

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0035 van 6 september 2016  
in de zaak 1213/0435/A/9/0404

*In zake:* de heer **Dirk VAN EYCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cies GEYSEN  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 maart 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de gedeeltelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee van 8 oktober 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een zwembad met verharding en geweigerd voor de regularisatie van een poolhouse.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2460 Kasterlee, Houtum 49 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 169C, 169D en 169E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 februari 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Bij beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Bij tussenarrest van 4 maart 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer de debatten heropend om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 april 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alisa KONEVINA die *loco* advocaat Cies GEYSEN voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

Op 12 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een poolhouse met zwembad bij een bestaande woning”.

De beschrijvende nota licht toe dat het college van burgemeester en schepenen op 28 december 2010 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een poolhouse en de aanleg van een zwembad met verharding afgegeven heeft. De aanvraag streeft de regularisatie na van de in afwijking van die vergunning uitgevoerde werken.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, voor de eerste vijftig meter in woongebied met landelijk karakter en daarachter in agrarisch gebied gelegen.

De percelen zijn ook gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Toeristisch recreatief knooppunt Houtum’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 2009, in een zone voor lokale recreatieve voorzieningen. Ze zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee verleent op 8 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor de regularisatie van het zwembad en het terras, en weigert een vergunning voor de regularisatie van het poolhouse. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Openbaar onderzoek

*De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.*

(...)

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Overeenstemming met de geldende plannen en voorschriften

*Het gevraagde is in overeenstemming met het geldende gewestplan maar niet in overeenstemming met het RUP Houtum.*

*De bouwhoogte van bijgebouwen dient beperkt te blijven tot 3.50m*

*Vrijstaande constructies dienen op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant te worden. De afstand dient steeds groter of gelijk te zijn aan het hoogste punt van de constructie.*

*Het te regulariseren poolhouse heeft een nokhoogte van 4,95 m en is ingeplant tot op 2.10 m van de perceelsgrens.*

*(...)*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beoordelingsgronden volgens het artikel 4.3.1.§1 en §2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

*(...)*

*- De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid*

*Het gevraagde is niet in overeenstemming met het geldende RUP Houtum.*

*De bouwhoogte van bijgebouwen dient beperkt te blijven tot 3.50m*

*Vrijstaande constructies dienen op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant te worden. De afstand dient steeds groter of gelijk te zijn aan het hoogste punt van de constructie.*

*Het te regulariseren poolhouse heeft een nokhoogte van 4,95 m en is ingeplant tot op 2.10 m van de perceelsgrens. Het voldoet hierdoor niet aan de voorschriften. Het zwembad is ingeplant tot op 11.21m van de perceelsgrens.*

*- De visueel vormelijke elementen passen deels in de omgeving.*

*(...)*

Conclusie.

*Het gevraagde is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan maar is niet in overeenstemming met het RUP Houtum. Verhardingen en constructies kunnen slechts vergund worden wanneer voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden :*

*- de bouwhoogte van bijgebouwen is beperkt tot 3,5 m. De nokhoogte van het te regulariseren poolhouse bedraagt 4,95 m.*

*- vrijstaande constructies zijn op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. De afstand tot de perceelsgrens is steeds groter of gelijk aan het hoogste punt van de constructie.*

*De aanvraag voldoet hier niet aan.*

*Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt principieel bezwaar tegen de regularisatie van het poolhouse. De inplanting van het zwembad en terras voldoet aan de voorschriften van het RUP en kan aanvaard worden. Het zwembad is ingeplant op 11.21m van de perceelsgrens.*

*...”*

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 7 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen.

Na de hoorzitting van 8 januari 2013 beslist de verwerende partij op 10 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de regularisatie van het zwembad en de verharding, en te weigeren voor de regularisatie van een poolhouse. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Omschrijving en historiek van de aanvraag:

*De aanvraag betreft de regularisatie van het aanleggen van een poolhouse met zwembad en verharding (terras) bij een bestaande woning. Zowel het poolhouse, het zwembad als de verharding werden anders uitgevoerd dan de afgeleverde vergunning in 2010.*

*Het poolhouse staat ingeplant op 2m10 van de linker perceelsgrens en heeft een nokhoogte van 4m95. Het poolhouse is uitgevoerd met een houten beplanking als gevelmateriaal en rode dakpannen, afgewisseld met rieten daken. Het L-vormig poolhouse heeft een oppervlakte van 106m<sup>2</sup> en een volume van 383m<sup>3</sup>. Het zwembad heeft een oppervlakte van 5m00 op 11m95. Het terras, uitgevoerd in tegels, heeft een oppervlakte van 187m<sup>2</sup>.*

*(...)*

Openbaar onderzoek:

*Een openbaar onderzoek is niet vereist.*

*Beroeper vraagt om conform artikel 4.4.1 VCRO een afwijking toe te staan voor wat betreft de hoogte van de constructie en de inplanting ten aanzien van de perceelsgrens. Voormeld artikel stelt immers dat er - na het houden van een openbaar onderzoek - beperkte afwijkingen kunnen toegelaten worden voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en het gebruikte materiaal. Om toepassing van voormelde bepaling te maken, dient de aanvraag uiteraard ook in te passen in de goede ruimtelijke ordening. Zoals uit de verdere beoordeling zal blijken, is de aanvraag niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag wordt dan ook niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, aangezien de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.*

Beoordeling:

*De aanvraag is voor het eerste deel (50m00) gelegen in woongebied met landelijk karakter en dieperliggend in agrarisch gebied. Het gedeelte dat volgens het gewestplan in agrarisch gebied gelegen is, werd mee opgenomen in het RUP 'Toeristisch recreatief knooppunt Houtem' dd. 01.07.2009.*

*Het poolhouse, zwembad en verhardingen liggen gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in het RUP.*

- 1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (...) situeert de aanvraag zich dus gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.*

*(...)*

*Het oprichten van een poolhouse, zwembad en verharding is in overeenstemming met de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'.*

2. Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Toeristisch recreatief knooppunt Houtum' dd. 5 juli 2002 situeert de aanvraag zich in zone voor openluchtrecreatieve verblijven met gemeenschappelijke voorzieningen. Meer bepaald bevindt de aanvraag zich (gedeeltelijk) in art. 7 'Zone voor lokale recreatieve voorzieningen'.

Hierin worden o.a. volgende voorwaarden opgelegd:

- De bouwhoogte van de bijgebouwen is beperkt tot 3m50;
- Vrijstaande constructies zijn op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. De afstand tot de perceelsgrens is steeds groter of gelijk aan het hoogste punt van de constructie.
- Voorliggende aanvraag is strijdig met beide bepalingen. Het poolhouse staat ingeplant op 2m10 van de linker perceelsgrens. De nokhoogte bedraagt 4m95.

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in het RUP 'Toeristisch recreatief knooppunt Houtum' dd. 01.07.2009. Daarin zijn voldoende ruime bepalingen vastgelegd, waardoor gesteld kan worden dat de toetsing met de goede ruimtelijke ordening daarin vervat zit.*

*De aanvraag betreft een regularisatie van een poolhouse, zwembad en verhardingen. Het poolhouse wordt ingeplant op 2m10 van de linker perceelsgrens, daar waar het RUP stelt dat de afstand tot de perceelsgrens steeds groter of gelijk is aan het hoogste punt van de constructie. Bovendien legt het RUP een maximale hoogte van 3m50 op. In casu heeft het poolhouse een hoogte van 4m95.*

*In het RUP wordt toegelicht waarom men deze hoogte wenst te beperken, nl. omwille van de schaal van het toeristisch-recreatief knooppunt én van de omgeving. Bijkomend moet een voldoende ruimte afstand gerespecteerd worden zodat de impact op de omgeving en de mogelijke hinder naar de aanpalende beperkt wordt.*

*In voorliggend geval is er geen reden om af te wijken van deze bepalingen. Het betreft een voldoende ruim perceel, de minimum afstand tot de perceelsgrens kan dus makkelijk nageleefd worden.*

*Bovendien werd er een vergunning afgeleverd in 2010. Het poolhouse werd toen voorzien op 3m00 van de perceelsgrens, en was volledig gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Standaard worden bijgebouwen in een woongebied met landelijk karakter toegelaten op min. 3m00 van de perceelsgrens.*

*Beroeper stelt dat er geen hinder voor de aanpalende is. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Hoewel er geen openingen voorzien worden in de zijde van het poolhouse dat zich op 2m10 van de perceelsgrens bevindt, kan gesteld worden dat, zeker gelet op de hoogte van 5m95 van de constructie, er visuele impact is op het naburig perceel.*

*De aanvraag is onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

##### A. Eerste middel

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van "artikel 4.4.1, § 1 juncto 4.7.21 VCRO juncto artikel 7.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Toeristisch-recreatief knooppunt Houtum", de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur":

"...

**DOORDAT** de bestreden beslissing een regularisatievergunning weigert voor het poolhouse bij een bestaande woning op een terrein, gelegen te Kasterlee, Houtum 49, afdeling 1, sectie D, nrs. 169 C, 169 E;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing er zonder meer aan voorbijgaat dat het verzoek tot beperkte afwijking diende te worden onderzocht;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag ook dient in te passen in de goede ruimtelijke ordening, besluit dat de aanvraag niet aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en daaruit afleidt dat geen toepassing dient te worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek dient te worden onderworpen, aangezien de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking zou komen;

**EN DOORDAT** er nergens in de bestreden beslissing de vraag wordt beantwoord of een beperkte afwijking kan worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Toeristisch-recreatief knooppunt Houtum";

**EN DOORDAT** integendeel de goede ruimtelijke ordening wordt ingevuld louter door een toets aan de stedenbouwkundige voorschriften waarvan afwijking wordt gevraagd;

**EN DOORDAT** de verwerende partij bijgevolg de decretale bepalingen die de mogelijkheid geven volledig negeert en het verzoek tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften niet eens onderzoekt;

**EN DOORDAT** verwerende partij geen deugdelijke motivering geeft om het verzoek tot afwijking niet te onderzoeken;

**EN DOORDAT** de verwerende partij de stedenbouwkundige voorschriften geschonden acht door de vaststelling dat het poolhouse staat ingeplant op 2m10 van de linker

perceelsgrens en de nokhoogte 4m95 bedraagt, zonder ook maar enige motivatie op te nemen over het negeren van het verzoek tot afwijking;

(...)

#### **Toelichting bij het middel**

De aanvraag is deels gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Toeristisch-recreatief knooppunt Houtum” van 1 juli 2009 (‘RUP Houtum’).

De uitgevoerde werken waarvoor regularisatie wordt verzocht zijn strijdig met enkele van de stedenbouwkundige voorschriften in dat RUP.

Gezien bovenvermelde strijdigheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften werd de verwerende partij verzocht om toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

Dit artikel luidt in zijn volledigheid:

(...)

Overeenkomstig dit artikel zijn afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften mogelijk, na organisatie van een openbaar onderzoek.

In casu werd in eerste aanleg geen openbaar onderzoek georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen. Evenwel bleef een organisatie van een openbaar onderzoek vooralsnog mogelijk door de verwerende partij (...) Dit werd letterlijk bevestigd in een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 8 mei 2012.(...)

Uw Raad overwoog onder meer:

(...)

De verwerende partij werd dan ook verzocht om het dossier terug te zenden naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kasterlee om met betrekking tot de aangevraagde afwijkingen, in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, een openbaar onderzoek te organiseren overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (...).

In casu heeft de aangevraagde afwijking geen betrekking op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen.

Er wordt slechts een afwijking verzocht op de voorschriften houdende een beperking van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 3,50 meter en op de bepaling die de afstand van de perceelsgrens beperkt tot de hoogte van de constructie. Dergelijke afwijkingen kunnen duidelijk worden gekwalificeerd als afwijkingen op de afmetingen en de inplanting van constructies in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Het poolhouse is gelegen in de tuinzone en is niet zichtbaar vanuit de straat. Het poolhouse verschaft daarenboven geen lichten en/of zichten op het naburige perceel, aangezien er geen ramen in de zijgevel, gericht op het naburige perceel, worden voorzien.

Geen enkele bindende decretale bepaling legt een bepaalde verplichte afstand tot de perceelsgrenzen op.

Enkel artikel 678 B.W. voorziet dat:

(...)

*Het poolhouse verschaft, zoals gezegd, geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters op het perceel van de nabuur. Meer nog, door de inversie ten opzichte van de vergunde toestand wordt het zwembad afgeschermd van inkijk naar en door de buur, wat zorgt voor meer privacy.*

*Een inplanting van het poolhouse, dicht tegen de scheiding, is dan ook te verantwoorden.*

*Daarenboven werd het poolhouse opgetrokken op een zeer ruim perceel, met een straatbreedte van 37,66 meter en een diepte van meer dan 100 meter. De draagkracht van het perceel of de omgeving wordt dan ook niet overschreden.*

*Het poolhouse is ten slotte voor meer dan de helft van diens oppervlakte gelegen in woongebied met landelijk karakter, waar de inplanting van een poolhouse met dergelijke afmetingen duidelijk aanvaardbaar is. Dit wordt ook met zoveel woorden bevestigd in de bestreden beslissing, waarin wordt gesteld dat:*

*(...)*

*Er werd dan ook slechts een afwijking verzocht voor een gedeelte van het poolhouse, dat binnen het RUP is gelegen. De aangevraagde afwijking is duidelijk beperkt.*

*De verwerende partij werd dan ook verzocht om, na de organisatie van een openbaar onderzoek, de gevraagde afwijking op de bepalingen van het RUP toe te staan en het poolhouse te regulariseren.*

*De verwerende partij beantwoordt het verzoek van de vergunningsaanvrager niet eens, en integendeel, negeert die volledig.*

*Daar waar wordt gesteld dat het oprichten van een poolhouse, zwembad en verharding in overeenstemming is met de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' wordt ook gesteld dat aan twee voorwaarden van het RUP Houtum (art. 7 'Zone voor lokale recreatieve voorzieningen') niet zou zijn voldaan.*

*Die voorwaarden luiden (relevant gedeelte):*

*(...)*

*De verwerende partij neemt daar in de bestreden beslissing enkel het rood omkaderde deel uit. Zij interpreteert die voorschriften en besluit:*

*"Voorliggende aanvraag is strijdig met beide bepalingen. Het poolhouse staat ingeplant op 2m10 van de linker perceelsgrens. De nokhoogte bedraagt 4m95."*

*Verderop in de beslissing stelt zij ook:*

*"Het poolhouse wordt ingeplant op 2m10 van de linker perceelsgrens, daar waar het RUP stelt dat de afstand tot de perceelsgrens steeds groter of gelijk is aan het hoogste punt van de constructie. [...] In casu heeft het poolhouse een hoogte van 4m95."*

*Conform vaste rechtspraak van Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. (...)*

*De motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.*



*Dat is hier duidelijk niet het geval.*

*De verwerende partij heeft de nokhoogte gehanteerd als ijkpunt voor de afstand van de volledige constructie tot de linker perceelsgrens. Zij is daarbij niet nagegaan wat de hoogte was van de constructie op de afstand van die perceelsgrens, noch, en dit is in rechte pertinent, is zij nagegaan wat de afstand is van het hoogste punt (nokhoogte) tot de perceelsgrens.*

*Het voorschrift bepaalt letterlijk: 'De afstand tot de perceelsgrens is steeds groter of gelijk aan het hoogste punt van de constructie.' Die bepaling moet echter aangevuld worden met het doel van dit voorschrift, zoals dat blijkt uit het informatieve gedeelte (eigen onderstreping): 'De hoogte van het hoogste punt van een gebouw (schoorsteen, dakpunt, ...) of constructie moet kleiner of gelijk zijn dan de afstand van dit punt tot de perceelsgrens. Deze afstandsregel wordt vaak gedefinieerd als de 45 graden regel.'*

*Wanneer de verwerende partij aldus de nokhoogte neemt als hoogste punt en die hoogte gebruikt om te vergelijken met de afstand van de perceelsgrens tot het dichtste punt van de constructie gaat zij enerzijds uit van foutieve feitelijke gegevens – want de afstand tot het hoogste punt is groter dan de afstand tot het dichtste punt – en interpreteert zij foutief de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Houtum.*

*Zelfs indien per impossibile zou geoordeeld worden dat de verwerende partij het verzoek om afwijking zou hebben onderzocht – quod non – dan nog geldt dat het duidelijk is dat de verwerende partij uitgegaan is van de verkeerde gegevens, en met name de verkeerde afstand tot de linker perceelsgrens als richtinggevend heeft beschouwd.*

*(...)*

*De verwerende partij heeft de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO volledig genegeerd. Indien zij, zoals het een redelijke en zorgvuldige overheid betaamt, dat wel had gedaan, en indien zij daarenboven de juiste gegevens was nagegaan, was zij tot de vaststelling gekomen dat het gedeelte van het poolhouse met een nokhoogte van 4,65 m op dat punt gelegen is op 4,54 m van de perceelsgrens en dat het gedeelte van het poolhouse met een nokhoogte van 4,95 m op dat punt gelegen is op 4,78 m van de perceelsgrens.*

*Dát zijn de juiste, relevante en in rechte pertinente cijfergegevens. De verwerende partij heeft die niet gehanteerd.*

*Uit die vaststellingen kan echter bovendien blijken dat slechts om beperkte afwijkingen wordt verzocht en dat het verzoek om toepassing van artikel 4.4.1 VCRO klaar en duidelijk met recht en rede werd gedaan.*

*Na toepassing ervan zou bovendien ook tot overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen moeten worden besloten. Immers, voor zover er op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP een geldige afwijking wordt verleend in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO, wordt het voorwerp van de aanvraag nog steeds geacht in overeenstemming te zijn met de decretale en reglementaire bepalingen.*

*Niettemin besluit de verwerende partij tot niet-overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. Een correcte toepassing van artikel 4.4.1 VCRO én van de stedenbouwkundige voorschriften zou er echter toe geleid hebben dat wel degelijk tot overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen besloten werd.*

**Het is duidelijk dat de verkeerde toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften, in combinatie met een flagrante negatie van de rechten toegekend aan verzoekende partij in de VCRO tot een nietigheid van de bestreden beslissing leidt.**

De verwerende partij houdt onterecht geen rekening met de mogelijkheid tot afwijking en volstaat met een toets aan de goede ruimtelijke ordening om daaruit te besluiten dat er geen overeenstemming is met het wettelijke kader en daaruit volgt dat er onverenigbaarheid zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, aangezien net die reglementaire bepalingen gehanteerd worden om te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

Luidens artikel 4.3.1, §2,3 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening immers beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: “indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, [...] waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan [...] voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1° [van hetzelfde artikel], behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.” De goede ruimtelijke ordening kan bijgevolg zijn vervat in de stedenbouwkundige voorschriften. In casu zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP weldegelijk van dien aard om de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te kunnen geven.

Het is bijgevolg duidelijk dat als de aanvraag in strijd is met de voorschriften, het ook impliciet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Dit zal het geval zijn bij elke schending van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Evenwel voorziet art. 4.4.1 VCRO in een mogelijkheid om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften. Deze mogelijkheid wordt expliciet voorzien in de wet. Aldus voorziet de wet expliciet dat er, na een organisatie van een openbaar onderzoek, afwijkingen mogelijk zijn op stedenbouwkundige voorschriften die de goede ruimtelijke ordening weergeven.

**Indien verwerende partij geen openbaar onderzoek organiseert enkel omwille van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening ontkent ze in feite de mogelijkheden van een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften, expliciet vervat in artikel 4.4.1 VCRO.**

Een weigering omwille van een schending van de goede ruimtelijke ordening, zonder de organisatie van een openbaar onderzoek is dan ook onredelijk.

Door de organisatie van een openbaar onderzoek zonder meer te weigeren voert de verwerende partij aldus eveneens een onvoldoende toets door van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Een openbaar onderzoek wordt met name juist georganiseerd om de overeenstemming van een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften (van dewelke vermoed wordt dat die de goede ruimtelijke ordening omvatten) met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken. Een openbaar onderzoek is met name bedoeld om (...):

- degenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden en;
- om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen.

*De verwerende partij werd dan ook verzocht om in elk geval eerst een openbaar onderzoek te organiseren, om zich met kennis van zaken en in overeenstemming met voorschriften van artikel 4.4.1 juncto 4.3.1, §2, 3° VCRO over de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te kunnen uitspreken. Pas dan zal de verwerende partij een volledig geïnformeerd oordeel over de goede ruimtelijke ordening kunnen vellen en eveneens een afwijking kunnen verlenen op de voorschriften van het RUP, dewelke in casu de goede ruimtelijke ordening weergeven.*

*Een weigering om een openbaar onderzoek te organiseren enkel omwille van een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening getuigt van een onzorgvuldig onderzoek van alle feiten van het dossier en vormt een schending van de zorgvuldigheidsplicht. De goede ruimtelijke ordening is met name juist vervat in de voorschriften, waarop er afwijking wordt verzocht. Een afwijking wordt aldus geweigerd omwille van de voorschriften waarop een afwijking wordt gevorderd. Dit is niet logisch en onredelijk.*

***Ook om deze reden van kennelijke onredelijkheid alleen reeds is de bestreden beslissing nietig.***

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gedeeltelijk binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Toeristisch-recreatief knooppunt Houtum' (vervolgens: GRUP), meer bepaald binnen de zone voor lokale recreatieve voorzieningen, gelegen is.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.4.1, §1 VCRO volgt dat er in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan kunnen worden op de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan betreffende perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden uitgesloten. Uit de vereiste dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, volgt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het betrokken plan.

Bovendien moet de 'beperkte afwijking' verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zijn. Zoals in de parlementaire voorbereidingen verduidelijkt wordt, geldt de door artikel 4.3.1, § eerste lid, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO voorgeschreven toets aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening onverkort (MvT, Parl. St. VI. P, 2008-09, nr. 2011/1, p. 136).

##### **2.1.**

Artikel 7.2 van het GRUP bepaalt onder meer:

*“ ...*

*- De bouwhoogte van bijgebouwen is beperkt tot 3,5 meter;*

*- Vrijstaande constructies zijn op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. De afstand tot de perceelsgrens is steeds groter of gelijk aan het hoogste punt van de constructie;  
..."*

## 2.2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat het te regulariseren poolhouse, in strijd met artikel 7.2 van het GRUP, een nokhoogte van 4,95 meter heeft. De verzoekende partij betwist de feitelijke juistheid van die vaststelling niet.

## 2.3.

De verwerende partij stelt als tweede strijdigheid met artikel 7.2 van het GRUP vast dat de afstand tot de perceelsgrens (2,10 meter) kleiner is dan het hoogste punt (4,95 meter) van het poolhouse.

Anders dan de verzoekende partij aanvoert, heeft de verwerende partij artikel 7.2 van het GRUP correct toegepast door de nokhoogte te vergelijken met de zijdelingse afstand van de constructie tot de perceelsgrens. De interpretatie van de verzoekende partij dat de verwerende partij de afstand van de nokhoogte tot de perceelsgrens had moeten nagaan, faalt in rechte. Wat de toelichting over de afstandsregel vermeldt, kan niet anders doen besluiten.

## 3.

De verwerende partij wijst in de bestreden beslissing het verzoek van de verzoekende partij om toepassing te maken van artikel 4.4.1, §1 VCRO van de hand. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aangevraagde afwijkingen, zonder zich over het al dan niet 'beperkt' karakter ervan uit te spreken, als onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening beoordeelt. De verwerende partij overweegt dat het GRUP, zoals blijkt uit de toelichting, streeft naar een beperking van de maximale hoogte van hoofd- en bijgebouwen vanwege de schaal van het toeristisch-recreatief knooppunt en van de omgeving. Een daarvan onderscheiden weigeringsmotief is de visuele hinder die het poolhouse, gelet op de afmetingen en de afstand tot de perceelsgrens, voor de naburige bewoner veroorzaakt. Omdat zij het perceel van de verzoekende partij voldoende ruim vindt, ziet de verwerende partij geen redenen om van de stedenbouwkundige voorschriften af te wijken.

Het verwijt dat de verwerende partij artikel 4.4.1, §1 VCRO genegeerd heeft en het verzoek tot toepassing van die bepaling onbeantwoord gelaten heeft, is ongegrond. De bestreden beslissing motiveert expliciet waarom de afwijkingsregeling niet toegepast wordt, te weten de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Een toepassingsvoorwaarde van artikel 4.4.1, §1 VCRO is dat de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is. Door te onderzoeken of de regularisatieaanvraag van de verzoekende partij, met de daarin begrepen afwijkingen, wel in overeenstemming is met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening, negeert de verwerende partij artikel 4.4.1, §1 VCRO niet, maar past zij een wettelijke voorwaarde toe.

De verzoekende partij stelt de zaken dus onjuist voor waar zij schrijft dat een afwijking wordt geweigerd enkel "omwille van de voorschriften waarop een afwijking wordt gevorderd". De verwerende partij stelt de strijdigheden met artikel 7.2 van het GRUP vast en oordeelt vervolgens dat afwijkingen daarop de goede ruimtelijke ordening schaden.

De verzoekende partij reikt in het middel geen argumenten aan die aantonen of aannemelijk maken dat het oordeel van de verwerende partij op feitelijk onjuiste gegevens steunt of kennelijk onredelijk is. De verwerende partij hoefde geen openbaar onderzoek te (laten) organiseren alvorens tot een onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te kunnen besluiten. Het

valt ook niet in te zien wat een openbaar onderzoek de verzoekende partij had kunnen opleveren. Gesteld dat er tijdens een openbaar onderzoek geen bezwaarschrift ingediend zou zijn, dan nog was het de opdracht van de verwerende partij om bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de mogelijke hinder voor omwonenden in ogenschouw te nemen. Daar heeft de verwerende partij geen bezwaarschrift voor nodig.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO samen gelezen met artikel 4.3.1, §2 VCRO, de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, artikel 4.7.21 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

“...

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing het voorwerp onder meer als volgt omschrijft: “Het poolhouse staat ingeplant op 2m10 van de linker perceelsgrens en heeft een nokhoogte van 4m95”;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening slechts als volgt motiveert:

(...)

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing als antwoord op het verzoek tot het toestaan van beperkte afwijking slechts antwoordt dat niet op dat verzoek dient te worden geantwoord, gelet op de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en net die goede ruimtelijke ordening alsdan louter toetst aan de voorschriften waarvan afwijking wordt gevraagd;

**EN DOORDAT** niet kan blijken uit de bestreden beslissing waarom de goede ruimtelijke ordening geschonden zou zijn door de loutere beperkte miskenning van enkele reglementaire bepalingen;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing uitgaat van hinder voor de aanpalende, zonder te beschrijven waaruit die hinder dan concreet zou bestaan en uit welke elementen van het administratief dossier de verwerende partij die hinder heeft kunnen afleiden;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert en nergens een concrete afweging kan worden gevonden en klaarblijkelijk zonder meer wordt aangenomen dat de aanvraag niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing niet nagaat of het vergunde in de onmiddellijke omgeving kan worden geïntegreerd;

**TERWIJL** overeenkomstig art. 4.3.1, §1 VCRO een vergunning moet worden toegekend indien het aangevraagde (geen decretale en reglementaire bepalingen niet onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

**EN TERWIJL** ingevolge art. 4.3.1., §2 VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden met inachtneming van volgende beginselen:  
(...)

**EN TERWIJL** artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit;

**EN TERWIJL** de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

**EN TERWIJL** de materiële motiveringsplicht het bestaan van deugdelijke motieven vereist en inhoudt dat iedere administratieve rechtshandeling op motieven moet steunen waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen genomen worden;

**EN TERWIJL** de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de gehele onmiddellijke omgeving;

**EN TERWIJL** Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;

**EN TERWIJL** het gelijkheidsbeginsel geschonden is wanneer de overheid bij de uitoefening van een discretionaire bevoegdheid zonder een deugdelijke reden te doen gelden aan de ene burgers geeft of oplegt, wat ze de andere burgers niet geeft of oplegt (...);

**EN TERWIJL** het zorgvuldigheidsbeginsel de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de formele voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden;

**EN TERWIJL** het redelijkheidsbeginsel moet geschonden worden geacht wanneer de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk heeft gehandeld, en aldus op evidente wijze een onjuist gebruik heeft gemaakt van zijn beleidsvrijheid (...);  
(...)

**Toelichting bij het middel**

(...)

*Conform vaste rechtspraak van Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. (...)*

*De motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.*

*Dat is hier duidelijk niet het geval.*

*De impliciete stelling dat de 'onmiddellijke omgeving' van het aangevraagde blijkbaar uitsluitend zou bestaan om de linkerbuur en die dan blijkbaar hinder zou ondervinden van het poolhouse betreft een beschrijving van de onmiddellijke (en ruimere) omgeving die duidelijk werd opgesteld met de uitsluitende bedoeling de vergunning na het de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Kasterlee opnieuw te weigeren.*

*Het betreft een eenzijdige versie van de feiten, die de waarheid, met name de ter plaatse bestaande toestand, ernstig geweld aandoet.*

*Zo gaat de verwerende partij voorbij aan het gegeven dat net haar keuze om de volledige constructie louter en alleen te toetsen vanuit een strikte (en overigens foutieve) lezing van twee stedenbouwkundige voorschriften, impliceert dat de omgeving waarvoor het RUP is opgemaakt, wordt opgenomen in de toetsing. Het RUP is opgemaakt voor de achterliggende omgeving, en niet voor de linkerbuur die, net als verzoekende partij, met zijn woning in landelijk woongebied ligt.*

*Net die overweging dat de constructie, door de (foutief berekende!) afstand tot de perceelsgrens in vergelijking met de nokhoogte, hinderlijk zou zijn voor de nabuur – er wordt niet eens gewaagd van bovenmatige hinder noch is de mening van de nabuur gevraagd daar er geen openbaar onderzoek is gehouden noch is de hinder in concreto geduïd! – leidt voor verwerende partij ertoe dat het poolhouse onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dergelijke redenering is niet logisch, onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.*

*De onzorgvuldigheid en onredelijkheid blijkt nog verder uit het feit dat in motivering voor het besluit tot het bestaan van hinder, gewaagd wordt van een nokhoogte van 5m95, terwijl het hooguit om 4m95 gaat, het gedeelte in landelijk woongebied (wat relevant is voor het vraagstuk hinder voor de aanpalende) slechts 4m65 bedraagt, er niet eens in de overwegingen betrokken is dat er beplanting staat tussen de tuin van de aanpalende en het poolhouse van verzoekende partij, de aanpalende overigens zelf allerlei constructies plaatst tegen de grens enz.*

*Zelfs indien aldus per impossibile geoordeeld zou worden dat de links aanpalende buur voldoende kan gelden als onmiddellijke omgeving – quod certe non, zie hiervoor het volgende randnummer – dan nog dient te worden besloten dat de verwerende partij zich als onzorgvuldige en kennelijk onredelijke overheid heeft opgesteld en meer algemeen als onbehoorlijke bestuurder.*

*De onmiddellijke omgeving, bekeken vanuit de situatie waarvoor het RUP is opgemaakt, bestaat uit recreatieve voorzieningen:  
(...)*

*Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten (...)*

*Aangezien het voorwerp van de aanvraag, en meer specifiek een gedeelte van het poolhouse, gelegen is binnen de grenzen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, dewelke de voorschriften bevat die de aandachtspunten op het vlak van goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven, dit overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO.*

*De krachtlijnen van de criteria voor een goede ruimtelijke ordening worden weergegeven in de toelichtende nota bij het RUP Houtum:*

*(...)*

*Met die algemene voorschriften wordt verder geen rekening gehouden en de verwerende partij toetst enkel aan twee voorschriften, waarvan net de afwijking wordt gevraagd. Zij houdt echter geen rekening met het verzoek tot beperkte afwijking en voert aldus een onzorgvuldige, kennelijk onredelijke en ongelijke toets aan de goede ruimtelijke ordening uit. Zo komt zij uiteraard tot een foutief en onwettig besluit.*

*Voor zover er op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP een geldige afwijking wordt verleend in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO, wordt het voorwerp van de aanvraag nog steeds geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*De verwerende partij heeft ervoor gekozen om de voorschriften van het RUP toe te passen op de volledige constructie, hoewel die voor een groot deel is gelegen buiten het RUP, en volgens het gewestplan in landelijk woongebied.*

*De verwerende partij haalt daarenboven geen ernstige bijkomende argumenten aan aangaande de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Nochtans dient, zeker in het kader van het verzoek tot afwijking, de goede ruimtelijke ordening net op een meer uitgebreide manier worden getoetst en niet louter aan de strikte bepalingen waar net een afwijking op wordt gevraagd.*

*Het poolhouse wordt weliswaar strijdig geacht qua schaal (en dan nog niet eens relatief aan het perceel, maar slechts aan de omgeving, die overigens niet eens beschreven wordt), maar enkel omwille van de strijdigheid met de voorschriften van artikel 7 van het RUP Houtum op het vlak van de bouwhoogte, dewelke beperkt dient te blijven tot 3.50 m en omwille van de afstand tot de perceelsgrens, die kleiner is dan de afstand tot het hoogste punt van de constructie (zie boven voor de conclusie dat dit besluit overigens uitgaat van foutieve gegevens).*

*Hierboven werd de aanvaardbaarheid van afwijkingen op de voorschriften van het gemeentelijk RUP Houtum reeds benadrukt.*

*Er wordt nogmaals herhaald dat slechts een gedeelte van het poolhouse niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften. Het grootste deel is gelegen in woongebied met landelijk karakter, waarmee het in overeenstemming is. Dat werd letterlijk bevestigd door de verwerende partij. Er werd dan ook slechts een beperkte afwijking verzocht voor een gedeelte van het poolhouse.*

*Het poolhouse wordt daarenboven opgericht bij een vergunde woning.*



*Het perceel heeft een breedte van 37,66 meter en een diepte van meer dan 100 meter. Een poolhouse met dergelijke afmetingen overschrijdt dan ook niet de draagkracht van het terrein. Het poolhouse is niet zichtbaar vanaf de straat en vormt geen hinder voor de nabuur, aangezien het geen lichten of zichten op het perceel van de nabuur voorziet, en er een groene buffer reeds aanwezig was. Door de inversie van het poolhouse met het zwembad ten opzichte van de vergunde toestand wordt gezorgd voor meer privacy en minder burenhinder.*

*Het poolhouse wordt opgericht uit duurzame materialen, inpasbaar in de omgeving, en getuigt van een smaakvol architecturaal ontwerp. Het poolhouse is opgetrokken uit hout en voorzien van een dakbedekking, gedeeltelijk bestaande uit riet en gedeeltelijk uit rode dakpannen. De materialen zijn in harmonie met de omgeving.*

*Het project kan dan ook eveneens volledig in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.*

*De andere argumenten die de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening benadrukken zijn:*

*De inplanting van het poolhouse, in afwijking op de door het college van burgemeester en schepenen vergunde inplanting, was noodzakelijk om inkijk van de buur te beperken. Ook de hoogte van het poolhouse diende om deze reden te worden aangepast (licht verhoogd). Dit onder meer omwille van rechtstreekse inkijk uit een onverdunde terras van de buur (zie foto hieronder – rode pijl);*

- *De afwijkingen op de vergunde inplanting zijn miniem (afstand van 2,10 in plaats van de verplichte 3,00 meter van de scheiding, een hoogte van 4,65 en 4,95 meter ten opzichte van de vergunde 4,21 en 4,08 meter);*
- *Het poolhouse is gelegen in de tuinzone en is niet zichtbaar vanuit de straat.*
- *Het poolhouse verschaft geen lichten en/of zichten op het naburige perceel, aangezien er geen ramen in de zijgevel, gericht op het naburige perceel, worden voorzien.*
- *Het poolhouse opgetrokken op een zeer ruim perceel, met een straatbreedte van 37,66 meter en een diepte van meer dan 100 meter. De draagkracht van de omgeving wordt dan ook niet overschreden.*
- *Het poolhouse is voor meer dan de helft van diens oppervlakte gelegen in woongebied met landelijk karakter, waar de inplanting van een poolhouse met dergelijke afmetingen duidelijk aanvaardbaar is. Het grootste deel van het poolhouse is gelegen in woongebied met landelijk karakter, waarmee het in overeenstemming is. Er wordt dan ook slechts een afwijking verzocht voor een gedeelte van het poolhouse, dat binnen het RUP is gelegen. De aangevraagde afwijking is duidelijk beperkt.*
- *Het poolhouse wordt opgericht uit duurzame materialen, inpasbaar in de omgeving, en getuigt van een smaakvol architecturaal ontwerp. Het poolhouse is opgetrokken uit hout en voorzien van een dakbedekking, gedeeltelijk bestaande uit riet en gedeeltelijk uit rode dakpannen. De materialen zijn in harmonie met de omgeving;*
- *De nabuur heeft zelf talrijke constructies tegen de scheiding neergezet:*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in het middel een schending van het gelijkheidsbeginsel aan.

In het middel is het vergeefs zoeken naar een met concrete gegevens en stukken onderbouwde vergelijking waaruit blijkt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de verzoekende partij zonder objectieve en redelijke verantwoording anders behandeld zou hebben dan andere aanvragers in vergelijkbare omstandigheden.

Voor zover het aan de schending van het gelijkheidsbeginsel ontleend wordt, is het middel onontvankelijk.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, is de hinder een van de aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

3.

Waar de verzoekende partij herhaalt dat de verwerende partij de in artikel 7.2 van het GRUP opgenomen afstandsregel foutief toegepast heeft, wordt er naar de beoordeling van het eerste middel verwezen.

4.

Zoals ook blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, geeft de verwerende partij in de bestreden beslissing de redenen te kennen waarom zij de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening ongunstig beoordeelt.

Het getuigt niet van onredelijkheid dat de verwerende partij oog heeft voor de impact van het poolhouse, gelet op de hoogte ervan en de afstand tot de perceelgrens, op het aanpalende perceel. De kritiek dat de onmiddellijke omgeving uit meer bestaat dan het aanpalende perceel en dat het GRUP voor recreatieve voorzieningen opgemaakt werd, toont niet aan dat het kennelijk onredelijk was om de regularisatievergunning voor het poolhouse te weigeren. De verwerende partij overweegt daarbij, zonder daarin tegengesproken te worden, dat het perceel van de verzoekende partij voldoende ruim is en dat de minimale afstand tot de perceelgrens gemakkelijk nageleefd kan worden.

De verzoekende partij betoogt dat, voor zover er op de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP een afwijking verleend wordt, de aanvraag nog altijd geacht wordt in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te zijn. Daarmee draait de verzoekende partij de zaken om. De toets aan de goede ruimtelijke ordening gaat aan het verlenen van de afwijking vooraf en niet andersom.

5.

De overweging dat het GRUP streeft naar een beperking van de hoogte van de hoofd- en bijgebouwen, vindt steun in het toelichtend gedeelte van het GRUP.

6.

Of hinder ernstig genoeg is om de weigering van de vergunning te rechtvaardigen, vergt een feitenappreciatie. Dat behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

De verzoekende partij somt diverse redenen op waarom volgens haar het poolhouse wel met de goede ruimtelijke ordening verenigbaar is. Daarmee plaatst zij haar opvatting tegenover die van de verwerende partij, zonder dat zij aantoont of aannemelijk maakt dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening op grond van onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk beoordeeld heeft. De verzoekende partij voert aan dat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt, dat het poolhouse niet zichtbaar is vanaf de straat, dat het geen lichten of zichten op het naburige perceel verschaft, dat het uit duurzame materialen gebouwd is en dat de aangevraagde afwijkingen maar een gedeelte van het poolhouse betreffen. Die argumenten komen neer op opportunitetskritiek.

Waar de verwerende partij, aan het einde van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, het over een nokhoogte van 5,95 meter heeft, wordt er aangenomen dat het om een materiële vergissing gaat die niet tot de onregelmatigheid van de motivering leidt. In de voorgaande motivering en de beschrijving van de aanvraag wordt overal de correcte nokhoogte van 4,95 meter vermeld.

Het middel wordt verworpen.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
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 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert De WOLF, voorzitter van de negende kamer,  
met bijstand van  
Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF