

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0048 van 21 januari 2014  
in de zaak 1011/0168/A/2/0155

*In zake:* de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan OPSOMMER  
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jo DECRAEYE  
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Markt 41

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 augustus 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 26 april 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een vergunning verleend voor het wijzigen/aanvullen van de stedenbouwkundige voorschriften van een verkavelingsvergunning voor de woningbijgebouwen, berging/paardenstal, poolhouse, zwembad met overkapping, bijkomende tuinconstructie en voortuinafsluiting.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan OPSOMMER die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Florence WAUTERS die loco advocaat Jo DECRAEYE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer ■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 1 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 maart 2011 de tussenkomenende partij, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 17 december 2009 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel een aanvraag in tot wijziging van een verkavelingsvergunning voor *“bergplaats/stalling, overdekking garage, poolhouse, zwembad met zwembadoverkapping, verharding in kasseien, voortuinafsluiting”*.

De aanvraag beoogt om de verkavelingsvoorschriften te wijzigen teneinde een aantal niet-vergunde werken te kunnen regulariseren.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn als loten 2, 3 en 4 eveneens gelegen binnen de verkaveling van 30 november 1992. Deze loten werden samengevoegd met een wijziging van de verkavelingsvergunning op 26 september 1994.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 december 2009 tot en met 27 januari 2010, wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel verleent op 8 april 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

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

*Uit de verkavelingsvoorschriften blijkt dat vrijstaande constructies normaliter op een afstand van 2m tov de laterale perceelsgrens moeten opgericht worden. Bijkomend wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van voortuinafsluitingen (maximaal 0,75 m). Tevens worden dakhellingen opgelegd tussen 30° en 45°.*

*De aanvrager-ontwerper voeren aan dat betrokkene in hoofdberoep tuinaannemer – landbouwer is, gestaafd door administratieve stukken.*

*Uit het dossier en eigen opzoekingen blijkt dat de bestaande constructies (hoofdvolume en bijgebouwen) in duurzame materialen gerealiseerd zijn, dat de gehele site op verzorgde wijze ingericht is en dat gestreefd werd naar architecturaal-esthetische meerwaarde.*

*De inplanting van de bijgebouwen is gebeurd nabij de perceelsgrens met lot 1, vermoedelijk in functie van bereikbaarheid ervan via de achterliggende toegangsweg.*

*Het akkoord van de medekavelant (lot 5, aanpalende rechter zijde) is opgenomen in het dossier.*

*De bestaande feitelijke toestand doet afbreuk aan de stedenbouwkundige voorschriften en aan het karakter van de voorliggende verkavelingsvergunning.*

**7. Beoordeling van de aanvraag en van de goede ruimtelijke ordening**

*De voorziene werken brengen het karakter alsook het woonklimaat in de omgeving in het gedrang. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, noch met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 23 april 2010 aan bij het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel weigert op 26 april 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het college van Burgemeester en Schepenen levert – op negatief (bindend) advies vanwege de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar – de weigering af van (wijziging van verkavelings)vergunning.*

...”

De tussenkomen de partij tekent tegen deze beslissing op 8 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juli 2010 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen.

Na de hoorzitting van 10 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 19 augustus 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de ingediende plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*Het eigendom situeert zich in het noordelijke deel van het grondgebied van de gemeente Brakel, meer bepaald ten noorden van het dorpscentrum van de deelgemeente Elst en op ongeveer 300 m ten oosten van de gewestweg N415 Zwalm - Brakel. De bebouwde kavel ligt aan Vissegem, een voldoende uitgeruste gemeenteweg, in een volgens het gewestplan kort woonlint met landelijk karakter.*

*De omgeving is zeer landelijk met een omringend landschap gekenmerkt door uitgesproken reliëfwijzigingen. Het betreffende perceel zelf is vrij vlak en ligt ten opzichte van de afhellende straat  $\pm 0,65$  m hoger en ten opzichte van het links gelegen hoekperceel  $\pm 0,60$  m lager. De omgevende bebouwing is gegroepeerd en bestaat uit verscheidene eengezinswoningen en enkele actieve landbouwbedrijven.*

*Het eigendom maakt deel uit van een in 1992 goedgekeurde verkaveling bestaande uit 5 loten voor vrijstaande eengezinswoningen en 1 achterliggend lot dat uit de verkaveling werd gesloten. De loten 2, 3 en 4, eigendom van aanvrager, werden samengevoegd tot één lot en de er op aanwezige woning werd verbouwd. De woning is van het langgeveltype onder zadeldak en staat met de nok evenwijdig aan de straat. De loten 1 en 5, links en rechts van het eigendom in aanvraag, werden bebouwd met vrijstaande woningen.*

*Langsheen de linker perceelgrens, en volledig op het lot 1, bevindt zich een haag met een hoogte van  $\pm 3,60$  m gemeten op het perceelsniveau van het links gelegen lot. Door de niveauverschillen tussen de percelen reikt deze haag tot  $\pm 4,30$  m boven het niveau van het eigendom in aanvraag en tot  $\pm 0,40$  m hoger dan de kroonlijst van de overdekking, (zie verder onder punt 2). Langsheen de perceelgrens staat een afsluiting met stijl en vlechtwerk met een hoogte van 1,70 m.*

*De aanvraag beoogt om de verkavelingvoorschriften betreffende de bijgebouwen, de afsluitingen en het niet-bebouwd gedeelte, te wijzigen en aan te vullen ten behoeve van het regulariseren van een aantal niet vergunde of zonder vergunning uitgevoerde werken. Het gaat om hierna volgende werken die zich alle situeren in het 50-m woongebied met landelijk karakter:*

*1. Bergplaats*

*Een gemetselde berging werd vergund met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> maar werd uitgevoerd met een oppervlakte van 10 m bij 3,28 m (32,80 m<sup>2</sup>).*

*De bergplaats is ingeplant op 20 m achter de voorgevellijn van de woning en op minimum 5,03 m van de linker perceelgrens. De bergplaats is opgericht in baksteenmetselwerk en is afgedekt met een asymmetrisch zadeldak met de nok loodrecht op straat gericht en met de dakvlakken gevat tussen getrapte*

kopgevels. De nokhoogte bedraagt 5,40 m. Het rechtse dakvlak heeft een dakbedekking met leien en steekt 0,95 m uit over de rechter gevel met een kroonlijsthoogte van 2,50 m.

Het linker dakvlak wordt beschreven bij het punt 2. 'Overdekking'.

De functie van de berging werd gewijzigd naar paardenstal/berging met 3 boxen waarbij één box effectief als paardenstal wordt gebruikt en de andere 2 boxen dienst doen als berging.

2. Overdekking (garage)

Links aansluitend aan de berging werd een overdekking gerealiseerd tot op 0,20 m van de linker perceelgrens met een oppervlakte van 54,4 m<sup>2</sup> ten behoeve van het stallen van een tractor en landbouwmachines, gezien aanvrager tuinaannemer-landbouwer is en tuinbouwactiviteiten uitoefent.

De overdekking heeft dezelfde lengte als de berging, 10 m, en een breedte die varieert van 5,03 m aan de voorzijde tot 5,84 m aan de achterzijde.

Het dak is te beschouwen als een lessenaarsdak met flauwe dakhelling aansluitend bij de nok van de berging en schuin aflopend naar de linker zijgevel alwaar een hoogte van 3,94 m boven het maaiveld wordt bereikt.

De overdekking bestaat uit een staalstructuur waarbij de linker zijgevel en de achtergevel afgekleed zijn met donkerbruine geprofileerde staalplaten. De voorgevel van de overdekking sluit aan op die van de berging en is uitgevoerd in hetzelfde baksteenmetselwerk als van de berging.

3. Poolhouse

Het poolhouse met een oppervlakte van 8 m bij 3,27 m (26,16 m<sup>2</sup>) is aangebouwd tegen de voorgevel van de bergplaats en de overdekking. Het betreft een volledig houten constructie ingeplant op 1,03 m van de linker perceelgrens gemeten vanaf de linker voorhoek van de overdekking. Het poolhouse wordt afgewerkt met een zadeldak met nok eveneens loodrecht op de straat met nokhoogte van 3,89 m en met een kroonlijsthoogte van 2,50 m. De dakbedekking wordt voorzien in leien.

4. Zwembad

Het eigenlijke zwembad is in de grond ingebouwd voor het poolhouse en heeft een oppervlakte 3,91 m bij 7,95 m (31,08 m<sup>2</sup>). Het zwembad is ingeplant op 2,82 m van de linker perceelsgrens.

5. Zwembadoverdekking

Boven het eigenlijke zwembad en aansluitend tegen het poolhouse werd een uitschuifbare overkapping van 57,84 m<sup>2</sup> geconstrueerd bestaande uit gebogen plexiplaten op houten dragers over een breedte van 5,06 m en tot op minimum 2,16 m van de linker perceelsgrens. De grootste hoogte bedraagt 2,58 m aan de kopgevel van het poolhouse en 2,34 m aan de voorzijde van de constructie. Ingeschoven heeft de constructie een diepte van ± 2,35 m; uitgeschoven heeft de constructie een lengte van 9,56 m en komt tot 7,50 m achter de voorgevel van de woning te liggen. De overkapping boven het zwembad samen met het zwembad liggen ongeveer 0,70 m lager dan de links naastliggende tuin.

De totale diepte van de 3 aan elkaar sluitende constructies bedraagt 23 m.

6. Bijkomend wordt gevraagd om, buiten de vermelde bijgebouwen, in de achtertuin een beperkte constructie van maximaal 10 m<sup>2</sup> en met een maximale hoogte van 3 m te kunnen oprichten met de voorwaarde dat deze constructie opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin, en dat deze voorzien wordt in sobere materialen als daar zijn, die van de woning, hout of metaal.

7. Voortuinafsluiting

De voortuinafsluiting werd vergund met een muur met hoogte van 0,75 m.

De hoogte van de tuinmuur varieert van ongeveer 1 m tot 1,25 m langs de straatzijde, mede gezien door het niet regelmatig verloop van de afhellende

straat. Ten opzichte van het maaiveld, langs de kant van de voortuin is de muur maximaal 0,70 m hoog aangezien het maaiveld hoger ligt dan de straat. De tuinmuur werd afgewerkt met een smeedijzeren hekken met hoogte van 1,35 m boven de muur.

Tegen de linker en rechter perceelsgrens werden twee hoekpilasters gebouwd met een hoogte van 2,90 m boven straatniveau.

Aan weerszijden van de toegangspoort naar de huiskavel werden twee kolommen gemetseld met een hoogte van 3,27 m boven het aldaar aanwezige maaiveld.

...

#### Beoordeling

##### De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft geen invloed op het watersysteem.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

##### De juridische aspecten

Elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning dient in overeenstemming te zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. De vraag tot voorgestelde verkavelingswijziging is principieel in overeenstemming met de bestemmingsbepaling van het gebied.

De voorliggende aanvraag beoogt een verkavelingswijziging met het oog op het regulariseren van een aantal constructies die ofwel niet gerealiseerd zijn volgens de verleende stedenbouwkundige vergunning (berging en voortuinmuur) of waarin deels een ander functie is voorzien (berging/deels paardenstal) of die zonder vergunning werden geconstrueerd en waarvoor geen verkavelingsvoorschriften waren voorzien.

Een verkaveling is in eerste instantie een werkinstrument om op een eenduidige en gedetailleerde manier de inrichting van een gebied te bepalen. Een wijziging kan slechts aanvaard worden indien dit bijdraagt tot een aanvaardbare stedenbouwkundige uitbouw van het gebied zonder nadelige gevolgen voor de aanpalenden en de andere kavels binnen de verkaveling.

De bevoegde overheid is verplicht het verzoek tot wijziging van een verkavelingsvergunning te toetsen aan de feitelijke toestand ontstaan op grond van de voordien afgegeven vergunningen en rekening te houden met de kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing (Raad van State, Segers, nr. 32.158 van 9 maart 1989).

##### De goede ruimtelijke ordening

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied.

Bijkomend dient gesteld te worden, dat regularisatieaanvragen in principe op dezelfde wijze moeten worden behandeld als andere aanvragen. De overheid moet er zich voor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

De voorgestelde wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften beogen een aantal woningbijgebouwen, los van de woning te kunnen voorzien volgens beschreven afmetingen en inplantingen. Deze woningbijgebouwen vormen een aaneensluitend geheel en leiden niet tot een verspreiding van diverse kleine constructies op de huiskavel. De functies in de bijgebouwen, berging, paardenstalling, poolhouse, zwembad met overkapping, zijn gebruikelijke en bij het wonen bijhorende functies, die voorzien worden in de onmiddellijke omgeving van de woning, binnen een straal van 30 m. De

bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften geven de maximale oppervlaktes en bouwhoogtes aan voor elk van de bijgebouwen samen met hun specifieke functies. Voorgestelde volumes zijn aanvaardbaar, zijn niet dominant ten opzichte van het hoofdvolume van de woning en kunnen door de huiskavel, die in se een samenvoeging is van drie loten, zonder moeite gedragen worden. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien voor de bijgebouwen in een verschijningsvorm en gevelmaterialen, die passend dienen te zijn bij deze van het hoofdvolume.

Ook het oprichten van een bijkomende beperkte constructie van maximaal 10 m<sup>2</sup> en met een maximale hoogte van 3 m in de tuin is als aanvaardbare tuinvulling te beschouwen.

Zowel de betreffende huiskavel als de aanpalende eigendommen zijn ten overvloede ingegroend en de laterale perceelgrenzen zijn door meer dan voldoende hoge groenschermen afgezet, waardoor het omsloten karakter van de kavels nog versterkt wordt. Er kan niet gezegd worden dat de privacy van de links aanpalende eigenaars door de aanwezigheid van constructies op de huiskavel van aanvrager, in het gedrang komt. De betreffende huiskavel is dermate van groenaanplant voorzien, dat de bijgebouwen ook vanaf de straat visueel quasi niet waarneembaar zijn.

De minieme meerdere oppervlakte van de berging welke vergund was voor 30 m<sup>2</sup> en die uitgevoerd is met een oppervlakte van 32,80 m<sup>2</sup>, is aanvaardbaar evenals de gedeeltelijke functiewijzing naar paardenstalling. Een dergelijke stallingfunctie is op een huiskavel gepast in functie van het toezicht op de dieren.

Wat betreft het poolhouse, zwembad en overkapping kan gezegd worden dat deze constructies door hun inplanting geclusterd zijn aan de berging/stalling en zo een coherent geheel vormen. Voorts ligt het aanzetniveau van het poolhouse en het zwembad 70 cm onder het niveau van de links gelegen tuin en komen noch de nok van het poolhouse, noch de overkapping hoger dan de aanwezige groen haag langs de linker perceelgrens. Deze constructies zijn op voldoende afstand van de linker perceelgrens ingeplant en komen overeen met de gangbare perceelafstanden voor bouwvolumes van dergelijke constructies, zoals onder meer opgenomen in het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen tot bepaling van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig en waarin voor kleine constructies die tot de normale tuinuitrusting behoren bij een vergund woongebouw een afstand van ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen gehanteerd wordt.

De realisatie van de voortuinafsluiting met bijhorende pilasters is qua hoogte en afmetingen aanvaardbaar en brengt de omgevende ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Wat betreft de overdekking(garage) dient het volgende gesteld te worden:

Aanvrager is ook eigenaar van het achter zijn huiskavel achterliggend lot 6, dat directe toegang heeft naar Blomveld, een dwarsstraat op Vissegem. Deze toegang paalt aan de achterste perceelgrens van het links naastliggend lot welke eveneens door een groen haag is afgeschermd. Deze toegang biedt de kortste inrijweg van de land- en tuinbouwmachines van aanvrager naar het achterliggende perceeldeel en zorgt ook voor gemakkelijke inrit naar de overdekking tussen de berging en de linker perceelgrens. Deze overdekking, een constructie vanaf de nok van de berging tot tegen de linker perceelgrens, komt ter hoogte van haar voorgevel tot op 20 cm van de perceelgrens en ter hoogte van haar achtergevel tot tegen de perceelgrens. De overdekking blijft met de kroonlijsthoogte van 4,30 m aan de perceelgrens en gemeten op het maaiveld van aanvrager wel beneden de bestaande haag op lot 1, die aldaar een hoogte van 3,70 m bereikt.

Het tijdens het openbaar onderzoek ingebrachte punt van bezwaar van de eigenaars van lot 1 wordt gevolgd wanneer zij aangeven dat zij hun haag deze grote hoogte laten

*bereiken om de betreffende overdekking zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken. Het onderhoud van dergelijke haaghoogte en het behoud ervan is evenwel niet zo evident. Ook de aanwezigheid van het bescheiden woningbijgebouw op lot 1 op 2 m van de perceelgrens, ter hoogte van de overdekking van aanvrager, zal de impact van dit laatst genoemde bouwwerk niet minder storend maken.*

*Het regulariseren van de overdekking vanaf de berging tot tegen de linker perceelgrens kan op grond van bovenstaande vaststellingen niet verenigbaar worden geacht met de goede ruimtelijke ordening ten opzichte van het links aanpalend perceel. Waar mogelijk dienen bijgebouwen op voldoende afstand van de perceelgrens opgericht te worden, tenzij er aangebouwd kan/zal worden op het aanpalend perceel. Onderhavig terrein is voldoende groot om een andere inplanting op te nemen en daarenboven is de kans dat er zal aangebouwd worden, gelet op de dakvorm en op het gegeven dat bij de buur al een bijgebouw staat, quasi onbestaand.*

*Wat betreft de mogelijke geluidsoverlast van de technische installaties voor het zwembad, wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden dat deze aspecten vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet relevant zijn. Geluidshinder behoort tot de regelgeving inzake milieu, Vlareminzonderheid en eventuele overschrijdingen dienen getoetst en desgevallend gecorrigeerd te worden op basis van Vlaremmregelgeving.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is, voor wat betreft het wijzigen/aanvullen van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning voor de woningbijgebouwen, berging/paardenstal, poolhouse, zwembad met overkapping, bijkomende tuinconstructie en voortuinafsluiting.*

*Het beroep is niet voor inwilliging vatbaar voor wat betreft het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingvergunning voor de overdekking(garage).*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

Op 20 september 2012 heeft de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend voor de regularisatie van het zwembad met overkapping, poolhouse en berging met functiewijziging. De verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 9 november 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0174/A/2/0154.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing diende aan de verzoekende partij niet te worden betekend, zodat de in het destijds geldende artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO bedoelde beroepstermijn van 30 dagen begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de vergunning.

Uit het samenhangend dossier 1213/0174/A/2/0154 (stedenbouwkundige vergunning) blijkt dat de bestreden wijzigende verkavelingsvergunning werd aangeplakt op 24 september 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 22 oktober 2010, is dus tijdig.



## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is een aanpalende eigenaar in een verkaveling. Door de wijziging van verkavelingsvoorschriften stelt zij dat deze een invloed hebben op haar perceel en de aanpalende percelen aangezien *“de bestreden beslissing de voorwaarden bepaalt waarbinnen op het aanpalend perceel zal kunnen worden gebouwd en geregulariseerd, zodat deze voorwaarden een onmiddellijke invloed hebben op de gebouwen die achter haar tuin zullen worden opgericht of geregulariseerd”*. De verzoekende partij stelt zij door deze bouwwerken bijkomende geluidshinder en visuele hinder zal ondervinden die bij ongewijzigde verkavelingsvoorschriften niet aanwezig is.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt de mogelijke geluidshinder en visuele hinder veroorzaakt door de na de verkavelingswijziging te regulariseren woningbijgebouwen, als hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, van artikel 4.7.15 VCRO en van de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur en de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat haar bezwaren werden miskend, minstens onvoldoende werden weerlegd.

In een eerste onderdeel wijst de verzoekende partij er op dat in de bestreden beslissing niet wordt onderzocht waar het groenscherm exact is ingeplant en in welke toestand dit groenscherm zich bevindt. De verzoekende partij zet uiteen dat de grote haag, waarmee in de bestreden beslissing rekening wordt gehouden, zich bevindt op haar perceel en zich in slechte staat bevindt (onder meer ingevolge de constructies van de tussenkomende partij). De verzoekende partij voert aan dat zij de hagen zo hoog heeft laten groeien om minder overlast te hebben van de bouwovertrengingen van de tussenkomende partij. Deze actuele toestand mag volgens de verzoekende partij niet gebruikt worden om de bouw misdrijven van de tussenkomende partij te verantwoorden, dit ondermeer om de eenvoudige reden dat het groenscherm op het eigendom

van de verzoekende partij staat en perfect zou kunnen verdwijnen zonder dat de aanvrager van de verkavelingswijziging hierop kan ingrijpen.

Verder stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de verharde uitweg achter haar perceel die door de tussenkomende partij werd aangelegd. Deze uitweg werd zonder vergunning aangelegd en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ook dit heeft de verwerende partij niet onderzocht. Verzoekende partij meent dat dit een schending is van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt zich ook de vraag waarom alle constructies van de tussenkomende partij geconcentreerd worden naast de scheidingslijn met haar perceel, hetgeen ten koste gaat van haar weidse uitzicht, terwijl de aanvrager van de verkavelingswijziging zijn weids uitzicht op het achterliggend waardevol agrarisch gebied wel kan behouden.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat in de bestreden beslissing geen onderzoek wordt gevoerd naar mogelijke geluidshinder, terwijl de vergunning wel degelijk geluidshinder kan veroorzaken, ondanks de afwezigheid van enige milieuvergunningsplicht.

In het bijzonder wijst de verzoekende partij op de geluidshinder die wordt teweeggebracht door de warmtepompen en andere technische installaties bij het zwembad van de tussenkomende partij.

De verzoekende partij meent dat het weigeren om de geluidshinder van het zwembad te betrekken bij de besluitvorming een inbreuk op de zorgvuldigheidsplicht uitmaakt.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij een bezwaarschrift heeft kunnen indienen, maar dat zij er niet toe gehouden is alle aangevoerde argumenten te beantwoorden. Volgens de verwerende partij blijkt uit de bestreden beslissing dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met de bezwaren van de verzoekende partij.

Verder benadrukt de verwerende partij dat de uitweg op de achterliggende gronden geen deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag en dat een weg hoe dan ook geen visuele hinder kan veroorzaken.

Met betrekking tot mogelijke geluidsoverlast, stelt de verwerende partij dat aan deze problematiek aandacht kan worden besteed naar aanleiding van de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de verzoekende partij een bezwaarschrift heeft kunnen indienen zodat er, in zoverre de schending van het openbaar onderzoek wordt aangevoerd, geen belangenschade is.

Uit de bestreden beslissing blijken de determinerende overwegingen, zodat er volgens de tussenkomende partij geen schending is van de formele motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel.

De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij geen enkel bewijs voorlegt dat zij abnormale lasten van nabuurschap zou moeten ondergaan. De warmtepomp van het zwembad draait slechts enkele uren per dag en ligt tijdens de winter helemaal stil. Bovendien werd deze geplaatst tegen de achterste perceelsgrens zodat de hinder beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat zij haar uitzicht over de achterliggende gronden verliest door de illegale constructies en de noodzakelijke meters hoge haag. De verzoekende partij benadrukt dat in de bestreden beslissing niet wordt verklaard waarom de constructies zo dicht tegen haar eigendom moeten worden ingeplant.

De verzoekende partij voegt aan het eerste middel een derde onderdeel toe waarin zij een bijkomende schending van de zorgvuldigheidsplicht inroept. De verzoekende partij stelt vast dat een strafklacht die zij destijds heeft neergelegd met betrekking tot de bouwwerken, zich niet in het administratief dossier van de verwerende partij bevindt. De verwerende partij heeft niet de moeite genomen om dit stuk op vragen en heeft dus geen rekening gehouden met deze strafklacht.

De verzoekende partij wijst er op dat zij dit onderdeel voor het eerst kan ontwikkelen in haar wederantwoordnota, omdat zij pas kennis heeft gekregen van deze bijkomende schending na inzage van het administratief dossier ter griffie van de Raad.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen, tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.

Het is voldoende dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de ingediende bezwaren bij haar beoordeling betreft en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen zij zich heeft gesteund om de wijziging van de verkaveling al dan niet te verlenen.

De tussenkomenende partij wenst een wijziging van de verkavelingsvergunning inzake de inplanting van een bergplaats en aansluitend daarbij een overdekking van een garage, de inplanting van een poolhouse en een zwembad en zwembadoverdekking, een beperkte tuinconstructie en een voortuinconstructie.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Als blijkt dat bepaalde aandachtspunten of criteria van de goede ruimtelijke ordening, relevant voor de betreffende aanvraag, niet geregeld zijn in de bestaande verkavelingsvoorschriften, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening verder dienen te onderzoeken.

De verwerende partij heeft allereerst vastgesteld dat de beoogde wijziging van de verkaveling gevraagd wordt om constructies te kunnen regulariseren. Zij stelt de verkavelingswijziging op zich te beoordelen, zonder rekening te houden met de reeds uitgevoerde werken die achteraf, in het

kader van een regularisatieaanvraag voor de stedenbouwkundige werken, zullen moeten worden beoordeeld. De Raad acht dit motief correct en geenszins te beschouwen als een stijlmotief.

Een verkavelingswijziging kan dan wel gevraagd worden om reeds uitgevoerde werken te regulariseren, maar een vergunningverlenend bestuursorgaan mag zich bij de beoordeling van de verkavelingswijziging niet laten leiden door de voldongen feiten van de uitgevoerde werken.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de bestaande verkavelingsvergunning grondig heeft beschreven en door verwijzing naar het vooradvies van het college van burgemeester en schepenen, heeft aangeduid, van welke verkavelingsvoorschriften er een wijziging, dan wel een aanvulling wordt gevraagd.

Vervolgens worden de voorgestelde wijzigingen/aanvullingen artikelgewijs besproken en daaromtrent, voor zover er geen overeenstemming is met de bestaande verkavelingsvoorschriften, een beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft gegeven.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij bovendien over een discretionaire bevoegdheid, waarbij de Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

De zorgvuldigheidsplicht vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen.

3.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.15 VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij geen concrete omschrijving geeft van de wijze waarop deze regelgeving volgens haar werd geschonden.

De Raad kan enkel maar vaststellen dat de verzoekende partij met een aangetekend schrijven van 26 januari 2010 een omstandig bezwaarschrift heeft ingediend (stuk 2 van het administratief dossier) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel. De bestreden beslissing bevat een samenvatting van de bezwaren van de verzoekende partij en de evaluatie van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel.

Verder blijkt uit de beoordeling van de motieven van de bestreden beslissing dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met deze bezwaren van de verzoekende partij en deze bezwaren opnieuw heeft ontmoet en bij haar beoordeling heeft betrokken.

3.1

Zoals gesteld heeft de aanvraag van de tussenkomende partij betrekking op een verkavelingswijziging met het oog op de regularisatie van een berging (die deels wordt omgevormd tot paardenstalling), een garage, een poolhouse, een zwembad met overkapping, een beperkte tuinconstructie en een voortuinafsluiting.

De oorspronkelijke verkaveling van 30 november 1992 stelt dat per kavel een afzonderlijke garage-bergplaats kan worden opgericht *“op 2 meter van de perceelsgrenzen, op 20 à 25m achter de voorgevelbouwlijn, met een maximum-oppervlakte van 30 m², een maximum-kroonlijsthoogte van 3m en uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of type tuinhuis; de plaatsing kan ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppelde garage met de gebuur betreft (een gezamenlijk ontwerp of het schriftelijk akkoord is hier vereist)”*.

Behoudens de vermelde gebouwen worden *“alle handelingen en werken verboden welke voorzien zijn in art. 44 van de wet op de Stedebouw”*. Voorts bepaalt deze verkavelingsvergunning dat de hoogte van voortuinafsluitingen maximaal 0,75m dienen te zijn en worden dakhellingen opgelegd tussen 30° en 45°.

### 3.2

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de woningbijgebouwen een aaneensluitend geheel vormen en niet leiden tot een verspreiding van diverse kleine constructies op de kavel.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij geen kritiek levert op de vaststelling in de bestreden beslissing dat de functies van de bijgebouwen gebruikelijke, en bij het wonen horende, functies zijn, en voorzien worden in de onmiddellijke omgeving van de woning (binnen een straal van 30 meter). De verwerende partij overweegt dat de voorgestelde volumes niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdvolume van de woning en door de grote huiskavel (die een samenvoeging is van drie loten) kan gedragen worden. Eveneens wordt vastgesteld dat de kavel ‘ingegroend’ is en de laterale perceelsgrenzen zijn afgezet met voldoende hoge groenschermen. De verwerende partij concludeert dat de kavels een omsloten karakter hebben zodat de privacy van de verzoekende partij niet in het gedrang komt. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, is het niet aan de verwerende partij, noch aan de Raad om de mogelijkheid naar een alternatieve inplanting te gaan onderzoeken. Dat het ‘omsloten karakter’ tussen de kavel van de verzoekende partij en de kavel (samengevoegde loten 2, 3 en 4) enkel door de haag van de verzoekende partij tot stand is gekomen, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Deze haag vormt immers een bestanddeel van de bestaande toestand en kon dus terecht in de besluitvorming betrokken worden.

### 3.3

Specifiek met betrekking tot de berging/paardenstalling overweegt de verwerende partij:

*“De minieme meerdere oppervlakte van de berging welke vergund was voor 30 m² en die uitgevoerd is met een oppervlakte van 32,80 m², is aanvaardbaar evenals de gedeeltelijke functiewijziging naar paardenstalling. Een dergelijke stallingfunctie is op een huiskavel gepast in functie van het toezicht op de dieren.”*

De verzoekende partij heeft op deze overweging geen kritiek.

In de bestreden beslissing wordt, in antwoord op de bezwaren van de verzoekende partij, vastgesteld dat de garage (overdekking) niet verenigbaar kan worden geacht met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij stelt vast dat deze garage een kroonlijsthoogte heeft van 4,30m en gemeten op het maaiveld van de aanvrager beneden de bestaande haag van de verzoekende partij blijft. Evenwel heeft de verwerende partij klaarblijkelijk rekening willen houden met het bezwaar van de verzoekende partij dat het onderhoud van een haag met een hoogte van 3,70m niet evident is.

Met betrekking tot de poolhouse, het zwembad en de overkapping heeft de verwerende partij geoordeeld dat deze door hun inplanting geclusterd zijn aan de berging en een coherent geheel vormen. De verwerende partij motiveert dat de constructies op voldoende afstand van de linkerperceelsgrens wordt ingeplant, overeenkomstig de gangbare perceelsafstanden voor dergelijke constructies. Er wordt door de verwerende partij tevens verwezen naar het uitvoeringsbesluit van 14 april 2000 en latere wijzigingen tot bepaling van de werken, handelingen en wijzingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en waarin voor kleine constructies die tot de normale tuinuitrusting behoren bij een vergund woongebouw een afstand van ten minste 1 meter van de perceelsgrenzen gehanteerd wordt. Het voorzien in verkavelingsvoorschriften van het inplanten op een afstand van 1 meter van de perceelsgrenzen van constructies zoals een poolhouse en een zwembad met overkapping lijkt de Raad dan ook niet in strijd met andere regelgeving.

De verzoekende partij toont ook niet aan dat deze motivering kennelijk onredelijk of onjuist is. Hoewel de verwerende partij zich weliswaar niet mag laten leiden door de voldongen feiten, kon zij voor het overige wel uitgaan van de bestaande toestand om de verkavelingsaanvraag te beoordelen. De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de haag deel uitmaakt van deze bestaande toestand. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze haag zich in een slechte staat bevindt. De Raad kan overigens geen rekening houden met de stukken 13 en 14 (in verband met de staat van de haag) van de verzoekende partij, die laattijdig aan de Raad werden bezorgd, en waarvan overigens niet vaststaat dat deze stukken in de administratieve procedure werden medegedeeld.

In zoverre de verzoekende partij kritiek geeft op de achterliggende verharde uitweg van de tussenkomende partij, kan de Raad enkel maar vaststellen dat deze weg niet het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Het feit dat niet zou zijn geantwoord op het bezwaar dat alles geconcentreerd wordt langsheen de scheidingslijn van de verzoekende partij en dat dit een schending uitmaakt van de motiveringsplicht, behandelt de verzoekende partij eveneens in haar tweede middel en wordt door de Raad daar besproken.

4.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat rekening moest worden gehouden met de geluidshinder afkomstig van de warmtepompen bij het zwembad.

De warmtepompen op zich maken geen deel uit van de aanvraag van de tussenkomende partij, nu het enkel gaat over de wijziging van de verkavelingsvoorschriften en hierover in de motivatienota bij de aanvraag ook niets wordt gezegd en deze ook niet worden weergegeven op de plannen bij de aanvraag.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert overlast te ondervinden van het gebruik van het zwembad, stelt de Raad vast dat de verwerende partij geoordeeld heeft dat het zwembad een gebruikelijke en bij het wonen bijhorende functie is en op een voldoende afstand van de perceelsgrens wordt ingeplant.

De verzoekende partij heeft kritiek op de volgende overweging van de verwerende partij: *“wat betreft de mogelijke geluidsoverlast van de technische installaties voor het zwembad, wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden dat deze aspecten vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet relevant zijn. Geluidshinder behoort tot de regelgeving inzake*

*milieu, Vlareminzonderheid en eventuele overschrijdingen dienen getoetst en desgevallend gecorrigeerd te worden op basis van Vlarem-regelgeving”.*

Met de verwerende partij dient de Raad vast te stellen dat mogelijke geluidsoverlast van het zwembad, al dan niet samen met de technische installatie ervan, niet moet beoordeeld worden naar aanleiding van een aanvraag tot verkavelingswijziging. De technische installatie bij een zwembad is immers geen afzonderlijk aan te vragen onderdeel bij een aanvraag tot verkavelingswijziging.

Naar aanleiding van een eventueel te volgen stedenbouwkundige aanvraag kan geluidshinder wel een relevant te beoordelen aspect zijn dat bij de beoordeling dient betrokken te worden.

De zinsnede *‘geluidshinder behoort tot de regelgeving inzake milieu, Vlareminzonderheid en eventuele overschrijdingen dienen getoetst en desgevallend gecorrigeerd te worden op basis van Vlarem-regelgeving’*, is echter op zich een overtoollige overweging die niet tot vernietiging kan leiden.

5.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij een derde onderdeel toe aan haar eerste middel. De verzoekende partij voert aan dat een strafklacht, die zij destijds heeft neergelegd, niet in het administratief dossier aanwezig was. Zij stelt dit middel pas te kunnen formuleren na inzage van het administratief dossier.

Met haar wederantwoordnota mag een verzoekende partij een middel niet bijsturen, aanpassen of uitbreiden. Van dit beginsel kan evenwel worden afgeweken, wanneer blijkt dat de verzoekende partij de grondslag van dit middel slechts heeft vastgesteld na inzage van het administratief dossier op de griffie van de Raad.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij destijds zelf bij haar bezwaar melding heeft gemaakt van haar strafklacht en dat zij deze strafklacht dus zelf bij het dossier had kunnen voegen. Bovendien ziet de Raad niet in waarom de verwerende partij anders zou hebben geoordeeld mocht de strafklacht zich in het administratief dossier hebben bevonden.

Uit de bestreden blijkt dat de verwerende partij op de hoogte was van de bouwovertradingen die door de tussenkomende partij werden begaan. In de bestreden beslissing wordt immers uitdrukkelijk overwogen dat de aanvraag een regularisatie betreft *“van een aantal constructies die ofwel niet gerealiseerd zijn volgens de verleende stedenbouwkundige vergunning (berging en voortuinmuur) of waarin deels een ander functie is voorzien (berging/deels paardenstal) of die zonder vergunning werden geconstrueerd en waarvoor geen verkavelingsvoorschriften waren voorzien”*. Verder overweegt de verwerende partij dat zij er zich voor moet hoeden dat *“ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit”*.

Het middel is in alle onderdelen ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van *“de goede plaatselijke aanleg en de duurzame ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in het Decreet van 18 mei houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna D.R.O.), onder andere in artikel 4, zoals hernomen in artikel 1.1.4 VCRO), van de motiveringsplicht, zoals gewaarborgd door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991”*.

De verzoekende partij voert aan dat ten onrechte alle onwettige bouwwerken werden ingeplant tegen de grens met haar eigendom. De verzoekende partij stelt dat haar zicht op het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied volledig verloren gaat.

Verder herhaalt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de geluidsoverlast afkomstig van de warmtepomp en de gebruikers van het zwembad.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat niet kan verwezen worden naar het decreet van 18 mei 1999 aangezien de aanvraag dateert van na de inwerkingtreding van de VCRO.

De verwerende partij stelt dat zij een grondig onderzoek heeft gevoerd, rekening houdend met de nood aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Verder benadrukt de verwerende partij dat de aanvraag enkel betrekking heeft op een wijziging van de verkavelingsvergunning, en dat een verdere beoordeling zal gebeuren naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag heeft betrekking op woningbijgebouwen die gelegen zijn in woongebied en dat veronderstelt volgens de verwerende partij een zekere tolerantie. Voorts benadrukt de verwerende partij dat het beroep van de tussenkomen partij slechts gedeeltelijk werd ingewilligd.

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan toe dat de constructies niet worden ingeplant achter het perceel van de verzoekende partij zodat zij wel degelijk nog uitkijk heeft aan de achterzijde van haar perceel.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat zij heeft verwezen naar de vroegere bepaling uit artikel 4 DRO, omdat de rechtspraak zich rond dit vroegere artikel heeft gevormd. Zij leidt uit de repliek van de verwerende partij af dat het middel voldoende duidelijk is.

De verzoekende partij herhaalt dat de woningbijgebouwen een onevenwicht teweegbrengen in de verkaveling en dat het bezwaarlijk gaat om beperkte bouwwerken. De verzoekende partij verwijst naar de vaststellingen en het fotomateriaal in het kader van het strafdossier.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is, ter uitvoering van artikel 110 van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en overeenkomstig artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (B.S. 20 augustus 2009), in werking getreden op 1 september 2009.

Aangezien de vergunningsaanvraag dateert van 17 december 2009, diende deze te worden behandeld volgens de bepalingen van de VCRO. In zoverre de verzoekende partij de schending aanvoert van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, mist het middel derhalve juridische grondslag.



2.

Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoekende partij in essentie de schending van de goede ruimtelijke ordening aanvoert en in het bijzonder de schending van artikel 1.1.4 VCRO. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt evenwel dat zij de schending van artikel 1.1.4 VCRO aanvoert om te stellen dat de vergunningverlenende overheid de verplichting heeft om elke vergunning te toetsen aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, en dit in functie van een *“verantwoorde uitbouw van het gebied”*. Zij stelt daarbij dat door het feit dat alle bijgebouwen zich bevinden langsheen de perceelsgrens, een onevenwicht in de verkaveling tot stand komt die voor haar tot hinder en nadelen lijdt.

De Raad heeft bij de beoordeling van het eerste middel reeds vastgesteld dat de verwerende partij op niet kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze gemotiveerd heeft waarom de vergunning tot verkavelingswijziging met het oog op de regularisatie van de bijgebouwen (met uitsluiting van de garage) kan worden verleend.

De verzoekende partij beweert in haar tweede middel louter het tegendeel van wat de verwerende partij overweegt. Ze beperkt zich tot algemene vaststellingen inzake zicht- en geluidshinder, maar toont deze beweringen niet concreet aan.

De verzoekende partij verduidelijkt niet hoe haar uitzicht op het achterliggende agrarisch gebied en natuurgebied wordt gehinderd door de woningbijgebouwen van de tussenkomende partij. Met de verwerende partij stelt de Raad vast dat deze constructies gelegen zijn *naast* het perceel van de verzoekende partij, zodat ze het uitzicht op de *achterliggende* percelen niet pertinent kunnen hinderen.

Verder verduidelijkt zij niet hoe artikel 1.1.4 VCRO op zich zou geschonden zijn, nu dit artikel aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toelaat beleidskeuzes te maken. Het komt aan de verzoekende partij toe, die de genoemde bepaling geschonden acht, aan te tonen dat de gemaakte keuze onredelijk zou zijn.

De kritieken die de verzoekende partij aanvoert hebben echter niets te maken met beleidskeuzes, maar met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, wat reeds werd behandeld onder het eerste middel.

3.

Voor zover de verzoekende partij inroept geluidsoverlast te ondervinden van de warmtepomp, volstaat het te verwijzen naar wat hierover bij de beoordeling onder het eerste middel werd gesteld en te benadrukken dat de verkavelingswijziging geen plaatsing van een afzonderlijke warmtepomp tot voorwerp had. De Raad herhaalt dat de verwerende partij geoordeeld heeft dat het zwembad een gebruikelijke en bij het wonen bijhorende functie is en op een voldoende afstand van de perceelsgrens wordt ingeplant.

4.

De verzoekende partij lijkt in haar uiteenzetting onder dit middel overwegend aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar betwiste verkavelingswijziging.

Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO komt het evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen. Vermits de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de deputatie. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de

juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

De Raad stelt enkel vast dat de verwerende partij, rekening houdende met de concrete gegevens van de aanvraag en de relevante bestaande omgeving, niet kennelijk onredelijk geoordeeld heeft dat de bijgebouwen (met uitzondering van de garage) aanvaardbaar zijn. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening werd afdoende gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

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

Ingrid VAN AKEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS