

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 266.561 van 30 april 2026
in de zaak A. 244.176/VII-42.802**

In zake : U.D.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter Van Assche
kantoor houdend te 9000 Gent
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 14 februari 2025, strekt tot de nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-2425-0375 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 9 januari 2025 in de zaak 2324-RvVb-0442-A.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 20 maart 2025.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft op 3 oktober 2025 een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van

30 november 2006 ‘tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State’ (hierna: cassatieprocedurebesluit).

Verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 april 2026.

Staatsraad Francis Van Nuffel heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Angelique Van de Meirssche, die *loco* advocaat Pieter Van Assche verschijnt voor verzoeker, is gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Regelmatigheid van de rechtspleging

3. Verzoeker antwoordt in zijn verzoek tot voortzetting van de procedure op het auditoraatsverslag.

Het cassatieprocedurebesluit voorziet niet in de mogelijkheid om na de kennisgeving van het auditoraatsverslag nog een schriftelijke uiteenzetting in te dienen. Wanneer de auditeur concludeert dat het cassatieberoep moet worden verworpen, kan de verzoeker luidens artikel 18 van het cassatieprocedurebesluit vragen dat de procedure wordt voortgezet, bij gebreke waaraan de afstand van het geding kan worden uitgesproken. Het “verzoek tot voortzetting” van verzoeker

wordt slechts als procedurestuk aanvaard in zoverre hierin wordt verzocht om de procedure voort te zetten. In zoverre het stuk een schriftelijke voorbereiding vormt van de mondelinge uiteenzetting op de terechtzitting, wordt het beschouwd als een loutere inlichting.

IV. Feiten

4.1. De deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant weigert in graad van bestuurlijk beroep aan verzoeker de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een veranda.

4.2. Met het bestreden arrest verwerpt de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) het beroep van verzoeker tot nietigverklaring van het deputatiebesluit.

V. Onderzoek van het middel tot nietigverklaring

Uiteenzetting van het middel

5. Verzoeker voert de schending aan van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM), de artikelen 33, 36, 37, 40, 149 en 151, § 1, eerste lid, van de Grondwet, artikel 105, § 1, van het decreet van 25 april 2014 ‘betreffende de omgevingsvergunning’ en de artikelen 16, § 1, en 35 van het decreet van 4 april 2014 ‘betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges’ (hierna: DBRC).

6. Hij komt op tegen de beslissing tot verwerping van het derde middel tot nietigverklaring dat hij had opgeworpen. De RvVb steunt die beslissing op volgende redenen:

“1. Ontwikkelde wettigheidskritiek

[Verzoeker] stelt in essentie dat de bestreden beslissing onwettig is aangezien de verwerende partij zich bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening baseert op een verkeerde weergave van de bestaande omgeving,

alsook het schriftelijk akkoord dat werd bereikt met de rechterbuur voor de uitbreiding van de muur naast de veranda, negeert. Om die reden werd de bestreden beslissing niet genomen met de vereiste zorgvuldigheid en werd ze niet afdoende gemotiveerd.

[...]

3. Relevante elementen uit het administratief dossier

De verwerende partij weigert een omgevingsvergunning voor het regulariseren van een veranda, waarbij ze het standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar integraal bijtreedt. De bestreden beslissing luidt wat de ruimtelijke inpasbaarheid betreft als volgt:

‘De 17,30 m gerealiseerde bouwdiepte wordt nergens in de Eiklaan geëvenaard. De meergezinswoning aan de linkerkant van het goed komt met circa 16,21 m nog het dichtst in de buurt. De overige bouwdieptes lijken beperkt tot maximaal 15,00 m. De aangebouwde veranda is en met 4,25 m extra bouwdiepte te ruim gedimensioneerd. Dergelijke diepe inplanting is niet afgestemd op de omgeving.’

Uit deze (summiere) overweging in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de inplanting van de aanvraag niet in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening, aangezien de veranda te ruim gedimensioneerd is en de totale bouwdiepte van 17,30 m niet overeenstemt met de omgeving.

4. Concrete beoordeling

[Verzoeker] verwijt de verwerende partij dat ze haar beoordeling baseert op foutieve gegevens, met name een verkeerde weergave van de omgeving. De overweging van de verwerende partij dat de door het bouwen van de veranda gerealiseerde bouwdiepte van 17,30 m nergens anders in de Eiklaan wordt geëvenaard en dergelijke diepe inplanting niet is afgestemd op de omgeving, zou niet correct zijn. [Verzoeker] poogt met een aantal voorbeelden aan te tonen dat er zich in de nabije omgeving wel degelijk diepere, minstens even diepe inplantingen bevinden.

[Verzoeker] overtuigt evenwel niet dat de beoordeling van de verwerende partij ter zake berust op foutieve gegevens, onzorgvuldig is, dan wel kennelijk onredelijk is. Ze slaagt er niet in aan te tonen dat een bouwdiepte van 17,30 m wel aanwezig is in de omgeving van het aanvraagperceel en dat de verwerende partij dus foutief het andere standpunt heeft ingenomen.

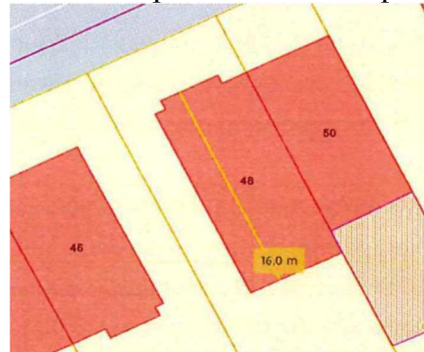
Ten eerste kan niet worden gesteld dat de meergezinswoningen op de Eiklaan 43-45 dieper of even diep zijn ingesneden. Op het uittreksel van Geopunt dat [verzoeker] in [zijn] verzoekschrift opneemt, blijkt duidelijk dat de bouwdiepte van deze meergezinswoningen beperkter is dan die van de woning van [verzoeker]. Waar [verzoeker] deze meergezinswoningen omschrijft als een ‘hoogbouw op verdiep’, die volgens [hem] een veel grotere impact heeft op de onmiddellijke omgeving dan de laagbouwveranda, stelt de [RvVb] vast dat het louter gaat om een gelijkvloers en een eerste verdieping.

Vervolgens verwijst [verzoeker] naar het perceel schuinrechts tegenover dat van [hem]. De [RvVb] stelt evenwel vast dat de aangevoerde afmetingen niet overeenkomen met de werkelijkheid. Uit de luchtfoto van Google Maps die [verzoeker] in [zijn] verzoekschrift opneemt, blijkt misschien wel een

bouwdiepte [van] 17,38 m, maar de [RvVb] stelt vast dat dit in werkelijkheid minder is, nu deze luchtfoto wordt gekenmerkt door een 3D-vervorming. Uit Geopunt, dat als officiële website van de Vlaamse overheid de voorkeur geniet, blijkt dat de bouwdiepte 16,5 m bedraagt.



Hetzelfde geldt voor de woning schuinrechts achter de woning van [verzoeker], die volgens [verzoeker] een bouwdiepte zou hebben van 18,00 m, maar op basis van Geopunt een bouwdiepte heeft van 16,00 m.



Verder doet het feit dat er zich in de Eiklaan een ‘amalgam aan dieptes zonder enige ‘lijn’ in het geheel’ zou bevinden, geen afbreuk aan bovenstaande beoordeling. Het feit dat er in de omgeving van de aanvraag verschillende bouwdieptes voorkomen, betekent niet dat de verwerende partij de vergunning had moeten verlenen. Hetzelfde geldt voor de stelling ‘dat de ene woning dieper insnijdt dan de andere, [...] dus nooit een probleem [is] geweest voor de gemeente’, wat overigens niet wordt aangetoond, en het feit dat er nooit klachten of bezwaren zouden zijn geweest van de buurt over de uitvoering van de veranda.

Ten slotte verwijst [verzoeker] naar het schriftelijk akkoord met de buur en stelt [hij] dat de verwerende partij dit akkoord negeert. [...] De beoordeling of een aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening komt volledig toe aan de vergunningverlenende overheid die kan afwijken van een eventueel akkoord van een buur. De beoordeling of een aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening gaat verder dan het particuliere belang van een buur.

Het gegeven dat [verzoeker] klaarblijkelijk van oordeel is dat de bouwdiepte van de veranda aanvaardbaar is, betreft eerder opportuniteitskritiek en houdt niet in dat de bestreden beslissing op dat punt ondeugdelijk kan worden bevonden. [Verzoeker] stelt ter zake louter [zijn] visie tegenover die van de

verwerende partij, zonder aannemelijk te maken dat laatstgenoemde haar (ruime) appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.”

7. Verzoeker formuleert hiertegen volgende grieven:

“Hoewel de [RvVb] enkel belast is met een regelmatigheidsonderzoek van een vergunningsbeslissing en geen opportuniteitsonderzoek, heeft hij zich *in casu* toch laten verleiden tot een feitelijke opportuniteitsbeoordeling.

In strijd met de hem opgedragen controletaak beoordeelde hij niet de legaliteit van de beslissing, maar de vergunningsaanvraag zelf. In plaats van na te gaan of de deputatie binnen de grenzen van de redelijkheid tot haar beslissing is gekomen, heeft de [RvVb] een eigen feitenonderzoek uitgevoerd.

Het bestreden arrest stelt dat de meergezinswoningen waarop [verzoeker] in [zijn] verzoekschrift tot nietigverklaring wijst, enkel zouden bestaan uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping. Volgens de [RvVb] zou de impact van dit pand daardoor niet veel groter zijn dan die van de vergunningsaanvraag, in tegenstelling tot wat [verzoeker] beweert.

Echter, uit de luchtfoto die [verzoeker] bij [zijn] verzoekschrift heeft gevoegd, kan het aantal bouwlagen van de meergezinswoning niet worden afgeleid. Dit impliceert dat de [RvVb] Google Street View heeft gebruikt en eigenhandig het aantal bouwlagen heeft geteld om vervolgens te concluderen dat de meergezinswoning slechts uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping bestaat. Zulks maakt onmiskenbaar een onderzoek van de feiten uit.

[...] Verder in zijn arrest verwijst de [RvVb] naar het perceel schuinrechts tegenover dat van [verzoeker]. Deze laatste voegde in [zijn] verzoekschrift tot nietigverklaring een luchtfoto toe van Google Maps met afmetingen die aantonen dat deze woning een bouwdiepte kent van 17,38 meter. Deze woning snijdt bijgevolg dieper in dan de woning van [verzoeker].

[...] De [RvVb] is op eigen initiatief via geopunt.be nametingen van de bouwdiepte van de bebouwing in de omliggende omgeving gaan doen. Het is immers niet zo dat dit in het administratief dossier aanwezig was of de deputatie in haar antwoordnota opmerkingen heeft gegeven over het fotomateriaal dat [verzoeker] in [zijn] verzoekschrift opnam, want de deputatie had in haar antwoordnota enkel naar de bestreden vergunningsbeslissing verwezen.

De [RvVb] voegt een luchtfoto toe van Geopunt waarop hij zelf de bouwdiepte van de betrokken woning heeft gemeten [...] en zo tot de vaststelling is gekomen dat deze bouwdiepte maar 16,5 meter zou bedragen (*quod non*).

Hetzelfde werd gedaan voor de woning schuinrechts achter de woning van [verzoeker]. Ook bij deze woning heeft de [RvVb] de bouwdiepte eigenhandig gemeten om vast te stellen dat deze de bouwdiepte van de aanvraag niet zou evenaren, in tegenstelling tot wat [verzoeker] aanvoert in [zijn] verzoekschrift.

De [RvVb] heeft met andere woorden zelf de twee woningen opgezocht in Geopunt en de bouwdiepte ervan gemeten om te kunnen vaststellen dat de bouwdiepte van de aanvraag niet geëvenaard wordt in de onmiddellijke omgeving en de aanvraag dus niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Dit is een flagrante overschrijding van de bevoegdheid van de [RvVb].

De [RvVb] heeft zijn wettigheidstoezicht overschreden en is verder gegaan dan een marginale toetsing.

Op basis van het hem opgedragen regelmatigheidsonderzoek had de [RvVb] zich moeten beperken tot de bestreden beslissing enerzijds en de door [verzoeker] opgeworpen middelen anderzijds en eventuele ambtshalve op te werpen middelen van openbare orde.

De [RvVb] is niet bevoegd om te oordelen over de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats van de deputatie. Hij kan louter vaststellen of aan de hand van de concrete gegevens, de deputatie de feiten correct heeft vastgesteld en op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld. Hiertoe had de [RvVb] zich moeten beperken.

Net zoals het de [RvVb] niet toekomt om technische plannen te beoordelen of de juiste grens van een gewestplanbestemming na te gaan omdat zulks een feitelijke beoordeling van het dossier vereist^[...], komt het de [RvVb] niet toe om eigen nametingen te doen via geopunt.be (en dat zonder enige tegenspraak van de partijen).

De [RvVb] heeft niet geoordeeld of [verzoeker] aantoonde dat de deputatie niet van de juiste feitelijke gegevens was uitgegaan bij het beoordelen van de aanvraag. Daarentegen heeft hij zich op de stoel van de deputatie geplaatst en zelf een feitenonderzoek gedaan van de bouwdieptes in de onmiddellijke omgeving.

Dat de [RvVb] bij het regelmatigheidsonderzoek moet nagaan of de deputatie is uitgegaan van de juiste gegevens en of zij die correct heeft beoordeeld, betekent immers niet dat het daardoor zou toekomen aan de [RvVb] om zelf Geopunt.be te consulteren en daar vervolgens eigen nametingen te doen op een plan. Dat overstijgt de marginale toetsingsbevoegdheid van de [RvVb]. Het was aan de deputatie om de bouwdieptes in de onmiddellijke omgeving te beoordelen en aan [verzoeker] om in [zijn] beroep tot nietigverklaring aan te tonen dat deze beoordeling niet correct was.

De [RvVb] is zijn bevoegdheid kennelijk te buiten [gegaan] door zelf op feitenonderzoek te gaan en metingen uit te voeren. Enkel het college van burgemeester en schepenen -in eerste administratieve aanleg- en de deputatie -in laatste administratieve aanleg- waren hiervoor bevoegd. Artikel 35 [DBRC] werd derhalve geschonden.

[...] In het overschrijden van zijn eigen bevoegdheid heeft de [RvVb] ook de bevoegdheid van de deputatie geschonden. De [RvVb] heeft zich de discretionaire bevoegdheid van de deputatie toegeëigend, die erin bestaat dat enkel de deputatie bevoegd is om te oordelen over de vergunbaarheid van de aanvraag.

De [RvVb] moet nagaan of de deputatie is uitgegaan van de juiste gegevens en of zij die correct heeft beoordeeld en of zij in alle redelijkheid tot haar besluit is gekomen. Indien hij meent van niet, moet de [RvVb] de bestreden

beslissing van de deputatie vernietigen en op grond van artikel 37 [DBRC] de deputatie verplichten een nieuwe beslissing te nemen (met inachtneming van de overwegingen uit het vernietigingsarrest).

In geen geval had hij zijn beoordeling in de plaats van die van de deputatie mogen stellen.

Door dit wel te doen, heeft hij het beginsel van de scheiding der machten, zoals vervat in de artikelen 33, 36, 37 en 40 [van de] Grondwet, geschonden. De [RvVb] heeft zich in strijd met de wetgeving begeven in het bevoegdheidsdomein van de deputatie en zo de scheiding der machten geschonden.

[...] Deze bevoegdheidsoverschrijding heeft niet alleen een schending van de scheiding der machten tot gevolg, maar ook een schending van het recht op een eerlijk proces, met inbegrip van het recht op een onafhankelijke en onpartijdige rechter.”

Beoordeling

8. Artikel 6 EVRM waarborgt aan eenieder het recht op een eerlijke behandeling van zijn zaak door een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie. Op grond van artikel 16, eerste lid, DBRC worden de zaken voor de RvVb op tegenspraak behandeld. Uit deze bepalingen volgt dat aan procespartijen de mogelijkheid moet worden geboden om tegenspraak te voeren omtrent elk stuk dat van aard is het oordeel van de rechter te beïnvloeden.

9. Uit het bestreden arrest blijkt dat verzoeker voor de RvVb heeft aangevoerd dat de weigering van de omgevingsvergunning onwettig is aangezien de verwerende partij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft gebaseerd op een verkeerde weergave van de bestaande omgeving.

Het bestreden arrest oordeelt in dit kader dat verzoeker niet overtuigt dat de beoordeling van de verwerende partij berust op foutieve gegevens, en met name niet erin slaagt “aan te tonen dat een bouwdiepte van 17,30 m wel aanwezig is in de omgeving van het aanvraagperceel”. Ter weerlegging van de gegevens die verzoeker voorlegt om aan te voeren dat bepaalde gebouwen in de omgeving (de woningen “schuinrechts tegenover” en “schuinrechts achter” zijn

woning) een bouwdiepte hebben van respectievelijk 17,38 meter en 18,00 meter, stelt de RvVb onder meer dat uit opmetingen op de website Geopunt blijkt dat de bouwdiepte van die gebouwen respectievelijk 16,50 meter en 16,00 meter bedraagt.

Uit de stukken waarop de Raad van State acht kan slaan, blijkt niet dat de opmetingen van de bouwdiepten die in het bestreden arrest ook worden afgebeeld, zich in het administratief dossier bevonden of door een partij aan de RvVb werden voorgelegd.

Uit de overwegingen van het bestreden arrest kan niet met zekerheid worden afgeleid dat de RvVb de kritiek van verzoeker ook zou hebben verworpen indien de RvVb niet beschikte over de in het arrest afgebeelde opmetingen van de bouwdiepten.

Het blijkt aldus dat het oordeel van de rechter werd beïnvloed door stukken die niet aan tegenspraak werden onderworpen. Het middel is in zoverre gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt arrest nr. RvVb-A-2425-0375 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 9 januari 2025 in de zaak 2324-RvVb-0442-A.

2. Dit arrest dient te worden overgeschreven in de registers van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en melding ervan moet worden gemaakt op de kant van het vernietigde arrest.

3. De zaak wordt verwezen naar de anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

4. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan verzoeker.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op dertig april tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Carlo Adams,	kamervoorzitter,
Francis Van Nuffel,	staatsraad,
Frédéric Vanneste,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Carlo Adams