

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0600 van 16 februari 2016
in de zaak 2010/0601/A/1/0692

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan STIJNS
kantoor houdende te 3001 Leuven, Philipssite 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 juni 2010 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 3 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 27 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 22 februari 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een loods-opslagplaats voor beroepsdoeleinden met bijhorende uitweg (oprit).

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 6 juni 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mieke DELAHAYE, die loco advocaat Jan STIJNS verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende 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 verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 7 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een bijgebouw (loods-opslagplaats) van 95 m² met bijhorende uitweg (oprit) voor beroepsdoeleinden met een hellend dak, ingeplant op de linker perceelsgrens”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt - Genk’, gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Op 18 januari 2010 adviseert het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] als volgt voorwaardelijk gunstig:

*“...
Het perceel is gelegen net achter de woonkavel.*

De constructie wordt ingeplant binnen de 50 meter zone vanaf de rooilijn, dus nog net binnen het woongebied met landelijk karakter.

De loods wordt opgericht tot tegen de linker perceelsgrens. De linker aanpalende eigenaar heeft ‘voor akkoord’ getekend op de plannen.

De loods wordt opgericht in esthetisch verantwoorde materialen, namelijk dezelfde gevelsteen als de woning.

Doch de gemene muur wordt voorzien in betonstenen. Dit is niet esthetisch verantwoord.

Alle 4 de gevels dienen in dezelfde gevelsteen als de woning worden gebouwd. De afwerking tot tegen de linker perceelsgrens moet gelijk zijn met de andere gevels.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 februari 2010 als volgt ongunstig:

“
...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 18.01.2010 een gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordering en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

Overwegende dat op het perceel [REDACTED] geen uitbreidingsmogelijkheden meer voorhanden zijn; dat de inplanting van een loods achter dit perceel, op perceel nr. [REDACTED], aanleiding geeft tot aansnijding van het achterliggende agrarisch gebied gezien perceel nr. [REDACTED] grotendeels in agrarisch gebied gelegen is; dat het betrokken lot dus niet geschikt is voor de oprichting van een gebouw in het kader van een ambachtelijke activiteit.

Overwegende dat er wegens de lengte van de toegangsweg naar de loods een aanzienlijke terreinverharding wordt gecreëerd vlakbij de achterste perceelsgrens van de voorliggende huiskavels; dat hierdoor een aanzienlijke privacyhinder ontstaat voor de voorliggende huiskavels waardoor het tuingenot in het gedrang komt.

Overwegende dat de bestaande erfdienstbaarheid naar de [REDACTED] enkel bedoeld is voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied; dat het gebruik van deze erfdienstbaarheid dan ook enkel in functie van activiteiten die verband houden met het agrarisch gebied, kan aanvaard worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 22 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 25 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 6 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 11 mei 2010 (waarop niemand aanwezig was) beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“
...

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te bekomen voor het bouwen van een loods-opslagplaats (...) tegen de linker perceelsgrens en op minimum 0.45 meter van de grens met het agrarische gebied;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en agrarisch gebied;

dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 (1.2.2.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

(...)

Overwegende dat het bouwperceel excentrisch van het centrum van [REDACTED] gesitueerd is;

dat langs de [REDACTED] zich een paar landbouwbedrijven en ééngezinswoningen bevinden;

dat de ééngezinswoningen uit 1 tot 2 bouwlagen bestaan met hellend dak en gekenmerkt worden door een landelijk karakter met overwegend een open bouwwijze van geringe dichtheid en van bescheiden schaal;

dat kwestieus perceel alsook de 3 rechts aanpalende percelen achteraan begrensd worden door een weide;

dat de weide, het perceel met kadastraal nr. [REDACTED], voor een beperkt gedeelte gesitueerd is binnen de 50 meter landelijke woonzone;

dat een deel van de achterliggende weide ([REDACTED]) eigendom is van de aanvrager;

Overwegende dat de aanvrager achter zijn huiskavel en binnen de uiterste grens van 50 meter landelijke woonzone een loods wenst op te richten;

dat de ontsluiting van de loods voorzien wordt achter de rechts aanpalende percelen tot aan een bestaande veldweg;

Overwegende dat overeenkomstig de beschrijvende nota van het aanvraagdossier de aard van het bouwwerk omschreven wordt als een bijgebouw (opslagloods- loods) voor beroepsdoeleinden als stukadoor;

dat het gebruik van de loods volledig kadert binnen de functie van vrij beroep en niet van landbouw;

Overwegende dat een inplanting op bijna 50 meter vanaf de rooilijn ruimtelijk niet verantwoord is; dat een dergelijke diepe inplanting een aanzienlijke terreinverharding vereist; dat de opslagruimte aansluitend bij de woning te voorzien is in plaats van achter de tuinuitrusting (zwembad, tuinhuis,...);

Overwegende dat de voorziene oprit in grindverharding een volledig nieuwe aanleg is en enkel dient voor de ontsluiting van de loods;

dat er momenteel geen toegangsweg of pad achter de huiskavels zichtbaar is; dat twee van de drie aanpalende huiskavels omheind zijn met een tuinafsluiting in draadgaas zonder enige doorgang naar de achterliggende weide;

dat overigens de voorziene oprit voor een beperkt gedeelte gesitueerd is in agrarisch gebied; dat de grens van de landelijke woonzone en het agrarisch gebied genomen wordt op 50 meter vanaf de weg (rooilijn); dat overeenkomstig het kadasterplan de [REDACTED] niet evenwijdig loopt met de achterste perceelsgrens van de percelen [REDACTED] en [REDACTED];

zoals aangeduid op het inplantingsplan;

Overwegende dat de opslagloods en oprit zich situeren achter de tuinen van omwonenden; dat het dagelijks gebruik (aan- en afvoeren van materialen,...) geluids- en privacyhinder zal veroorzaken voor de bewoners van de rechts aanpalende woningen;

Overwegende dat de nieuw te bouwen loods zich situeert op een perceel met een apart kadastraal nummer [REDACTED] ([REDACTED]); dat dit perceel in de toekomst gemakkelijk afgesplitst en vervreemd kan worden van de huiskavel; dat het ontwikkelen van enige activiteit (ambacht, landbouw,...) achter de woningen ruimtelijk niet aangewezen is gezien de situering in tweede bouwzone;

Overwegende dat het perceel [REDACTED] ([REDACTED]) bestemd wordt als gras/tuin; dat een aanleg van dit perceel als residentiële tuin strijdig is met de planologische voorschriften voor het agrarisch gebied;
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat het verzoekschrift tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging- ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit genoemd), van artikel 6 van de omzendbrief van 29 april 1996 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna formele motiveringswet genoemd), van de materiële motiveringsplicht evenals van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partij richt zich tegen de motivering van de bestreden beslissing.

Zij benadrukt dat de loods, die dienstig is voor haar activiteiten als stukadoor, hoofdzakelijk gebruikt zal worden als opslagruimte, hetgeen, volgens haar, volledig verenigbaar is met het woongebied met landelijk karakter, waarin de loods gelegen is.

De verwerende partij weigert, volgens de verzoekende partij, met de bestreden beslissing dan ook ten onrechte een vergunning, louter op basis van het argument dat de loods niet in overeenstemming is met de functie wonen of landbouw.

Een loods is, volgens de verzoekende partij, vergunbaar in woongebied, wanneer zij strookt met een goede ruimtelijke ordening en ook daarover is de motivering van de bestreden beslissing, volgens de verzoekende partij, verkeerd.

De verwerende partij verwijst volgens de verzoekende partij naar de diepe inplanting achter de huiskavel en de grootschalige terreinverharding, zonder echter te verduidelijken waarom die inplanting, volledig aansluitend bij de bestaande tuinuitrusting, en met het akkoord van de eigenaar van het links aanpalend perceel, nefast is voor de onmiddellijke omgeving, laat staan dat de loods van 95 m² een grote terreinverharding vergt.

De motivering van de bestreden beslissing in verband met de aanleg van het perceel is, volgens de verzoekende partij, niet correct omdat er alleen rekening gehouden is met de constructie binnen het woongebied met landelijk karakter, en niet met de rest van het perceel in agrarisch gebied.

Ook de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de toegangsweg is volgens de verzoekende partij niet correct omdat alleen de grindverharding nieuw is, en niet de weg op zich, en omdat de vermeende hinder qua privacy en geluid, omwille van het beperkt gebruik van de toegangsweg, zeer sterk overdreven is.

De vaststelling van de verwerende partij dat de toegangsweg gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied, is, volgens de verzoekende partij, overigens nieuw en blijkt, volgens haar, ook niet uit de plannen.

Het niet verlenen van de vergunning is volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk omwille van de zeer beperkte impact op de omgeving en de noodzaak van de loods voor haar beroepsactiviteiten.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij een vergunning weigert omwille van de onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, § 1, 1° b VCRO) en stelt dat de bestreden beslissing voldoende ondersteund is door het dossier, terwijl de motivering afdoende is en de bestreden beslissing in alle redelijkheid kan dragen.

De verzoekende partij betwist, volgens de verwerende partij, noch de beschrijving van de feitelijke en ruimtelijke situatie in de omgeving, noch de vaststelling dat het overgrote deel van het perceel in agrarisch gebied gelegen is en maar een klein deel in woongebied met landelijk karakter.

De bestreden beslissing vermeldt volgens de verwerende partij ook meerdere motieven die geleid hebben tot de, volgens haar, redelijke beslissing dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij heeft er, volgens de verwerende partij, overigens zelf, door een onoordeelkundige inplanting van een zwembad en tuinhuis/poolhouse (eerst zonder stedenbouwkundige vergunning, daarna geregulariseerd), voor gezorgd dat het zonder aankoop van een deel van het achterliggend perceel niet langer mogelijk is meer binnen (en niet op de uiterste punt van) het woongebied met landelijk karakter, aansluitend bij de woning, te bouwen, zoals bij de aanpalende percelen.

De verzoekende partij ontkent volgens de verwerende partij ook niet dat zij, door die situatie vooraan het perceel, alleen via een erfdienstbaarheid ('veldweg' genoemd) het perceel kan bereiken langs een nieuw aan te leggen te verharden weg (waar nu alleen een grasveld/akkerland is) achter de eigendommen van de drie rechts naastgelegen woningen.

Volgens de verwerende partij blijkt uit nametingen op de kadastrale plannen ook dat de toegangsweg voor een deel in agrarisch gebied gelegen is.

Het kan volgens de verwerende partij ook niet ontkend worden dat de weg minstens twee keer per dag zal gebruikt worden en dat er in de loods zelf ook werken zullen gebeuren (zoals wegbergen van geleverde goederen en laden van een voertuig ...).

De aanleg van het perceel is, volgens de verwerende partij, tenslotte wel degelijk in strijd met de planologische voorschriften van het agrarisch gebied, omdat de rest van het aangekochte perceel, dat volledig agrarisch gebied is, als grasveld en residentiële tuin wordt aangelegd.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat er geen volledig correcte feitenvinding is nu de bestreden weigeringsbeslissing van de verwerende partij onder andere steunt op het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat 'een aansnijding van het agrarisch gebied' vermeldt, terwijl de aanvraag volledig in woonzone gelegen is.

De inplanting van het zwembad en het tuinhuis is volgens de verzoekende partij ook vergund en de verwerende partij vermeldt, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing blindweg een algemene stelling dat de bouwzone niet volledig benut mag worden om vermeende hinder voor de omwonenden tegen te gaan, terwijl de aanvraag alleen betrekking heeft op de opslagplaats en de burens volledig akkoord gaan met de plannen.

Dat de bebouwing in het achtergelegen gebied best op gelijke hoogte staat, is, volgens de verzoekende partij, een argument van de verwerende partij dat niet in de bestreden beslissing terug te vinden is, en de 'erfdienstbaarheid' als enige ontsluiting van het achterliggend agrarisch gebied is, volgens de verzoekende partij, dus logischerwijze een bestaande toegangsweg.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een loods voor een stukadoor in woongebied met landelijk karakter, voorzien tot op minimum 0,45 meter uit de grens met agrarisch gebied, op bijna 50 meter uit de rooilijn van de Corneliusstraat, achter de huiskavel van de verzoekende partij met zwembad en poolhouse/tuinhuis.

Te voet is de loods bereikbaar via de tuin en met de auto via een nog aan te leggen oprit die achter de rechts aanpalende woningen loopt vanaf een erfdienstbaarheid (recht van doorgang voor de achterliggende weiden) die op de [REDACTED] aansluit.

Om de loods te kunnen bouwen heeft de verzoekende partij een rechthoekig deel van het kadastraal perceel [REDACTED] (op plan '[REDACTED]' genoemd) aangekocht, dat met een uitlopende hoek nog in woongebied met landelijk karakter ligt en voor de rest volledig in agrarisch gebied.

2.

De verzoekende partij betwist de motivering van de bestreden weigeringsbeslissing: de weigering is volgens haar onder meer kennelijk onredelijk omwille van de zeer beperkte impact op de omgeving en de noodzaak van de loods voor haar beroepsactiviteiten.

De Raad oordeelt dat dit louter opportuiniteitskritiek is, waarover de Raad niet bevoegd is te oordelen.

De verwerende partij heeft een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en de Raad mag zijn beoordeling over de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

Bij de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

De eventuele noodzaak van een loods voor beroepsactiviteiten is bovendien een persoonlijk element en volgens artikel 4.3.1, § 1, 1° b VCRO geen element van een goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partij roept verder de schending in van “artikel 1.2.2 van het Inrichtingsbesluit” en van artikel 6 van de “Omzendbrief van 29 april 1996 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen”.

Uit haar uiteenzetting blijkt dat zij artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit (bestemmingsvoorschrift woongebied met landelijk karakter) bedoelt, samen met de uitleg ervan in artikel 6.1.2.2 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Door vast te stellen dat de verzoekende partij niet betwist dat het overgrote deel van het perceel in agrarisch gebied gelegen is en maar een klein deel in woongebied met landelijk karakter (1) en te beslissen dat zij een vergunning weigert omwille van de onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening (2), blijkt dat de verwerende partij dat ook zo begrepen heeft.

Voormelde omzendbrief is een toelichting bij het Inrichtingsbesluit en is niet bindend of verordenend, zodat een eventuele schending ervan dan ook niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

4.

Anders is het met de door de verzoekende partij ingeroepen schending van artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing daarover als volgt:

“Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en agrarisch gebied;

dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 (1.2.2.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin,(...);

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;”

En verder:

“dat de weide, het perceel met kadastraal nr. [REDACTED], voor een beperkt gedeelte gesitueerd is binnen de 50 meter landelijke woonzone;

dat een deel van de achterliggende weide ([REDACTED]) eigendom is van de aanvrager;

Overwegende dat de aanvrager achter zijn huiskavel en binnen de uiterste grens van 50 meter landelijke woonzone een loods wenst op te richten;

(...);

Overwegende dat overeenkomstig de beschrijvende nota van het aanvraagdossier de aard van het bouwwerk omschreven wordt als een bijgebouw (opslagloods- loods) voor beroepsdoeleinden als stukadoor;

dat het gebruik van de loods volledig kadert binnen de functie van vrij beroep en niet van landbouw”

En nog:

“dat overigens de voorziene oprit voor een beperkt gedeelte gesitueerd is in agrarisch gebied; dat de grens van de landelijke woonzone en het agrarisch gebied genomen wordt op 50 meter vanaf de weg (rooilijn);

(...)

Overwegende dat het perceel [REDACTED] ([REDACTED]) bestemd wordt als gras/tuin; dat een aanleg van dit perceel als residentiële tuin strijdig is met de planologische voorschriften voor het agrarisch gebied;”

De verwerende partij stelt dus in de bestreden beslissing dat de aanvraag twee bestemmingsvoorschriften raakt, met name woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied, begrensd door de 50 meter vanaf de weg (rooilijn).

De verwerende partij stelt ook dat een beperkt deel van de voorziene oprit in agrarisch gebied gelegen is, net als het deel gras/tuin, en dat de bouw van een loods (bedoeld voor de beroepsdoeleinden van een stukadoor, en niet voor landbouw) binnen de uiterste grens van 50 meter landelijke woonzone voorzien is.

Anderzijds wijst de verwerende partij er in de bestreden beslissing in het algemeen op dat een aanvraag, ook al is die niet in strijd met het gewestplan, alleen vergund kan worden wanneer die aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

4.1.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing niet dat de loods niet overeenstemt met de functie wonen, integendeel, en de verzoekende partij vergist zich daar dus over.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de binnen de uiterste grens van 50 meter landelijke woonzone te bouwen loods niet in strijd is met het bestemmingsvoorschrift woongebied met landelijk karakter, hetgeen echter nog niet betekent dat de loods vergund moet worden, want de loods moet ook verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening (waarover verder meer onder punt 5).

4.2.

Alleen in een deel van de voorziene toegangsweg en het deel gras/tuin ziet de verwerende partij met de bestreden beslissing een schending van de planologische bestemming agrarisch gebied.

De verwerende partij beroept zich met betrekking tot die toegangsweg op kadastrale plannen die verduidelijken dat de [REDACTED] niet evenwijdig loopt met de achterste perceelgrens van de percelen [REDACTED]: de verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

Met betrekking tot de aanleg van het perceel stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat een grasveld/residentiële tuin in strijd is met agrarisch gebied.

Dat blijkt ook uit het inplantingsplan, zodat de verzoekende partij moeilijk kan betwisten dat dit correct is.

De verzoekende partij stelt ook verkeerdelijk dat de verwerende partij alleen rekening mag houden met de constructie binnen het woongebied met landelijk karakter en niet met de rest van (de aanleg van) het perceel in agrarisch gebied.

5.

Met betrekking tot de (on)verenigbaarheid van de loods, die de verwerende partij in overeenstemming acht met het woongebied met landelijk karakter, met een goede ruimtelijke ordening, verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing naar de diepe inplanting achter de tuinuitrusting, met als gevolg:

- een volledig nieuwe, aanzienlijke terreinverharding als toegang, achter de rechts aanpalende woningen;
- het gevaar van afsplitsing (afzonderlijk kadastraal perceel) met kans op de ontwikkeling van activiteiten (ambacht, landbouw...), die niet aangewezen zijn in tweede bouworde;
- geluids- en privacyhinder voor de rechts aanpalende woningen, door het dagelijks gebruik en de tuinafsluitingen in draadgaas.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, motiveert de verwerende partij dus wel degelijk hoe de inplanting achter de huiskavel(s) een negatieve invloed kan hebben op de onmiddellijke omgeving.

Dat de loods zelf achter de eigen huiskavel ingeplant is, en met het akkoord van de linkerbuur op de linkerperceelgrens, doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Hetzelfde geldt trouwens voor het gebruik van de loods als opslagruimte.

De verzoekende partij vergist zich ook wanneer zij beweert dat de toegangsweg niet nieuw is (maar dat alleen de grindverharding dat is) en niet grootschalig is omwille van de beperkte oppervlakte van de loods (95 m²).

Uit de bij de aanvraag gevoegde foto's blijkt dat er ter plaatse een weide is, maar geen weg of pad achter de bij de aanvraag behorende huiskavel en de drie rechtsaanpalende woningen.

De aanvraag heeft echter ook betrekking op een bijgebouw (loods-opslagplaats) van 95 m² 'met bijhorende uitweg (oprit)' die, volgens plan, aansluit op de veldweg die vanaf de [REDACTED] zorgt voor de ontsluiting van de achterliggende akkers (erfdienstbaarheid/recht van doorgang).

In de bij de aanvraag gevoegde nota wijst de verzoekende partij er trouwens zelf ook op dat haar perceel 'met het rechtse deel grenst aan een uitweg naar de [REDACTED]', dienstig 'om achterliggend weiland, akkerzone te bereiken', en dat 'vanaf het bijgebouw (rechterzijde met sectionaalpoort) tot aan de uitweg een uitrit wordt voorzien uitgevoerd in grind (...) en net aan het bijgebouw in klinkers met een gemiddelde oppervlakte van 50 m²'.

De aangevraagde toegang bestaat dus nog niet, anders dan hetgeen de verzoekende partij laat uitschijnen.

Het is ook maar de vraag of de toegangsweg met een lengte van ongeveer 60 meter en een oppervlakte van ongeveer 225 m² (naast de 50 m² klinkers die onmiddellijk bij de loods aansluiten), zo gering is in verhouding tot de oppervlakte van de loods zelf (95 m²) als de verzoekende partij beweert.

Het is dan ook niet kennelijk onredelijk van de verwerende partij te stellen dat de loods vanuit ruimtelijk oogpunt bij de woning had moeten aansluiten en niet, zoals aangevraagd, achter de tuinuitrusting, tot op iets minder dan 0,5 meter uit de grens met agrarisch gebied: minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

De vergunning voor het zwembad en het tuinhuis/poolhouse doet ook geen afbreuk aan de beslissing van de verwerende partij dat, omwille van de bestaande plaatselijke toestand, een bebouwing in tweede bouworde ruimtelijk niet verantwoord is, nog los van de eventueel daarin ooit te ontwikkelen activiteiten.

De verzoekende partij betwist overigens helemaal niet het door de verwerende partij vermeld risico op een afsplitsing van het perceel, omwille van de aparte kadastrale nummering.

Ook blijft de verzoekende partij in gebreke de kennelijke onredelijkheid, of de onjuistheid, aan te tonen van de in de bestreden beslissing vermelde geluids- en privacyhinder voor de rechts aanpalende woningen.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Eddy STORMS