene regel van maximaal 250m<sup>2</sup> bebouwbare oppervlakte haar cijfermatige grondslag niet vindt in het gewestplan maar in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, mag de verwerende partij deze regel uit de omzendbrief wel als richtsnoer gebruiken om de huidige aanvraag concreet te beoordelen.

Uit de beoordeling blijkt voldoende duidelijk dat de verwerende partij niet enkel op basis van de cijfermatige overschrijding van oordeel is dat het gevraagde niet inpasbaar is, maar naar de bestaande toestand op het gehele perceel gekeken heeft (met inbegrip van de onvergunde verharding), om te oordelen dat de bebouwingsgraad in de context van het woonparkgebied te hoog is (rekening houdend met artikel 6.1.2.1.4. van het Inrichtingsbesluit dat bepaalt dat de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan) en de draagkracht van het perceel overschreden is. Dit is geenszins onredelijk. De aspecten 'draagkracht, ruimtegebruik en schaal' vormen relevante aandachtspunten en criteria voor de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Wat de onvergunde verharding betreft, stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij er niet zomaar van kan uitgaan dat zij geen intentie zou hebben om de onvergunde verhardingen af te breken. De verwerende partij dient evenwel rekening houden met de bestaande toestand op het terrein en kon dus de actueel aanwezige verharding wel mee in rekening nemen bij de beoordeling van de draagkracht van het terrein. De bestreden beslissing overweegt over deze onvergunde verhardingen het volgende:

“  
...

*In ondergeschikte orde blijkt uit de reële toestand zelfs dat er op het terrein een verharding aanwezig is van maar liefst +/- 1.100m<sup>2</sup> (alles rondom de woning) en dat er, gelet op alle voorgaande (nieuwe aanleg, eerdere vergunningen, regularisatie, voorliggende plannen, ...), geoordeeld kan worden dat de bouwheer geen intentie vertoont om deze verharding te verwijderen.*

...”

Hieruit blijkt dat de motivering in de bestreden beslissing over de al dan niet intentie tot afbraak van de verharding eerder te beschouwen is als een overtollig motief en niet als een determinerend weigeringsmotief.

De beoordeling in de bestreden beslissing dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden door de bijkomende carports, is niet als een onredelijke beoordeling te beschouwen. Het eerste weigeringsmotief, zoals vermeld in het vorige randnummer, kan op zich volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

## 2.2

In een derde onderdeel bekritiseert de verzoekende partij het weigeringsmotief over de inplanting van het bijgebouw.

De verwerende partij kon in alle redelijkheid oordelen dat er geen toegangsweg naast de carports gelegen is. Uit de foto's blijkt wel dat er aan de straat weliswaar een soort van toegang is, maar verder door naar de carports toe wordt het een grasstrook en bos.

Het is ook geenszins onredelijk dat de verwerende partij een afstand van drie meter als regel hanteert in de betrokken zone voor de inplanting van bijgebouwen, ook al vloeit deze regel op zich niet voort uit verordenende stedenbouwkundige voorschriften. In de stedenbouwkundige vergunning die verleend werd op 23 augustus 2012 was er ook een afstand van drie meter voorzien. De verwerende partij kon in alle redelijkheid oordelen dat het niet wenselijk is in een woonparkomgeving en rekening houdend met de grootte van de kavel, bijgebouwen op 1 meter van de perceelsgrens in te planten. Het aspect van de 'inplanting' van een gebouw is op te vatten als een aspect dat betrekking heeft op het ruimtegebruik, wat een relevant aandachtspunt en criterium is voor de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Ook het tweede weigeringsmotief, inzake de gekozen inplanting van het bijgebouw, kan op zich volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

## **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 26 juli 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO