

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1456 van 23 augustus 2016
in de zaak 1011/0441/SA/1/0367

In zake:

1. de heer [REDACTED],
2. de heer [REDACTED],

beiden woonplaats kiezend op het eigen adres

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED],
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door middel van een met taxipost verzonden brief van 7 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 december 2010.

Met deze beslissing heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 3 augustus 2010 gedeeltelijk en voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft, na heropening van de debatten, met het arrest van 3 oktober 2011 met nummer S/2011/0123 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 juni 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED], eerste verzoekende partij, die ook verschijnt voor de tweede verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Yves LOIX, die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] vragen met een op 24 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 maart 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 19 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

De aanvraag heeft betrekking op een in tweede bouworde gelegen perceel en is identiek aan een eerder op 17 februari 2010, na de volgende voorgeschiedenis, ingediende aanvraag:

- Op 30 oktober 2008 dienen de tussenkommende partijen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een vrijstaande woning van 8,7 meter diep en 21,6 meter breed met, ten opzichte van de linker perceelsgrens een afstand van 3 meter, ten opzichte van de perceelsgrens van de voorgelegen woningen een afstand van 9,1 meter en ten opzichte van de rechter perceelsgrens een afstand van 6,6 meter. De achtergevel van de ontworpen gevel loopt gelijk met de zonegrens woongebied/agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] verleent op 3 februari 2009 daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar schorst deze vergunning als volgt op 17 februari 2009:

“ ...

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande woning en is niet voor vergunning vatbaar:

Overwegende dat het hier een perceel betreft gelegen in de tweede bouwzone die aansluit op [REDACTED] via een toegangsweg van amper 3.00m.

Overwegende dat voor het bouwen van een woning in de tweede bouwzone de afstand tot de aanpalende percelen 10.00m dient te bedragen.

Overwegende dat de woning deel opgericht wordt tot op de grens met het agrarisch gebied.

Overwegende dat de afstand tot het agrarisch gebied minimum 3.00m dient te bedragen.

Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en komt dus niet in aanmerking voor vergunning.

...”

Op 24 februari 2009 trekt het [REDACTED] de verleende vergunning in en weigert het een stedenbouwkundige vergunning.

De tussenkomende partijen stellen administratief beroep in tegen deze beslissing en trekken dit in na een negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

- Op 17 juni 2009 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning van 7,8 meter diep en 19,2 meter breed met, ten opzichte van de linker perceelsgrens een afstand van 8 meter en ten opzichte van de perceelsgrens van de voorgelegen woningen een afstand van 8 meter. Er staat geen rechter perceelsgrens ingetekend. De achtergevel van de ontworpen gevel bevindt zich op minstens 3 meter van de zonegrens woongebied/agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] verleent hiervoor op 4 augustus 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De verzoekende partijen stellen tegen deze stedenbouwkundige vergunning een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot nietigverklaring in bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Met een arrest van 26 januari 2010 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak onmiddellijk de bestreden beslissing.

- Op 17 februari 2010 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning van maximaal 8 meter diep en 20,2 meter breed met, ten opzichte van de linker perceelsgrens een afstand van 8 meter en ten opzichte van de perceelsgrens van de voorgelegen woningen een afstand van 8 meter. Er

staat geen rechter perceelsgrens ingetekend. De achtergevel van de ontworpen gevel bevindt zich op minstens 3 meter van de zonegrens woongebied/agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] weigert hiervoor op 30 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en tegen deze weigeringsbeslissing wordt geen administratief beroep ingesteld.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied, grenzend aan agrarisch gebied.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Eeklo adviseert gunstig op 2 juni 2010.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 3 augustus 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] weigert op 3 augustus 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing:

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften

Volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 14.09.77 goedgekeurd gewestplan Gentse en Kanaalzone, is het goed gelegen in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Dit dossier werd voor de 4^e keer ingediend, na eerdere weigeringen.

De bouwplaats is de restzone van een 50 m diep woongebied langsheen de [REDACTED]

De voorliggende straatkavels zijn bebouwd met 4 gekoppelde ééngezinswoningen, opgetrokken op korte afstand van onderhavige bouwplaats in de 2^{de} bouwzone.

Het terrein is bereikbaar via een toegangsweg die aan de straatzijde 2,93 m breed is en achteraan 3,00 m.

De aangevraagde werken omvatten:

- *afbraak bestaande stal*
- *nieuwbouw vrijstaande woning met 1 bouwlaag*
- *terreinaanleg oprit in grasdallen*
- *plaatsen draadafsluiting op enkele perceelsgrenzen*
- *regulariseren tuinmuur*

De inplanting van de woning is voorzien op 8,00 m van de voorste perceelsgrens, op 8,00 m van de linkse perceelsgrens en op 3,00 m van de scheiding met het achterliggend

agrarisch gebied. Hier dient opgemerkt dat voor het bouwen van een woning in 2^e bouwzoen, vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening en ter vrijwaring van een leefbaar woonklimaat voor alle betrokkenen (privacy, uitzicht, ...), een afstand van 10,00 m tot de aanpalende percelen dient gerespecteerd (cf. schorsingsbesluit gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 17.02.2009 bij de 2^{de} aanvraag).

De aangevraagde woning bestaat uit 1 volwaardige bouwlaag, afgewerkt met deels platte bedaking en deels een lessenaarsdak. De hoogte van de woning varieert tussen 3,50 m en 4,50 m.

De te regulariseren tuinmuur (was vergund en geplaatst, maar nu te regulariseren n.a.v. de vernietiging van de vergunning door de Raad van State) tussen de voortuinstrook en de terrassen van het voorliggende woonlint, heeft een hoogte van 1,80 m en werd uitgevoerd in betonplaten. Op die manier worden de tuinzones van het voorliggend perceel volledig afgesloten.

Gezien de beperkte overblijvende restzone van de bouwplaats binnen het woongebied, beschikt het terrein niet over de nodige potentie om de oprichting van een woning in 2^{de} bouwzone te verantwoorden. Daardoor is de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van de plaats.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 19 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 22 oktober 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en, overeenkomstig de plannen en mits de tuinmuur uit de vergunning wordt gesloten, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verzoekende partijen vragen inzage in dit verslag en formuleren hierover hun opmerkingen.

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 2 december 2010 als volgt het administratief beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk in te willigen en voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van de eengezinswoning en te weigeren voor de bouw van een tuinmuur:

“ ...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats is gelegen in tweede bouwzone achter het bouwlint langs de [REDACTED] t dat zich vanuit de kern van [REDACTED] uitstrekt in oostelijke richting.

Langs beide zijden van deze gewestweg komt een bouwlint voor met een bebouwing die zeer divers is qua typologie en bestemming. De bebouwing aldaar bestaat uit een verweving van functies, in hoofdzaak residentiële woningen en in beperkte mate kleinbedrijven en diensten. Het overheersende gabariet bestaat uit 1 à 2 bouwlagen onder hellende bedaking en omvat zowel open, halfopen als gesloten bebouwing ingeplant kortbij of op ruimere afstand van de voorste perceelsgrens.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op het kadastrale perceel 368r en omvat een achterliggend stuk weiland aansluitend op de bebouwing langs de [REDACTED]. Het eigendom is 3884 m² groot, heeft een rechthoekig grondvlak en meet maximaal 32m breed op 150m diep.

Het eigendom is bereikbaar via een 2,93m tot 3m brede toegangstrook gelegen tussen de [REDACTED] en maakt deel uit van de bouwplaats.

Tussen de bouwplaats en [REDACTED] werd recent een bouwblok met 4 gekoppelde woningen opgetrokken op vrij ondiepe percelen. Deze bebouwing is 2 bouwlagen hoog onder hellende bedaking en is ingeplant tot kortbij de grens met onderhavig perceel, deze afstand varieert tussen 5 en 11m. De overige aanliggende percelen bestaan uit weiden en akkers.

Ter plaatse werd vastgesteld dat het eigendom gebruikt wordt als weide en behoudens een kleine, te slopen stalling rechts vooraan op het eigendom komt er geen bebouwing voor.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het bouwen van een eengezinswoning.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de woning ingeplant op 8m achter de voorste perceelsgrens, op 8m van de linkse perceelsgrens en 3m uit de grenslijn met het agrarische gebied achteraan.

De woning heeft een breedte van 20,20m op 8m diepte links en 5,58m rechts, waarbij een gedeelte van de achtergevel schuin op de 3m afstand - lijn van de grenslijn met het agrarische gebied wordt voorzien.

De beoogde nieuwbouw woning bestaat uit één volwaardige gelijkvloerse bouwlaag, afgewerkt met deels een platte bedaking en deels een lessenaarsdak waardoor de hoogte van de woning varieert tussen 3,50m en 4,50m.

De gevelvlakken van de woning worden afgewerkt met een grijze gevelsteen en natuurlijk vergrijsd houten schrijnwerk.

Tussen de voortuinstrook en de terrassen – tuinzones van de voorliggende woningen werd op eigen terrein een tuinmuur opgetrokken met een hoogte van 1,80m. Deze muur werd opgetrokken in uitvoering van een onder meer daarvoor verleende vergunning, die nadien vernietigd werd door de Raad van State. Betreffende de uitvoeringswijze van deze ‘muur’ bevat het dossier onvoldoende gegevens. De planaanduidingen doen een gemetste muur vermoeden gelet op de breedte en de doorsnede, maar de foto's tonen een muur in betonplaten. Op dit vlak is het dossier vaag en tegenstrijdig.

Langs de zijdelingse perceelsgrens links wordt een haag aangeplant.

De oprit en een groot gedeelte van de voortuinstrook wordt verhard met grasdallen, de rest van het eigendom rond de woning wordt ingericht als tuin.

...

2.4. Beoordeling

2.4.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.

Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, er is geen noemenswaardige toename van de totale bebouwde/verharde oppervlakte, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten. Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

Door de plaatsing van een regenwaterput van 10.000 liter en een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen regenwater voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.4.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een eengezinswoning, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het is immers volledig gelegen binnen het aldaar op het gewestplan ingekleurd woongebied. Omtrent de diepte van dit woongebied kan weinig discussie bestaan.

Dergelijke woongebieden hebben een diepte van 50 m te meten vanaf de rooilijn. Een andere meting zou een ongelijkheid doen ontstaan tussen de percelen gelegen aan een brede weg, die slechts een ondiep terreindeel in woongebied ter hunner beschikking zouden hebben, daar waar percelen langs een smalle weg een aanzienlijk groter in woongebied gelegen deel zouden hebben. Deze meetwijze werd bevestigd in een antwoord op parlementaire vraag nr. 87 van 27 november 1998 van de heer Mark Van der Poorten, door de toenmalige bevoegde minister.

Het perceel paalt volgens het inplantingsplan aan een minimaal 2,93 m brede toegangsweg die uitgaat op een voldoende uitgeruste weg.

Er zou evenwel een geschil bestaan over het inbuizen van een niet op het plan vermelde gracht op de erfscheiding en het aanplanten van een haag.

Een eventuele vergunning kan slechts worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat steeds een voldoende brede ontsluiting dient behouden te blijven.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project beoogt de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning in tweede bouwzone achter het bestaande woonlint langs de [REDACTED]. De bouwplaats omvat de ruime restzone van het 50 m diepe woongebied langs deze weg, historisch ontstaan door de

specifieke perceelsconfiguratie, bevestigd door het bouwproject op het voorliggend terrein.

De klassieke 50 m diepe woonlinten zijn in principe ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot ontwikkeling van voldoende grote percelen met voldoende diepte, achteruitbouw en ruime bouwvrije stroken en kan in principe geen aanleiding geven tot gebouwen in tweede bouwzone.

De bouwplaats omvat echter een historisch ontstaan restperceel dat niet werd aangesneden bij de ontwikkeling van de straatkavels, die recent werden bebouwd met een 4-tal gekoppelde residentiële woningen en opgetrokken tot op relatief korte afstand met onderhavig perceel. De realisatie van dit project werd pas mogelijk nadat de vergunning verlenende overheid hiervoor zijn goedkeuring had verleend, met andere woorden werd door de vergunning verlenende overheid aanvaard dat niet de volledige diepte van de 50m woonzone benut werd.

De vraag die zich nu stelt is in hoeverre de restzone over voldoende potentie beschikt om de oprichting van een woning in tweede bouwzone op te vangen.

In eerste instantie is hierbij de ontsluiting van het perceel belangrijk.

De bouwplaats maakt via een quasi 3m brede toegang tussen de woningen 65 en 65A de verbinding met de voorliggende gewestweg die voldoende uitgerust is. Deze toegang behoort tot het eigendom van de aanvrager en lijkt aanvaardbaar voor de ontsluiting van één woning. Er dient in alle geval een voldoende brede toegangsweg gevrijwaard te worden.

Gelet op de specifieke bebouwingscontext van het bouwen in tweede bouwzone dient ook de inplanting van de gebouwen met de nodige omzichtigheid te gebeuren met respect voor voldoende bouwvrije afstanden en een aangepast bouwprogramma.

De ontworpen woning, gebouw uit één gelijkvloerse bouwlaag, met een totale hoogte tussen 3,50 m en 4,50 m, is ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichte van de omgevende bebouwing en verstoort de ruimtelijke draagkracht achter de voorliggende bebouwde percelen niet.

De woning wordt ingeplant op 8m achter de voorste perceelsgrens, op 8m van de linkse perceelsgrens en op zeer ruime afstand van de rechtse perceelsgrens. Gelet op de beperkte maximale hoogte van het ontworpen gebouw, die mee door de gekozen dakvorm slechts 4,5 m bedraagt, volstaan deze afstanden voor een dergelijk gebouw ruimschoots.

Wat betreft de afstand t.o.v. het achterliggende agrarisch gebied dient vastgesteld dat ook hiermee rekening werd gehouden in het ontwerp. De druk op de resterende strook van 3 m zal -onder meer door het voorzien van kwalitatieve inpandige terrassen- beperkt blijven, deze afstand staat ook in verhouding tot de hoogte van het gebouw. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan met dit ontwerp deze inplanting tot op 3m van de grens met het agrarisch gebied aanvaard worden.

Het ontwerp van de woning is ook geënt op de meerwaarde van het achterliggende agrarisch gebied. Door de terrassen -die binnen het inspringende volume blijven- te

voorzien tot op 3m afstand of meer van de grenslijn agrarisch gebied – woongebied wordt de goede plaatselijke aanleg en goede ruimtelijke ordening niet geschaad.

De overige bouwvrije afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn eveneens aanvaardbaar, gezien een bouwvrije afstand van minstens 8m noodzakelijk is om het project op een voldoende wijze te integreren binnen de bestaande bebouwingscontext.

Er dient geconcludeerd dat het ontwerp zich geënt heeft op de specifieke situatie, zodat het ontworpen gebouw zich perfect laat inpassen op deze plaats.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Gelet op deze historisch gegroeide situatie kan deze vergunning in tweede bouwzone niet als precedent beschouwd worden, voor andere percelen.

Wat de tuinmuur betreft dient vastgesteld dat het dossier onvolledig, vaag en zelfs tegenstrijdig is zodat daarvoor geen vergunning kan worden verleend. Dit staat evenwel de vergunbaarheid van de woning niet in de weg. Rijst daarenboven de vraag of een dergelijke afsluiting na de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, nog vergunningsplichtig is. In alle geval niet wanneer deze zou opgericht worden door de aanpalende eigenaars.

2.5. Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan, mits de tuinmuur uit de vergunning wordt gesloten. Er dient een voldoende brede toegangsweg gevrijwaard te worden opdat de bereikbaarheid van de te bouwen woning niet in het gedrang komt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen.

1.

De verzoekende partijen werpen in hun eerste middel als volgt de schending op van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning juncto artikelen 4.7.13 en 4.7.14 VCRO, van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringplicht, het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

doordat de Deputatie van de Provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen op 2 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning afleverde voor de bouw van een woning op een terrein in tweede bouwzone, waarin de Deputatie van de Provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen poneert dat de bouwvrije zones zouden volstaan,

terwijl nader onderzoek uitwijst dat de vergunningverlenende overheid inzake de bouwvrije zones (waarvan eerdere vergunningsaanvragen hebben uitgewezen dat deze aspecten allesbepalend zijn voor de appreciatie van het bouwdoossier) feitelijk heeft gedwaald en daarbij tevens werd misleid door de bouwheer,

zodat de voormelde bepalingen en beginselen geschonden zijn.

Toelichting

De Raad voor Vergunningsbetwistingen is bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en in het bijzonder om na te gaan of een bestreden vergunningsbeslissing niet onregelmatig is verlopen, d.i. wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur (Art. 4.8.3 §1 VCRO). Sinds de invoering van de VCRO, heeft zij deze bevoegdheid overgenomen van de Raad van State, wiens taak inhield na te gaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).

De vergunningverlenende overheid dient een bouwaanvraagdossier derhalve aan een zorgvuldig onderzoek te onderwerpen en na te gaan of de er in vervatte dossierstukken correct en volledig zijn (cf. artikel 16 van het besluit van 28 mei 2004 van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning). Dit geldt des te meer voor die aspecten waaromtrent de historiek van het dossier (met name de besluiten en adviezen naar aanleiding van de eerste bouwaanvraag, de motivering tot vernietiging van het besluit omtrent de tweede bouwaanvraag door de Raad van State, de initiële besluiten omtrent de derde en vierde bouwaanvraag) en de specifieke liggingsgegevens en omgevingskenmerken benadrukken dat zij cruciaal zijn voor de beoordeling van de bouwaanvraag.

In casu moet worden vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van volstrekt foutieve feitelijke gegevens inzake de omvang van het bebouwbare terrein (en

de noodzakelijk te respecteren bouwvrije zones) binnen de 50 m-zone woongebied (op basis waarvan de bouwheer claimt de aangegeven bouwvrije zones te kunnen realiseren). Dit impliceert dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden en dat de motivering niet pertinent en draagkrachtig is. Uit de feitelijke misvattingen in hoofde van de vergunningverlenende overheid (zie hierna) kan tevens onmiddellijk worden besloten dat de bouwaanvraag niet vergunbaar was en het gevraagde niet beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

De bedoelde misvatting wordt hierna toegelicht.

Artikel 16 van het besluit van 28 mei 2004 van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning voorziet uitdrukkelijk dat het bouwdoossier een inplantingsplan dient te omvatten met:

- het bovenaanzicht van de geplande werken met **vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen**, en met de weergave van de ten aanzien van de aanvraag relevante gegevens inzake de voorkomende bestaande en te behouden of de te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen (Art. 16, 3°, c), 6));
- de **aanzet van de perceelsgrenzen van de percelen, palend aan het goed** tot op minstens 10 meter buiten de uiterste grenzen van het goed, met minstens het bovenaanzicht van de hierbinnen voorkomende bebouwing, met vermelding van haar functie, kadastraal nummer en huisnummer (Art. 16, 3°, c), 9)).

Zoals aangegeven in het feitenrelaas is de aanzet van de perceelsgrens met het rechtse zijdelingse perceel (Nr. 369E) niet weergegeven op het huidige inplantingsplan, noch is de afstand tot deze perceelsgrens en de te slopen stal weergegeven op de inplantingsplannen bij de vierde bouwaanvraag, op basis waarvan huidige betwiste vergunning werd afgeleverd. Bij een vergelijking van de inplantingsplannen, valt volgende op:

1. Op het inplantingsplan bijgesloten bij de eerste bouwaanvraag, was de woning als volgt ingepland:

- (1) Op 3,0 m van de zijdelingse perceelgrens links;
- (2) Op 9,1 m van de perceelsgrens vooraan;
- (3) Tot tegen de grenslijn met het agrarisch gebied;
- (4) Op 6,6 m van de zijdelingse perceelgrens rechts.

→ Rekening houdende met de breedte van de woning van 21,6 m, kon de **perceelsbreedte van 31,2 m** direct afgeleid worden uit het inplantingsplan bij de eerste bouwaanvraag (hetzij : 3,0 m (tot zijdelingse perceelsgrens links) + 21,6 m (breedte woning) + 6,6 m (tot zijdelingse perceelsgrens rechts).

→ Dit leidt tot een te bebouwen oppervlakte van 188 m² (d.i. 8,7 m x 21,6 m) bij de eerste bouwaanvraag.

2. Op het inplantingsplan bijgesloten bij de tweede bouwaanvraag, was de woning als volgt ingepland:

- (1) Op 8,0 m van de zijdelingse perceelgrens links;
- (2) Op 8,0 m van de perceelsgrens vooraan;

- (3) Tot 3,0 m van de grenslijn met het agrarisch gebied;
- (4) In **afwezigheid van de aanduiding van de perceelsgrens rechts en in afwezigheid van de formele aanduiding van de bouwvrije afstand tot deze rechtse perceelsgrens**, kunnen we de inplanting wel afleiden, rekening houdende met de perceelsbreedte van 31,2 m (zie inplantingsplan bij de eerste bouwaanvraag) en rekening houdende met de breedte van de woning van 19,2 m.

→ De (afgeleide) **afstand tot de perceelsgrens rechts bedroeg slechts 4 m** (hetzij 31,2 m (totale perceelsbreedte) – 8,0 m (tot zijdelingse perceelsgrens links) – 19,2 m (breedte woning) bij het inplantingsplan bij de tweede bouwaanvraag), hetgeen onvoldoende is.

→ Dit leidt tot een te bebouwen oppervlakte van 150 m² (d.i. 7,8 m x 19,2 m) bij de tweede bouwaanvraag.

- 3. Op het inplantingsplan bijgesloten bij de vierde bouwaanvraag (welke identiek is aan het inplantingsplan bij de derde bouwaanvraag), wordt de woning als volgt ingepland:

- (1) Op 8,0 m van de zijdelingse perceelsgrens links;
- (2) Op 8,0 m van de perceelsgrens vooraan;
- (3) Tot 3,0 m van de grenslijn met het agrarisch gebied;
- (4) Opnieuw in **afwezigheid van de aanduiding van de perceelsgrens rechts en in afwezigheid van de formele aanduiding van de bouwvrije afstand tot deze rechtse perceelsgrens**, kunnen we de inplanting wel afleiden, rekening houdende met de perceelsbreedte van 31,2 m (zie inplantingsplan bij de eerste bouwaanvraag) en rekening houdende met de breedte van de woning van 20,2 m.

→ De (afgeleide) **afstand tot de perceelsgrens rechts bedraagt aldus 3 m** (hetzij 31,2 m (totale perceelsbreedte) – 8,0 m (tot zijdelingse perceelsgrens links) – 20,2 m (breedte woning) bij het inplantingsplan bij de vierde bouwaanvraag, hetgeen onvoldoende is.

→ Dit leidt tot een te bebouwen oppervlakte van opnieuw 150 m² (d.i. ((8 m x 20,2 m) – (1/2 x (2,4 m x 9,6 m))) bij de vierde bouwaanvraag (hetgeen identiek is aan de oppervlakte bij de tweede bouwaanvraag), maar een inplanting van de woning slechts tot op 3 m van de rechtse perceelsgrens.

...

Na studie van het vorige bouwdoossier kan niet goed worden begrepen hoe de aanvrager in de vierde bouwaanvraag de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vermelde bouwvrije zones (8 m vooraan, 8 m tot de zijdelingse percelen en 3 m achteraan) zou kunnen realiseren.

Op basis van de ontbrekende informatie in het bouwdoossier omtrent de aanzet van de rechtse perceelsgrens en omtrent de te realiseren bouwvrije afstand tot de rechtse perceelsgrens, kan de aanvrager laten uitschijnen dat de vermelde bouwvrije zones (waaromtrent in de eerste bouwaanvraag veel te doen was) zouden kunnen worden gerealiseerd, hetgeen in werkelijkheid kennelijk niet het geval is.

In onderhavige bouwdoossier – waarin elke meter van belang is – mocht van de vergunningverlenende overheid worden verwacht dat zij dienaangaande een zorgvuldig en grondig onderzoek zou voeren en één en ander zou verifiëren, te meer nu een vergelijking op zicht van de beide grondplannen reeds wenkbrauwen doet fronsen. Dat de problematiek van de beschikbare bouwruimte en de realiseerbare bouwvrije zones met de grootste omzichtigheid moest worden benaderd, is immers kennelijk gebleken in de eerste bouwaanvraagprocedure, ter gelegenheid waarvan

(1) de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning heeft geschorst omdat hij van mening is dat onvoldoende bouwvrije zones kunnen worden gerealiseerd, waarmee werd aangegeven dat de bebouwbare zone te beperkt is (...);

(2) de behandelend ambtenaar bij de provincie zich uitdrukkelijk de vraag heeft gesteld of de bebouwbare zone wel voldoende potentie had om te bebouwen en daarop zonder enige nuance negatief antwoordde (...):

...

Aldus kan geen twijfel bestaan inzake het standpunt van de eerste behandelend ambtenaar bij de provincie: het betrokken terrein in tweede bouwzone heeft onvoldoende bebouwbare ruimte in woongebied, zodat het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning hoe dan ook is uitgesloten.

Dat in het eerste technisch verslag wordt aangegeven dat de bouwvrije afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen 8 m zouden moeten bedragen, impliceert nog niet dat de eerste behandelend ambtenaar daarmee de voorwaarden zou schetsen waaronder vergunningverlening wel mogelijk is. Men kan enkel tot een dergelijke conclusie komen indien men geheel abstractie maakt van de er op volgende paragraaf.

In zijn verslag van 22 oktober 2010, beoordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar Jan ALLAERT de inplanting als volgt:

...

De appreciatie dat deze bouwvrije afstanden “ruimschoots” volstaan lijkt nogal sterk uitgedrukt, zeker omdat eerder door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar een bouwvrije afstand van minstens 10 meter werd opgelegd en uit het eerste verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een bouwvrije afstand van minstens 8 meter werd opgelegd tot de zijdelingse percelen. Noteer evenwel dat een bouwvrije afstand van 10 meter overigens quasi standaard is in die uitzonderlijke gevallen waarin de oprichting van een woning in tweede bouwzone wordt toegelaten.

*Nog vreemder wordt het indien de ambtenaar stelt dat de woning wordt ingeplant “op een zeer ruime afstand van de rechtse perceelsgrens”. We dienen af te leiden dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het begrip “zeer ruim” dan ook zou hanteren, indien de afstand tot de rechtse perceelsgrens tenminste 10 meter zou bedragen. Daar waar hij in de aanvang van zijn verslag meldt dat het perceel maximaal 32 meter breed is (in realiteit is het 31,2 meter), komen we door het eerder vermelde eenvoudig rekensommetje uit **dat de woning ingeplant staat op slechts 3 meter van de rechtse perceelsgrens, en hiermee zeker niet de minimaal opgelegde bouwvrije afstand van 8 meter gerespecteerd wordt.***

Aldus lijkt het erop dat het niet weergeven van de aanzet van de rechtse perceelsgrens en van de bouwvrije zone tot de rechtse perceelsgrens door de appellanten, de ambtenaar hebben doen dwalen in zijn beoordeling. Hoewel uit het feitenverslag (...) is

gebleken dat de heer Jan ALLAERT op zijn minst op de hoogte moet zijn geweest van het eerste verslag opgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar Stefaan DE BRUYKER (waarbij de perceelsgrenzen wel correct waren aangegeven), is het een raadsel dat hij de bijgevoegde inplanting niet verder heeft onderzocht, rekening houdende met de gekende historiek van het dossier en de conclusies van het eerste technische verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Aldus stelt zich de vraag of het advies van de ambtenaar in zijn verslag van 22 oktober 2010 anders zou zijn geweest mocht hij op de hoogte en bewust zijn geweest van dit element. Het antwoord is waarschijnlijk negatief, te meer aangezien verder wordt gesteld :

Daarenboven is het moeilijk te begrijpen waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar Jan ALLAERT bij de beroepsprocedure voor de Deputatie omtrent de vierde bouwaanvraag, geen enkele verwijzing maakt naar het eerdere verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar Stefaan DE BRUYKER, die tot een volledig andere conclusie kwam. Zoals uit het feitenrelaas is gebleken, kan het niet anders dan dat de heer Jan ALLAERT op de hoogte moet zijn geweest van het verslag van de heer Stefaan DE BRUYKER, maar dat hij er uitdrukkelijk heeft voor gekozen hier niet naar te verwijzen, **ondanks het feit dat de conclusie van zijn verslag van 22 oktober 2010 diametraal staat op de conclusie van het eerste verslag van 15 oktober 2010**. In deze wordt niet enkel het motiveringsbeginsel geschonden, maar ook het vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel (dat de overheid gelijke gevallen op een gelijke wijze dient te beoordelen).

Gelet op deze context mocht van de vergunningverlenende overheid worden verwacht dat zij deze onvolledigheid in de bouwplannen had moeten kunnen detecteren (hetgeen verzoekers immers ook hebben gedaan) en daaraan de gepaste gevolgen zouden koppelen. In plaats daarvan is de overheid uitgegaan van een foutieve voorstelling van zaken inzake de bebouwbare oppervlakte en de bouwvrije zones en heeft zij precies op basis van deze onvolledige gegevens besloten tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekers zijn van mening dat de deputatie feitelijk gedwaald heeft omtrent de omvang van het bebouwbare terrein en de bouwvrije zones op het perceel en daarin misleid werd door de bouwheer. Op het inplantingsplan ontbreekt immers de aanzet van de rechtse perceelgrens, waardoor verkeerdelijk besloten zou zijn dat de afstanden tot de perceelsgrenzen ruimschoots volstaan. Gelet op de historiek van het dossier, had de deputatie de onvolledigheid in de bouwplannen moeten detecteren en daaraan de gepaste gevolgen koppelen.

3.1.2. Uit de plannen bij de aanvraag, zoals ingewilligd door de deputatie, blijkt dat de rechtse perceelsgrens wel degelijk op het liggingsplan – omgevingsplan aangeduid werd.

Op dat plan wordt immers de ligging en de omvang van de te bouwen woning aangeduid op het kadastraal plan. Het plan geeft een duidelijk beeld van de bebouwing op het perceel in kwestie en de afstand tot de perceelsgrenzen.

Er is dan ook geen sprake van misleiding door de bouwheer.

Op het plan van de nieuwe toestand werd de rechtse perceelsgrens niet aangeduid, wat begrijpelijk is, nu het kadastraal perceel waarop gebouwd zal worden langs deze zijde naadloos aansluit bij het kadastraal perceel dat tevens eigendom van de vergunningsaanvragers is en waar de tuin horende bij de woning op dat perceel gelegen is. Op het plan staat daar dan ook vermeld: "aansluiten op bestaande tuin 'op leeftijd'".

Deze tuin is een eerder smalle strook tussen kadastraal perceel 368s en de 50 meter-grens, waar de bouw van een nieuwe woning uitgesloten is.

Er bestaan geen wettelijke voorschriften over de afstanden die in tweede bouworde gerespecteerd moeten worden. Elke aanvraag moet dan ook geval per geval bekeken worden en de feitelijke context zal een belangrijke rol spelen bij het beoordelen van de geplande afstanden.

Gelet op de ruime afstand tot de reeds bestaande woning van de vergunningsaanvragers en het gegeven dat in de tussenliggende strook op het kadastrale perceel 369d geen woning gebouwd kan worden, is ook de afstand aan de rechterzijde ruimschoots voldoende om "het project op voldoende wijze te integreren binnen de bestaande bebouwingscontext" zoals in het bestreden besluit vastgesteld wordt.

Gelet op die bebouwingscontext werd dan ook terecht meer aandacht besteed aan de afstand tot de perceelsgrens met de linkerbuur, de voorliggende bebouwing en het agrarisch gebied.

*Verzoekers tonen niet aan dat de deputatie inzake de feitelijke context op zodanige wijze gedwaald zou hebben dat haar beslissing onvoldoende geschraagd zou zijn.
..."*

3.

De tussenkomende partijen stellen:

"...

21. Het eerste door verzoekers geformuleerde middel komt er de facto op neer dat verzoekers van oordeel zijn dat de verwerende partij de ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op onzorgvuldige wijze beoordeelde, en zich onvoldoende rekenschap gegeven heeft van de omvang van het bouwperceel. De afstand tot de perceelsgrenzen zou niet op afdoende wijze beoordeeld geweest zijn, minstens zou verwerende partij daarover zijn misleid. Dit alles zou tot de conclusie leiden dat het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, alsmede de motiveringsverplichting geschonden zou zijn.

...

23. Verzoekers merken op dat de rechterperceelsgrens niet duidelijk op de plannen bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd weergegeven, en dat anderzijds de afstand tot deze rechterperceelsgrens niet werd aangegeven op de plannen.

Verzoekers gaan er daarbij van uit dat de afstand tot de rechterperceelsgrens slechts 3m bedraagt, wat onvoldoende zou zijn.

24. Verzoekers trachten via een abstracte redenering en vergelijking van de verschillende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning een eigen interpretatie van de plannen naar voor te schuiven. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en

de bijgevoegde plannen die aan de Deputatie voorgelegd werden zijn evenwel afdoende duidelijk.

25. De woning waarop de aanvraag betrekking heeft zal inderdaad opgericht worden op het kadastraal perceel met nummer [REDACTED]. Dit blijkt uit het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan:

...

26. Er bestaat geen discussie over de vaststelling dat de afstand tot de linkerperceelsgrens 8 meter bedraagt. Hetzelfde geldt voor de afstand tot de perceelsgrens met de voorliggende woningen. Ook deze bedraagt 8 meter.

27. Verzoekers trachten voor te houden dat de afstand tot de rechterperceelsgrens slechts maximaal 3 meter bedraagt. Hierbij gaan zij evenwel volledig voorbij aan de duidelijke vermeldingen op de bouwplannen, meer in het bijzonder op het plan 'Nieuwe toestand, inplantingsplan ...

...

28. Op dit plan wordt wat de afstand tot de rechterperceelsgrens betreft expliciet vermeld 'aansluiten op bestaande tuin op leeftijd'. Bovendien wordt op de plannen tot twee maal toe het woord 'tuin' vermeld, en wordt een draadafsluiting ingetekend. Deze draadafsluiting wordt aan de linkerzijde van het perceel weergegeven, maar ook aan de rechterzijde.

29. De vermelding dat aangesloten wordt op een bestaande tuin op leeftijd wordt bovendien ook op de andere plannen hernomen (bv plan5 - grondplan).

30. Overigens wordt de bestaande stalling op het perceel afgebroken, net met de bedoeling aan te kunnen sluiten op de bestaande tuin op leeftijd.

31. Uit de plannen blijkt met andere woorden zeer duidelijk waar de rechterperceelsgrens zich bevindt. Er kan onmogelijk voorgehouden worden dat deze zich op amper drie meter van de op te richten woning situeert. Verzoekers trachten de Raad hierin te misleiden door een zeer vertekend beeld te geven van de ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

32. De plannen maken deel uit van het aanvraagdossier. Zij werden beoordeeld door de Deputatie nadat tussenkomende partijen beroep aantekenden tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen. De Deputatie kon zich op basis van het inplantingsplan een zeer duidelijk beeld vormen van de aangevraagde werken en de inplanting ervan ten opzichte van de perceelsgrenzen.

33. Er kan onmogelijk voorgehouden worden dat de Deputatie zich geen rekenschap gegeven heeft van de plaatselijke toestand. In de eerste plaats was één van de beroepsargumenten die door tussenkomende partijen naar voor gebracht werden net het feit dat het college van burgemeester en schepenen er ten onrechte van uit ging dat de afstand tot de perceelsgrenzen niet afdoende was. Dit beroepsargument werd ontegensprekelijk beoordeeld in de bestreden beslissing. Verwerende partij heeft één en ander hiervoor uiteraard moeten nagaan aan de hand van de plannen.

34. Uit de tekst van de bestreden beslissing blijkt zeer duidelijk dat de Deputatie aandacht besteedt aan de inplanting van het gebouw ten opzichte van de perceelsgrenzen. Hierover wordt immers uitvoerig gemotiveerd in de bestreden beslissing:

...

35. *En verder in dezelfde beslissing:*

...

36. *De Deputatie wist bij het beoordelen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dat de afstand tot de perceelsgrenzen aanleiding gaf tot discussie. Het was zelfs het voorwerp van het beroep. Uit de plannen kon zij zeer duidelijk afleiden waar de perceelsgrenzen gelegen zijn, en op welke afstand het gebouw opgetrokken zou worden.*

Van enige misleiding of foutieve voorstelling van feiten is geen sprake. Dat de Deputatie zich rekenschap gegeven heeft van de bouwvrije afstanden tot de perceelsgrenzen blijkt tenslotte uit de motivering van de bestreden beslissing.

37. *Verzoekers verwijzen keer op keer naar beoordelingen die in het verleden werden gemaakt. Zoals uitvoerig in de uiteenzetting van de relevante feitelijke voorgaanden werd aangegeven, werden inmiddels vier aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. De constructie die vandaag vergund werd verschilt essentieel van hetgeen oorspronkelijk aangevraagd werd. De op te richten woning is zelfs (1) veel kleiner, (2) verder van de perceelsgrenzen en (3) verder van de grens met het agrarisch gebied dan hetgeen oorspronkelijk vergund werd door het college van burgemeester en schepenen.*

Het spreekt voor zich dat de beoordelingen die in het kader van de eerdere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning gemaakt werden niet weerhouden kunnen worden om de afwegingen die in casu gemaakt werden te bekritisieren. De vergelijkingen die door verzoekers gemaakt worden zijn niet ter zake en kunnen bijgevolg niet weerhouden worden.

38. *Tussenkomen de partijen wensen te benadrukken dat de afstanden tot de perceelsgrenzen in het voorliggende project op geen enkele wijze als kennelijk onredelijk aanzien kunnen worden. In de eerste plaats moet gewezen worden op het feit dat de gemeente tot twee maal toe een stedenbouwkundige vergunning voor bebouwing op het perceel verleende. De eerste stedenbouwkundige vergunning werd verleend met een bouwvrije afstand die aanzienlijk kleiner was dan wat in casu werd vergund. De tweede stedenbouwkundige vergunning voorzag een afstand die gelijkaardig is aan de voorliggende.*

39. *De provincie stelde in het verslag naar aanleiding van het bouwberoep tegen de eerste stedenbouwkundige vergunning zeer duidelijk welke afstanden tot de perceelsgrens gerespecteerd moeten worden. De aanvraag voldoet hieraan. De Deputatie verleende een stedenbouwkundige vergunning en aanzag het vergunde met andere woorden niet als onredelijk.*

40. *Het voorgaande werd tenslotte ook (minstens impliciet) bevestigd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Deze tekende immers op geen enkel ogenblik beroep aan tegen de vergunningen die verleend werden met een bouwvrije afstand van 8 meter tot de perceelsgrenzen. Klaarblijkelijk vindt ook de gewestelijke administratie deze inplanting met andere woorden aanvaardbaar. Enkel verzoekers kunnen er zich niet in vinden. Dit betekent evenwel geenszins dat sprake is van een onwettigheid.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag de bouw beoogt van een eengezinswoning in tweede bouwwoorde in een 50 meter diep gelegen woongebied.

Tevens blijkt dat er voordien al drie aanvragen ingediend zijn, waarvan er twee vergund zijn, maar deze vergunningen zijn ofwel (omwille van de afstanden tot de perceelsgrenzen), ingetrokken na een schorsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, ofwel (omwille van een andere intekening van de zonegrens woongebied/agrarisch gebied dan in een eerdere aanvraag zonder dat daarvoor een reden was vermeld), vernietigd door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Volgens de verzoekende partijen dwaalt de verwerende partij over de omvang van het bebouwbare terrein omdat ze is uitgegaan van volledig verkeerde gegevens en is dat het gevolg van het, in strijd met de door het besluit over de dossiersamenstelling bepaalde verplichting, niet vermelden op het plan van de belangrijkste afstanden tot alle perceelsgrenzen en de aanzet van de rechter perceelsgrens.

De verzoekende partijen stellen niet te begrijpen hoe de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermelde bouwvrije zones van 8 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen voor, rechts en links gerealiseerd kunnen worden.

Volgens de verzoekende partijen laat het ontbreken van de aanduiding van de rechter perceelsgrens uitschijnen dat de bouwvrije zone van 8 meter kan worden gerealiseerd, terwijl dat niet zo is.

Mede omwille van de voorgeschiedenis van het dossier, waaruit volgens de verzoekende partijen blijkt dat elke meter van belang is, stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij het dossier zorgvuldiger had moeten onderzoeken.

De verzoekende partijen merken op dat de met de bestreden beslissing vergunde woning maar op 3 meter van de rechter perceelsgrens zal worden ingeplant.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de verwerende partij onder meer tot een zorgvuldige voorbereiding van de bestreden beslissing en er voor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier degelijk te onderzoeken, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat de akte van elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursdienaren of voor een ander bestuur, de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en afdoende de redenen vermelden waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. Deze motivering mag niet tegenstrijdig zijn.

Bij de beoordeling van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet de Raad derhalve rekening houden met de in de vergunningsbeslissing vermelde redenen en kan de Raad geen rekening houden met aanvullende argumentatie in latere (procedure)documenten.

4.

Artikel 16, eerste lid, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna dossiersamenstellingsbesluit genoemd), zoals van toepassing op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, bepaalt:

"Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 15 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken in viervoud:

...

3° de tekeningen van de geplande werken, gedateerd en ondertekend door de aanvrager en de architect als zijn medewerking vereist is, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, gevouwen tot A4-formaat (21 cm x 29,7 cm), voorzien van de titel met het voorwerp van het document en een volgnummer in de vorm "nummer van het plan/totaal aantal plannen", met minstens:

a) een liggingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/25 000, met minstens de situering van het goed ten opzichte van de belangrijkste straten, met vermelding van de namen van die straten en de belangrijkste plaatsnamen, de gebruikte schaal en de noordpijl;

b) een omgevingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/2 500, met minstens:

1) de schaal en de noordpijl;

2) de binnen de onmiddellijke omgeving van het goed voorkomende wegen, in het bijzonder de weg of wegen waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden met vermelding van de rechtstoestand (zoals gewestweg, provincieweg, gemeenteweg, ...) en de naam van die wegen;

3) de binnen de onmiddellijke omgeving van het goed voorkomende percelen met de eventueel voorkomende bebouwing;

c) een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/500, met minstens:

1) de schaal en de noordpijl;

2) de weg waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden, met vermelding van de berijdbare breedte en de aard van de verharding van die weg;

3) de ter hoogte van het goed op het openbaar domein voorkomende beplantingen en bovengrondse infrastructuur, alsmede de vermelding van de voorkomende nutsvoorzieningen;

4) de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's;

5) de belangrijkste afmetingen van het goed zelf;

6) het bovenaanzicht van de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de weergave van de ten aanzien van de aanvraag relevante gegevens inzake de voorkomende bestaande en te behouden of de te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen;

7) de aanduiding van de plaatsen waar de terreinprofielen werden genomen;

8) als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdienstbaarheden;

9) de aanzet van de perceelsgrenzen van de percelen, palend aan het goed tot op minstens tien meter buiten de uiterste grenzen van het goed, met minstens het bovenaanzicht van de hierbinnen voorkomende bebouwing, met vermelding van haar functie, kadastraal nummer en huisnummer;

10) de vermelding van het gebruik van de gronden;

d) minstens één terreinprofiel op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/1000, met weergave van minstens:

1) de schaal;

2) het reliëf van het goed voor en na de uitvoering van de geplande werken, met verwijzing naar een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt en met het peil van de percelen, palend aan het goed;

3) als ze voorkomt, het profiel van de bestaande te behouden of te slopen bebouwing;

4) het profiel van de geplande werken;

5) als ze voorkomt, het profiel van de aangrenzende bebouwing;

e) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100, met minstens :

1) de schaal;

2) de plattegronden van elk van de voorkomende ondergrondse en bovengrondse bouwlagen waar werken worden gepland, met per ruimte de vermelding van de bestemming en de belangrijkste binnen- en buitenafmetingen, en met aanduiding van de plaatsen waar de doorsnede(n) is of zijn genomen;

3) de funderingstekeningen met weergave van de riolering tot aan de perceelsgrens van het goed. Als een hemelwaterput, een infiltratievoorziening of een buffervolume voor vertraagde lozing wordt voorzien, wordt op de plannen naast de exacte inplanting, de inhoud van deze voorzieningen, in liters, de totale horizontale dakoppervlakte en de totale overige verharde grondoppervlakte in vierkante meter, alsook de aftappunten van het hemelwater vermeld;

4) de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de aard en kleur van de te gebruiken uitwendige materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van

de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, weer te geven tot op minstens twee meter, met vermelding van de aard en kleur van de gebruikte uitwendige materialen van die bebouwing;

5) minstens één doorsnede met, als ze voorkomt, de profielen van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, en met vermelding van de hoogtepeilen ten opzichte van een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt;

6) de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;”

5.

De Raad oordeelt dat de afstand van de inplanting van de woning ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van de grens met het agrarisch gebied, essentieel, minstens relevant is bij de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij.

Op het plan “NIEUWE TOESTAND/INPLANTINGSPLAN AHV OPMETING GEËDIGD LANDMETER” is geen perceelsgrens met het rechter gelegen perceel met nummer 369D ingetekend, terwijl dit wel zo is op het plan “liggingsplan – omgevingplan”, zij het een geheel andere schaal.

Dat op de plannen “aansluiten op bestaande tuin ‘op leeftijd’” vermeld is en dat deze bestaande tuin, gelegen op het perceel met nummer 369D, eveneens eigendom is van de tussenkomende partijen, heeft niet als gevolg (1) dat er geen perceelsgrens meer aanwezig is tussen het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, en het perceel met nummer 369D en (2) dat deze grens niet meer op het plan moet worden vermeld, zoals vereist door het dossiersamenstellingsbesluit.

Dit is, zoals eerder gesteld, in dit dossier van des te meer belang nu de afstand tot de perceelsgrenzen een belangrijk onderdeel is van het dossier met betrekking tot een vergunning voor de bouw van een woning in tweede bouworde.

6.

Met betrekking tot de minimum afstanden ten opzichte van de linker, rechter en voorste perceelsgrens stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“De overige bouwvrije afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn eveneens aanvaardbaar, gezien een bouwvrije afstand van minstens 8m noodzakelijk is om het project op een voldoende wijze te integreren binnen de bestaande bebouwingscontext.”

Verder stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het perceel maximaal 32 meter breed is, dat de woning 20,2 meter breed is en wordt ingeplant op 8 meter achter de voorste perceelsgrens, op 8 meter van de linkse perceelsgrens en op 3 meter uit de grenslijn met het agrarisch gebied achteraan, zoals trouwens ook blijkt uit de plannen in het administratief dossier.

Rekening houdend met de in de bestreden beslissing vermelde gegevens met betrekking tot de breedte van het perceel, de breedte van de woning en de afstand tot de linker perceelsgrens, oordeelt de Raad dat de door de verwerende partij voorgehouden noodzakelijke afstand van 8 meter tot de rechter perceelsgrens niet gegarandeerd is en de verwerende partij de aanvraag dus onzorgvuldig beoordeelt.

Zoals reeds gesteld is het niet omdat het rechterperceel eveneens eigendom is van de tussenkomende partijen, en er wordt aangesloten op een 'bestaande tuin op leeftijd', dat er geen perceelsgrens meer is tussen beide percelen.

Bovendien oordeelt de Raad dat de aansluiting bij de 'bestaande tuin op leeftijd' een nieuw motief is, dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen in hun nota's tijdens de procedure bij de Raad ontwikkelen, maar dat niet vermeld is in de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de afstand tot de rechter perceelsgrens, die zij zelf noodzakelijk acht, niet zorgvuldig onderzoekt, en alleen maar stelt dat er een zeer ruime afstand is van de rechtse perceelsgrens, en de verwerende partij de bestreden beslissing daarover tegenstrijdig motiveert.

7.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun tweede middel de volgende schendingen in:

“ ...

van artikel 4.2.19 §1 VCRO, de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen,

... ”

De verzoekende partijen stellen als volgt dat de verwerende partij, door in de bestreden vergunningsbeslissing te bepalen dat “er ... een voldoende brede toegangsweg gevrijwaard (moet) worden opdat de bereikbaarheid van de te bouwen woning niet in het gedrang komt”, een voorwaarde oplegt die een leemte in de aanvraag opvult, onprecies is en een bijkomende beoordeling door de overheid vereist:

“ ...

In casu moet worden vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid binnen het vergunningsbesluit voorwaarden oplegt aan de aanvragers die niet kunnen gevrijwaard worden door de aanvrager, die tevens onvoldoende precies (m.n. geen aanduiding welke breedte een ‘voldoende brede doorgang’ minstens dient te bedragen) en waarvoor aldus de gevolgen van de voorwaardelijke toekenning leiden tot rechtsonderzekerheid in hoofde van de aanvrager en de verzoekers.

Dit impliceert dat het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden en dat de motivering niet pertinent en draagkrachtig is. Uit de feitelijke misvattingen in hoofde van de vergunningverlenende overheid (zie hierna) kan tevens onmiddellijk worden besloten dat de bouw aanvraag niet vergunbaar was en het vergunningsbesluit niet beantwoordt aan de beginselen van behoorlijk bestuur.

...

Gezien dit punt niet eerder werd opgenomen in het verslag van 22 oktober 2010, lijkt het dat de aanvragers opnieuw cruciale informatie hebben achtergehouden aangaande de

lopende onderzoek door het Parket van de Procureur des Konings naar het stedenbouwmisdrijf op basis waarvan de 3 m brede doorgang werd veiliggesteld, waardoor de overheid zich moest baseren op een onvolledig dossier. De voorwaarde die de vergunningsverlenende overheid nadien oplegt dient om deze leemte in de aanvraag van de aanvragers op te vangen, hetgeen echter in tegenstrijd is met de doelstelling van de wetgever.

Daarnaast roept de houding van de overheid ook belangrijke vragen op. Hoewel zij zelf laattijdig op de hoogte is gekomen van deze informatie, heeft de overheid zich beperkt tot het opnemen dat er mogelijks een problematiek is, maar waarbij zij nalaat de problematiek verder te onderzoeken zoals van de overheid mag verwacht worden, om op die manier de mogelijke draagwijdte van deze problematiek te beoordelen in het licht van de lopende beroepsprocedure. Zo verzaakt zij aan de mogelijkheid hierover bijkomende vragen te stellen aan de aanvragers of bijkomende onderzoeksdaden te stellen, hetgeen in deze zou mogen verwacht worden van vergunningsverlenende overheid, hetgeen impliceert dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

Daarnaast legt ze een bijkomende voorwaarde op aan de aanvragers met de stelling dat er een voldoende brede toegangsweg gevrijwaard dient te worden opdat de bereikbaarheid van de te bouwen woning niet in het gedrang komt.

...

Het opleggen van de voorwaarde dat een 'voldoende brede doorgang' dient te vrijwaren voldoet niet aan de in het VCRO opgenomen beperking dat voorwaarden moeten kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager. De gevolgen van de klacht tegen het voornoemde stedenbouwmisdrijf zijn op heden niet met zekerheid te voorspellen, maar de mogelijkheid bestaat dat de herstellvordering wordt ingesteld (om de gracht in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen), waardoor de breedte van de toegangsweg met tenminste 1 meter zou kunnen afnemen. Het beoordeling van dit stedenbouwmisdrijf en de handhavingsbeslissing welke zal genomen worden liggen in handen van de bevoegde Rechtbank en duidelijk niet in de handen van de aanvragers.

Het opleggen van een dergelijke voorwaarde schendt aldus het zorgvuldigheidsbeginsel, waardoor de motivering niet pertinent en draagkrachtig is.

Gezien de uitdrukkelijke communicatie van 30 november 2010 was de vergunningverlenende overheid duidelijk op de hoogte van de wederrechtelijk gedempte gracht, waaromtrent immers klacht is ingediend (stuk 4), maar waar ze heeft nagelaten verder onderzoek naar te doen. Hierover kon zij tevens de gemeente contacteren die perfect op de hoogte was van deze klacht.

Nu er door het lopende onderzoek door het Parket ontegenstelbaar een onzekerheid is omtrent de vrijwaring van de doorgang, stelt zich in tweede orde de vraag, wat de gevolgen zijn indien de aanvragers zouden verplicht worden de gracht opnieuw in zijn oorspronkelijk staat te herstellen, aangezien dit zijn directe impact zal hebben op de breedte van de doorgang. De lezing van het bestreden besluit doet vermoeden dat de vergunning zal komen te vervallen indien er geen "voldoende brede ontsluiting" meer zou zijn. Hoe breed deze "voldoende brede ontsluiting" dan wel dient te zijn wordt de overheid niet gespecificeerd, hetgeen bijkomend een inbreuk betekent op de wettelijke voorziening dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn, waardoor tevens het zorgvuldigheidsprincipe werd geschonden. Tevens wordt het beginsel geschonden dat stelt dat de overheid zijn besluiten zo moet formuleren dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. Op dit vlak schuift de overheid elke vorm

van rechtszekerheid van zich af en schendt ze aldus het rechtzekerheidsbeginsel (voor zowel de aanvragers als de verzoekende partijen), waardoor de motivering niet pertinent en draagkrachtig is.

Uit de bovenstaande feitelijke misvattingen in hoofde van de vergunningverlenende overheid kan aldus onmiddellijk worden besloten dat de bouwaanvraag niet vergunbaar was en de opgelegde voorwaarden alsook het besluit van de Deputatie niet beantwoordt aan de beginselen van behoorlijk bestuur.
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

3.2.2. Vergunningen worden steeds verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (art. 4.2.22, §1 VCRO). Het is niet aan de vergunningverlenende overheid om uitspraak te doen over eventuele betwistingen over burgerlijke rechten.

In casu werd aan de deputatie een bouwplan ter beoordeling voorgelegd waarop een inrit van 2,93 tot 3,00 meter breed als toegang tot het bouwperceel getekend werd. De aanvraag is in dat opzicht niet onvolledig of vaag. Het is op basis van dat plan dat de deputatie vergunning verleend heeft, wat betekent dat het ook als dusdanig uitgevoerd moet worden. Kan dit niet, omdat de burgerlijke rechter oordeelt dat een deel van de inrit niet tot de eigendom van de bouwheer behoort en de bouwheer er niet in slaagt om de nodige rechten te verwerven om de inrit volgens plan uit te voeren, dan wordt de volledige vergunning onuitvoerbaar. Alsnog de woning optrekken, zou dan een stedenbouwkundig misdrijf uitmaken. Om het essentiële karakter van de breedte van de toegangsweg te onderstrepen, werd in het besluit met zoveel woorden bepaald dat een voldoende brede toegangsweg gevrijwaard moet worden. Het besluit is op dat punt dan ook duidelijk en precies.

Het gegeven dat er discussie ontstaan is over het eigendomsrecht van de vergunningsaanvragers inzake de inrit en een burgerlijke rechter hierover gevat werd, betekent niet dat de vergunde handeling door de voorwaarde afhankelijk gemaakt wordt van een bijkomende beoordeling van een andere overheid. In casu zal een uitspraak over deze kwestie sowieso nodig zijn vooraleer de vergunning zonder risico op een stedenbouwkundige overtreding, uitgevoerd kan worden. Dat heeft niets te maken met de opgelegde voorwaarde.

...”

3.

De tussenkommende partijen voegen hier als volgt aan toe dat de verzoekende partijen een foutief beeld schetsen van de bestaande feitelijke en juridische toestand:

“ ...

Verzoekers in tussenkomst wensen te benadrukken dat zelfs indien er een burgerlijke procedure of correctionele procedure zou zijn, en zelfs indien aangenomen zou worden dat er een veroordeling (burgerlijk dan wel correctioneel) tussen zou komen waardoor de ingebuisde gracht terug opengelegd zou moeten worden, dit geen enkele impact zou hebben op de toegang tot het achterliggende perceel.

Voorliggende procedure is niet de eerste procedure die door verzoekers aanhangig werd gemaakt tegen verzoekers in tussenkomst. Verzoekers in tussenkomst werden reeds betrokken in een procedure tot afpaling voor de Vrederechter. De deskundige in deze procedure bepaalde de breedte van de toegangsweg tegensprekelijk. Deze opmetingen werden overgenomen in de plannen die deel uitmaken van de vandaag bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Dezelfde deskundige, beëdigd landmeter, verklaarde expliciet dat de ingebuisde gracht zich volledig op het eigendom van de [REDACTED] bevindt en maakte een plan in die zin op. Het opnieuw openmaken van de gracht zal dan ook op geen enkele wijze een impact hebben op de toegang tot de achterliggende bouwkael.

De bestreden beslissing is expliciet ingegaan op de problematiek van de toegangsweg. Er wordt in de bestreden beslissing zelfs expliciet verwezen naar de vermeende procedure over de inbuizing van de gracht: (...)

Er wordt meermaals herhaald dat de bestaande breedte van de toegangsweg behouden moet blijven. Zulks vormt zelfs een voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning: (...)

Er kan met andere woorden onmogelijk worden voorgehouden dat de verwerende partij zich geen rekenschap gegeven heeft van de breedte van de toegangsweg en de discussie die daarover bestaat.

Verzoekers in tussenkomst wensen tenslotte te verwijzen naar artikel 4.2.22 VCRO, waarin duidelijk wordt gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten die ter plaatse zouden gelden. Dit voorbehoud geldt in casu bijgevolg ook. Indien zou blijken dat verzoekers burgerlijke rechten hebben op de toegangsweg, dan wel rechten die een impact hebben op de breedte van de toegangsweg, kunnen zij die rechten onverkort doen gelden in de toekomst. Dit doet evenwel geen afbreuk aan de wettigheid van de verleende vergunning.

Enkel de uitvoerbaarheid ervan zal desgevallend in het gedrang komen.

...

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij verleent met de bestreden beslissing onder de volgende voorwaarde (gedeeltelijk) een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Er dient een voldoende brede toegangsweg gevrijwaard te worden opdat de bereikbaarheid van de te bouwen woning niet in het gedrang komt.

...”

Een vergunningverlenend bestuursorgaan mag aan een vergunning een voorwaarde verbinden, maar dan moet deze voorwaarde krachtens artikel 4.2.19, §1 VCRO “voldoende precies” zijn en mag zij “de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid”.

Los van de vraag of de betrokken voorwaarde al dan niet een leemte in de aanvraag opvangt en los van de vraag of de bestaande gracht enige impact heeft op de toegangsweg, oordeelt de

Raad dat de uitvoering van de voorwaarde hoe dan ook leidt tot een bijkomende beoordeling door de bevoegde overheid.

De door de verwerende partij in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde laat aan de begunstigde van de bestreden vergunning ook appreciatieruimte bij de uitvoering ervan.

Ook al stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat “*de bouwplaats ... via een quasi 3m brede toegang tussen de woningen 65 en 65A de verbinding (maakt) met de voorliggende gewestweg die voldoende uitgerust is*”, kan en/of moet de begunstigde van de bestreden vergunning immers zélf beslissen wanneer de toegangsweg “voldoende breed” is.

De verwerende partij legt aan de begunstigde van de vergunning als enige begrenzing op dat de begunstigde van de vergunning er moet voor zorgen dat “*de bereikbaarheid van de te bouwen woning niet in het gedrang komt*”.

Het onvoldoende precies karakter van de voorwaarde leidt er toe dat niet kan bepaald worden welke breedte voor de inrit vereist is om de bereikbaarheid te verzekeren.

Door de naleving van de voorwaarde dermate afhankelijk te maken van de begunstigde van de vergunning, mist de opgelegde voorwaarde duidelijk de vereiste precisie, zoals bedoeld in artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt “in bijkomende orde en in voorkomend geval” de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Het Vlaamse Gewest is geen procespartij, zodat de Raad de kosten niet ten laste kan leggen van het Vlaamse Gewest.

VIII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Zoals vermeld in onderdeel II van dit arrest, heeft de Raad met het arrest van 3 oktober 2011 met nummer S/2011/0123 de behandeling van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

Omwille van de vernietiging van de bestreden beslissing, is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zonder voorwerp.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] en [REDACTED] is ontvankelijk.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 december 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een woning op een perceel gelegen [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van 4 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS