

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0688
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0645-A

| | |
|--------------------|--|
| Verzoekende partij | de heer Gino DELEERSNYDER vertegenwoordigd door advocaat Séverine VERMEIRE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8530 Harelbeke, Kortrijksesteenweg 387 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN |

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 16 maart 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van mevrouw Anne-Marie Gilbert tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte van 27 oktober 2016 ontvankelijk en gegrond verklaard.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden van een loods met zwembad en aanleg groenzone op de percelen gelegen te 9870 Zulte, Waregemstraat 25-27, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 610v4, 610x5 en 610w4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 augustus 2018.

Advocaat Séverine VERMEIRE voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij.

3.
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 7 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*uitbreiden loods met zwembad en aanleg groenzone*”.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 november 2016 tot en met 5 december 2016, dienen de eigenaars van de aanpalende woning (waaronder mevrouw Anne-Marie Gilbert) een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 oktober 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Beoordeling van het bezwaarschrift:

- *Het bijgebouw en zwembad sluit aan bij de bestaande woning en heeft aldus een residentiële functie.*

...

- *De bouwhoogte van 5m ... sluit aan bij de bestaande loods, alsook is het materiaalgebruik reeds vergund op het terrein*

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening: ...

... *Op 26 juni 2000 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot bouwen van een woning met loods en op 25 september 2000 strekkende tot bouwen van een zwembad.*

...

De aanvraag werd openbaar gemaakt ... en er werd 1 collectief bezwaarschrift ingediend. Voormeld bezwaarschrift werd deels gegrond verklaard, meer bepaald inzake gedetailleerde plantverplichting en daaraan gekoppelde bankwaarborg zie hoger.

In de stedenbouwkundige vergunning verleend d.d. 26 juni 2000 werd een groenscherm opgelegd hetwelk niet werd uitgevoerd, doch op heden mede in aanvraag is.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Op basis van voorgaande argumenten wordt de aanvraag gunstig geadviseerd, mits:

- o Alle afbraakmateriaal en puin onmiddellijk van het terrein af te voeren*
- o Het groenscherm overeenkomstig voormelde stedenbouwkundige verordening tot integratie van bedrijfsgebouwen in het landschap uit te voeren in een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen (gemiddeld 1 hoogstam per 10) en struiken (1 struik per m²) met een min. breedte van 3m in het eerstvolgende plantseizoen*
- o Een bankwaarborg te storten bij een bankinstelling ten gunste van het gemeentebestuur vóór aanvang der werken ten bedrage van 1.022 euro*

o De infiltratievoorziening volledig boven de permanente grondwaterstand te plaatsen en de voorgestelde oppervlakte als zijdelingse wandoppervlakte te berekenen
...

4.

Tegen deze beslissing tekent mevrouw Anne-Marie Gilbert op 5 december 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 januari 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 31 januari 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 21 maart 2017 gegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“
...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

... Op het terrein staat een vrijstaande eengezinswoning met achterliggend een loods, beide vergund in 2000. De loods heeft afmetingen van 15m diep op 20m breed met een hoogte van 5m en staat ingeplant op 5m van de achterste perceelsgrens. De loods is opgebouwd uit betonpanelen. Bij de oprichting stond de loods in functie van het bouwbedrijf van de bouwheer. De bedrijvigheid werd intussen geherlocaliseerd naar een industriezone in Wielsbeke en de aanvrager geeft aan dat de loods momenteel louter gebruikt wordt in functie van het wonen, als bergruimte. Op het terrein komt verder een ruime oppervlakte verharding voor van in totaal 1820 m². Aan de linkerzijde van de woning is een oprit naar de loods die tevens toegang biedt naar een inpandige garage in de woning. Aan de rechterzijde van de eigendom werd wederrechtelijk een tweede toegang tot de loods aangelegd. In de tuinzone aansluitend bij de woning is er een openluchtwembad.

Voorliggende aanvraag beoogt de uitbreiding van de loods met een binnenzwembad. Tegelijkertijd wordt een deel van de verharding uitgebroken en vervangen door een groenzone.

Het nieuwbouwgedeelte is voorzien met een oppervlakte van 230 m², met een breedte van 13,52m en een bouwdiepte van deels 15m en deels, over 6,54m, 19,61m. De hoogte bedraagt 5m met plat dak, aansluitend bij de hoogte van de bestaande loods. De bouw wordt ingeplant op 5m van de achterste perceelsgrens en op 5m van de rechter perceelsgrens. Het materiaalgebruik is eveneens identiek aan dit van de reeds aanwezige loods, met name betonnen gevels en schrijnwerk in aluminium. Door de uitbreiding stijgt het volume van de loods met 1150 m³ tot 2650 m³.

Er wordt in totaal gepland om 710 m² verharding uit te breken. Onder meer de rechter oprit wordt verwijderd. In plaats van de verharding komt een groenzone. Er wordt niet verder gedetailleerd welke groenaanplanting zal worden aangelegd.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

... De bebouwing in de omgeving van de bouwplaats bestaat uit eengezinswoningen in open of halfopen verband. Aan de rechterzijde van de bouwplaats bevindt zich de halfopen woning Waregemstraat 29. Aan de achterzijde grenst de bouwzone aan percelen van eengezinswoningen gelegen langs de Rootmoerelaan.

Het betrokken perceel heeft een ruime oppervlakte van ± 3455 m². In 2000 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een vrijstaande woning en een achterliggende loods van 300 m². Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van de loods met 230 m² voor de inrichting van een binnenzwembad. Bijkomend wordt wederrechtelijke verharding uitgebroken en vervangen door groenaanleg.

Door de uitbreiding met het nieuwbouwgedeelte zou de loods een totale oppervlakte verkrijgen van 530 m² en een totaal volume van 2650 m³. Na de werken wordt een bouw bekomen met een breedte van 33,52 m en een diepte van overwegend 15 m, met een hoogte van 5 m. Deze afmetingen overstijgen in ruime mate wat gangbaar en aanvaardbaar is als normale tuinaccommodatie bij een eengezinswoning.

Het dossier omvat geen motivering waarom een dergelijk groot bijgebouw op deze locatie te verantwoorden is. Het eigendom kent wel degelijk een ruime oppervlakte, zodat het terrein geschikt is om woningbijgebouwen op een kwalitatieve manier in te richten. Hier echter wordt de maat van wat als woningbijgebouw kan worden aangenomen ruim overschreden, zonder dat hiervoor een verantwoording voor het concreet gebruik van de oppervlakte en het volume bijgebouwen wordt geleverd.

De bestaande loods werd in 2000 vergund in functie van de bouwonderneming van de bouwheer. Deze bedrijvigheid werd intussen sinds 2009 geherlocaliseerd. De beschrijvende nota bij de aanvraag vermeldt dat de vrijgekomen loods dienst doet als bergruimte. In de verweernota ingediend tijdens de beroepsprocedure wordt aangegeven dat de loods sinds de herlocalisatie louter nog bestemd is tot woonfunctie. Nergens evenwel wordt duidelijk aangegeven waartoe de bergruimte van 300 m² dient of wat concreet wordt opgeslagen. De eengezinswoning zelf kent ruime afmetingen, alsmede een inpandige garage, zodat moeilijk kan aangenomen worden dat de bestaande loods daadwerkelijk volledig vereist is of benut wordt als woningbijgebouw.

De vraag stelt zich of een binnenzwembad niet kan ingericht worden binnen de bestaande vrijgekomen loods. Te meer daar het gedeelte uitbreiding wordt voorzien met een eenzelfde gabarit en met eenzelfde materiaalgebruik als de bestaande loods.

Het dossier is omtrent de invulling van de bestaande loods uitermate onvolledig en onduidelijk. Er kan niet worden beoordeeld of de toekomstige invulling inpasbaar is binnen de woonomgeving. De noodzaak van het gevraagde ruime volume aan woningbijgebouwen dient verduidelijkt te worden, dit is hier niet het geval.

Inzake materiaalgebruik wordt appellant bijgetreden dat het hier niet gaat om een visueel aantrekkelijke bouw. Het gebruik van betonpanelen kan bezwaarlijk als gebruikelijk of esthetisch worden aangenomen voor een nieuw woningbijgebouw. Het is geenszins een goede ruimtelijke evolutie om dergelijke grootschalige industrieel uitziend bijgebouw toe te laten binnen dit woongebied.

Daarbij dient opgemerkt dat de hoogte van het nieuwbouwgedeelte van 5m door de aanvrager louter gemotiveerd wordt omwille van een aansluiting op eenzelfde hoogte als het bestaande gebouw. Er wordt niet gemotiveerd waarom praktisch een hoogte van 3m, zoals voorgesteld door appellant, niet voldoende kan zijn voor het binnenzwembad. Indien een nieuwbouwgedeelte zou uitgevoerd worden met lagere hoogte doch eveneens met plat dak, hoeft dit geenszins te leiden tot een beeld van 'koterijen' zoals aanvrager meent. Integendeel zou een lagere bouw zich beter kunnen integreren in de onmiddellijke omgeving.

Het gegeven dat verharding wordt uitgebroken en groenzone wordt voorzien, is evident een positieve evolutie die de visuele inpassing van de bebouwing en de aangename woonkwaliteit voor de omgeving kan bevorderen. Echter blijkt uit het dossier dat de verharding die uitgebroken wordt, wederrechtelijk werd aangelegd alsook dat reeds in de stedenbouwkundige vergunning van 2000 een groenscherm werd opgelegd dat niet werd uitgevoerd. Het gegeven dat de bouwheer zich nu in orde wenst te stellen, kan moeilijk als compensatie gebruikt worden ter toelating van de uitbreiding van de loods.

Uit voorgaande blijkt dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaren zijn tegen het inwilligen van de uitbreiding van de loods. De aanvraag kadert niet binnen een goede ruimtelijke ordening.

...

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.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, 1° en 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de aandachtspunten inzake de schaal en het materiaalgebruik, die zij in het licht van haar replieknota op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar foutief dan wel kennelijk onredelijk acht en niet afdoende gemotiveerd.

Wat betreft het volume van de loods meent zij dat het oordeel in de bestreden beslissing *“dat de aanvraag onverenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is en uitgaat van feitelijk foutieve gegevens”*, waarbij verwerende partij ondanks haar replieknota *“klakkeloos en letterlijk het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen”*. Zij stelt vooreerst dat ten onrechte wordt geponeerd dat de afmetingen van de loods na de werken *“in ruime mate overstijgen wat gangbaar en aanvaardbaar is als normale tuinaccommodatie bij een eengezinswoning”*, gezien het voorwerp van de aanvraag enkel een bijgebouw betreft tegenaan een bestaande loods waarin een binnenzwembad wordt ingericht, en de bestaande loods haar functie als opslagruimte voor zowel het bouwbedrijf als de woning van verzoekende partij behoudt. In die optiek meent zij dat *“het dan ook enkel de afmetingen zijn van dit bijgebouw die in ogenschouw kunnen worden genomen om te beoordelen of het volume van dit gebouw (zijnde de hoogte, diepte, breedte) vanuit het concept van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is”*. Zij stelt tevens dat ten onrechte wordt overwogen dat *“het dossier geen motivering omvat waarom een dergelijk groot bijgebouw op deze locatie te verantwoorden is”* en *“een hoogte van 3,0m niet voldoende kan zijn voor het binnenzwembad”*, gezien zij in haar replieknota heeft toegelicht dat *“de constructie, bestemd voor een verwarmd binnenzwembad, voldoende hoog moet zijn om condensatie te vermijden”*, zodat *“het dossier wel een motivering en verantwoording bevat inzake de grootte, inzonderheid inzake de minimaal vereiste hoogte, van het bijgebouw”*. Zij stelt tenslotte eveneens dat ten onrechte wordt overwogen dat *“nergens duidelijk wordt aangegeven waartoe de bergruimte van 300 m² (dit is de bestaande loods) dient of wat concreet wordt opgeslagen”* en *“het dossier omtrent de invulling van de bestaande loods uitermate onvolledig en onduidelijk is”*, zodat *“er niet kan worden beoordeeld of de toekomstige invulling inpasbaar is binnen de woonomgeving”*, gezien zij (ook) daaromtrent *“uitgebreid nader is ingegaan”* in haar replieknota.

Wat betreft het materiaalgebruik voor de loods betwist zij het oordeel in de bestreden beslissing *“dat het hier niet gaat om een visueel aantrekkelijke bouw”,* gezien *“het gebruik van betonpanelen bezwaarlijk als gebruikelijk of esthetisch kan worden aangenomen voor een nieuw woningbijgebouw”,* en dat *“het geenszins een goede ruimtelijke evolutie is om dergelijke grootschalige industrieel uitziend bijgebouw toe te laten binnen dit woongebied”.* Zij meent dat verwerende partij, onafgezien van *“de onjuiste motivering inzake het volume en de onjuiste presumptie dat het zou gaan om ‘grootschalig industrieel uitziend bijgebouw’”,* ten onrechte abstractie heeft gemaakt van de argumentatie in haar replieknota inzake het materiaalgebruik. Zij merkt op dat verwerende partij bovendien *“aangepaste voorwaarden inzake het materiaalgebruik kon opleggen, zodat de vergunning niet diende te worden geweigerd”,* terwijl *“ook hieromtrent door verwerende partij het stilzwijgen wordt bewaard”.*

Wat betreft de in de omgeving bestaande toestand, waarmee er in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening mee moet worden gehouden, stelt zij dat verwerende partij daaromtrent *“geen afdoende onderzoek heeft gevoerd”* en ten onrechte zonder meer, ondanks haar replieknota, overweegt dat *“de bebouwing in de omgeving van de bouwplaats bestaat uit eengezinswoningen in open of halfopen verband”.* Zij meent dat *“deze overweging niet klopt en op zijn minst onvolledig is”,* gezien er *“in de onmiddellijke en zeer nabije omgeving meerdere middelgrote en grote industriële gebouwen zijn opgetrokken”,* zodat de overweging in de bestreden beslissing dat *“het geenszins een goede ruimtelijke evolutie is om dergelijk grootschalig industrieel uitziend bijgebouw toe te laten binnen dit woongebied”* steunt op een gebrekkig onderzoek en een *“uiterst beperkte omschrijving van de bestaande toestand”.*

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij stelt onder verwijzing naar de bestreden beslissing *“dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zowel aan de onmiddellijke omgeving werd getoetst als aan de relevante ruimtelijke criteria in de zin van artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO”,* en dat de vaststelling dat verzoekende partij *“een andere mening is toegedaan over de ‘verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening’”* niet noodzakelijk impliceert *“dat het discretionaire oordeel van de deputatie daarom ook onwettig zou zijn ingevolge een onjuist of kennelijk onredelijk oordeel”.*

Wat betreft het volume van de loods ten opzichte van de omgevende bebouwing merkt zij op dat verzoekende partij de afmetingen waarop de bestreden beslissing is gesteund op zich niet betwist. Zij betwist het standpunt van verzoekende partij *“dat de deputatie enkel de afmetingen van het nieuwbouwvolume in ogenschouw had mogen nemen bij de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening”,* gezien *“het aangevraagde niet op zichzelf staat in een ruimtelijk vacuüm, maar deel zal moeten uitmaken van een ruimtelijke omgeving die reeds haar eigen kenmerken en eigenschappen heeft”* en die *“in casu (onder meer) bestaat uit de reeds aanwezige loods in betonpanelen”.* Zij meent dat zij *“dan ook in alle redelijkheid kon vaststellen dat een uitbreiding van de bestaande loods zou leiden tot een constructie met afmetingen”* die *“in ruime mate overstijgen wat gangbaar en aanvaardbaar is als normale tuinaccommodatie bij een eengezinswoning”,* en dat verzoekende partij bezwaarlijk *“ernstig kan volhouden dat een totaalvolume van 2000m³ wel een gangbaar en normaal volume in de achtertuin van een eengezinswoning zou zijn”.* Zij stelt dat verzoekende partij *“verkeerdelijk meent dat een dergelijk volume wel te verantwoorden zou zijn omdat de bestaande loods als bergruimte wordt gebruikt en enkel het nieuw aangevraagde volume als woningbijgebouw zou fungeren”,* gezien de bestreden beslissing *“als primair weigeringsmotief stelt dat het gehele volume gewoonweg te groot is voor de bestaande onmiddellijke omgeving, los van welke functie de loods en/of nieuwe constructie zou hebben”,* zodat *“de ‘verduidelijking’ over het gebruik van de loods via de replieknota”* in beginsel zonder belang is. Zij merkt op dat zij in de bestreden beslissing *“slechts ondergeschikt vaststelt dat er eveneens geen duidelijkheid bestaat over het gebruik van de bestaande loods en dat een dergelijk groot totaalvolume op het perceel*

niet wordt verantwoord – d.w.z. op overtuigende wijze wordt gemotiveerd als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening”, terwijl er ondanks de replieknota van verzoekende partij nog steeds geen duidelijkheid bestaat omtrent dit gebruik. Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat verzoekende partij terloops de procedure “al beweerd heeft dat deze loods dienst deed als: onderdeel van de bouwonderneming tot de herlokalisatie in 2009; onbestemde ruimte sinds de herlokalisatie in 2009; bergruimte (volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag); woonfunctie (volgens de verweernota van 13 januari 2017); garage voor werkvoertuigen (volgens de replieknota)”, zodat zij “dan ook terecht haar twijfels behoudt en stelt dat het dossier onvolledig en onduidelijk is”, terwijl verzoekende partij als “aanvrager verantwoordelijk is voor de juiste en volledige omschrijving van het voorwerp van de aanvraag”. Zij stelt dat verzoekende partij “in haar replieknota niet verantwoordt hoe een dergelijk volume en gebruik van oppervlakte verenigbaar zou kunnen zijn met de omgeving”, en dat “een loutere toelichting over het gebruik van de constructies nog geen verantwoording uitmaakt van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening”. In dezelfde zin wijst zij op de vaststelling dat het standpunt van verzoekende partij “dat een hoogte van 5m noodzakelijk is voor de aangevraagde constructie voor een binnenzwembad” niet impliceert dat zij “verplicht is om het aangevraagde ook te vergunnen”, zodat “het niet kennelijk onredelijk is dat de deputatie oordeelt dat een lagere bouw zich beter zou kunnen integreren in de onmiddellijke omgeving”. Zij merkt nog op dat “in de replieknota enkel wordt gesteld dat een hoogte van 4,10m om technische redenen vereist zou zijn”, zodat zij “dan ook terecht vaststelt dat de aangevraagde hoogte van 5m (nog steeds) louter wordt gemotiveerd omwille van een aansluiting op eenzelfde hoogte als het bestaande gebouw” en “deze vaststelling geenszins feitelijk onjuist is”.

Wat betreft het materiaalgebruik voor de loods merkt zij op dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat zij “het gebruik van betonpanelen principieel en in alle gevallen afkeurt”, gezien zij enkel “- terecht en geenszins kennelijk onredelijk - stelt dat dit materiaal, gelet op de reeds aanwezige grote loods in eenzelfde materiaal, een grootschalig en industrieel uitziend bijgebouw zal doen ontstaan en dat dit niet passend is binnen dit woongebied”.

Wat betreft de in de omgeving bestaande toestand merkt zij op dat in de bestreden beslissing “over de ruimtelijke kenmerken van dit woongebied als onmiddellijke omgeving correct werd gesteld dat deze wordt gekenmerkt door open en halfopen eengezinswoningen” en verzoekende partij “ook in de replieknota met bijhorend fotomateriaal niet aantoonde dat dit onjuist zou zijn”, temeer “deze eengezinswoningen bovendien geenszins de industriële look hebben die de aanvrager met het aangevraagde wenst te introduceren”. Zij benadrukt dat “‘de meest onmiddellijke omgeving’ ook de bouwplaats zelf betreft, waarop reeds een groot industrieel ogend bijgebouw werd gerealiseerd”, terwijl “niet ernstig kan worden ontkend dat het volledige woningbijgebouw, bestaande uit loods en het daaraan vasthangend zwembadgebouw - wanneer deze volledig in betonpanelen wordt uitgevoerd - een overwegend industriële look zal hebben”, temeer “nu er vooraan op het perceel een woning is opgetrokken in baksteen, zodat het industriële karakter van de bijgebouwen des te meer zal worden onderstreept”. Zij meent dat zij “dan ook de terzichte vaststelling deed dat een dergelijk grootschalig en industrieel uitziend bijgebouw op die locatie en binnen dit woongebied niet passend is”.

Wat betreft het betrekken van de replieknota in de bestreden beslissing merkt zij nog op dat “uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat de deputatie kennis heeft gekregen van de replieknota”, maar dat “dit echter niet hoeft te betekenen dat de deputatie elk punt uit deze nota dient te weerleggen of op te nemen in haar beslissing”, temeer “de aangeleverde informatie niet van die aard was dat zij de deputatie tot een ander standpunt dan dat van haar PSA kon overtuigen”.

3.

In haar wederantwoordnota uit verzoekende partij opnieuw kritiek op het standpunt van verwerende partij “dat de afmetingen van de beide gebouwen (het bestaande gebouw en het nog te bouwen

bijgebouw) bij elkaar zouden moeten worden opgeteld”, waarna “de volledige constructie aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt getoetst” en er wordt besloten “dat één grote industriële loods wordt gecreëerd en dat deze dan te groot zou zijn voor de bestaande onmiddellijke omgeving”. Zij stelt dat “verwerende partij daarbij ronduit onjuiste feiten en gegevens in ogenschouw neemt”. Zij wijst enerzijds op het feit dat “het nieuw op te richten bijgebouw geen loods is, niet wordt opgetrokken in industriële materialen maar in duur zichtbeton, dat voor residentiële projecten wordt angewend, volledig wordt geïsoleerd, grote raampartijen heeft en volledig wordt omringd en geïntegreerd in groen”, en derhalve “noch een industrieel kenmerk noch uitzicht heeft en, anders dan de bestaande loods, uitsluitend een privaatrecreatieve functie zal hebben, complementair aan het wonen”. Anderzijds wijst zij op de vaststelling dat “de bestaande loods een loods blijft en opbergruimte blijft zowel voor de bouwonderneming als voor aanvullende bergruimte van de woning”. Zij benadrukt dat “er vanuit ruimtelijk oogpunt voor werd geopteerd om het bijgebouw te laten aansluiten bij de bestaande loods”, waardoor “de visuele impact op het (grote) perceel zo minimaal mogelijk is gehouden” en “het bijgebouw in deze specifieke omgeving aanvaardbaar is”, zodat verwerende partij “op basis van een verkeerd uitgangspunt ten onrechte heeft geoordeeld dat het ‘gehele volume’ te groot zou zijn voor de bestaande onmiddellijke omgeving, terwijl die bestaande onmiddellijke omgeving ook nog volstrekt selectief en onjuist in kaart werd gebracht”.

Verzoekende partij uit tevens opnieuw kritiek op het feit dat verwerende partij “in haar antwoordnota nog steeds uitgaat van een identiek materiaalgebruik voor de bestaande loods en voor het bijgebouw, alsof er een tweede loods zou worden bijgebouwd”, en “geen juiste weergave geeft van het aangevraagde project wanneer wordt gesteld dat het gaat om een ‘grootschalig en industrieel uitziend bijgebouw”. Zij benadrukt dat “de loods loods blijft, maar het woningbijgebouw, omwille van de specifieke elementen (grote raampartijen, omsloten door groen, uitbraak van de verharding) niet industrieel, maar residentieel zal ogen”, zodat de bestreden beslissing “om tot het tegendeel te besluiten, niet vertrekt van de juiste feitelijke gegevens (het woningbijgebouw wordt niet opgetrokken in betonpanelen en bevat grote raampartijen)” en “bijgevolg niet zorgvuldig is genomen”.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van de bouwpercelen, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de percelen die grenzen aan de bouwpercelen, inclusief de woning met tuin en loods van verzoekende partij.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Wanneer verwerende partij (op basis van - de toepasselijke versie van - de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepsschrift en in de replieknota, en alle voorafgaande adviezen, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen.

3.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot het relevante aandachtspunt inzake de schaal onder meer het volgende overwogen:

“ ...

De bebouwing in de omgeving van de bouwplaats bestaat uit eengezinswoningen in open of halfopen verband. ...

Het betrokken perceel heeft een ruime oppervlakte van $\pm 3455 \text{ m}^2$. In 2000 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een vrijstaande woning en een achterliggende loods van 300 m^2 . Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van de loods met 230 m^2 voor de inrichting van een binnenzwembad. Bijkomend wordt wederrechtelijke verharding uitgedroogd en vervangen door groenaanleg.

Door de uitbreiding met het nieuwbouwgedeelte zou de loods een totale oppervlakte verkrijgen van 530 m^2 en een totaal volume van 2650 m^3 . Na de werken wordt een bouw bekomen met een breedte van $33,52 \text{ m}$ en een diepte van overwegend 15 m , met een hoogte van 5 m . Deze afmetingen overstijgen in ruime mate wat gangbaar en aanvaardbaar is als normale tuinaccommodatie bij een eengezinswoning.

Het dossier omvat geen motivering waarom een dergelijk groot bijgebouw op deze locatie te verantwoorden is. Het eigendom kent wel degelijk een ruime oppervlakte, zodat het terrein geschikt is om woningbijgebouwen op een kwalitatieve manier in te richten. Hier echter wordt de maat van wat als woningbijgebouw kan worden aangenomen ruim overschreden, zonder dat hiervoor een verantwoording voor het concreet gebruik van de oppervlakte en het volume bijgebouwen wordt geleverd.”

Verzoekende partij betwist geciteerde beoordeling in essentie op basis van de vaststelling dat “de aanvraag enkel de oprichting betreft van het bijgebouw en het dan ook enkel de afmetingen van dit bijgebouw zijn die in ogenschouw kunnen worden genomen om te beoordelen of het volume van dit gebouw (zijnde de hoogte, diepte, breedte) vanuit het concept van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is”. Zij betwist tevens dat “het dossier geen motivering omvat waarom een dergelijk groot bijgebouw op deze locatie te verantwoorden is” en “een hoogte van $3,0 \text{ m}$ niet voldoende kan zijn voor het binnenzwembad”, evenals dat “nergens duidelijk wordt aangegeven waartoe de bergruimte van 300 m^2 (dit is de bestaande loods) dient of wat concreet wordt opgeslagen”, en verwijst in dit kader naar de uiteenzetting in haar replieknota.

Verzoekende partij toont op basis van voormelde argumentatie niet aan dat de beoordeling door verwerende partij van het voor de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de schaal van het bouwproject foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door verzoekende partij op zich niet wordt betwist, zijn de afmetingen van de loods en van de uitbreiding hiervan waarop verwerende partij haar oordeel steunt correct. Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat verwerende partij bij de beoordeling van de schaal van de aanvraag redelijkerwijze geen rekening mocht houden met de reeds bestaande loods op de bouwpercelen, en enkel de omvang van het nieuwbouwgedeelte mocht toetsen op haar verenigbaarheid met de omgevende bebouwing. Ongeacht de vaststelling dat het voorwerp van de aanvraag op het aanvraagformulier wordt omschreven als “uitbreiden loods met zwembad en aanleg groenzone”, stond het aan verwerende partij als zorgvuldige overheid om bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de totale oppervlakte en het totale volume van het gebouw na uitbreiding van de bestaande loods met een aanbouw, gezien het gebouw (ook) in zijn totaliteit verenigbaar moet zijn met de in de omgeving bestaande toestand, waarvan de bestaande loods deel uitmaakt. In andersluidend geval zou men een aanvraag voor een bouwproject, waarvan de schaal een trendbreuk vormt met de in de omgeving bestaande toestand, kunnen opsplitsen in meerdere deelaanvragen, waarbij telkens een deel van het project wordt aangevraagd dat op zichzelf verenigbaar is met de omgevende bebouwing. In die optiek maakt verzoekende partij niet aannemelijk dat het standpunt in de bestreden beslissing dat de totale afmetingen van het gebouw na de beoogde uitbreiding “in ruime mate overstijgen wat gangbaar en aanvaardbaar is als normale tuinaccommodatie bij een eengezinswoning” en dat “de maat van wat als woningbijgebouw kan worden aangenomen ruim wordt overschreden” kennelijk onredelijk is. De discussies in hoeverre het gebouw in zijn totaliteit kan worden beschouwd als ‘tuinaccommodatie’ dan wel als ‘woningbijgebouw’, welke activiteiten er in de bestaande loods plaatsvinden en welke minimumhoogte de aanbouw dient te hebben in

functie van het binnenzwembad, doen geen afbreuk aan de noodzaak om het (beoogde) gebouw in zijn totaliteit te toetsen aan de omgevende bebouwing. In die optiek was de uiteenzetting in de replieknota met betrekking tot voormelde discussies niet relevant, en diende verwerende partij de betreffende argumentatie niet noodzakelijk bij haar beoordeling te betrekken.

Verzoekende partij betwist daarbij niet dat de aanvraag is gelegen in woongebied, en zich situeert bij een bestaande eengezinswoning met tuin. Hoewel zij stelt dat er *“in de onmiddellijke en zeer nabije omgeving meerdere middelgrote en grote industriële gebouwen zijn opgetrokken”*, maakt zij in het licht van de stukken van het dossier niet redelijkerwijze aannemelijk dat verwerende partij bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van (de schaal van) de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ten onrechte steunt op de vaststelling dat *“de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats in hoofdzaak een residentiële invulling kent, gekenmerkt door open en halfopen eengezinswoningen”*, evenals dat *“de bebouwing in de omgeving van de bouwplaats bestaat uit eengezinswoningen in open of halfopen verband”*, waarbij *“zich aan de rechterzijde van de bouwplaats de halfopen woning Waregemstraat 29 bevindt”* en *“de bouwzone aan de achterzijde grenst aan percelen van eengezinswoningen gelegen langs de Rootmoerelaan”*. Zoals gesteld is *“de in de omgeving bestaande toestand”* op basis waarvan de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening mede wordt beoordeeld gerelateerd aan het voorwerp van de aanvraag en de aandachtspunten en criteria die in dit kader dienen te worden onderzocht, waarbij er in beginsel alleszins rekening moet worden gehouden met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de bouwpercelen. Verzoekende partij toont niet aan dat de (concrete) beschrijving van de omgevende bebouwing ter hoogte van de bouwpercelen foutief is, noch dat verwerende partij in het kader van de beoordeling van de schaal van het gebouw na uitbreiding hiervan met een aanbouw redelijkerwijze tevens rekening diende te houden met de schaal van verderop gelegen *“middelgrote en grote industriële gebouwen”*, noch dat de kenmerken van deze betreffende gebouwen dienden te primeren op de kenmerken van de woningen rondom de bouwpercelen.

Gelet op voormelde vaststellingen betreft de kritiek van verzoekende partij op de beoordeling van de schaal eerder opportunistiekritiek, waarbij zij haar visie daaromtrent stelt tegenover die van verwerende partij (evenals van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar). Zij toont evenwel niet aan dat verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. Zoals hoger gesteld komt het niet aan de Raad toe om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van verwerende partij, die terzake over een (ruime) discretionaire bevoegdheid beschikt.

4.

In zoverre verzoekende partij (tevens) kritiek uit op de beoordeling door verwerende partij van het voor de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake het materiaalgebruik, betreft dit kritiek op een overtollig weigeringsmotief. Zoals blijkt uit de uiteenzetting hierboven (onder randnummer 3), toont zij niet aan dat het weigeringsmotief op basis van het (voor de goede ruimtelijke ordening) relevante aandachtspunt inzake de schaal van het bouwproject foutief is dan wel kennelijk onredelijk, terwijl de aanvraag reeds om die reden alleen (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 2° VCRO) kan worden geweigerd wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. De gebeurlijke gegrondheid van de kritiek van verzoekende partij op het weigeringsmotief *“dat het hier niet gaat om een visueel aantrekkelijke bouw”*, vermits *“het gebruik van betonpanelen bezwaarlijk als gebruikelijk of esthetisch kan worden aangenomen voor een nieuw woningbijgebouw”*, en dat *“het geenszins een goede ruimtelijke evolutie is om dergelijk grootschalig industrieel uitzien bijgebouw toe te laten binnen dit woongebied”* moet dan ook niet worden onderzocht, gezien ze niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, die nog steeds wordt gedragen door het determinerende weigeringsmotief inzake de (niet-inpasbare) schaal van het gebouw ten opzichte van de omliggende eengezinswoningen. In die optiek heeft

verzoekende partij geen belang bij dit middelonderdeel, gezien verwerende partij de aanvraag in de hypothese dat dit middelonderdeel gegrond zou worden verklaard nog steeds zal weigeren.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 maart 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE