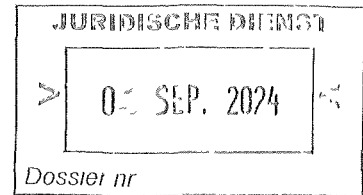


RAAD VOOR VERGUNNING BETWISTINGEN

Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 BRUSSEL
T 02 553 17 75
www.dbrc.be
www.dbrc.be/loket
info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be

AANGETEKEND

Provincie Vlaams-Brabant
Deputatie
Provincieplein 1
3010 Leuven



Ronummer

2324-RvVb-0425-A
(altijd vermelden)

Uw kenmerk

JUR/R/VGN/2024 025

Brussel

29 augustus 2024

Beslissing – beroepsmogelijkheid

Geachte procespartij
Geachte raadsman

De kamervoorzitter heeft een beslissing genomen over uw zaak. U vindt het arrest als bijlage (artikel 91 Procedurebesluit).



Wat kan u doen als u het niet eens bent met dit arrest?

U kan een cassatieberoep indienen bij de Raad van State.

U moet uw beroep indienen binnen een vervaltermijn van dertig dagen. Die termijn gaat in na de kennisgeving van dit arrest. Als u dit niet tijdig doet, is uw cassatieberoep niet-ontvankelijk (artikel 3, §1 KB van 30 november 2006).

U kan uw beroep enkel indienen met bijstand van een advocaat. Het beroep wordt ingediend door middel van een verzoekschrift. Het verzoekschrift wordt gedagtekend en ondertekend door een advocaat. Bovendien moet het verzoekschrift voldoen aan een aantal vormvereisten en bevat het een aantal bijlagen (artikelen 3, § 2 en 4 KB van 30 november 2006).

Bezorg uw verzoekschrift aan de Raad van State via een aangetekende zending (met adres Raad van State, Wetenschapstraat 33, 1040 Brussel) of via de elektronische procesvoering (eproadmin raadvst-consetat.be)

Voor meer informatie kan u deze wetsartikelen raadplegen

- artikelen 14, §2 en 19 RvS-wet,
- artikelen 3, 4, 6, 37, 39, 40, 42, 43, 44 en 45 KB van 30 november 2006,
- artikelen 70 en 85 bis van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948.



Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de griffie via e-mail of telefoon

Neem contact op met de griffie van de Raad van State indien u vragen heeft over het instellen van een cassatieberoep of raadpleeg de website www.raadvst-consetat.be.

Met vriendelijke groeten

Glenn Piens

Griffiemedewerker

Procedurebesluit: besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

DBRC-decreet: decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

RvS-wet: gecoördineerde wetten op de Raad van State van 12 januari 1973

KB van 30 november 2006: koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatieprocedure bij de Raad van State

Besluit van de Regent van 23 augustus 1948: besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2024 met nummer RvVb-A-2324-0988

in de zaak met rolnummer 2324-RvVb-0425-A

Verzoekende partij

Lieven DAENEN

vertegenwoordigd door advocaten Lieven BOGAERT en Kilian STULENS met woonplaatskeuze te 3583 Beringen, Paalsesteenweg 131

Verwerende partij

de provincie VLAAMS-BRABANT, vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad

met woonplaatskeuze te 3010 Leuven, Provincieplein 1

Tussenkomenende partijen

**1. Ana BENIC
2. Bart MEYS**

vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2

I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 januari 2024 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 september 2023, waarmee aan de tussenkomenende partijen een omgevingsvergunning wordt verleend voor het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning (omgevingsnummer 2022170557)

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Geetbets van 13 juni 2023 niet ingewilligd

Het project ligt in Geetbets aan de Nieuwdorpstraat 21 en heeft als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nrs 253p en 261f

II. Rechtspleging

Met een beschikking van 5 maart 2024 heeft de door de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen aangeduide bestuursrechter vastgesteld dat het beroep op het eerste gezicht alleen korte debatten vereist

De verwerende partij bezorgt het administratief dossier en dient een nota met opmerkingen in

De procespartijen werden opgeroepen voor de zitting van 21 mei 2024. Ze hebben ingestemd met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de zaak (artikel 85, §3 Procedurebesluit)

III. Feiten

Op 25 februari 2023 vragen de tussenkomenende partijen een omgevingsvergunning aan voor het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning gelegen in Geetbets aan de Nieuwdorpstraat 21

De bestaande eengezinswoning is ingeplant op ongeveer 20 meter achter de voorste perceelsgrens. Achteraan de woning bevinden zich twee aanbouwen en tegen de rechterperceelgrens staat een vrijstaande garage. Daarnaast zijn er verschillende verhardingen op het perceel in de vorm van een oprit en terras. De totale verharding, inclusief gebouwen, bedraagt ongeveer 450m².

De aanvraag voorziet na de sloop van de bestaande aanbouwen en de garage, in het verbouwen en uitbreiden van de vrijstaande eengezinswoning, het plaatsen van een nieuwe aanbouw achteraan de woning, en het aanleggen van verhardingen en een zwembad. Het hoofdvolume van de bestaande woning blijft grotendeels behouden. De totale verharding bedraagt na de verbouwing ongeveer 533m².

De percelen liggen deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied (gewestplan 'Tienen-Landen')

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd

Het college van burgemeester en schepenen van Geetbets verleent op 13 juni 2023 een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partijen. De vrijstaande garage en een groot deel van de verhardingen worden uitgesloten uit de vergunning.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 14 juli 2023 bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij. De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september 2023 om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren.

Op 26 september 2023 dienen de tussenkommende partijen een replieknota en in ondergeschikte orde een gewijzigde projectinhoud in. De gewijzigde projectinhoud schrapt onder andere de vrijstaande garage en een groot deel van de bijkomende verharding en voorziet in de aanplanting van een haag van 2 meter en leibomen nabij de rechterperceelgrens. Op 28 september 2023 aanvaardt de verwerende partij het wijzigingsverzoek.

Na de hoorzitting van 28 september 2023 verklaart de verwerende partij het beroep diezelfde dag ongegrond en verleent een omgevingsvergunning. Dat is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van de behandeling in korte debatten

De voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen of de door hem aangewezen bestuursrechter kan ambtshalve onderzoeken of de behandeling van een beroep alleen korte debatten vereist (artikel 59, §1 Procedurebesluit). Een zaak kan met korte debatten worden behandeld wanneer de afhandeling ervan zodanig duidelijk is dat een doorgedreven onderzoek niet noodzakelijk is.

De door de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen aangeduide bestuursrechter stelt in de beschikking van 5 maart 2024 vast dat een behandeling in korte debatten van het verzoekschrift kan volstaan. De behandeling van de zaak in korte debatten wordt door de partijen niet betwist.

V Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

1

De verzoekende partij voert de schending aan van

- artikel 4 3 1, §1 VCRO,
- artikel 63 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna OVD),
- artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet),
- het zorgvuldigheidsbeginsel

De verzoekende partij acht deze artikelen geschonden om volgende redenen

“

Doordat verwerende partij, m b t het aspect van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, het advies van de POA volledig miskent zonder dat zij zelf haar dossier zorgvuldig heeft voorbereid en een afdoende motivering heeft gegeven,

En doordat de (niet afdoende) overwegingen vervat in het bestreden besluit beperkt blijven tot foutieve en feitelijk onjuiste beoordelingen, onregelmatige beoordelingen en minstens onvoldoende draagkrachtige motieven,

En terwijl de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4 3 1, § 2 VCRO moet worden beoordeeld en gemotiveerd aan de hand van de daarin voorziene beoordelingscriteria, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1 1 4 VCRO,

En terwijl uit de formeel uitgedrukte motieven van de overheidsbeslissing moet blijken dat de overheid op dit vlak tot haar besluit is gekomen op basis van een juiste beschrijving en zorgvuldige inschatting van de bestaande toestand en dit besluit in redelijkheid verantwoord is, bij gebreke waarvan de materiele motiverings-, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel worden geschonden,

”

Ze geeft daarbij de volgende toelichting

“

In het verslag van de POA, dat zeer uitvoerig is onderbouwd en gemotiveerd, werd geadviseerd om het aangevraagde niet te vergunnen aangezien het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening aangezien de inplanting van de aanbouw hiermee niet in overeenstemming is gelet op de afwijkende inplanting t o v de woningen op de aanpalende percelen en de bestaande rij woningen

De POA stelt dienaangaande weloverwogen

()

De POA stelt op dit punt dat de inplanting van de nieuwe uitbreiding (en het nieuwe bijgebouw) niet overeenstemmen met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving aangezien die constructies zich ter hoogte van de achtertuinen van de aanpalende percelen zullen bevinden (art 4 3 1 VCRO) De POA geeft aan dat dit niet strookt met het rustig woongenot en er sprake is van overdreven veel verharding

Zoals aangegeven heeft de vergunningsaanvrager een gewijzigde projectinhoud (V04) ingediend waarbij een aantal wijzigingen werden doorgevoerd

- De inplanting van het zwembad wordt verschoven zodat deze een afstand van 1,00m aanhoudt tot de grens met het agrarisch gebied,
- Het bijgebouw (garage) en de bijhorende verharding worden geschrapt,
- Er wordt verharding aan de achterzijde en rechterzijde van de woning geschrapt
- Er wordt een haag aangeplant met een hoogte van 2,00 m en leibomen

Aan de inplanting van de nieuwe uitbreiding werd aldus niets gewijzigd waardoor het verslag van de POA op dat punt stand bleef houden en zij van oordeel was dat het aangevraagde geenszins in overeenstemming was (te brengen) met de goede ruimtelijke ordening

De visie van de POA was overigens gebaseerd op de situatie ter plaatse en in de gewijzigde inhoud wordt de nieuwe uitbreiding en het zwembad eveneens voorzien ter hoogte van de achtertuinen van de aanpalende percelen, waaronder het perceel van verzoeker ()

In de bestreden beslissing wordt het andersluidend verslag van de POA, m.b.t. dit punt, op volgende wijze 'weerlegd'

()

De visies van de POA en verwerende partij worden kort samengevat

POA:

- Versterking afwijkende inplanting,
- Aanzienlijke vergroting bebouwde oppervlakte en omvang woning,
- Er moet worden gestreefd naar een gelijkaardige inplanting tussen de rij woningen om een rustig woongenot en voldoende woonkwaliteit te garanderen,
- Versterking ruimtelijk ongewenste situatie,
- Voorstel om de aanbouw aan de voorzijde van de woning te voorzien waardoor de inplanting meer in overeenstemming is met de andere woningen in de straat en er een minder diepe voortuin is

Verwerende partij:

- De inplanting en de bouwdiepte van gebouwen in de onmiddellijke omgeving is variërend,
- Er is geen eenvormige inplantingslijn, noch bouwdiepte, vast te stellen,
- De bebouwing op de linker en rechter aanpalende percelen bevinden zich in de voortuinzone en dergelijke inplanting zou niet wenselijk zijn

Verwerende partij verwijst op geen enkele wijze naar enig cijfermateriaal m b t de inplanting en de bouwdiepte van gebouwen in de onmiddellijke omgeving die zij in haar beoordeling heeft opgenomen. Uit de nota van de vergunningsaanvrager, na het verslag van de POA, blijkt zelfs duidelijk dat de inplanting van het aangevraagde in extreem grote mate afwijkt van de inplanting van gebouwen in de omgeving (merk op de vergunningsaanvrager heeft enkel en alleen afmetingen vermeld bij situaties die haar zoveel als mogelijk uitkomen) ()

Zelfs in de door vergunningsaanvrager gekozen situaties blijkt dat het aangevraagde in een verregaande afwijkende inplanting voorziet

Uit het dossier blijkt op geen enkele wijze dat verwerende partij zelf ook maar enige controle of vaststelling heeft gedaan van de situatie in de onmiddellijke omgeving. Dit in tegenstelling tot de POA die tot een zeer concreet en uitgebreid gemotiveerd verslag is gekomen en spreekt over een 'rij woningen' en het feit dat er moet worden gestreefd naar een gelijkaardige inplanting van de rij woningen om een rustig woongenot en voldoende woonkwaliteit te garanderen

Dat verwerende partij geen enkel onderzoek heeft gevoerd is in één oogopslag duidelijk op basis van een afbeelding van Google (Maps) en Geopunt (rode markering is de bestaande bebouwing op het aanvraagperceel) ()

Zoals bepaald in artikel 63/1, derde lid van het Omgevingsvergunningsdecreet, geeft de verwerende partij in haar beslissing aan op welke wijze ze rekening gehouden heeft met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. Beslist de deputatie andersluidend met het

verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, dan moet uit haar motivering wel afdoende blijken waarom ze het advies niet bijtreedt en dient haar motivering te zijn gebaseerd op een zorgvuldig onderzoek. In onderhavig geval is dit niet gebeurd.

Dergelijke niet zorgvuldige negatie van het verslag van de POA impliceert een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet wel blijken, expliciet of impliciet, waarom het verslag niet wordt bijgetreden. De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt immers een niet evidente beslissing, waardoor een verstrengde motiveringsplicht geldt in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die ongunstig beoordeeld werden. Verzoekende partij kan dienaangaande verwijzen naar o.a. een arrest van Uw Raad d.d. 2 juni 2022 met nummer RvVb-A-2122-0809 (rolnummer 2021-RvVb-0670-A).

Verwerende partij acht, in de bestreden beslissing, het aangevraagde verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zonder evenwel haar beslissing te staven met de rechtens vereiste motieven en objectieve en feitelijk juiste informatie (die zij nochtans gemakkelijk zelf kan verzamelen via o.a. Geopunt). Verwerende partij verstrekt bijvoorbeeld geen omgevingsreferenties.

Het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur houdt ook in dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur zijn beslissing op zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De overheid is onder meer verplicht om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk te onderzoeken, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. (Uit RvSt, nr. 248.587, 14 oktober 2020)

Verwerende partij kan onmogelijk voorhouden dat zij haar beslissing op een zorgvuldige wijze heeft voorbereid en met kennis van zaken tot een beslissing is gekomen.

„

2

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar het bestreden besluit en stelt dat dat afdoende gemotiveerd is.

Beoordeling door de Raad

1 1

De verwerende partij heeft een ruime beoordelingsbevoegdheid wanneer ze onderzoekt of een aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In haar beoordeling moet ze duidelijk aangeven op welke motieven ze haar beslissing steunt. Daarbij moet ze rekening houden met de relevante, in de omgeving bestaande toestand en met de aandachtspunten en criteria die relevant zijn voor het aangevraagde project (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO)

Het toezicht van de Raad is beperkt. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij de feitelijke gegevens correct vaststelt en of ze op basis daarvan niet kennelijk onredelijk of foutief beslist. De Raad kan zelf geen eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening maken in de plaats van de verwerende partij.

1 2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven waarop ze haar beslissing steunt, zodat belanghebbenden met kennis van zaken tegen die beslissing in beroep kunnen gaan. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Het beginsel van de materiele motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing juridisch en feitelijk aanvaardbare motieven moeten zijn. De motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiele motiveringsplicht, houdt in dat een vergunningverlenende overheid elke beslissing zorgvuldig voorbereidt en met kennis van zaken beslist. De verwerende partij moet de feitelijke en juridische aspecten van het dossier afdoende onderzoeken en daarbij steunen op concrete feiten die na zorgvuldig onderzoek zijn vastgesteld.

1 3

Artikel 63/1 OVD bepaalt onder andere dat de deputatie in haar motivering bij een beslissing over een omgevingsvergunningsaanvraag moet aangeven op welke wijze ze rekening hield met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

Wanneer de deputatie ondanks een negatief advies van de provinciale omgevingsambtenaar de vergunning wil verlenen, geldt een verstrengde motiveringsplicht. Ze moet minstens de

andersluidende elementen in het verslag ontmoeten en motiveren waarom ze een andere mening toegedaan is

2

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd heeft in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. Die laatste houdt er een ander oordeel op na wat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betreft. Het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar luidt onder meer als volgt

“c) Goede ruimtelijke ordening

In toepassing van artikel 4.3.1 VCRO moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken of het gevraagde verenigbaar is met de bestaande plaatselijke omgeving. Principeel is het verbouwen van een eengezinswoning inpasbaar in woongebied met landelijk karakter.

In de bestaande toestand ligt de voorgevellijn van de woning reeds ongeveer op gelijke diepte met de achtergevellijnen van de woningen op de aanpalende percelen. De bestaande woning staat bijgevolg ingeplant ter hoogte van de tuinzones van de aanpalende percelen. Deze afwijkende inplanting wordt door de voorliggende aanvraag nog verstrekt. De bestaande aanbouw heeft immers een oppervlakte van 70,66 m² en de nieuwe uitbreiding van ca. 125 m² vergroot de bebouwde oppervlakte en omvang van de woning aanzienlijk. Om een rustig woongenot en voldoende woonkwaliteit te bieden, dient maximaal gestreefd te worden naar een gelijkaardige inplanting tussen de rij woningen. Bij een sloop of grondige verbouwing en uitbreiding van de aanbouw en bijgebouw van de woning is het niet verantwoord om een ruimtelijk ongewenste situatie nog te versterken. Er dient in tegendeel net naar een ordening gestreefd te worden die beter aansluit bij de bestaande, onmiddellijke omgeving. Door bijvoorbeeld de aanbouw te voorzien aan de voorzijde van de woning wordt een inplanting bekomen die al iets meer in overeenstemming is met de andere woningen in de straat en ontstaat er een minder diepe voortuin met minder noodzakelijke verharding. Indien de aanbouw naar voren wordt gebracht, ontstaat er een voortuin die nog steeds aanzienlijk is en zorgt voor een ruim voldoende afstand tussen straat en woning. De inplanting van de aanbouw is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het nieuwe bijgebouw wordt voorzien op meer dan ca. 38 m achter de rooilijn en bevindt zich gedeeltelijk in het agrarisch gebied. De verharding die nodig is om een garage in de achtertuin te voorzien is overdreven en de verkeersbewegingen die hiermee gepaard gaan voldoen niet aan rustig gebruiksgenot dat in een achtertuin in een residentiële omgeving verwacht wordt.

Bovendien zorgt de aanwezigheid van de bestaande inrit er reeds voor dat er meerdere wagens achter elkaar op het eigen terrein kunnen worden gestald. Ondanks dat er een groter bouwvolume gecreeerd wordt dan in de onmiddellijke omgeving terug te vinden is, wordt toch geopteerd om de garage niet in het gebouw te integreren. In het geval van een dergelijke nieuwbouwuitleiding kan er verwacht worden dat de autostaanplaats in de woning zelf wordt geïntegreerd in functie van een beter ruimtegebruik.

De totale verharde oppervlakte in de nieuwe toestand, al dan niet waterdoorlatend, bedraagt ca. 258 m². De oppervlakte aan bebouwing bedraagt ca. 236 m² en de oppervlakte van het deel van het perceel dat gelegen is in landelijk woongebied bedraagt ca. 985 m². De verhardings- en bebouwingsgraad is aanzienlijk voor een eengezinswoning in landelijk woongebied en in vergelijking met de resterende onbebouwde oppervlakte (binnen het woongebied). Verhardingen dienen steeds tot het minimum beperkt te worden. Zo wordt zoveel mogelijk ruimte gelaten aan groen en aan de ongehinderde opvang van hemelwater. Verder dienen alle tuinzones zoveel mogelijk groen ingericht te worden. Dit verhoogt de leefbaarheid, zorgt voor meer biodiversiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Zoals hierboven reeds vermeld, zorgt de inplanting reeds voor een hogere verhardingsgraad voor de noodzakelijke toegangen. Daarnaast wordt er echter ook extra verharding voorzien voor twee parkeerplaatsen vooraan die haaks op de inrit liggen, wordt er een toegangspad voorzien tot aan de achtergevel van het garagebijgebouw en wordt de oppervlakte tussen inrit en woning ook volledig verhard. De verharding dient te worden beperkt.

[]

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning om volgende redenen:

- het bijgebouw ligt ongeveer voor de helft in agrarisch gebied en is in strijd met de bijhorende planologische bestemmingsvoorschriften,
- zowel de inplanting van de nieuwe uitbreiding als het nieuw bijgebouw stemmen niet overeen met de ruimtelijke ordening van de omgeving. Deze bevinden zich ter hoogte van de achtertuinen van de aanpalende percelen, wat niet strookt met een rustig woongenot van de achtertuin en zorgt voor overdreven veel verharding,
- de bebouwde en verharde oppervlakte staat niet in verhouding tot de oppervlakte van het perceel in een landelijke woonomgeving. De grote bebouwings- en verhardingsgraad stemt niet overeen met de criteria van de goede ruimtelijke ordening."

De verwerende partij oordeelt onder meer als volgt:

"c) Goede ruimtelijke ordening

In toepassing van artikel 4.3.1 VCRO moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken of het gevraagde verenigbaar is met de bestaande plaatselijke

omgeving. Principeel is het verbouwen van een eengezinswoning inpasbaar in woongebied met landelijk karakter.

Het nieuwe bijgebouw wordt voorzien op meer dan ca. 38 m achter de rooilijn en bevindt zich gedeeltelijk in het agrarisch gebied. De verharding die nodig is om een garage in de achtertuin te voorzien is overdreven en de verkeersbewegingen die hiermee gepaard gaan voldoen niet aan rustig gebruiksgenot dat in een achtertuin in een residentiële omgeving verwacht wordt. Bovendien zorgt de aanwezigheid van de bestaande inrit er reeds voor dat er meerdere wagens achter elkaar op het eigen terrein kunnen worden gestald. Ondanks dat er een groter bouwvolume gecreeerd wordt dan in de onmiddellijke omgeving terug te vinden is, wordt toch geopteerd om de garage niet in het gebouw te integreren. In het geval van een dergelijke nieuwbouwuutbreiding kan er verwacht worden dat de autostaanplaats in de woning zelf wordt geïntegreerd in functie van een beter ruimtegebruik. In de nieuwe projectversie V04 wordt het bijgebouw geschrapt. Deze planwijziging kan als gunstig worden beoordeeld. Er wordt als voorwaarden opgelegd dat er geen garage-bijgebouw in de tuin mag worden voorzien, noch bijkomende verharding mag worden aangelegd.

De totale verharde oppervlakte in de nieuwe toestand, al dan niet waterdoorlatend, bedraagt ca. 258 m². De oppervlakte aan bebouwing bedraagt ca. 236 m² en de oppervlakte van het deel van het perceel dat gelegen is in landelijk woongebied bedraagt ca. 985 m². De verhardings- en bebouwingsgraad is aanzienlijk voor een eengezinswoning in landelijk woongebied en in vergelijking met de resterende onbebouwde oppervlakte (binnen het woongebied). Verhardingen dienen steeds tot het minimum beperkt te worden. Zo wordt zoveel mogelijk ruimte gelaten aan groen en aan de ongehinderde opvang van hemelwater. Verder dienen alle tuinzones zoveel mogelijk groen ingericht te worden. Dit verhoogt de leefbaarheid, zorgt voor meer biodiversiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Zoals hierboven reeds vermeld, zorgt de inplanting reeds voor een hogere verhardingsgraad voor de noodzakelijke toegangen. Daarnaast wordt er echter ook extra verharding voorzien voor twee parkeerplaatsen vooraan die haaks op de inrit liggen, wordt er een toegangspad voorzien tot aan de achtergevel van het garagebijgebouw en wordt de oppervlakte tussen inrit en woning ook volledig verhard. De verharding dient te worden beperkt. In de nieuwe projectversie V04 wordt de verharding geschrapt tot een totale oppervlakte van 141,36 m². Deze planwijziging kan opnieuw als gunstig worden beoordeeld. Deze verharding betreft de noodzakelijke toegang tot de woning, terrasverharding en de oprit voor het plaatsen van auto's. Deze verharding is bijgevolg aanvaardbaar bij een eengezinswoning.

De verwerende partij treedt in de bestreden beslissing de bevindingen van de provinciale omgevingsambtenaar grotendeels bij. Waar de provinciale omgevingsambtenaar evenwel nog oordeelde dat de vrijstaande garage en de verhardingsgraad niet overeenstemmen met een

goede ruimtelijke ordening, stipt de verwerende partij aan dat de nadien ingediende gewijzigde projectinhoud daaraan tegemoet komt. Ze wijst erop dat de garage werd geschrapt en de verharding beperkt wordt tot het noodzakelijke. Die motieven bekritiseert de verzoekende partij niet.

Wel levert de verzoekende partij kritiek op de motieven over de inplanting van de aanbouw achteraan, waarmee de verwerende partij afwijkt van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. De provinciale omgevingsambtenaar oordeelt als volgt over de inplanting van de aanbouw:

“In de bestaande toestand ligt de voorgevellijn van de woning reeds ongeveer op gelijke diepte met de achtergevellijnen van de woningen op de aanpalende percelen. De bestaande woning staat bijgevolg ingeplant ter hoogte van de tuinzones van de aanpalende percelen. Deze afwijkende inplanting wordt door de voorliggende aanvraag nog verstrekt. De bestaande aanbouw heeft immers een oppervlakte van 70,66 m² en de nieuwe uitbreiding van ca. 125 m² vergroot de bebouwde oppervlakte en omvang van de woning aanzienlijk. Om een rustig woongenot en voldoende woonkwaliteit te bieden, dient maximaal gestreefd te worden naar een gelijkaardige inplanting tussen de rij woningen. Bij een sloop of grondige verbouwing en uitbreiding van de aanbouw en bijgebouw van de woning is het niet verantwoord om een ruimtelijk ongewenste situatie nog te versterken. Er dient in tegendeel net naar een ordening gestreefd te worden die beter aansluit bij de bestaande, onmiddellijke omgeving. Door bijvoorbeeld de aanbouw te voorzien aan de voorzijde van de woning wordt een inplanting bekomen die al iets meer in overeenstemming is met de andere woningen in de straat en ontstaat er een minder diepe voortuin met minder noodzakelijke verharding. Indien de aanbouw naar voren wordt gebracht, ontstaat er een voortuin die nog steeds aanzienlijk is en zorgt voor een ruim voldoende afstand tussen straat en woning. De inplanting van de aanbouw is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.”

De verwerende partij oordeelt daarentegen als volgt:

“Met betrekking tot de inplanting en de bouwdiepte van de nieuwe aanbouw wordt gesteld dat deze bij de gebouwen in de onmiddellijke omgeving variërend is. Er is geen eenvormige inplantingslijn, noch bouwdiepte vast te stellen. De bebouwing op de linker en rechter aanpalende percelen bevindt zich in de voortuinzone. Dit is een inplanting die ruimtelijk niet wenselijk is bij vrijstaande woningen in landelijk woongebied. De bestaande aanbouwen worden gesloopt en er wordt geopteerd om hier een nieuwe aanbouw die plaatsnemt, die breder is dan de bestaande aanbouwen maar ca. 5,5 m minder diep. De bouwdiepte vermindert bijgevolg in de nieuwe toestand. De verharding wordt slechts voorzien tot de voorzijde van de bestaande woning en wordt niet doorgetrokken tot de aanbouw. De inplanting heeft bijgevolg geen

negatieve invloed op de verhardingsgraad. De aanbouw respecteert een minimale afstand van 3,00 m tot de zijdelingse perceelgrenzen waardoor de mogelijkheid tot openheid en doorgroening in open bebouwing wordt gevrijwaard. De kroonlijsthoogten van 6,25 m en 3,25 m zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

De aanbouw wordt voornamelijk afgewerkt in een gevelsteen in de kleur wit of zeer licht grijs en gedeeltelijk in gevelbekleding in aluminium in de kleur antraciet. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium in de kleur zwart. De bestaande woning wordt afgewerkt met gevelpleister in de kleur crème. In de onmiddellijke omgeving zijn de woningen voornamelijk afgewerkt met gevelsteen, maar zijn er ook enkele woningen met een afwerking in witte gevelpleister terug te vinden. De voorgestelde afwerkingen doen geen afbreuk aan het straatbeeld en zijn visueel-vormelijk aanvaardbaar. Door het voorzien van een haag en leibomen wordt de inblik tot de aanpalende percelen beperkt. Er wordt niet geraakt aan het bodemrelief noch zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.”

De verwerende partij erkent dat de inplanting afwijkend is ten opzichte van de aanpalende percelen, maar motiveert dat de aanvraag desondanks niet strijdt met een goede ruimtelijke ordening. Ze stelt eerst vast dat er in de straat geen uniforme inplantingslijn is. Daarna argumenteert ze dat de bouwdiepte op het perceel afneemt ten opzichte van de huidige situatie, dat de verhardingsgraad niet toeneemt en dat er een minimale afstand behouden wordt ten opzichte van de aanpalende perceelgrenzen waardoor de mogelijkheid tot openheid en doorgroening gewaarborgd blijft.

Verder in de bestreden beslissing overweegt ze nog dat de inblik tot de aanpalende percelen beperkt wordt door de inplanting van een haag en leibomen. Aldus maakt de verwerende partij duidelijk dat de afwijkende inplanting om die redenen verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Ze geeft voldoende motieven aan die haar andersluidend standpunt rechtvaardigen.

De verzoekende partij bekritiseert die overwegingen van de verwerende partij niet. Ze stelt louter dat de inplanting van de aanbouw “in extreem grote mate afwijkt” van de omgeving en dat de verwerende partij bij haar beoordeling niet verwijst “naar enig cijfermateriaal” over de inplanting. Het is niet duidelijk wat ze met die kritiek wenst te bekomen. De verzoekende partij gaat voorbij aan het feit dat de verwerende partij de afwijkende inplanting ten opzichte van de aanpalende percelen zelf erkent, maar de aanvraag niettemin ruimtelijk inpasbaar acht in de omgeving.

De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk of foutief heeft beslist. Ze geeft in haar beslissing aan op welke motieven ze steunt en houdt rekening met de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partij betwist die motieven niet.

Het middel is ongegrond.

VI. Beslissing

- 1 Het beroep wordt verworpen.
- 2 De kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken op 22 augustus 2024 door de derde kamer.

De griffier,

Kengiro
Verheyden
(Signature)
Digitaal ondertekend door
Kengiro Verheyden
(Signature)
Datum: 2024-08-22
11:09:10 +02:00

Kengiro VERHEYDEN

De voorzitter van de derde kamer,

Filip Van Acker
(Signature)
Digitaal ondertekend door
Filip Van Acker (Signature)
Datum: 2024-08-22
10:51:31 +02:00

Filip VAN ACKER