

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0557 van 12 augustus 2014
in de zaak 1213/0531/A/4/0501

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente HEIST-OP-DEN-BERG**

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 april 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Johan NYS, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 25 oktober 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Heist-op-den-Berg, Dultf zn, en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 521S en 522P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom SWERTS die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 5 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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 gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 20 oktober 2011 het volgende ongunstige advies uit:

“ ...

2.a. Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat de oprichting van een halfopen eengezinswoning op de gemeenschappelijke rechterperceelsgrens.

...

2.f. Historiek

- Volgens de kadastrale gegevens werd de woning gekend als Schoolstraat 9, maar opgericht op hetzelfde eigendom voor het eerst in gebruik genomen in 1955.
- Stedenbouwkundige vergunning op 9 oktober 1991 tot het plaatsen van een lichtreclame
- Bespreking van de mogelijkheid tot het inrichten van een bouwkavel langs de Dultt op het driepartijenoverleg van 31 januari 2008.
- Ongunstig stedenbouwkundig attest op 5 februari 2008 tot het vormen van een kavel voor een halfopen bebouwing langs de Dultt.

2.g. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Deze beoordeling- als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in het centrum van Itegem, in een smalle straat “Dultt” met een mix van vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen. Op een dichte afstand bevinden zich onder andere twee scholen, de kerk en handelszaken.

De Dult is een weg die praktisch het tracé van de Schoolstraat volgt vanaf het kerkplein. Ter hoogte van het bouwperceel is de afstand tussen deze twee straten het geringst (zowat 40m diepte), maar deze afstand wordt naar het westen toe groter tot ca 105m ter hoogte van de school en ca 85m ter hoogte van de goedgekeurde verkaveling d.d. 09/08/2004 voor de percelen 509P2, 509R2, 509S2.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een niet vervallen verkaveling.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel met een oppervlakte van 557 m² is momenteel bebouwd met een halfopen ééngezinswoning langs de Schoolstraat 9. De achterste perceelsgrens paalt aan de achtergelegen smalle straat "Dult" waar een garage opgericht werd van 6,68m x 6,69m op 3,73m uit de weg. De overige breedte van 6,68m tot aan de linkerperceelsgrens is ingenomen door een klinkerverharding tot maximaal de bouwdiepte van de bestaande garage.

Het rechtsaanpalend perceel wordt ingenomen door een uitgerekte bouwblok van ca. 35m over bijna de gehele perceelsdiepte, nl. een halfopen woning langs de Schoolstraat 7 en achterbouwen onder de vorm van bergplaatsen en garages tot aan de Dult.

Vanuit de Dult gezien bedraagt de linkse perceelsdiepte 44,87m en de rechterperceelsgrens 41,12m.

De aanvrager wenst de bestaande garage van 6,68m x 6,69m gelegen langs de Dult, te slopen en het oprichten van een halfopen ééngezinswoning op de rechterperceelsgrens met een voorgevelbreedte van 7,5m, een bouwdiepte van 9m en een achtergevelbreedte van 8,92m omwille van de schuine inplanting van de rechterperceelsgrens t.o.v. de Dult. De kroonlijsthoogte van de nieuwe woning bedraagt 3,09m en wordt voorzien van een zadeldak met een helling van 45° waardoor een nokhoogte bestaat van 8m.

De inplanting van de nieuwe woning vindt plaats op dezelfde bouwlijn als de te slopen garage, nl. op de perceelsgrens van 3,73m uit de weg ter hoogte van de aansluiting aan de bestaande garages van de aanpalende garages en op 4,27m uit de weg ter hoogte van de vrijstaande hoek van de linkerzijgevel. Achteraan de woning wordt een niet-overdekt terras aangelegd met een diepte van 3m.

Deze voorgestelde inplanting betekent dat de afstand tussen de achtergevel van de woning nr. 9 en het terrasgedeelte achter de nieuwe woning slechts 11,5m bedraagt volgens de werkelijke schaal van 1/200 i.p.v. 1/250).

Op het gelijkvloers bevinden zich de inkom met wc, een leefruimte met een trapgedeelte, een keuken en een berging. Op het verdiepingsvolume onder het hellend dak worden 2 slaapkamers, een badkamer en de trap ingericht.

De woning wordt opgericht in een combinatie van een grijze gevelsteen met een plintgedeelte in blauwe hardsteen, het buitenschrijnwerk bestaat uit wit PVC en de dakbedekking uit grijze pannen.

In de linkerzijkuststrook wordt de bestaande klinkerverharding behouden, weliswaar over een breedte van 5,86m langs de straat die versmalt tot 3,82 en die zal ingericht worden met een parkeerplaats volgens de beschrijvende nota.

Het totale bouwvolume bedraagt 785,28m³. De oppervlakte van het perceel achter de woning zal ingericht worden als tuin volgens de beschrijvende nota. Op welke manier

deze eigendom hier in de toekomst gesplitst wordt of welke perceelsdiepte dit tuingedeelte werkelijk bezit is ons onbekend omdat het inplantingsplan hierover geen duidelijkheid geeft.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bij dergelijke bouwaanvraag als deze dient in de eerste plaats een goede beoordeling te gebeuren of ze inpasbaar is in de bestaande context, of ze verenigbaar is met de omgeving en met de goede ruimtelijke ordening.

Het betreft hier een eigendom die gelegen is tussen twee gemeentewegen, nl. de hoofdas "Schoolstraat" waarlangs zich de bestaande woning nr. 9 bevindt met een bouwdiepte van 14,08m en de smalle straat "Dulft", waar zich momenteel een garage bevindt die een verbinding vormt met drie andere garages op het aanpalend perceel. Deze garage zal gesloopt worden en vervangen door een halfopen ééngezinswoning tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens en dus aansluitend opgericht wordt tegen de bestaande garages op het aanpalend perceel. De perceelsdiepte bedraagt ca 41 tot 44m, een diepte die volgens de huidige regelgeving uiterst geschikt lijkt voor een woning en een strook bestemd voor de oprichting van bijgebouw(en). De mogelijkheid tot het oprichten van twee aparte woningen op deze kavel dient zeer nauwgezet beoordeeld te worden waarbij in eerste instantie rekening moet gehouden worden met de plaatselijke toestand.

In dit geval wordt er in de beschrijvende nota en door middel van een fotoreeks gelijkaardige vrijstaande en halfopen bebouwingen voorgesteld uit de nabije omgeving, waardoor volgens de architect de integratie geen probleem zal opleveren.

Hierbij dient wel gezegd te worden dat de "gelijkaardige projecten in dezelfde straat" wel degelijk woningen zijn die opgericht werden op eigendommen met een grotere perceelsdiepte en die voorzien zijn van een voldoende diepe voortuinstrook. Deze "gelijkaardige projecten" situeren zich bijna allemaal uitsluitend westwaarts van het gevraagde project en een blik op het kadasterplan maakt direct duidelijk dat de percelen hier inderdaad dieper zijn, dit in tegenstelling tot de ligging van het bouwperceel die zich in het smalste gedeelte tussen de schoolstraat en de Dulft situeert. Eén van de gelijkaardige projecten (foto rechtsonder) betreft een goedgekeurde verkaveling d.d. 09/08/2004 voor twee vrijstaande woningen en één halfopen woning met een inplanting op 6m uit de rooilijn (ons kenmerk 2003/02). Ondanks het schuine verloop van de perceelsgrenzen van deze kavels betekent dit dat de voorgevel van deze woningen zich op minimum 10m uit de wegas bevinden. Bij het ingediend ontwerp wordt de voorgevel van de woning ingeplant op 3,73m uit de wegas.

De verwijzing naar "gelijkaardige projecten" voor wat betreft de aanwezige gekoppelde bebouwing (uitgezonderd de gekoppelde bebouwing in de hierboven vermelde verkaveling), kunnen niet als leidraad aangewend worden. Het betreffen geen recente gebouwen of projecten en hebben zelfs een erfgoedwaarde omwille van hun opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De woningen recht tegenover de aanvraag op de percelen 520N en 520P (Dulft 7-9) en op het perceel 523T (Dulft 6) zijn opgenomen in deze inventaris en tonen hiermee aan dat dit oudere gebouwen betreffen die niet als referentie kunnen dienen.

De woning Dulft 4 op perceel 411R kan ook niet als referentiepunt gebruikt worden omdat deze dateert van 1963 en recent werd bepleisterd, daarenboven werd deze opgericht op de achterste en de linkerperceelsgrens. Het andere aanpalend gebouw op het perceel 411T betreft een werkplaats.

De inplanting van de nieuwe woning op een afstand van 3,73 tot 4,7m uit de wegas van de al zeer smalle Dult, is niet aanvaardbaar. Deze afstand is onvoldoende en in het afgeleverde stedenbouwkundige attest d.d. 05/02/2008 werd reeds beoordeeld dat het eigendom niet in aanmerking kwam voor de vorming van de kavel voor een gekoppelde bebouwing langs de Dult. Voor dit perceel geldt dat er rekening gehouden moet worden met een rooilijn die gelegen op 5m uit de wegas. Hiermee werd al eerder rekening gehouden bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest en de bouwaanvraag voor de bouwkaavel aan de overzijde van de straat op perceel 520V. Hierbij werd opgelegd de strook grond gelegen voor de rooilijn af te staan (perceel 520R).

Op het inplantingsplan is niet vast te stellen hoe het perceel zal afgesplitst worden in de toekomst. Dit heeft wel haar belang voor eventuele uitbreidingen aan de woning Schoolstraat 7 in de toekomst. Algemeen dient er rekening gehouden te worden dat er 5m dient gevrijwaard te blijven tussen de achtergevel van de woning en de achterste perceelsgrens. Eventuele uitbreidingen aan de woning Schoolstraat 7 zijn afhankelijk van deze nieuwe perceelsgrens tussen de twee woningen en bepalen ook het tuingedeelte voor de “nieuwe woning”.

Naar aanleiding van het afgeleverde stedenbouwkundig attest d.d. 05/02/2008 werd een duidelijk stedenbouwkundig standpunt of visie gegeven met betrekking tot de bouw mogelijkheden van deze eigendom. Sinds de afgifte van dit stedenbouwkundig attest bestaan er geen bijkomende stedenbouwkundige elementen die het standpunt hierover kunnen wijzigen. Het stedenbouwkundig attest is weliswaar vervallen, maar het geeft wel een visie voor een goede ruimtelijke ordening en de mogelijkheden van de kavel.

Het ingediend ontwerp houdt onvoldoende rekening met de principes van een goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke omgeving.

...

2.h. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag wordt ongunstig geëvalueerd omdat:

- De “gelijkaardige projecten” die de ontwerper voorstelt in de beschrijvende nota en met de fotoreeks kunnen niet als referentiepunt dienen in het kader van deze bouwaanvraag.*
- De aanwezigheid van twee woningen op deze eigendom overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het perceel. Daarenboven is niet gekend hoe de kavel met de “twee woningen” zal verdeeld worden en hierdoor de verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden van de woning langs de Schoolstraat 7 hypothekeert.*
- De voorgestelde inplanting houdt ook geen rekening met de gewenste rooilijn op 5 meter uit de wegas, conform de grondstrook gekend als perceel 520R, die diende afgestaan te worden in de stedenbouwkundig attestvraag voor Dult 5C op het perceel 520V schuin tegenover het bouwperceel.*

...”

De verzoekende partij weigert op 25 oktober 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 25 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

GOEDE RO:

De aanvraag voorziet in het oprichten van een eengezinswoning op een reeds bebouwd perceel. Op betreffend perceel staat reeds een woning die georiënteerd staat naar de Schoolstraat. De achtergrens van het perceel grenst aan de Dultf. Men wenst een bijkomende woning op te richten langsheen Dultf.

Het plan geeft geen uitsluitsel over de nieuwe perceelsgrens tussen beide woningen. Op basis van het plan kan vastgesteld worden dat de afstand tussen beide achtergevels 14m81 bedraagt. Naar aanleiding van het beroep meldt de aanvrager dat de tuinzone bij de woning langsheen Dultf 7m45 zal bedragen en de tuin bij woning Schoolstraat nr. 9 minstens 7m32.

Een algemeen stedenbouwkundig principe stelt echter dat er steeds gestreefd wordt naar tuinzones van minstens 10m00 diep. Bovendien komt de woning in de plaats van een garage. Rekening houdend met de zeer beperkte tuinzone is het niet mogelijk in de tuinzones bergingen en/of garages op te richten of de woningen uit te breiden. Dit belemmert de flexibiliteit van de woningen naar de toekomst toe.

Bijkomend merkt de gemeente op dat de inplanting van de woning geen rekening houdt met de wenselijke rooilijn van 5m00 uit de as van de weg. Dit principe werd door de gemeente reeds eerder gehanteerd (zie bouwaanvraag aan de overzijde van de straat perceel 520V). Rekening houdend met de breedte van de weg Dultf, zijnde 2m58, kan dit principe bijgetreden worden vanuit ruimtelijk oogpunt. In casus bedraagt de afstand tot de as van de weg slechts 3m73.

Beroeper verwijst naar een aantal precedënten.

- *Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aangehaalde projecten die in dezelfde straat gelegen zijn, opgericht werden op percelen met een grotere diepte dan huidig perceel. Voorliggende aanvraag situeert zich immers op het smalste gedeelte, waar de afstand tussen de Schoolstraat en Dultf ca. 44m87 bedraagt. De aangehaalde projecten kunnen dan ook niet als precedent dienst doen.*
- *Verder wijst de gemeente op het feit dat een groot aantal van de zogenaamde precedënten geen recente gebouwen betreft. Het zijn veelal oudere gebouwen (al dan niet verbouwd) met in sommige gevallen zelf een erfgoedwaarde (opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed). Een aantal aangehaalde projecten zijn hoekpercelen, die een geheel andere ruimtelijke context hebben.*

De aangehaalde projecten kunnen bijgevolg niet als precedent aangehaald worden in functie van voorliggende aanvraag.

Tot slot dient nog vermeld te worden dat het schepencollege reeds in 2008 een ongunstig stedenbouwkundig attest heeft afgeleverd voor het opsplitsen van betreffende eigendom. Hierin werd gesteld dat de zone langs de Dultf – mits rekening gehouden wordt met een rooilijn gelegen op 5m00 uit de weg – alleen in aanmerking komt voor het oprichten van bijgebouwen en dit in functie van het gebouw gelegen Schoolstraat 9.

Samenvattend:

Gelet op de karakteristieken van het perceel (in het bijzonder de beperkte oppervlakte en de perceeldiepte) komt de zone langsheen de Dultf enkel in aanmerking voor het oprichten van bijgebouwen, op 5m00 uit de as van de weg, en dit in functie van de bebouwing Schoolstraat nr. 9. Door het oprichten van 2 woningen wordt de draagkracht van het perceel immers overschreden.

Dit o.a. door een te beperkte tuinzone, geen mogelijkheid tot het plaatsen van garages/bergingen, geen uitbreidingsmogelijkheden,...

...

In een aanvullend verslag, na de hoorzitting van 17 januari 2012, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Op 31 januari 2012 werd door beroeper een akte bijgebracht waaruit moet blijken dat er origineel een woning aanwezig was aan de zijde van de Dultf.

In deze akte wordt gesteld dat de verkoop ‘een gedeelte tuin, als bouwgrond met erop een bestaand gedeelte van een oude woning’ verkocht wordt. Tevens staat in diezelfde akte gemeld bij de voorwaarden dat ‘het gedeelte der woning bij deze mede verkocht, voor afbraak bestemd is’.

*Op basis van deze akte kan enkel vastgesteld worden dat er in het verleden inderdaad ooit een woning gestaan heeft op de plaats van de huidige garage. Doch, in diezelfde akte (uit 1950) staat duidelijk dat de bestaande woning bedoeld is voor **afbraak**. Het is dus steeds de bedoeling geweest dat op deze plaats geen bijkomende woning zou staan, hetgeen logisch is gelet op de specifieke configuratie van het perceel.*

...”

Op 23 februari 2012 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

De aanvraag voorziet in het oprichten van een eengezinswoning op een reeds bebouwd perceel. Op betreffend perceel staat reeds een woning die georiënteerd staat naar de Schoolstraat. De achtergrens van het perceel grenst aan de Dultf. Men wenst een bijkomende woning op te richten langsheen Dultf.

Beroeper verwijst naar een aantal precedentes.

Beroeper heeft een akte bijgebracht waaruit blijkt dat op voorziene locatie in de jaren 1950 een bestaande woning aanwezig was, weliswaar bedoeld voor afbraak. In de bouwvergunning van 1956 staat eveneens op deze plaats een ‘bouwvallig gebouw’ aangeduid. Een (bescheiden) woning op deze plaats kan, zeker gezien de dichtheid van de gebouwen in deze zone van Heist-op-den-Berg en de voorziene afstand van 14m00 tussen beide woningen niet uitzonderlijk is in vergelijking met andere panden in de omgeving, en de draagkracht niet overschreden is.

...

Algemene conclusie:

*De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.
De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.
...*

2.

Bij arrest van de Raad A/2012/0541 van 19 december 2012 werd de beslissing van de verwerende partij van 23 februari 2012 vernietigd, onder meer op grond van de volgende overwegingen:

“

3.

Het aangevraagde betreft het oprichten van een woning op een reeds bebouwd perceel. Het betrokken langwerpig perceel grenst aan de noordelijke zijde aan de Schoolstraat, waar een woning is opgericht. Aan de achterzijde van het perceel is een garage opgericht, die grenst aan de Dult. De betrokken aanvraag voorziet in het slopen van de garage en het oprichten van een woning georiënteerd naar de Dult.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat het college van burgemeester en schepenen onder meer oordeelde dat twee woningen op het betrokken perceel de ruimtelijke draagkracht overschrijdt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde eveneens dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden door het oprichten van twee woningen op het perceel, onder meer door “een te beperkte tuinzone, geen mogelijkheid tot het oprichten van garages/bergingen, geen uitbreidingsmogelijkheden, ...”.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

4.

Aangaande het aspect van de ruimtelijke draagkracht van het perceel bevat het bestreden besluit slechts de volgende relevante overweging :

“ ...

Een (bescheiden) woning op deze plaats kan, zeker gezien de dichtheid van de gebouwen in deze zone van Heist-op-den-Berg en de voorziene afstand van 14m00 tussen beide woningen niet uitzonderlijk is in vergelijking met andere panden in de omgeving, en de draagkracht niet overschreden is.

...”

Uit deze overweging blijkt niet dat de verwerende partij de draagkracht van het perceel afdoende heeft beoordeeld. Het bestreden besluit bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

...”

3.

Op 21 februari 2013 beslist de verwerende partij opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Deze beslissing wordt ditmaal onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

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

De aanvraag voorziet in het oprichten van een eengezinswoning op een reeds bebouwd perceel. Op betreffend perceel staat reeds een woning die georiënteerd staat naar de Schoolstraat. De achtergrens van het perceel grenst aan de Dult. Men wenst een bijkomende woning op te richten langsheen de Dult.

De woning Langheen de Schoolstraat staat ingeplant 4m49 uit de rooilijn en sluit aan bij de bebouwing op het links aanpalend perceel. De tuin, behorende bij deze woning heeft een minimale tuindiepte van 7m32. Aan deze woning wordt niet gewijzigd.

De nieuw op te richten woning wordt voorzien langsheen Dult en sluit aan bij de bebouwing op het rechts aanpalende perceel. De woning heeft een voorgevelbreedte van 7m50 en achtergevelbreedte van 8m92. Links van de woning wordt een bouwvrije zijtuinstrook voorzien met een minimale breedte van 3m71. De tuin heeft een diepte van 7m45.

Standaard wordt gestreefd naar een tuinzones met een minimale diepte van 10m00. Beroeper verwijst naar een aantal precedents in de omgeving, waar de perceelsdiepte ook beperkt is. Zo wordt er verwezen naar een aantal projecten (waarvan een groot deel in de Hallaarstraat), voornamelijk in het centrum, waar de gebouwen ook ingeplant zijn op minder dan 10m00 van de achterste perceelsgrens, gelijkaardig aan voorliggend project.

In de overwegingen van het schepencollege stelt het schepencollege naar aanleiding van voormelde aanvraag (...) dat algemeen rekening gehouden moet worden dat er 5m00 dient gevrijwaard te blijven tussen de achtergevel van de woning en de achterste perceelsgrens.

Rekening houdende hiermee, kan gesteld worden dat de tuinzones van 7m32 en 7m45 als voldoende beschouwd kan worden. De tuinen zijn voldoende ruim om kwalitatieve woningen te kunnen voorzien.

Beroeper heeft een akte bijgebracht waaruit blijkt dat op voorziene locatie in de jaren 1950 een bestaande woning aanwezig was, weliswaar bedoeld voor afbraak. In de bouwvergunning van 1956 staat eveneens op deze plaats een 'bouwvallig gebouw' aangeduid. Een (bescheiden) woning op deze plaats kan, zeker gezien de dichtheid van de gebouwen in deze zone van Heist-op-den-Berg. Gebouwen op deze plaats zijn niet vreemd in de omgeving. Bovendien sluit de woning op de bebouwing van het rechts aanpalende perceel.

*De aanvraag kan aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 5 maart 2013.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 18 april 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend orgaan. Zij beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad. Ze legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – DERDE MIDDEL

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO, van artikel 4.3.1, § 2, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en machtoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

DOORDAT de bestreden beslissing vergunning verleent voor het bouwen van een eengezinswoning met een nokhoogte van 8m op een perceel met een oppervlakte van 577m² waarop aan andere zijde reeds een eengezinswoning staat ingeplant die uitgaat op de Schoolstraat en de afstand tussen de achterzijde van de beide constructies als gevolg van de aanvraag amper 11,5m bedraagt, het project gelegen is aan de smalle weg “Dulft” met een breedte van amper 2,58m en toekomstige verbredingen van de weg naar de toekomst toe hypothekeert, aan linkerzijde van het terrein woningen nr. 11 en 13 ingeplant zijn op 22m van de as van de weg Dulft, en de aan rechterzijde gelegen constructies garages betreffen, met een hoogte van ca. 3m;

EN DOORDAT verzoekende partij gedurende jaren als beleidslijn heeft gehanteerd dat nieuwe bebouwing aan de Dulft de toekomstige verbreding van de weg niet kan hypothekeken, waarvan getuige het ongunstig stedenbouwkundig attest aan de begunstigde van de vergunning afgeleverd op 5 februari 2008, het opleggen van een bouwvrije strook van 6m in een verkavelingsvergunning verleend in 9 augustus 2004 ter hoogte van de Dulft en het gebrek aan recente precedents in de omgeving die een bebouwing dichter dan 5m uit de as van de weg toelaten;

EN DOORDAT die reden één van de doorslaggevende redenen voor weigering van de vergunning door verzoekende partij vormde, die zich in haar ruimtelijke visie op dit vlak gesteund weet door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl verwerende partij het langdurig hypothekeken van een verbreding van de weg als gevolg van de bedoelde eengezinswoning geeneens onderzoekt of bespreekt;

EN DOORDAT de bestreden beslissing vergunning verleent zonder een gedegen onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande onmiddellijke omgeving, en meer bepaald de bestaande toestand op hetzelfde en aangrenzende percelen en enige motivering er klaarblijkelijk in bestaat dat op het bedoelde perceel in de jaren '50 een woning aanwezig was, terwijl de woning aan de Schoolstraat 9 pas in 1956 werd vergund en de bedoelde in de jaren '50 opgetrokken woning reeds lang werd afgebroken en bijgevolg reeds lang geen onderdeel van de ‘bestaande’ toestand in de onmiddellijke omgeving uitmaakt, noch als onderdeel van een ‘beleidsmatige’ overweging in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO kan worden gezien;

EN DOORDAT de bestreden beslissing de vergunning verleent verwijzend naar beperkte tuinzones in de ruimere omgeving, meer bepaald in het centrum van Heist-op-den-Berg, zonder de andere relevante en opgeworpen beoordelingselementen van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving te toetsen;

EN DOORDAT het vergunde de uitbreidingsmogelijkheden van de woning Schoolstraat nr. 9 hypothekeert, alsook voor het vergunde geen uitbreidingsmogelijkheden meer zullen zijn, terwijl het Vrijstellingenbesluit van 16 december 2010 onder bepaalde het oprichten van bijgebouwen met een oppervlakte van minder dan 40m² toelaat zonder dat hiervoor een vergunning dient te worden aangevraagd, en de draagkracht van het perceel door het vergunde nu reeds schromelijk wordt overschreden;

EN DOORDAT op 5 februari 2008 een ongunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd om reden dat het eigendom niet voor de vorming van een kavel voor een gekoppelde bebouwing langs de Dult in aanmerking komt, en slechts in aanmerking komt voor het oprichten van bijgebouwen;

EN DOORDAT verzoekende partij, die vaststelde dat ten opzichte van 5 februari 2008 de ruimtelijke omstandigheden niet gewijzigd zijn, in zitting van 25 oktober 2011 de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening uitgebreid motiveerde, met onder meer vermelding dat de 'gelijkaardige projecten' die de aanvrager voorstelt niet als referentiepunt kunnen dienen voor de aanvraag, de aanwezigheid van twee woningen op het perceel de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en de verbouwingsmogelijkheden - en uitbreidingsmogelijkheden van de woning aan Schoolstraat 9 hypothekeert en de aanvraag geen rekening houdt met de gewenste rooilijn op 5m uit de wegas;

EN DOORDAT de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in haar eerste verslag van 12 januari 2012 concludeerde dat de karakteristieken van het perceel (in het bijzonder de beperkte oppervlakte en de perceelsdiepte) slechts het oprichten van bijgebouwen, uit 5m uit de as van de weg in functie van de bebouwing Schoolstraat nr. 9 toelaten, o.m. omwille van een te beperkte tuinzone, geen mogelijkheid tot het plaatsen van garages/bergingen/geen uitbreidingsmogelijkheden;

EN DOORDAT Uw Raad in haar arrest van 19 december 2012 reeds oordeelde dat verwerende partij de draagkracht van het perceel en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende had beoordeeld waarna zij de eerdere vergunningsbeslissing vernietigde;

EN DOORDAT de verwerende partij de argumenten uit de verslag niet weergeeft, laat staan de determinerende motieven ervan weerlegt en slechts naar een verslag zonder datum verwijst, zodat verzoeker zelf niet kan uitmaken of er al dan niet een nieuw verslag werd opgemaakt, bij wijze van typeclausulering ("gelet op het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar"), noch de aangehaalde bezwaren van verzoekende partij die duidelijk bleken uit vorige vernietigingsprocedure op enige wijze bespreekt en weerlegt;

EN DOORDAT de verwerende partij nog steeds het niet dienstig zijn van de aangehaalde zogenaamd "gelijkaardige projecten" niet onderzoekt, in weerwil van de argumentatie van verzoekende partij en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;

EN DOORDAT de kennelijke onredelijke beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij, die het project klaarblijkelijk derwijze onderzocht en beoordeeld heeft als geen enkele andere zorgvuldige overheid zou doen, vaststaat;

TERWIJL overeenkomstig art. 4.3.1, §1. VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

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

...

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

EN TERWIJL artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient te nemen en dat dit conform de rechtspraak van Uw Raad inhoudt dat zowel de feitelijke als juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen;

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

EN TERWIJL het hiervoor vermelde motiveringsbeginsel vereist dat de motivering des te precieze moet zijn wanneer wordt ingegaan tegen de voorgaande verslagen en adviezen, en dat verwacht mag worden dat deze des te grondiger geschiedt indien gebleken is dat deze eerste beoordeling onvoldoende was;

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

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

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

ZODAT de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

Toelichting bij het middel:

...

41. De bestreden beslissing doet in eerste instantie (wederom) blijken van een volledig gebrek aan concrete omschrijving en in overwegingname van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, d.w.z. de bedoelde smalle weg, de linksaanpalende t.o.v. de weg achterliggende woningen, de rechtsaanpalende garages met een hoogte van nog geen drie meter en de kenmerken van de op het perceel achterliggende woning op een afstand van ca. 14,5m van de achtergevel van het vergunde.

De bestreden beslissing verleent derhalve een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning met een nokhoogte van 8m op een perceel met een oppervlakte van 577m² waarop aan andere zijde reeds een eengezinswoning staat ingeplant die uitgaat op de Schoolstraat.

De afstand tussen het vergunde, daarin begrepen het voorziene terras, en de woning ter hoogte van Schoolstraat nr. 9, bedraagt daardoor slechts 11,5m.

De bestreden beslissing geeft wat betreft de tussengelegen ruimte enkel aan dat een afwijkende perceelsdiepte verantwoord is, gelet op de precedents in de omgeving. Deze beweerde precedents worden niet verduidelijkt. Er wordt enkel vaag verwezen naar een aantal projecten in het centrum, m.n. in de Hallaarstraat, om te stellen dat de inplanting ten opzichte van de achterliggende perceelsgrens verantwoord zou zijn. Deze toets aan percelen uit de verderaf gelegen Hallaarstraat, zonder eerst te kijken naar de toestand in de Dult zelf, is echter niet dienstig.

Het project is voorts gelegen aan de smalle weg "Dult" met een breedte van amper 2,58m.

Het project hypothekeert de verbreding van de weg, die verzoekende partij beleidsmatig nochtans vooropstelt en stelselmatig aan de hand van haar vergunningenbeleid tracht af te dwingen, waarvan getuige het ongunstig stedenbouwkundig attest aan de begunstigde van de vergunning afgeleverd op 5 februari 2008, het opleggen van een bouwvrije strook van 6m in een verkavelingsvergunning verleend in 9 augustus 2004 ter hoogte van de Dult en het gebrek aan recente precedents in de omgeving die een bebouwing dichterbij dan 5m uit de as van de weg toelaten.

De woningen links van het project gelegen, zijn dan ook ca. 22m uit de as van de weg verwijderd, rechtsaanpalend bevinden zich garages die voor de beoordeling van de verenigbaarheid van eengezinswoning met de goede ruimtelijke ordening van geen tel zijn, die niet recent werden vergund en in geval van een nieuwe beoordeling wat verzoekende partij betreft niet langer voor vergunning in aanmerking zouden komen.

De bedoelde garages hebben dan ook een bouwhoogte van nog geen 3m, en staan in schril contrast met het vergunde met een hoogte van 8m, dat tegen de garages aan zou worden gebouwd.

- 42.** *De kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij kan bijgevolg reeds uit het gebrek aan het in overweging nemen van de in de omgeving bestaande toestand, in eerste plaats gekenmerkt door de bebouwing in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, worden afgeleid.*

Dit des te meer daar een zorgvuldige motivering van deze verenigbaarheid was aangewezen, gelet op de uitvoerige andersluidende beoordeling op dit punt gemaakt door de tussenkomende instanties, in het bijzonder door verzoekende partij in haar beslissing, op de hoorzitting bij verwerende partij en gedurende de vernietigingsprocedure voor Uw Raad.

Een schending van artikel 4.3.1, § 1 en 2 ligt - bij gebrek aan veruitwendiging van een concreet onderzoek naar de toestand in de onmiddellijke omgeving in aanloop van vergunningverlening - reeds voor.

Door na een eerdere grondig gemotiveerde weigering vanwege de klaarblijkelijke onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, na een eerder grondig gemotiveerd negatief stedenbouwkundig attest, na een eerdere vernietiging van Uw Raad op dit punt, alsnog de vergunning te verlenen zonder specifiek te motiveren waarom verwerende partij alsnog van oordeel is dat de aanvraag de toets aan de goede plaatselijke ordening doorstaat, heeft zij de aanvraag op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze beoordeeld.

- 43.** *De verwerende partij ent haar beslissing ook nog steeds hoofdzakelijk op het gegeven dat op het bedoelde perceel in de jaren '50 een woning aanwezig was, terwijl de woning aan de Schoolstraat 9 pas in 1956 werd vergund (...) en de bedoelde in de jaren '50 opgetrokken woning reeds lang werd afgebroken en bijgevolg reeds lang geen onderdeel van de 'bestaande' toestand in de onmiddellijke omgeving uitmaakt, noch als onderdeel van een 'beleidsmatige' overweging in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO kan worden gezien.*

Het doorslaggevende motief is bijgevolg strijdig met artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO, dat een beoordeling in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, en in bijkomende orde in het licht van beleidsmatige doelstellingen, vereist, terwijl de verwijzing naar een woning die niet meer bestaat tot geen van bovenvermelde categorieën kan behoren.

De verwerende partij doet voorts geen enkele poging de motivering van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar als opgenomen in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 25 oktober 2011 te weerleggen, hoewel zowel verzoekende partij als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tot het besluit komen dat de geviseerde projecten geenszins vergelijkbaar zijn, omdat ze niet in de onmiddellijke omgeving gelegen zijn, dan wel reeds een behoorlijke ouderdom kennen en niet stroken met het huidig ruimtelijk beleid.

- 44.** *Het enkel verwijzen naar beperkte tuinzones verderop in het centrum in combinatie met het aanhalen van de irrelevante vroeger opgetrokken woning, om daaruit te*

besluiten dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden, maakt geenszins een motivering uit die deze beslissing kan schragen.

Daar waar de eerste beslissing nog poogde om te stellen dat de draagkracht niet werd overschreden daar de afstand tussen beide woningen 14m bedroeg, houdt de bestreden beslissing helemaal geen beoordeling meer in van dit element. Dit terwijl het gebrek aan afdoende toets van deze draagkracht net de reden uitmaakte dat de eerdere beslissing werd vernietigd door Uw Raad.

Ook de stijlformule dat gebouwen op deze plaats niet vreemd zijn, hetgeen in een woongebied in de buurt van het centrum niet meer dan logisch is, behept geen enkele concrete duiding van deze bebouwing. De bebouwing waarop de woning zou aansluiten en waarnaar de bestreden beslissing refereert, betreffen immers garageboxen van 3m hoog, en geen woningen met een nokhoogte van 8m.

Voormelde 'motivering' houdt er dan ook geen rekening mee dat het vergunde de uitbreidingsmogelijkheden van de woning Schoolstraat nr. 9 hypothekeert, alsook voor het vergunde geen uitbreidingsmogelijkheden meer zullen zijn, terwijl het Vrijstellingenbesluit van 16 december 2010 onder bepaalde het oprichten van bijgebouwen met een oppervlakte van minder dan 40m² toelaat zonder dat hiervoor een vergunning dient te worden aangevraagd.

- 45.** *Dat de beoordeling door de verwerende partij bovendien is voorafgegaan van een ongunstig stedenbouwkundig attest van 5 februari 2008 waarin werd vastgesteld dat het eigendom niet voor de vorming van een kavel voor een gekoppelde bebouwing langs de Dult in aanmerking komt, en slechts in aanmerking komt voor het oprichten van bijgebouwen, van de beslissing van de verzoekende partij die in zitting van 25 oktober 2011 oordeelde dat de ruimtelijke omstandigheden niet gewijzigd zijn, en van een vernietigingsprocedure voor Uw Raad waarin al deze bezwaren nogmaals grondig werden kenbaar gemaakt aan verwerende partij*

Door zelfs geen begin van repliek te formuleren op voormelde stellingen die lijnrecht ingaat tegen hetgeen verwerende partij vergunde, doet de bestreden beslissing des te meer en nogmaals getuigen van een manifest gebrek aan een concreet onderzoek in het licht van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

- 46.** *Tot slot vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de daarin vervatte motiveringsplicht overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad het volgende:*

...

In casu is deze bijzondere motiveringsplicht overduidelijk geschonden aangezien er enkel wordt verwezen naar het verslag middels een stijlformule, zonder vermelding van datum of weergave van de uitkomst van dit verslag.

Indien er een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanwezig is, laat verwerende partij na de determinerende motieven hieruit weer te geven en, indien negatief, te weerleggen. In plaats hiervan verwijst zij slechts bij wijze van typeclausulering ("gelet op het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar") naar het verslag, terwijl dit nochtans als basis voor haar beoordeling in de zin van artikel 4.7.23 VCRO moet dienen.

47. *Uit de bestreden beslissing blijkt aldus niet dat de verwerende partij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft betrokken bij haar eindbeoordeling, noch waarom dit standpunt wel dan niet werd gevolgd, zodat Uw Raad vervolgens besluit dat de beslissing de formele motiveringsplicht van het artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, schendt.*

Door te verzuimen om het verslag en de inhoud daarvan te betrekken bij de bestreden beslissing en door in de beslissing zelf niet uitdrukkelijk de feitelijke en juridische determinerende overwegingen op te nemen en specifiek te motiveren waarom, indien opnieuw negatief, afgeweken wordt van deze toetsing aan de goede plaatselijke ordening, heeft de verwerende partij de aanvraag op kennelijk onzorgvuldige wijze aan de goede ruimtelijke ordening getoetst(....).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op het oprichten van een woning op een reeds bebouwd perceel. Het betrokken langwerpig perceel grenst aan de noordelijke zijde aan de Schoolstraat, waar een woning is opgericht. Aan de achterzijde van het perceel is een garage opgericht, die grenst aan de Dult. De betrokken aanvraag voorziet in het slopen van de garage en het oprichten van een woning georiënteerd naar de Dult en op 3,73 m tot 4,7m uit de wegas van de Dult. De woning wordt aansluitend opgericht tegen de bestaande garages op het aanpalende perceel.

4.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting werd de aanvraag in eerste administratieve aanleg geweigerd door de verzoekende partij na een ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij oordeelde in eerste administratieve aanleg over de betrokken aanvraag ongunstig omwille van, onder meer, het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht door de aanwezigheid van twee woningen op het perceel en het niet rekening houden met de gewenste rooilijn op 5 meter uit de as van de weg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat de aanvrager tijdens de beroepsprocedure meedeelt dat de tuinzone voor de woning aan de Schoolstraat 7,32 meter zal bedragen en de tuinzone voor de woning aan de Dult 7,45 meter, waarbij hij stelt dat algemeen wordt gestreefd naar een tuinzone van 10 meter en de voorziene beperkte tuinzone niet toelaat om een garage of berging op te richten. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt bovendien het standpunt bij, gezien de Dult slechts een breedte heeft van 2,58 meter, dat in de aanvraag geen rekening wordt gehouden met de wenselijke rooilijn van 5 meter uit de as van de weg aangezien de inplanting van de woning wordt voorzien op 3,73 meter uit de as van de weg. Door het oprichten van 2 woningen wordt de draagkracht van het perceel volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overschreden, door onder andere een te beperkte tuinzone, geen mogelijkheid tot het plaatsen van een garage of bijgebouw en geen uitbreidingsmogelijkheden.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelden dat de door de aanvrager aangehaalde projecten niet als precedent konden gelden, omdat deze hetzij betrekking hadden op percelen met een grotere diepte, hetzij oudere gebouwen betreffen, hetzij zich situeren in een andere ruimtelijke context.

5.

Het blijkt derhalve dat zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over het principe van het aangevraagde project op vergelijkbare wijze tot de conclusie komen dat het strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de voorgaande weigeringsbeslissingen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij diende bovendien des te alerter te zijn voor de verplichtingen van de formele motivering en het zorgvuldigheidsbeginsel na de vernietiging door de Raad van haar

eerdere beslissing op grond van een gebrek aan afdoende motivering inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

6.

Met de verzoekende partij moet, in het licht van het voorgaande, vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend is.

De motieven worden in de bestreden beslissing immers beperkt tot de overwegingen dat tuinzones van 7,32 meter en 7,45 meter als voldoende kunnen worden beschouwd om kwalitatieve woningen te kunnen voorzien, dat een bescheiden woning op deze plaats kan gezien de dichtheid van de gebouwen “in deze zone”, dat gebouwen op deze plaats niet vreemd zijn in de omgeving en dat de woning bovendien aansluit op bebouwing van het rechts aanpalende perceel.

Er moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de ongunstige beoordelingen die zijn aangehaald onder het vorig randnummer en die betrekking hebben op de afstand van de woning tot de as van de weg, het niet kunnen voorzien van een bijgebouw of garages en het niet kunnen realiseren van uitbreidingen, niet relevant zouden zijn bij de beoordeling van het aangevraagde, noch blijkt dat de verwerende partij deze aspecten bij haar beoordeling heeft betrokken.

Daarnaast staat tegenover het algemeen en vaag motief in de bestreden beslissing dat een woning op die plaats kan en niet vreemd is in de omgeving, de concrete en omstandige beoordelingen dienaangaande van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Ten slotte moet met de verzoekende partij vastgesteld worden dat de aansluiting van de woning op de bebouwing van het naastliggend perceel, zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld, een garage betreft. Het is niet duidelijk en het blijkt evenmin uit de bestreden beslissing hoe dit gegeven als gunstig zou moeten gezien worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VI. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het derde middel blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder aandacht te besteden aan alle voor de aanvraag relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, waarbij ze minstens de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in de beslissing in eerste administratieve aanleg en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, bij haar beoordeling dient te betrekken.

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 21 februari 2013, waarbij aan de heer Johan NYS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning op een perceel gelegen te Heist-op-den-Berg, Dultft zn en met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 521S en 521P.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Johan NYS en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
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 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ