

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0942 van 12 april 2016
in de zaak 1314/0380/A/4/0356

In zake:

1. de heer **Marc PEETERS**
2. mevrouw **Hilde SEGERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan GHYSELS en Stijn VERBIST
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpsessesteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer **Koen METDENANCXT**,

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Joris VERCAMMEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Schuttersvest 4-8
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 februari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 2 augustus 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Mechelen, Juniorslaan 20 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummer 418F2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De behandeling van de vordering, die initieel is toegewezen aan de eerste kamer, wordt op 3 november 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

Vervolgens wordt de behandeling van de vordering op 1 februari 2016 toegewezen aan de vierde kamer.

Met een tussenarrest van 8 februari 2016 werden de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep op de terechtzitting *ab initio* te hernemen.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves SACREAS die loco advocaten Jan GHYSELS en Stijn VERBIST verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dieter DECOSTER die loco advocaat Joris VERCAMMEN verschijnt voor de tussenkomende partij en de tussenkomende partij in persoon, zijn 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Koen METDENANCXT verzoekt met een aangetekende brief van 28 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 juli 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Met een aangetekende brief van de griffie van de Raad van 10 juli 2014 is de tussenkomende partij uitgenodigd tot het betalen van het verschuldigde rolrecht.

Het rolrecht werd, laattijdig, betaald op 27 november 2014.

3.

Op de openbare terechtzitting van 23 februari 2016 verklaart de tussenkomende partij de uitnodiging tot betaling niet te hebben ontvangen.

De griffie van de Raad heeft de tussenkomende partij uitgenodigd tot betaling van het rolrecht met een aangetekende brief, die door de postdiensten niet werd terugbezorgd aan de Raad. Een loutere bewering zonder meer dat een aangetekende brief niet werd ontvangen, kan niet worden beschouwd als een bewijs van overmacht.

Artikel 4.8.21, § 2/4, tweede lid VCRO, zoals het gold op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift door de tussenkomende partij, bepaalt dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt verklaard indien het bedrag van het rolrecht niet tijdig is betaald.

Het verzoek tot tussenkomst is derhalve, ingevolge de laattijdige betaling van het rolrecht, onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 juli 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van een verkavelingsvergunning die door de verwerende partij, in administratief beroep, verleend werd op 10 mei 2012.

Het perceel is gelegen in het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen verleent op 2 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

A – Omschrijving:

De aanvraag betreft de bouw van een vrijstaande woning.

De woning is ingeplant conform de verkavelingsvoorschriften op 9m50 uit de straatas en behoudt aan de linkse en rechtse zijde een bouwvrije zijtuinstrook van 3m breedte. De woning is in totaal 10m45 breed en 10m diep en telt twee bouwlagen onder zadeldak. De kroonlijsthoogte is vooraan en achteraan 4m50, de nokhoogte is 9m00 ten opzichte van het terrein. De gevels worden afgewerkt met roodbeige gevelsteen, het dak wordt bedekt met blauw gesmoorde dakpannen en het schrijnwerk wordt uitgevoerd in wit PVC.

B – Planologische bestemming – wettelijke en reglementaire voorschriften:

** in overeenstemming met bestemming gewestplan: woongebied met landelijk karakter*

** in overeenstemming met voorschriften verkaveling: 2011V021*

... ”

C – Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Bestemming, inplanting, afmetingen, vormgeving en materiaalgebruik zijn in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Bijgevolg kan worden geoordeeld dat de aanvraag zich integreert in de plaatselijke ruimtelijke ordening.

D – Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke en gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

E – Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden.

...

2. de volgende voorwaarden na te leven:

Specifieke:

- **Het advies van Polder Willebroek van 23 juli 2013 dient te worden nageleefd.**
- **Er werd ten opzichte van de nutsmaatschappijen nog niet voldaan aan de financiële verplichtingen die het gevolg zijn van een verkaveling van een grond. Deze dienen in orde te zijn vooraleer de gemeente in toepassing van artikel 4.2.16.§2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening een verkavelingsattest opmaakt en de notaris de verkoop van een lot uit een verkaveling kan afwerken.**
- **Vooraleer de woning kan worden gebouwd, dient de verkavelaar alsnog de uitbreiding van het distributienet volgens de voorwaarden van de nutsmaatschappijen voor water, elektriciteit en telecom en de financiële verplichting in orde te brengen. Zie hiervoor ook het advies van Eandis.**
- **Naderhand, bij de bouw van de woning, dient de aanvrager de nodige meters voor de effectieve aansluiting aan te vragen bij de nutsmaatschappijen.**

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 19 november 2013 beslist de verwerende partij op 21 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag is gelegen te Mechelen meer bepaald iets ten westen van Leest. Dit kleine gehucht (Leest) is gelegen tussen Tisselt, Heffen, Mechelen en Hombeek en gelegen aan de Zenne.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De woning is ingeplant op 9,50m uit de as van de straat en behoudt aan de linkse en rechtse zijde een bouwvrije strook van 3 meter breedte. De woning is in totaal 10,45m breed en 10m diep en telt twee bouwlagen onder zadeldak. De kroonlijsthoogte is vooraan en achteraan 4,5m, de nokhoogte bedraagt 9m.

...

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Uit een stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd op 27 juli 2004, werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar destijds geoordeeld dat volgens het gewestplan is bepaald dat de eerste 50m, te rekenen vanaf de rooilijn van de Juniorslaan, gelegen is in woongebied met landelijk karakter. De rest ervan ligt in agrarisch gebied. Nameting op de plannen toont aan dat de kavel wordt voorzien binnen de 50m zone ten opzichte van de rooilijn van de Juniorslaan. De kavel komt dus volledig te liggen in het woongebied met landelijk karakter.

Hierdoor werd reeds op 10 mei 2012 vergunning verleend door de deputatie voor de verkaveling van het lot waarvoor nu een stedenbouwkundige aanvraag is ingediend. Er werd geen beroep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen aangaande de verkaveling door de beroeper waardoor de verkaveling rechtsgeldig blijft en toepasbaar aangezien er geen on vervulde voorwaarden zijn. De aanvraag is volledig in overeenstemming met hogervermelde verkaveling waardoor de aanvraag dan ook gunstig kan beoordeeld worden.

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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-vormelijk elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De onmiddellijk omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bewoning, met ruime percelen. Rechts van het gevraagde bevindt zich een landbouwbedrijf. Ook langs de Juniorslaan (niet de zijweg) zijn allen ruime percelen voorhanden met daarop telkens een vrijstaande eengezinswoning. Kenmerkend voor dit woongebied met landelijk karakter zijn de grote perceelsoppervlaktes, met voldoende grote zij-, voor- en achtertuinstroken binnen het woongebied zelf.

De aanvraag stemt overeen met de voorschriften van de verkaveling en aldus met de goede ruimtelijke ordening.

De functie van een gezinswoning in een woongebied met landelijk karakter is aanvaardbaar en bestaanbaar.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het gewestplan Mechelen, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 en het motiverings-, zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

Doordat *het bestreden besluit bij de planologische toets aan het gewestplan, zonder meer de 50 meterregel hanteert vanaf de rooilijn van de Juniorslaan. Dat zij vervolgens stelt dat de kavel volledig in het woongebied met landelijk karakter ligt, zodat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan.*

Terwijl, *deze 50 meterregel niet meer dan een beleidsregel is en niet als een verbindende norm is vastgelegd*

En terwijl, *de motivering van de beslissing van de deputatie de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat die motivering bovendien afdoende moet zijn (artikel 2 en 3 **Formele Motiveringswet**) en de beslissing moet kunnen dragen. Dat de motivering pas afdoende is als de aangehaalde redenen volstaan om de beslissing te schragen.*

Zodat, *de planologische toets van de stedenbouwkundige aanvraag in strijd is met de aangehaalde bepalingen en beginselen.*

Tweede onderdeel

Doordat, *de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat zij nametingen heeft gedaan op de plannen die aantonen dat de kavel wordt voorzien binnen de 50m zone ten opzichte van de rooilijn van de Juniorslaan.*

Terwijl, *het voor de verzoekende partijen mogelijk moet zijn om na te gaan of deze nametingen effectief zijn gebeurd en de resultaten ervan met de werkelijkheid in*

overeenstemming zijn. Dat dit enkel mogelijk is door een metingonderzoek, rapport of studiewerk te kunnen raadplegen dat deel moet uitmaken van het administratief dossier.

Zodat, de bestreden beslissing, door geen nadere uitleg te verschaffen over de wijze waarop deze nameting is gebeurd, op welk plan en met welke schaal zij heeft gemeten en vanuit welk precies vertrekpunt zij de '50 meter' heeft gemeten, de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Toelichting bij het eerste middel.

Eerste onderdeel.

Zoals reeds aangegeven situeert het perceel nr. 418 F/2 zich volgens het gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) (...) deels in agrarisch gebied, deels in woongebied met landelijk karakter

Krachtens art. 11.4.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (afgekort, het 'Inrichtingsbesluit') zijn agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (art. 5.1.0 Inrichtingsbesluit). De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (art. 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit).

Om uit te maken waar het woongebied met landelijk karakter eindigt en waar het agrarisch gebied begint, beroept de verwerende partij zich op een '50 meterregel'. Opmerkelijk is dat architect K. Vaeck van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning in haar begeleidende nota (...) niet eens vermeldt in welke gewestbestemmingen het perceel is gelegen, laat staan dat de architect of de bouwheer vragen dat toepassing wordt gemaakt van een '50 meter' beleidsregel.

Evenmin baseert de stad Mechelen zich op de '50 meter' beleidsregel in haar stedenbouwkundige vergunning van 2 augustus 2013 (...).

Het is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in haar verslag van dd. 14 november 2013 (stuk nr. a) voor het eerst melding maakt van een 'regel' dat volgens het gewestplan de eerste 50m, te rekenen vanaf de rooilijn van de Juniorslaan, gelegen is in een woongebied met landelijk karakter en dat de rest ervan in agrarisch gebied ligt.

De Deputatie neemt zonder meer het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over en beroept zich in de bestreden beslissing aldus op de '50-meter regel' die als bouwgrond wordt beschouwd (...):

...

Deze 'stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd op 27 juli 2004' maakt niet eens deel uit van het administratief dossier en kan dus geen wettig motief vormen. Het is trouwens nog maar de vraag of deze vergunning iets met huidige aanvraag te maken heeft.

Dat de 'gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar destijds geoordeeld heeft dat volgens het gewestplan is bepaald dat de eerste 50m, te rekenen vanaf de rooilijn van de Juniorslaan, gelegen is in een woongebied met landelijk karakter,' kan in geen geval doorgaan als een rechtsnorm.

Aldus, geformuleerd zoals in de bestreden beslissing blijkt dat deze '50 meterregel' niet gesteund wordt door enige wettelijke norm. In het koninklijk besluit van 5 augustus 1976 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen en latere wijzigingen is evenmin een verwijzing naar deze '50 meternorm' te vinden. Ook in het 'Inrichtingsbesluit' komt deze regel niet ter sprake.

De Raad van State oordeelde in haar arrest van 2 juni 2005 (...) dat de 'gehanteerde 50 meter-regel niet in een verbindende norm is vastgelegd'.

Aldus, door haar beslissing automatisch en zonder meer te baseren op de '50 meterregel' zonder dat deze regel voortvloeit uit een verbindende norm, schendt de deputatie de bestemmingen 'woongebied met landelijk karakter' en de bestemming 'agrarisch gebied' van het gewestplan Mechelen en de artikelen 5.1.0, 6.1.2.2. en 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit evenals art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen dat bepaalt dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en die afdoende moeten zijn. Door zo te handelen schendt de bestreden beslissing eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel alsook de rechtszekerheid. Immers, indien, bij de behandeling van vergunningsaanvragen de afbakening van de bestemmingsgebieden van het gewestplan grotendeels aan de verschillende overheden zelf wordt overgelaten zonder dat zij specifieke wettelijke criteria dienen na te leven, wordt willekeur gecreëerd en komt de rechtszekerheid in gedrang.

Tweede onderdeel.

Zelfs, voor zover uw Raad van oordeel zou zijn dat de besturen bij de toepassing van de gewestplannen deze '50 meterregel' als een vaststaande regel mogen aanvaarden, dan nog is in casu, de formele motiveringsplicht van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 geschonden evenals het zorgvuldigheidsbeginsel.

Immers, beweert de verwerende partij in haar bestreden beslissing, dat zij nameting gedaan heeft op de plannen (...) die zouden aantonen dat de kavel wordt voorzien binnen de 50m zone ten opzichte van de rooilijn van de Juniorslaan en volledig in het woongebied met landelijk karakter komt te liggen. De motieven of de overwegingen die aan een besluit ten grondslag liggen moeten voldoende duidelijk, concreet, nauwkeurig, draagkrachtig en

waarheidsgetrouw zijn en gestaafd zijn door stukken in het administratief dossier Aldus, om te kunnen nagaan of deze metingen effectief zijn uitgevoerd door verwerende partij en hoe deze zijn uitgevoerd, dient de bestreden beslissing minstens te verwijzen naar een stuk, zijnde een rapport of een nametingsonderzoek, dat zich in het administratief dossier moet bevinden. Zoniet, gaat het om een loutere bewering van het bestuur die niet afdoende is om een bestuurlijke beslissing te dragen.

In casu, verwijst de bestreden beslissing niet naar enig rapport of een nametingsonderzoek waaruit deze metingen blijken. Ook in het administratief dossier valt hierover niets terug te vinden.

Aldus, kan niet worden vastgesteld of de verwerende partij daadwerkelijk nametingen heeft gedaan en op welk plan en met welke schaal deze metingen zijn uitgevoerd. Zijn deze nametingen bijvoorbeeld gebeurd op het plan van de architect van de aanvrager of op het gewestplan ? Het inplantingsplan van de architect van de aanvrager kan niet worden beschouwd als een betrouwbare versie om de scheidingsgrens tussen woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied vast te stellen. Zoals gesteld vermeldt de architect niet eens in welke bestemmingsgebieden het betrokken perceel gelegen is.

Indien de nameting op het gewestplan zelf is gebeurd, geeft de verwerende niet aan welke schaal hierbij werd gehanteerd. Aldus, valt voor de verzoekende partijen niet uit te maken hoe en op welk plan en met welke schaal de verwerende partij haar 'nameting' heeft verricht om de bestemmingsgrens tussen woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied te bepalen. Nochtans, dient dergelijk onderzoek deel uit te maken van het administratief dossier, zoniet is de vergunning die gebaseerd is op de grenzen tussen de bestemmingsgebieden, onwettig

Verder blijkt dat de verwerende partij de rooilijn van de Juniorslaan neemt als vertrekpunt om de grenslijn tussen agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter te bepalen. Volgens de bestreden beslissing komt door die meting, de kavel volledig te liggen in het woongebied met landelijk karakter. Eveneens in de bestreden beslissing stelt de Deputatie: "Het eigendom is niet getroffen door een rooilijn." (...). Verzoekende partijen worden hier niet zogenaamd wijzer van. Immers stelt zich dan de vraag vanaf welk beginpunt verwerende partij haar metingen heeft uitgevoerd wanneer zij stelt dat de eerste 50 meter vanaf de rooilijn van de Juniorslaan gelegen is in een woongebied met landelijk karakter. Doordat de verwerende partij in de bestreden beslissing beweert dat ze 'nametingen' heeft gedaan op 'plannen' die 'aantonen dat de kavel wordt voorzien binnen de 50m zone ten opzichte van de rooilijn van de Juniorslaan en volledig in het woongebied met landelijk karakter komt te liggen', zonder te verwijzen naar enig stuk waaruit deze opmetingen moeten blijken en waaruit wordt verduidelijkt welke plannen en met welke schaal zij heeft nagemeten, schendt de verwerende partij zowel de formele motiveringsplicht van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 evenals het zorgvuldigheidsbeginsel. Immers, laat deze loutere bewering de verzoekende partijen niet toe om deze 'nameting' te kunnen controleren.

Tot slot, staat vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen beoordeling maakt over de verenigbaarheid van de aanvraag in 'agrarisch gebied'. De verenigbaarheid wordt louter aanvaardbaar en bestaanbaar geacht in een woongebied met landelijk karakter.

Terwijl, het perceel in kwestie volgens het gewestplan Mechelen deels gelegen is in agrarisch gebied.

***Zodat** de bestreden beslissing in strijd is met de bestemming 'agrarijs gebied' van het gewestplan Mechelen, artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit, art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen die bepaalt dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en die afdoende moeten zijn evenals het zorgvuldigheidsbeginsel.*

...

In de toelichtende nota wordt niets toegevoegd.

Beoordeling door de Raad

1.

Zowel in het eerste als in het tweede onderdeel van het middel bekritisieren de verzoekende partijen de “planologische toets aan het gewestplan”.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat er op 10 mei 2012 een verkavelingsvergunning werd verleend waarbij één lot werd gecreëerd bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning. Het verkavelingsplan bevat een aanduiding van de “zonegrens agrarijs gebied – woongebied met landelijk karakter”. Het enige lot situeert zich volgens dit plan volledig binnen het woongebied met landelijk karakter.

Het is dit lot dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing.

3.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij weliswaar naar een stedenbouwkundige vergunning die is verleend in 2004, waarbij is uitgegaan van het gegeven dat de eerste 50 meter, te rekenen vanaf de rooilijn van de Juniorslaan, gelegen is in woongebied met landelijk karakter, doch enkel om aan te geven dat op basis daarvan een verkavelingsvergunning is verleend op 10 mei 2012 met creatie van het lot waarvoor de betrokken aanvraag is ingediend.

De verwerende partij stelt vervolgens vast dat deze verkavelingsvergunning niet in rechte werd aangevochten en definitief is en dat de betrokken aanvraag volledig in overeenstemming is met de verleende verkaveling en om die reden gunstig kan beoordeeld worden.

De verwerende partij stelt met andere woorden vast dat er al eerder, met name bij het verlenen van de verkavelingsvergunning, is beslist over de ligging van de zonegrens en dat aanvraag in overeenstemming is met de verleende verkavelingsvergunning.

4.

De verzoekende partijen gaan er derhalve in hun argumentatie verkeerdelijk van uit dat de bestreden beslissing steunt op een gunstige planologische toets aan het gewestplan, terwijl de bestreden beslissing steunt op het volledig in overeenstemming zijn met de verleende verkavelingsvergunning.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het gewestplan Mechelen, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 en van het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen:

“ ...

Doordat, de bestreden beslissing de aanvraag vergunt voor een project met een beperkte oppervlakte terwijl de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ‘ruime percelen’ met daarop telkens vrijstaande eengezinswoningen.’

Terwijl, conform artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Zodat, de bestreden beslissing in strijd is met de aangehaalde bepalingen en beginselen.

Toelichting bij het tweed middel

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk heeft beslist

Welnu, zoals blijkt uit de foto's van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die in het administratief dossier aanwezig zijn (...) wordt het agrarisch gebied in casu gekenmerkt door landbouwbedrijven en de daarbij horende woningen enerzijds en de omgeving woongebied met landelijk karakter wordt gekenmerkt door woningen. Deze woningen zijn inderdaad op ruime percelen ingeplant. Dit blijkt ook eveneens uit de beslissing dd. 10 februari 2012 van de stad Mechelen (...) die daarover duidelijk is :

“Het nieuw gevraagde ‘woonlot’ betekent een trendbreuk met de directe omgeving die gekenmerkt wordt door voldoende grote bebouwing op brede en ruime kavels. Het programma van de voorgestelde verkaveling is te zwaar voor het bestaande landelijke en

open straatbeeld. De aangevraagde verkaveling is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar." (...)

Het staat dus vast dat al de overheden die in dit vergunningsdossier betrokken zijn, namelijk het college van burgemeester en schepenen van Mechelen en de deputatie van Antwerpen, het erover eens zijn dat de onmiddellijke omgeving van de Juniorslaan 20, wordt gekenmerkt door brede en ruime kavels !

Aldus, door de aanvraag voor het perceel in kwestie met een zeer beperkte oppervlakte te vergunnen in een omgeving die ook volgens de verwerende partij zelf, gekenmerkt wordt door 'ruime percelen met daarop telkens vrijstaande eengezinswoningen.', heeft de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend en de feitelijke gegevens niet correct beoordeeld. Door zo te handelen is de bestreden beslissing in strijd met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, de zorgvuldigheidsplicht. Daarenboven, tart de bestreden beslissing alle redelijkheid omdat het verschil tussen de in de omgeving bestaande ruime percelen en het te kleine vergunde perceel de visu goed zichtbaar is zonder dat dit verschil op deugdelijke basis kan gemotiveerd worden.

Zoals vermeld gaat de aangevraagde vergunning over een afgesplitst perceel met een oppervlakte van 385m². Dit is 9 maal kleiner dan het oorspronkelijk bebouwd perceel nr. 418 F/2 dat een totale oppervlakte heeft van 3267 m², een perceelsbreedte van 43m en een perceelsdiepte 76m. Het betreft dus een zeker voor de onmiddellijke omgeving zeer smal perceel met een bouwstrook van 118m² en een beperkte tuinzone met diepte van minder dan 10m.

Het gedeelte van de eigendom die, op basis van het origineel gewestplan, gelegen is binnen het woongebied is te beperkt en laat geen mogelijkheid tot het inplanten van een volwaardig leefbare woning. Het bouwterrein binnen de woonzone met landelijk karakter is bijgevolg niet geschikt voor een volwaardig bouwkaavel. Hiermee is de bestreden beslissing in strijd met artikel 4.3.1 §2 VCRO en de zorgvuldigheidsplicht.

Verder, blijkt dat de voorziene tuinzone achteraan slechts 3 meter bedraagt. Op het inplantingsplan van de aanvrager, zoals blijkt uit het administratief dossier, bestaat de achtergevel van de woning waar de eethoek en de keuken gelegen zijn, uit een enorme raampartij die uitgeeft op de tuin. Zoals eveneens zichtbaar is op de foto's (...) loopt dit perceel op agrarisch gebied diep naar achter. Het spreekt voor zich dat de vergunde tuinzone van slechts 3 meter op dergelijk diep perceel, de aanvrager ertoe brengt om het achterliggende agrarische gebied bij de bouwkaavel te voegen. Aldus, werkt het verkavelingsontwerp de vertuining van het agrarisch gebied in de hand. Hierdoor is er strijdigheid met artikel 4.3.1 §2 VCRO, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, meer bepaald artikel 3 (Formele Motiveringswet), het gewestplan Mechelen, het 'Inrichtingsbesluit' en het zorgvuldigheidsbeginsel.
..."

In de toelichtende nota wordt niets toegevoegd.

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel betwisten de verzoekende partijen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, voornamelijk op grond van het gegeven dat het betrokken perceel een

beperkte oppervlakte heeft terwijl de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ruime percelen met vrijstaande eengezinswoningen.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO moet een aanvraag voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld worden 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.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Uit deze bepaling volgt dat de voorschriften van een verkavelingsvergunning geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven voor de aspecten die in de verkavelingsvoorschriften zijn behandeld en geregeld.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag overeenstemt met de voorschriften van de verkaveling en derhalve met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen betwisten dit niet en voeren evenmin aan dat de aspecten van goede ruimtelijke ordening die ze aanvoeren in het tweede middel niet behandeld en geregeld zijn in de verkavelingsvoorschriften.

3.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Koen METDENANCXT is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ