

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 mei 2026 met nummer RvvB-2526-0770

in de zaak met rolnummer 2425-RvVb-0984-A

Verzoekende partij

**Elly ZWYZEN**

met woonplaatskeuze te 3600 Genk, Windmolenstraat 2

vertegenwoordigd door Lars MOTMANS

Verwerende partij

**de provincie LIMBURG, vertegenwoordigd door de  
deputatie van de provincieraad**

met woonplaatskeuze te 3500 Hasselt, Universiteitslaan 1

Tussenkomen-  
de partijen

**1. Kudretullah SAK**

met woonplaatskeuze te 3600 Genk, Berglaan 42 bus 21

**2. Rumeysa OZ**

met woonplaatskeuze te 3600 Genk, Berglaan 42 bus 21

---

### I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert door neerlegging in het digitaal loket op 3 juli 2025 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 mei 2025, waarmee aan de tussenkomen- de partijen een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning (omgevingsnummer: OMV\_2023173732).

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 19 november 2024 niet ingewilligd.

## **II. Rechtspleging**

De verwerende partij bezorgt het administratief dossier en dient geen antwoordnota in. De eerste tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De procespartijen werden opgeroepen voor de zitting van 12 maart 2026. Ze hebben ingestemd met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de zaak (artikel 85, §3 Procedurebesluit).

## **III. Feiten**

Op 31 december 2023 vragen de tussenkomenende partijen een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een eengezinswoning gelegen in 3600 Genk aan de Windmolenstraat 2A, met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummer 1098/00M000.

De aanvraag omvat het bouwen van een woning, het afgraven van de tuinzone, het aanleggen van staanplaatsen in de voortuin, het oprichten van een pad, inrit en terras, het plaatsen van een keerwand, en het rooien van de aanwezige hoogstammige bomen.

Het perceel ligt in woongebied (gewestplan 'Hasselt-Genk').

Het perceel ligt in woongebied (artikel 3.2), zone voor binnenplaatsen en tuinen (artikel 3.4), zone voor achteruitbouwstrook (artikel 3.5) en zone voor openbare wegen en pleinen (artikel 3.11) (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernwinkelgebied').

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'. Dat plan bepaalt geen stedenbouwkundige voorschriften die relevant zijn voor de aanvraag.

Tijdens het openbaar onderzoek dat loopt van 17 juni 2024 tot en met 16 juli 2024 dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Naar aanleiding van een gewijzigde projectinhoud wordt een tweede openbaar onderzoek georganiseerd, dat loopt van 2 augustus 2024 tot en met 31 augustus 2024. Opnieuw dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk verleent op 19 november 2024 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 24 december 2024 bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk verleent op 4 maart 2025 een voorwaardelijk gunstig advies.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 april 2025 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 april 2025 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 mei 2025 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. Onderzoek van de middelen**

##### **A. Tweede middel**

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

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van:

- artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO);
- artikelen 4.4.1/0 en 4.4.1 VCRO;
- artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet);
- het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

## 1.1

In haar eerste middelonderdeel hekelt de verzoekende partij de verschillende afwijkingen op de voorschriften uit het RUP. Ze citeert de beschrijvende nota bij de aanvraag, dewelke ze bekritiseert omdat er naar verschillende afwijkingsregelingen door elkaar verwezen wordt. Zo is er zowel sprake van verkavelingsvoorschriften die ouder zouden zijn dan 15 jaar, als van 'beperkte afwijkingen'. Dit terwijl er geen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, maar enkel een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarvan enkel beperkt kan afgeweken worden zoals voorzien in artikel 4.4.1 VCRO. Vervolgens gaat de verzoekende partij over tot een bespreking van de verschillende afwijkingen.

Vooreerst wijkt de aanvraag af van de bestemming in het RUP door de voorgeschreven bouwzone te overschrijden, wat nochtans uitdrukkelijk wordt uitgesloten als afwijkingsmogelijkheid. Uit de plannen kan worden afgeleid dat de achterste bouwlijn in een rechte lijn dient aan te sluiten met de naastgelegen woning. Deze achterbouwlijn wordt overschreden, waardoor de woning deels gelegen is in zone voor binnenplaatsen en tuinen. De verwerende partij baseert zich louter op de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen en gaat over tot een eigen berekening van de bouwzone, waardoor ze op foutieve manier tot de vaststelling zou komen dat de bouwzone gerespecteerd zou worden. Dit ondanks het feit dat de verzoekende partij hierop gewezen heeft in zowel haar bezwaarschrift als haar beroepschrift.

De verzoekende partij meent dat er een tweede afwijking op de bestemming voorligt, namelijk van de voorbouwlijn. Op het grafisch plan is te zien dat deze gelegen moet zijn op maximaal 9 meter van de perceelsgrens, terwijl op het inplantingsplan van het aanvraagdossier te zien is dat de voorbouwlijn komt te liggen op 8,67 meter. Een deel van de woning is dus gelegen in een "zone voor achteruitbouwstrook" (artikel 3.5 RUP).

Verder ligt ook een afwijking voor van het voorschrift over de dakconstructie (artikel 3.2.2 RUP). Dit voorschrift legt een hellend dak op, en bestempelt dit zelfs als essentieel. Toch voorziet de aanvraag in een plat dak, waarbij de verwerende partij enkel overweegt dat de eigenschappen van het perceel toelaten een plat dak te voorzien en dat dit meer aangewezen zou zijn, zonder verdere motivering. Er is sprake van een niveauverschil ten opzichte van de Berglaan, hoewel dit ten opzichte van het aanpalende perceel eerder beperkt is, en de aanvraag voorziet in reliëfwijzigingen. Een plat dak wijkt verder ook manifest af van het straatbeeld; de woningen in de Windmolenstraat hebben allen een zadeldak. Wederom legt de verwerende partij de beroepsgrief van de verzoekende partij hierover naast zich neer.

De aanvraag wijkt eveneens af van het voorschrift over de bouwhoogte door te voorzien in een bouwhoogte van 6,79 meter, in plaats van de voorgeschreven maximale 6,50 meter. Door af te wijken van de dakvorm én de bouwhoogte, houdt dit een dubbele afwijking in van voorschriften die normaal gezien net tegen elkaar worden afgewogen. De verwerende partij verwijst louter naar het gegeven dat de afwijking maar 29 centimeter zou bedragen, zonder de impact hiervan na te gaan. De impact is nochtans duidelijk te zien op de gevelplannen, waaruit blijkt dat de nadelige impact volledig terechtkomt op de naastgelegen woning van de verzoekende partij. Ook dit had de verzoekende partij aangehaald tijdens de administratieve procedure.

Ook inzake de perceelsafsluiting zijn aanzienlijke afwijkingen gevraagd. Zo wordt een afwijking van het te gebruiken materiaal toegestaan: paal en draad in de plaats van een levende afsluiting. De verwerende partij beperkt zich tot de overweging dat deze afwijking beperkt zou zijn.

In lijn met het verlies van het groen karakter van de afsluiting, wordt eveneens een afwijking gevraagd van de maximaal toegelaten verhardingsgraad in de zone voor achteruitbouwstroken. Deze impact is onaanvaardbaar. De verzoekende partij merkt op dat de verhardingen zich hoofdzakelijk in de 'voortuin' bevinden, wat zorgt voor een bovenmatige belasting van deze zone. De voorziene twee bijkomende parkeerplaatsen zijn compleet onnodig. De verwerende partij beperkt zich tot de overweging dat aan de hemelwaterverordening voldaan werd, terwijl dit niet het enige relevante element is voor de beoordeling van een dergelijke afwijking.

Naast de afwijkingen van het RUP, wijkt de aanvraag ook af van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook, namelijk inzake de opbouwhoogte van de zwevende luifel. De verordening voorziet zelf in een uitzonderingsregime (artikel 5.5), dat echter strikt toegepast moet worden. De afwijking is aanzienlijk: de dikte van de luifel bedraagt 95 centimeter in de plaats van 50 centimeter. Dit is nagenoeg het dubbele, waardoor de verwerende partij had moeten nagaan of dit wel inpasbaar is. De verzoekende partij heeft er in haar beroepschrift op gewezen dat de zwevende luifel een grote omvang kent, waardoor de afwijking resulteert in een log ontwerp dat niet in verhouding staat met het geheel.

## 1.2

In het tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat zelfs als de afwijkingen elk op zich beperkt zouden zijn (*quod non*), het geheel van de afwijkingen van het RUP ervoor zorgt dat het RUP volledig uitgehold wordt. De gezamenlijke effecten worden niet, minstens

onvoldoende, tezamen bekeken. De verwerende partij overweegt hieromtrent enkel dat de cumulatieve effecten van alle afwijkingen "beperkt" zouden zijn, wat onvoldoende is om te spreken van een draagkrachtige beslissing. Er wordt afbreuk gedaan aan de geest van het RUP.

2.

De eerste tussenkomenende partij zet in de schriftelijke uiteenzetting uiteen:

" ...

### **2. Verzoek tot vernietiging – proceduredynamiek als aandachtspunt**

Tegen deze beslissing werd door mevrouw E.Z. een verzoek tot vernietiging ingediend. Daarbij valt op dat de aard van de bezwaren in de loop van de procedure sterk varieerde: van bezorgdheden over dakvorm en visuele impact tot verkeersveiligheid, beplanting en vermeend eigendomsrecht.

Het is niet aan mij om daarover een oordeel te vellen. Toch valt het op dat telkens een ander element wordt aangegrepen, wat zou kunnen wijzen op een bredere juridische strategie waarbij men verschillende aspecten onderzoekt om het project in zijn geheel te betwisten.

In het licht van rechtszekerheid en evenwichtig bestuur rijst dan ook de vraag: gaat het hier nog om inhoudelijke bezorgdheid, of eerder om een poging om uitvoering structureel te blijven vertragen?

### **3. Subjectieve bezorgdheid als juridische hefboom.**

Het huidige verzoek lijkt geen geïsoleerde juridische actie, maar veeleer het sluitstuk van een reeks bezwaarstappen waarbij telkens een ander aspect van het project in vraag wordt gesteld. De inhoud evolueert, maar het patroon suggereert een bewuste zoektocht naar een aanknopingspunt om het project alsnog te verhinderen.

Als voorbeeld enkele opvallende bezwaren:

- Enerzijds wordt het perceel voorgesteld als waardevol bosgebied dat beschermd moet worden, anderzijds verwijst men naar de vroegere aanwezigheid van een villa als referentiepunt, wat impliceert dat het terrein al eerder intensief bebouwd was. Hoe valt die tegenstelling te rijmen?
- Er wordt bezwaar gemaakt tegen het platte dak als niet passend in de omgeving, terwijl tegelijk wordt verwezen naar bezorgdheden rond privacy en schaduwhinder die bij een hoger zadeldak doorgaans net groter zou zijn. Welk belang primeert hier werkelijk?
- De ontsluiting via de Windmolenstraat wordt in vraag gesteld omwille van verkeersveiligheid, terwijl net wordt gesuggereerd dat ontsluiting via de steilere Berglaan wenselijker is, een locatie die door de bevoegde overheid als minder veilig werd beoordeeld. Is dat dan een consequent standpunt?

Deze argumenten lijken niet het resultaat van een consistente visie op ruimtelijke ordening, maar eerder ingegeven door subjectieve bezorgdheid, juridisch geherformuleerd afhankelijk van het proceduraal moment.

De Raad zal zelf kunnen vaststellen dat sommige grieven elkaar tegenspreken of moeilijk te rijmen zijn met de feitelijke en vergunde situatie.

Bovendien blijkt uit het administratief verloop dat de bezwaarschriften die bij Stad Genk werden ingediend, vrijwel ongewijzigd opnieuw werden ingebracht in beroep bij de Deputatie. Dit gebeurde ondanks het feit dat Stad Genk reeds een inhoudelijk onderbouwde en objectief gemotiveerde beoordeling had gemaakt van elk bezwaar.

De Deputatie heeft deze motieven herbeoordeeld én bevestigd. Daarmee zijn de bezwaren dus tweemaal verworpen: door twee onafhankelijke bestuursniveaus, met expliciete toetsing aan de principes van goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 VCRO) en toelaatbare afwijkingen (art. 4.4.1 VCRO).

Dit schept de indruk dat niet enkel het project zelf wordt betwist, maar ook telkens opnieuw de gemotiveerde afwegingen van de vergunningverlenende en beroepsinstantie: hoewel die gebaseerd zijn op duidelijke motieven binnen de VCRO.

De eerder ingediende bezwaren lijken grotendeels opnieuw te worden herhaald, zonder bijkomende feitelijke onderbouw. Ze worden juridisch ingekleed, maar zijn in essentie gebaseerd op standpunten die niet steeds sporen met objectieve vaststellingen of planologische logica.

Deze werkwijze roept de vraag op of het bezwaar nog beantwoordt aan het beschermingsdoel van het bestuursrecht of eerder evolueert naar een strategie van verdragend verzet?

#### **4. Haagkwestie en interpretatie van de perceelsgrens**

Een van de recent aangevoerde elementen betreft de verwijdering van een haagstructuur, waarvan gesteld wordt dat deze in strijd zou zijn met de voorwaarden van de vergunning. Daarbij wordt onder meer verwezen naar artikel 6.2.1 VCRO, met de suggestie dat sprake zou zijn van een stedenbouwkundig misdrijf.

Voor zover op basis van objectieve gegevens kan worden nagegaan, bevond de betreffende begroeiing zich binnen de contouren van de vergunde bouwzone en op eigen terrein. De werkzaamheden gebeurden in functie van vergunde reliëfwijzigingen en noodzakelijke funderings- en keerwandwerken. De afsluiting van de buur bleef daarbij onaangeroerd.

Volgens het nieuwe metingsplan loopt de feitelijke perceelsgrens over een bestaande muur, waarvan een deel zich op mijn perceel bevindt. De haagstructuur waarnaar verwezen wordt, overschrijdt die muur aan mijn zijde niet, wat er op wijst dat de begroeiing zich ontwikkelde binnen privatieve grenzen.

Indien hierover toch interpretatieverschillen bestaan, lijkt het opportuun dit te beschouwen als een civielrechtelijke kwestie omtrent eigendom of erfdienstbaarheid, eerder dan als een autonome stedenbouwkundige inbreuk in de zin van artikel 6.2.1 VCRO.

Vanuit dat oogpunt lijkt het niet proportioneel om dit element als afzonderlijke vernietigingsgrond aan te merken.

Dit roept de vraag op: gaat het hier werkelijk om de bescherming van stedenbouwkundige belangen of eerder om het zoeken naar een juridische hefboom om vergunde uitvoering alsnog te belemmeren?

Ter beoordeling kunt u desgewenst kennismaken van de recent ontvangen brief van de tegenpartij, evenals van mijn formele reactie daarop.

Ik voeg deze documenten niet toe als verweer, maar louter als blijk van transparantie en openheid in het dossier.

In de genoemde brief wordt gesteld dat een verzoek tot vernietiging werd ingediend op basis van een door hen geïnterpreteerde vergunningsvoorwaarde omtrent het behoud van Haag.

#### **5. Evenwicht en menselijke draagkracht**

Dat een vergunningstoetsing grondig moet gebeuren, is vanzelfsprekend. Maar wanneer na meerdere positieve adviezen en een gunstige beslissing in beroep opnieuw een vernietigingsprocedure wordt ingesteld, met telkens nieuwe insteken, wordt het als particulier moeilijk om het nog louter te beleven als bescherming van rechten.

De psychologische en praktische impact van deze voortdurende onzekerheid is aanzienlijk. Ik tracht op correcte wijze een woning te realiseren binnen de wettelijke contouren, met respect voor het proces. Maar de opeenstapeling van procedurele stappen legt een disproportionele druk op mijn gezin, zonder dat het project zelf inhoudelijk gewijzigd is sinds de vergunningsverlening.

#### **6. Verzoek tot beoordeling binnen de grenzen van redelijkheid**

In het licht van bovenstaande vraag ik u met respectvolle aandrang om niet enkel de juridische grieven te beoordelen, maar ook het bredere verloop en de draagwijdte ervan in acht te nemen. Indien de Raad tot het oordeel zou komen dat het verzoek sporen vertoont van tergend of lichtzinnig karakter, vertrouw ik op een evenwichtige toepassing van artikel 38 van het DBRC-decreet.

Niet om te straffen, maar om recht te doen aan wat deze procedure uiteindelijk moet dienen. Rechtszekerheid, evenwicht en menselijke proportie, voor alle partijen.”

3.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middelonderdeel in essentie aan dat de verwerende partij de verschillende afwijkingen van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften op

grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO onvoldoende gemotiveerd heeft in het bijzonder in het licht van haar beroepsgrievan, waarbij ook artikel 4.4.1/0 VCRO miskend wordt. In haar tweede middelonderdeel voert ze aan dat de afwijkingen minstens cumulatief niet meer als 'beperkt' aanzien kunnen worden.

## 2.1

Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het aangevraagde project onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken (artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO)

Het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernwinkelgebied' bevat voorschriften in de zin van deze bepaling (artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO). Ook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook van 3 november 2015, goedgekeurd door de deputatie van het provinciebestuur Limburg op 4 februari 2016, bevat voorschriften in de zin van deze bepaling (artikel 1.1.2, 13°, c) VCRO).

## 2.2

Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de afwijking afgemeten moet worden aan de toepasselijke voorschriften, en dat geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens van het RUP. De maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat, is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de (gewijzigde) aanvraag daarmee (Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, VL. PARL., 2008-2009, 17 december 2008, 2011-1, 136).

Artikel 4.4.1, §1 VCRO verplicht de bevoegde overheid om de essentiële keuzes van de planoverheid of de auteur van het ruimtelijk uitvoeringsplan te eerbiedigen. De toepassing van die bepaling is aan de orde voor zover het aangevraagde project niet beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, met andere woorden indien de (gewijzigde) aanvraag volgens de stedenbouwkundige voorschriften ervan niet vergund kan worden. Om

die reden moet artikel 4.4.1, §1 VCRO als uitzonderingsbepaling restrictief worden geïnterpreteerd.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht 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.

### 2.3

Artikel 4.4.1 VCRO maakt deel uit van het “Hoofdstuk IV. - Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften”. Artikel 4.4.1/0 VCRO is de “Algemene bepaling” bij dit hoofdstuk. Het werd ingevoegd bij decreet van 17 mei 2024 (in werking getreden op 20 juli 2024) en bepaalt:

“Er kan slechts toepassing gemaakt worden van de afwijkingen, vermeld in dit hoofdstuk, op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager.”

De parlementaire voorbereiding licht hierover het volgende toe (Voorstel van decreet houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening, VL.PARL., 2023-2024, 8 mei 2024, 2182/1, 54):

“De vereiste om het verzoek tot afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften in het aanvraagdossier uitdrukkelijk te motiveren heeft als voordeel dat de vergunningverlenende overheid niet zelf op zoek moet gaan naar welke afwijkingsbepalingen mogelijks zouden kunnen worden toegepast. Hierdoor kan het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek sneller en efficiënter verlopen. De motivering opgenomen in het aanvraagdossier kan bovendien versterkend werken om de motiveringsplicht van de vergunningverlenende overheid te onderbouwen. Aldus wordt een oplossingsgerichte dossierbehandeling gestimuleerd.”

Het decreet van 17 mei 2024 voorziet geen overgangsbepalingen voor de inwerkingtreding van artikel 81 ervan dat artikel 4.4.1/0 toevoegt aan de VCRO.

### 2.4

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent dat de

genomen beslissing moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte als verantwoording voor die beslissing in aanmerking kunnen worden genomen. Die motieven moeten met andere woorden relevant en pertinent zijn en met de vereiste zorgvuldigheid zijn vastgesteld.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Het redelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer er sprake is van een kennelijk onredelijk oordeel. Een oordeel is pas kennelijk onredelijk wanneer het 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.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

### 3.1

Het middel heeft betrekking op verschillende afwijkingen van het RUP Kernwinkelgebied (inwerkingtreding op 3 juli 2012).

De daarvoor relevante voorschriften van het RUP luiden als volgt:

#### **“Artikel 3.2: Woongebied**

...

#### **3.2.2 Inrichting en bebouwing**

...

Bouwhoogte

⇒ De gevelhoogte moet gevat worden in een marge van 5 tot 6,50 meter;

Daken

Hoofdgebouwen moeten bedekt worden met hellende daken met een dakhelling van 45 graden. Beperkte afwijkingen van dit opgelegde hellingspercentage kunnen toegestaan worden om beter aan te sluiten bij de dakhelling van het gebouw waartegen gebouwd wordt;

⇒ De dakbedekking bestaat uit rode dakpannen;

⇒ Onder de dakconstructie is slechts één woonlaag toegelaten.

...

### **Artikel 3.5: Zone voor achteruitbouwstrook**

...

#### **3.5.2 Inrichting en bebouwing**

Gebouwen kunnen niet opgericht worden;

Verharding kan enkel toegestaan worden wanneer aan elk van de volgende bepalingen voldaan wordt:

- ↳ De verharding is beperkt is tot het toegang geven;
- ↳ De verharding bedraagt nooit meer dan 35% van de oppervlakte.

...

#### **Afsluitingen**

Afsluitingen op de rooilijn en perceelsgrenzen in het woongebied kunnen enkel toegestaan worden wanneer volgende bepalingen nageleefd worden:

- ↳ De afsluitingen bestaan uit streekeigen hagen;
- ↳ De hoogte van de hagen bedraagt nooit meer 1,70 meter;
- ↳ De hagen kunnen versterkt worden met een draadafsluiting;

...

### **Artikel 3.11: Openbare wegen en pleinen**

#### **3.11.1 Bestemming**

Openbare wegen en pleinen hebben een verkeers- en verblijfsfunctie. De verkeersfunctie wordt beperkt in omvang en snelheid en ruimtebeslag.

Dit gebied is aangeduid als gebiedscategorie 'lijninfrastructuur'.

#### **3.11.2 Inrichting**

Straten en pleinen worden sober ingericht. De aanleg van de straten accentueert de functie en relaties.

Straatmeubilair is toegelaten wanneer deze harmonisch in de omgeving geïntegreerd kunnen worden.

Losse eenvoudig te verwijderen constructies zoals terrassen en stallingen kunnen toegestaan worden wanneer deze voldoen aan de bepalingen van het gemeentelijk reglement en de politieverordening. Deze bepalingen blijven onverminderd van toepassing.”

### 3.2

Over de verenigbaarheid met het RUP Kernwinkelgebied stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt:

#### "Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

##### RUP, BPA of verkaveling

...

Het project is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernwinkelgebied' goedgekeurd door Deputatie op 10 mei 2012 in woongebied (art. 3.2), zone voor binnenplaatsen en tuinen (art. 3.4), zone voor achteruitbouwstrook (art. 3.5) en zone voor openbare wegen en pleinen (art. 3.11).

##### Afwijkingen op het RUP :

De stedenbouwkundige handelingen zijn niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan.

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager en na een openbaar onderzoek, mits motivering, beperkte afwijkingen toestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen (artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009).

##### Volgende afwijkingen werden vastgesteld:

- Verhardingspercentage in zone voor achteruitbouwstrook (art. 3.5.2)
  - 37% i.p.v. maximaal 35%
- Afsluiting in zone voor achteruitbouwstrook (art. 3.5.2)
  - Nieuwe afsluiting in paal en draad i.p.v. streekeigen haag
  - 2,00 meter hoog i.p.v. maximaal 1,70 meter
  - Niet langs of op de perceelsgrens
- Afsluiting in zone voor openbare wegen en pleinen (art. 3.11)
  - Strijdig met bestemming
  - Enkel losse eenvoudig te verwijderen constructies zoals terrassen en stallingen toegelaten
- Bouwhoogte (art. 3.2.2)
  - 6,79m i.p.v. maximaal 6,50m
- Dakvorm (art. 3.2.2)
  - Plat dak i.p.v. verplicht zadeldak met helling 45°

...

##### Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

##### Beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

...

Het CBS beoordeelde de aanvraag als volgt :

...

**Deze beoordeling kan bijgetreden worden.**

Betreffende de argumenten in het beroepschrift, kan het volgende gesteld worden :

...

2. De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijk RUP, waarbij de verschillende aangevraagde **afwijkingen** cumulatief **geen beperkt karakter** kunnen worden toegedicht.

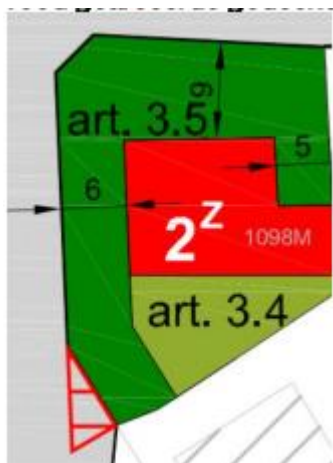
**Het CBS heeft dit bezwaar reeds uitvoerig besproken in de behandeling van de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek :**

*"...Bezwaarindiener somt de afwijkingen van het RUP op die ook in het kader van het openbaar onderzoek werden vastgesteld.*

*Terecht stelt bezwaarindiener dat de **private afsluiting in paal en draad** in de zone bestemd voor openbare wegen en pleinen (art. 3.11) strijdt met het toepasselijk bestemmingsvoorschrift.*

***Deze onaanvaardbare afwijking kan evenwel worden opgevangen door het opleggen van een voorwaarde.***

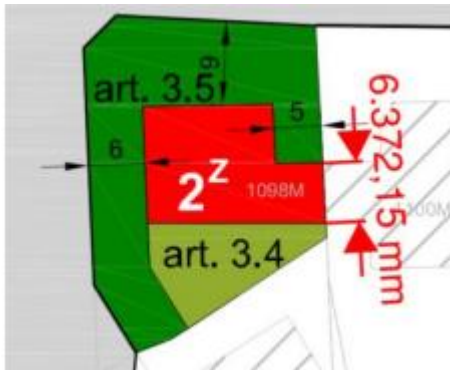
***Als voorwaarde zal daarom worden opgelegd dat de afsluiting de grenzen van artikel 3.5 van het RUP dient te respecteren. D.w.z. dat de haagafsluiting maximaal mag afbuigen zoals de grens van de bestemmingszone (zone voor achteruitbouwstrook) dat doet. Het rood gearceerde gedeelte dient te worden gevrijwaard van enige haagafsluiting.***



Het bezwaaronderdeel is **ontvankelijk en gegrond**.

Vervolgens houdt bezwaarindiener voor dat de **bouwzone van het RUP zou worden overschreden** door het te koppelen volume met één bouwlaag (ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens). Daar er maatvoering aanwezig is op het grafisch plan van het RUP, kan het bezwaaronderdeel na kalibratie en meting van de bouwzone eenvoudig worden weerlegd. De

bouwdiepte van het te koppelen volume bedraagt ca. 6,30 meter cfr. het grafisch plan van het RUP.



Zulks stemt overeen met de bouwzone die werd aangebracht op de inplantings- en grondplannen van het aanvraagdossier. De bouwdiepte van het te koppelen volume bedraagt 6,21 meter ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens. Zulks is in overeenstemming met de grafische aanduiding van de toegelaten bouwzone volgens het RUP.

(uittreksel bouwplan en grafisch plan RUP)

De bouwzone wordt niet overschreden ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens. Daarenboven overschrijdt het hoofdgebouw deze bouwzone niet. De aanvraag voorziet enkel in een beperkte overkraging (ca. 1,00 meter) van de zone voor binnenplaatsen en tuinen in functie van het overdekt terras. Zulks is principieel in overeenstemming met art. 3.4 'Zone voor binnenplaatsen en tuinen'.

Het bezwaaronderdeel is ontvankelijk doch ongegrond.

**Zoals het CBS ook in hun advies tijdens de beroepsprocedure heeft opgeworpen, handelt het hier waarschijnlijk over een vergissing in het aflezen van de plannen :**

*Beroeper argumenteert dat de achterbouwlijn volgens het RUP wordt overschreden, hetgeen een ontoelaatbare afwijking van de geldende bestemming zou inhouden. Die argumentatie zou steek houden als er effectief sprake is van een overschrijding van de bouwzone. De misvatting in hoofde van beroeper is zeer eenvoudig te verklaren. **Beroeper meent een voorbouwlijn op 6,00 meter af te lezen van het grafisch plan van het RUP. In werkelijkheid betreft dit een afstand van 9,00 meter. Met andere woorden heeft de beroeper de maatvoering, wellicht per vergissing, ondersteboven afgelezen.***

De **afwijking van de dakvorm** kan worden beschouwd als een beperkte afwijking van stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Een afwijking van de dakvorm wordt uitdrukkelijk vermeld in art. 4.4.1, §1, eerste lid VCRO. Beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Mede gelet op de specifieke perceelsconfiguratie en de **aansluiting op het aanpalend pand met een dakterras**, kan een plat dak worden aanvaard. Gelet op de op het terrein aanwezige niveauverschillen en **de aansluiting op het plat dak van het aanpalende perceel, lijkt een plat dak zelfs de aangewezen dakvorm te zijn**. De specifieke eigenschappen van het aanvraagperceel rechtvaardigen dit.

(foto)

Bovendien verwijst bezwaarindiener naar het **aanpalend gebouw te Berglaan 11**. Hierbij voegt ze beeldmateriaal van het gedeelte van het gebouw met een hellend dak, maar vergeet te vermelden dat een **aanzienlijk gedeelte van het gebouw aldaar over een plat dak** en twee bouwlagen **beschikt** (te weten het zuidelijk gedeelte van het gebouw).

(foto)

Het bezwaaronderdeel inzake de dakvorm van het aangevraagde is **ontvankelijk doch ongegrond**.

De **gewenste dakrandhoogte van 6,79 meter** is redelijkerwijze aanvaardbaar. Een **overschrijding van de toegelaten bouwhoogte volgens het RUP met 29 cm** is redelijkerwijze te beschouwen als een afwijking die beperkt is van aard.

Bovendien hangen de elementen dakvorm en bouwhoogte in dit geval samen. De gevelhoogte (waarvan sprake in art. 3.2 van het RUP) van een woning met plat dak heeft qua gabarit logischerwijze een beperktere impact dan een woning met zadeldak, waarbij de kroonlijsthoogte 6,50 meter bedraagt (en de nokhoogte bijvoorbeeld 11,00 meter). Het concrete reliëf van het aanvraagperceel, zoals aangehaald door bezwaarindiener, vormt mogelijk een grotere impact op het straatbeeld (en i.h.b. op de aanpalende woningen) in geval van een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 6,50 meter dan in geval van een plat dak met een dakrandhoogte van 6,79 meter.

Het bezwaaronderdeel inzake de bouwhoogte is **ontvankelijk doch ongegrond**.

De **afwijking inzake het materiaalgebruik van de perceelsafsluiting (paal en draad i.p.v. een levende afsluiting)** kan redelijkerwijze worden beschouwd als een beperkte afwijking, temeer daar deze afwijkingsmogelijkheid uitdrukkelijk wordt vermeld in art. 4.4.1, §1, eerste lid VCRO. Bovendien **laat het RUP een draadafsluiting toe ter versterking van een streekeigen haag**.

Wel zal als **voorwaarde** worden opgelegd dat de gevraagde afsluiting geenszins schade mag berokkenen dan wel afbreuk doen aan de aanwezige haagafsluiting ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens. De hoogte van de afsluiting in paal en draad mag nergens de hoogte van de aanpalende haagafsluiting overstijgen, met een absolute maximumhoogte van 2,00 meter. Met

andere woorden, de gevraagde afsluiting ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens mag maximum 2,00 meter hoog zijn (zoals aangevraagd), maar mag op geen enkel punt de hoogte van de aanpalende haag overstijgen.

Het bezwaaronderdeel inzake het materiaalgebruik voor de afsluiting is ontvankelijk doch ongegrond.

De **maximale verhardingsgraad wordt slechts met 2% overschreden**. Dit betreft redelijkerwijze een beperkte afwijking. Dat deze beperkte overschrijding een onaanvaardbare invloed zou hebben op de waterhuishouding, wordt door bezwaarindieners niet op concrete wijze aannemelijk gemaakt. De aanvraag voorziet in de nodige hemelwateropvang, -hergebruik en evt. navolgende infiltratie op eigen terrein.

Het bezwaaronderdeel inzake de verhardingsgraad is **ontvankelijk doch ongegrond**.

**Gelet op voorgaande weerlegging van de grieven van bezwaarindieners kunnen de aangevraagde afwijkingen, al dan niet mits oplegging van voorwaarden, ook cumulatief worden beschouwd als “beperkte afwijkingen” in de zin van art. 4.4.1, §1 VCRO. Wanneer de afwijkingen één voor één worden afgewogen tegen de voorschriften van het RUP, kan er worden vastgesteld dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de essentiële gegevens van het RUP, daar het aangevraagde project zich inpast in de omgeving, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het aanvraagperceel. Het evenwicht tussen de voorschriften van het RUP, de in de omgeving bestaande toestand en het aangevraagde project op een perceel met een specifieke configuratie en bijzondere karakteristieken, wordt niet verstoord met voorliggende aanvraag.**

Het bezwaaronderdeel inzake de vermeend onaanvaardbare cumulatie van afwijkingen, welke het beperkt karakter van deze afwijkingen zou tegenspreken, **is ontvankelijk doch ongegrond**.

**Bezwaaronderdeel 2. is in zijn geheel ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond** (cfr. strijdigheid haagafsluiting met bestemmingsvoorschrift). Aan de gegrond bevonden grief kan worden tegemoetgekomen middels het opleggen van een voorwaarde.

...”

Ook verleent de verwerende partij een afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook.

### 3.3

De verantwoordingsnota die gevoegd is bij het aanvraagdossier stelt over de afwijkingen onder meer het volgende:

“... ”

3. Overeenstemmingen en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context.

...

c. De inrichting van het perceel:

...

De perceelgrenzen zullen afgesloten worden met een nieuwe paal- en draadafsluiting aan de linker- en achterzijde, met een hoogte van maximaal 200cm.

Aan de rechterzijde van het perceel is in de tuinzone een haag voorzien met een hoogte van 200cm.

...

e. Afwijkingen tov de verkavelingsvoorschriften:

Het ontwerp werd, alvorens de omgevingsvergunning in te dienen, besproken met de dienst ruimtelijke ordening, en positief bevonden mits het aansluiten van de woning in één bouwlaag, binnen de bouwzone, aan de linker buur.

*1. Hoogte aansluiten woning tegen volume van linker buur:*

Gezien de huidige EPB regelgeving en de toegankelijkheid naar het perceel is de woning op deze manier ingeplant. Op basis hiervan is de aansluiting tegen de linker buur iets hoger dan de leuning van de linker buur, met name 26cm hoger. Deze op dezelfde hoogte leggen is niet mogelijk, gezien onze woning anders deels ondergronds voorzien moet worden waar door oppervlakte hemelwater naar de woning toe zal komen. Het komt er op neer dat de nieuw te bouwen woning een 26cm hoger gelegen is dan de leuning van buur, grenzend aan de linker perceelgrens. Op deze manier zal er ook zo min mogelijk grond afgegraven dienen te worden.

*2. Afwijking zadeldak volgens RUP kernwinkelgebied:*

Het RUP is ouder dan 15 jaar waardoor er afgeweken kan worden van de voorschriften. Hierbij willen wij vragen om over te gaan naar een plat dak in plaats van een hellend dak zoals vermeld in de voorschriften. De ligging op het hoekperceel en de aansluiting met reeds plat dak tegen de aanbouw van de linker buur laat toe om hier een woning met plat dak te voorzien. Alsook de appartementen tegenoverliggend zijn voorzien met gedeeltelijk een plat dak.

...”

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing vier afwijkingen heeft toegestaan op de verordenende voorschriften van het toepasselijke ruimtelijk uitvoeringsplan, met name wat betreft de dakvorm, de bouwhoogte, het materiaalgebruik en de hoogte van de perceelsafsluiting, en de maximale verhardingsgraad. Deze afwijkingen werden allen toegestaan op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Zoals aangehaald, kunnen dergelijke afwijkingen overeenkomstig artikel 4.4.1/0 VCRO enkel worden toegestaan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager. Dit artikel is immers in werking getreden op 20 juli 2024, waardoor dit – wegens een gebrek aan decretale overgangsregeling – van toepassing is op de op 15 mei 2025 genomen bestreden beslissing.

In de bij de aanvraag gevoegde nota neemt de aanvrager een titel op ‘e. *Afwijkingen tov de verkavelingsvoorschriften*’, waarin verwezen wordt naar een overleg met de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening, en waarin de hoogte van de aansluiting tegen de linker buur wordt toegelicht, en ook de afwijking van het voorgeschreven zadeldak. Waar de aanvrager het in de nota heeft over verkavelingsvoorschriften, wordt hiermee wellicht bedoeld op de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met deze summiere toelichting in de nota geeft de aanvrager onvoldoende duidelijk aan van welke specifieke voorschriften in het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt afgeweken, laat staan dat deze nota een afdoende motivering bevat waarom.

Voor het afwijkend materiaalgebruik en hoogte van de perceelsafsluiting, en de afwijkende maximale verhardingsgraad ontbreekt elk spoor van een verzoek of motivering, terwijl de verwerende partij hier nochtans wel een afwijking voor verleent. Door onder de titel e) over de gevraagde afwijkingen enkel twee punten op te nemen, wekt de aanvrager de indruk dat er slechts twee afwijkingen gevraagd worden, waar dit er in realiteit vier zijn.

De twee afwijkingen die wel gevraagd worden, worden daarbij evenmin op een duidelijke manier toegelicht. Zo is er bij het eerste punt ‘1. *Hoogte aansluiten woning tegen volume van linker buur*’ sprake van dat “*de aansluiting tegen de linker buur iets hoger [is] dan de leuning van de linker buur, met name 26cm hoger*”, maar wordt opnieuw niet vermeld van welk voorschrift men wenst af te wijken, noch een concrete motivering daarvoor. Daarbij stelt de Raad een discrepantie vast tussen de in de nota gevraagde afwijking van 26cm, en de in de bestreden beslissing verleende afwijking van 29 cm van de bouwhoogte. Dit verschil is niet te wijten aan een later ingediende projectversie.

Ook de afwijking van de voorgeschreven dakvorm wordt in de nota gebrekkig toegelicht. De aanvrager steunt de motivering van deze afwijking op de overweging dat het ruimtelijk uitvoeringsplan ouder is dan vijftien jaar. Daarmee lijkt de aanvrager te doelen op de afwijkingsregeling die vervat ligt in artikel 4.4.9/1 VCRO, dewelke echter uitsluitend dient voor handelingen sorterend onder voorschriften van een bijzonder plan van aanleg dat ouder is dan

vijftien jaar. Een dergelijke afwijkingsregeling bestaat niet voor de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hieruit kan enkel afgeleid worden dat wat in nota staat geen 'gemotiveerd verzoek' in de zin van artikel 4.4.1/0 VCRO betreft: niet alle afwijkingen van de voorschriften worden opgenomen en een motivering voor de wel gevraagde afwijkingen is niet steeds aanwezig of juist. De verwijzing naar een voorafgaand overleg met de gemeentelijke dienst, kan hieraan niet verhelpen.

De regeling van artikel 4.4.1/0 VCRO voegt een nieuwe toepassingsvoorwaarde toe. Hieruit volgt dat, wanneer er geen gemotiveerd afwijkingsverzoek van de aanvrager voorligt, de afwijkingsbepalingen niet toegepast kunnen worden. De verwerende partij kon op basis van de huidige voorliggende nota bij de aanvraag de afwijkingen niet toestaan.

## 5.1

Louter ten overvloede stelt de Raad vast dat de verwerende partij het beperkt karakter van de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP niet afdoende heeft gemotiveerd in de bestreden beslissing.

In dit verband moet er nogmaals op gewezen worden dat artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijkingsbepaling vormt en strikt geïnterpreteerd moet worden. Het begrip 'beperkte afwijking' impliceert dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan. Of een afwijking al dan niet als essentieel moet worden beschouwd, moet worden afgewogen tegen de finaliteit en de draagwijdte van de betrokken stedenbouwkundige voorschriften.

De vergunningverlenende overheid moet het al dan niet beperkte karakter van de aangevraagde afwijking *in concreto* beoordelen. De maatstaf daarvoor is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee. Zoals hierna zal blijken, slaagt de verwerende partij hier in de bestreden beslissing niet in.

## 5.2

Wat de afwijking van de voorgeschreven dakvorm, zijnde een zadeldak met een helling van 45°, naar een volledig plat dak betreft, voert de verzoekende partij aan dat het betrokken voorschrift opgenomen staat in de kolom 'essentiële aspecten' bij de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Desondanks bevat de bestreden beslissing geen enkele motivering waaruit blijkt waarom de verwerende partij meent dat een dergelijke afwijking toch mogelijk is en een beperkt karakter zou hebben. De verwerende partij argumenteert hieromtrent louter

dat een plat dak aanvaardbaar is door de aansluiting op het aanpalende perceel, en stelt dat dit de aangewezen dakvorm zou zijn. Deze overweging vormt echter geen beoordeling van het beperkt karakter van een afwijking van het stedenbouwkundig voorschrift uit het RUP, maar vormt een overweging die verband houdt met de toets aan de goede ruimtelijke ordening. Evenmin blijkt uit deze overweging dat dit een voorschrift is waarvan kan worden afgeweken nu het RUP het voorschrift als een essentieel aspect omschrijft.

Terzijde merkt de Raad nog op dat de verwerende partij het plat dak van de aanpalende woningen niet als verantwoording kan hanteren. Immers enkel het projectperceel wordt gevat door de voorschriften van het RUP; de aanpalende percelen vallen buiten de contouren van dit plan.

### 5.3

Ook de motivering door de verwerende partij van het beperkt karakter van de afwijkende bouwhoogte kan niet aanvaard worden.

Ten eerste beperkt de verwerende partij zich tot de louter feitelijke vaststelling dat de afwijking 29 cm bedraagt. Een louter kwantitatieve benadering volstaat echter niet; de verwerende partij verzuimt de discrepantie tussen de aanvraag en het voorschrift kwalitatief te duiden in het licht van de doelstellingen van het RUP.

Ten tweede kadert de verwerende partij het beperkt karakter van die afwijking binnen de impact op het straatbeeld. Dit vormt echter een loutere reden van de goede ruimtelijke ordening. Zoals reeds toegelicht, vormt een dergelijke overweging geen maatstaf voor de beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Het beperkt karakter moet immers worden aangetoond ten opzichte van het voorschrift zelf, en niet louter ten opzichte van de feitelijke omgeving.

### 5.4

De Raad stelt vast dat de verwerende partij een dubbele afwijking toestaat wat betreft de perceelafsluitingen (materiaalgebruik en hoogte), en hierbij wederom abstractie maakt van het betreffende voorschrift.

Waar het RUP een levende haag van maximaal 1,70 meter hoog voorschrijft, motiveert de verwerende partij de afwijking naar een afsluiting in paal en draad van 2 meter louter door te stellen dat dit "redelijkerwijze" als beperkt kan worden beschouwd. Hiermee miskent zij opnieuw de beoordeling van het beperkt karakter, dewelke een toetsing vereist aan het

betreffende stedenbouwkundig voorschrift. Ook de motivering dat het RUP een draadafsluiting toelaat ter versterking van de hagen, remedieert dit gebrek niet.

De Raad stelt bovendien ook vast dat de aanvrager aan de westelijke perceelsgrens geen afsluiting in paal en draad aangevraagd heeft, maar wel een 'haagsluiting', echter ook met een hoogte van 2 meter. De bestreden beslissing bevat geen enkele overweging omtrent deze afwijking van de hoogte ten opzichte van de voorgeschreven 1,70 meter.

## 5.5

Tot slot verleent de verwerende partij ook een afwijking op het voorschrift inzake de maximale verhardingsgraad. De verwerende partij stelt dat een overschrijding met 2% "redelijkerwijze" een beperkte afwijking betreft, die geen onaanvaardbare invloed zou hebben op de waterhuishouding.

Opnieuw laat de verwerende partij na om *in concreto* te motiveren waarom de afwijking beperkt zou zijn. Ze motiveert niet wat het stedenbouwkundig voorschrift zelf inhoudt, en de discrepantie met het aangevraagde daarmee. De motivering over de afwijking van de verhardingsgraad is eveneens ontoereikend.

## 6.

Ook wat betreft het tweede middelonderdeel treedt de Raad de verzoekende partij bij in haar betoog dat niet werd onderzocht of de combinatie van afwijkingen nog als beperkt kan worden opgevat. Zelfs indien de hiervoor besproken afwijkingen op zich elk afzonderlijk als beperkt zouden kunnen worden gekwalificeerd na een afdoende onderzoek, wat *in casu* niet het geval is, loopt de bestreden beslissing evenzeer mank door het ontbreken van een beoordeling of er door de cumulatie van afwijkingen geen afbreuk wordt gedaan aan de essentiële gegevens of de *ratio legis* van het voorliggende plan.

De verwerende partij hanteert louter een stijlformule door te stellen dat de aangevraagde afwijkingen ook cumulatief kunnen beschouwd worden als 'beperkte afwijkingen' in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Ze overweegt wel dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de essentiële gegevens van het RUP, dat het project zich inpast in de omgeving, en dat het evenwicht tussen de voorschriften, de bestaande toestand en het project niet verstoord worden, maar uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij hiernaar een effectief onderzoek gevoerd heeft.

7.

De overige kritiek van de verzoekende partij, omtrent het overschrijden van de bouwzone en de afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook, wordt niet onderzocht, aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Eerste, derde en vierde middel**

De overige drie middelen worden niet besproken, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **V. Indeplaatsstelling**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij vraagt de Raad om een indeplaatsstelling. Ze werpt op dat de aanvraag een aanzienlijke hoeveelheid afwijkingen voorziet, terwijl dit essentiële voorschriften betreffen. Op zich zijn het al geen beperkte afwijkingen, en de cumul ervan doen het gehele RUP teniet. Sommige afwijkingen zijn zelfs niet toegelaten. Hierdoor meent de verzoekende partij dat de verwerende partij beschikt over een gebonden bevoegdheid om de aanvraag te weigeren.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad beschikt in functie van een efficiënte geschillenbeslechting en mits het respecteren van de scheiding der machten over een beperkte substitutiebevoegdheid. Hij kan zijn arrest in de plaats stellen van de bestreden beslissing, en eventueel zelf de gevraagde omgevingsvergunning weigeren als de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, beschikt over een gebonden bevoegdheid (artikel 37, §2 DBRC-decreet).

2.

Bij de beoordeling van het tweede middel is vastgesteld dat de bestreden beslissing een motiveringsgebrek bevat. Op basis van de beoordeling van dit tweede middel dient de verwerende partij dit onderzoek opnieuw te doen, waarbij de Raad niet kan vooruitlopen op het resultaat van dat onderzoek. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling in de plaats te stellen van de verwerende partij.

Bovendien biedt artikel 63 van het Omgevingsvergunningsdecreet sinds de inwerkingtreding van het zogenaamde Stikstofdecreet de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid om onder meer de ontvankelijkheid en volledigheid van het aanvraagdossier opnieuw te beoordelen, zodat eventueel via een gewijzigd projectvoorstel nog een gemotiveerd verzoek in de zin van artikel 4.4.1/0 VCRO voorzien kan worden. Zodoende is de vastgestelde schending niet per definitie onoverkomelijk.

Hetzelfde is het geval waar in punt 5.2 bij de beoordeling van het tweede middel wordt vastgesteld dat er wat de dakvorm betreft afgeweken wordt van een voorschrift dat door het RUP zelf als een essentieel aspect wordt beschouwd. De tussenkomenende partijen kunnen immers ook in graad van administratief beroep nog een planaanpassing indienen.

## **VI. Beslissing**

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het vernietigingsberoep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken op 7 mei 2026 door de twaalfde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de twaalfde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Ann CARETTE