

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0056 van 10 februari 2015
in de zaak 1011/0220/A/8/0189

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk VAN HEUVEN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van [REDACTED] (hierna de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 14 juni 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 27 november 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 1 april 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen voor de eerste 50 meter in woongebied met landelijk karakter en achteraan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 14 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op een onbebouwd perceel;

Het bestaande perceel is gelegen langsheen de [REDACTED] en is evenwel slechts voor een zeer beperkt gedeelte gelegen in het 50 m woongebied met landelijk karakter; De 50 m strook woongebied met landelijk karakter dient namelijk gemeten te worden vanaf en evenwijdig met de rooilijn t.h.v. de [REDACTED];

Dit resulteert in een voorstel waarbij de beoogde vrijstaande woning zich situeert tot op de grens met het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarbij de tuinzone zich aldus volledig in dit achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied situeert;

Het voorstel geeft aldus aanleiding tot het vertuinen van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen strijdig is met de gebiedsbestemming volgens het gewestplan en bijgevolg niet aanvaardbaar is;

De woonzone op het betreffende perceel is bijgevolg te ondiep om er een volwaardige woning met terras en tuin in te planten;

Uit het inplantingsplan kan bovendien niet afgeleid worden waar de rooilijn t.h.v. de [REDACTED] zich bevindt en of de grenslijn van het 50 m woongebied met landelijk karakter en het

landschappelijk waardevol agrarisch gebied correct werd voorgesteld;
 De beoogde ééngezinswoning is aldus niet aanvaardbaar; Het perceel is niet geschikt voor verdere bebouwing langsheen de [REDACTED];
 Het goedkeuren van de thans voorliggende aanvraag zou immers leiden tot een oneigenlijk gebruik van de agrarische gebiedsbestemming;
 De regenwaterput en een gedeelte van het terras worden eveneens voorgesteld binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
 De voorbouwlijn van de beoogde woning wordt evenwijdig aan de voorliggende weg voorgesteld, daar waar de bestaande woningen, links van het betreffende perceel, ingeplant staan met de voorbouwlijn loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen, hetgeen meer gebruikelijk is;
 ...
 Het voorstel kadert qua inplanting niet in de bebouwde omgeving;
 De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt in het gedrang gebracht.
 ...
 Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.
 ...”

De aanvragers van de vergunning tekenen tegen deze beslissing op 26 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 augustus 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...
 2.4.1 De watertoets
 Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.
 Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
 Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.
 De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.
 2.4.2 De juridische aspecten
 De aanvraag is voor wat betreft de zuivere inplanting van de woning principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.
 Voorliggend project voorziet echter in een bebouwing waarbij de achtergevel zich tot op de 50m-grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt en de tuinzone, inclusief de riolering, regenwaterput en het terras zich bijgevolg volledig in dit achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied situeren.
 Het voorstel geeft aanleiding tot het vertuinen van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wat bijgevolg strijdig is met de gebiedsbestemming volgens het gewestplan en niet aanvaardbaar is.
 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening
 De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op een onbebouwd perceel, dat slechts voor een zeer beperkt gedeelte gelegen is in het 50m-woongebied met landelijk karakter.
 De 50m-strook van het woongebied met landelijk karakter dient gemeten te worden vanaf en evenwijdig met de rooilijn van de [REDACTED].
 Dit resulteert echter in een zeer beperkte driehoekige zone, begrepen tussen de rooilijn

en de 50m-grens, waarbinnen een mogelijke bebouwing kan worden voorzien.
Het voorliggende project waarbij de beoogde vrijstaande woning zich situeert tot op de grens met het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, houdt geen enkele rekening met een bufferende tussenzone tussen de achterzijde van de woning en de 50m-grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
De tuinzone, regenwaterput en een gedeelte van het terras situeren zich bij gevolg volledig in dit achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zodat het voorstel aanleiding geeft tot het vertuinen van dit gebied, wat strijdig is met de gebiedsbestemming volgens het gewestplan en in deze niet aanvaardbaar is.
Het goedkeuren van de thans voorliggende aanvraag zou immers leiden tot een oneigenlijk gebruik van de agrarische gebiedsbestemming.
De op het betreffende perceel, tussen de 50m-grens en de rooilijn liggende woonzone, is te ondiep om er een volwaardige woning met terras en tuin in te planten.
Uit het inplantingsplan kan bovendien niet afgeleid worden waar de rooilijn ter hoogte van de [REDACTED] zich precies bevindt en of de grenslijn van het 50 m woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied correct werd voorgesteld, gezien de straat van waaruit de 50m-grens wordt bepaald niet werd weergegeven.
De voorbouwlijn van de beoogde woning wordt evenwijdig aan de voorliggende weg voorgesteld, daar waar de bestaande woningen, links van het betreffende perceel, ingeplant staan met de voorbouwlijn loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen.
De beoogde eengezinswoning is aldus, zoals voorgesteld, niet aanvaardbaar. Het perceel is niet geschikt voor verdere bebouwing langsheen de [REDACTED]
De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht.
De visie van het college kan dus bijgetreden worden.
2.5 Conclusie
Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.
De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.
...”

Na de hoorzitting van 17 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 30 september 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen, met uitsluiting van de terrassen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...
2.4 Beoordeling
2.4.1 De watertoets
Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.
Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.
De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.
2.4.2 De juridische aspecten
De aanvraag is voor wat betreft de zuivere inplanting van de woning principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.
Voorliggend project voorziet echter in een bebouwing waarbij de achtergevel zich tot op de 50 m-grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt en de tuinzone, inclusief de riolering, regenwaterput en het terras zich bijgevolg volledig in dit achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied situeren.
Mits uitsluiting van de terrassen, het enige bovengrondse deel van de in agrarisch gebied

gelegen constructies, is het gevraagde in overeenstemming met het geldende gewestplan.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op een onbebouwd perceel, dat voldoende ruim is voor het gevraagde. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is. De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend met uitsluiting van de terrassen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem - de artikelen 5.1.0 en 15.6.1 van het KB van 28 december 1972 - de artikel 6.1.11 VCRO - de artikelen 2 en 3 van de Uitdrukkelijke Motiveringswet van 29 juli 1991 - de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“...

10.Eerste onderdeel.

De bestreden beslissing leidt noodzakelijk tot vertuining van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Immers komen de schuifdeuren van de betrokken eengezinswoning uit op het achtergelegen perceel dat daardoor per evidentie het karakter zal krijgen van een tuin in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (stuk 3).

Dat belanghebbende partij een woning wil oprichten tot tegen de grens met het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zonder tuin maar mét schuifdeuren aan de achterkant is in feite ondenkbaar.

Het op plan voorziene terras geeft trouwens duidelijk aan wat de bedoeling van de bouwheer is om een band te maken met het achterliggende gedeelte van zijn eigendom...

Het uitsluiten van de terrassen uit de vergunningsaanvraag is helemaal niet voldoende om de vertuining tegen te gaan. De bouwheer blijft toegang krijgen via de schuifdeuren tot het achterliggende terrein dat (dus) als tuin zal dienen. Deze tuin zal ongetwijfeld ook afgesloten worden van de naastliggende eigendommen.

Uit hogere luchtfoto blijkt – helaas – dat ook de geburen zijn overgegaan tot vertuining van het agrarisch gebied, gegeven dat verzoekende partij wenst te stoppen.

Verzoekster hoopt dat belanghebbende partij haar intenties desbetreffend duidelijk zal maken in het verzoekschrift tot tussenkomst.

Verwerende partij spreekt niet tegen, kan en zal niet tegenspreken dat het inrichten en gebruiken van van een tuin in landschappelijk agrarisch niet toegelaten is.

Meer nog. Het toelaten van dergelijke vertuining maakt verwerende zelfs medeplichtig aan een stedenbouwkundige inbreuk (artikel 6.1.1., 6° VCRO).

11. Tweede onderdeel.

Minstens is er een schending van de motiveringsplicht, nu de motivatie van verzoekster terzake de ontoelaatbare en voortschrijdende vertuining nergens weerlegd of zelfs maar ontmoet wordt in de bestreden beslissing.

12. Derde onderdeel.

Verzoekende partij wierp in haar weigeringsbeslissing op dat “de regenwaterput en een gedeelte van het terras worden eveneens voorgesteld binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied”.

Verwerende partij sluit in de bestreden beslissing enkel de terrassen uit van de vergunning overwegende dat deze “het enige bovengrondse deel van de in agrarisch gebied gelegen constructies” betreft.

Het is evident dat ook ondergrondse constructies aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan moeten beantwoorden.

Door de regenwaterput bewust desondanks toe te laten in landschappelijk waardevol agrarisch gebied heeft verwerende partij de in het eerste middel genoemde bepalingen en beginselen geschonden.

13. Het eerste middel is in alle onderdelen gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekster betoogt dat de bestreden beslissing de opgeworpen rechtsregels schendt omdat zij de bouw van een woning toelaat welke volgens haar de vertuining van een grond in landschappelijk waardevol agrarisch gebied tot gevolg zal hebben en eveneens de bouw van een ondergrondse regenwaterput in het agrarisch gebied met zich meebrengt.

De deputatie is echter van mening dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplan bestemming op voorwaarde dat de terrassen worden uitgesloten:

“De aanvraag is voor wat betreft de zuivere inplanting van de woning principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Voorliggend project voorziet echter in een bebouwing waarbij de achtergevel zich tot op de 50 m-grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt en de

tuinzone, inclusief de riolering, regenwaterput en het terras zich bijgevolg volledig in dit achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied situeren.

Mits uitsluiting van de terrassen, het enige bovengrondse deel van de in agrarisch gebied gelegen constructies, is het gevraagde in overeenstemming met het geldende gewestplan.”

Het eerste middel is niet gegrond.

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

2. Verwerende partij doet in haar antwoordnota niets anders dan verwijzen naar hetgeen zij stelt in de bestreden beslissing. De aanvraag zou in overeenstemming zijn met de gewestplanbestemming indien de terrassen worden uitgesloten van het project.

3. In het inleidend verzoekschrift heeft verzoekende partij nochtans uiteengezet waarom het uitsluiten van de terrassen uit de vergunningsaanvraag in ieder geval niet voldoende is om vertuining tegen te gaan en nog steeds afbreuk doet aan de gewestplanbestemming. Verzoekende partij verwijst dan ook naar hetgeen daarover in het inleidend verzoekschrift werd geschreven.

4. Verzoekende partij volhardt in dit middel en al haar onderdelen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In een derde onderdeel van het eerste middel bekritiseert de verzoekende partij volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

“ ...

De aanvraag is voor wat betreft de zuivere inplanting van de woning principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Voorliggend project voorziet echter in een bebouwing waarbij de achtergevel zich tot op de 50 m-grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt en de tuinzone, inclusief de riolering, regenwaterput en het terras zich bijgevolg volledig in dit achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied situeren.

Mits uitsluiting van de terrassen, het enige bovengrondse deel van de in agrarisch gebied gelegen constructies, is het gevraagde in overeenstemming met het geldende gewestplan.

...”

Klaarblijkelijk gaat de verwerende partij ervan uit dat enkel bovengrondse constructies in overeenstemming met het gewestplan dienen te zijn.

2.

De stelling van de verzoekende partij, met name dat ook ondergrondse constructies aan de stedenbouwkundige voorschriften moeten beantwoorden, dient bevestigd te worden, zoals blijkt uit de definitie van een constructie in artikel 4.1.1.3° VCRO:

“ ...

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds
...

3.

De verwerende partij diende dan ook in de bestreden beslissing na te gaan of de ondergrondse constructies gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften wat zij evenwel heeft nagelaten.

Het onderzochte onderdeel van het eerste middel is gegrond.

B. Overige middelen

De Raad gaat niet over tot een onderzoek van de overige onderdelen van het eerste middel en van het tweede middel aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging aanleiding kunnen geven.

VI. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in 'bijkomende orde en in voorkomend geval', verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 september 2010, waarbij aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Patrick VANDENDAEL