

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0300 van 22 april 2014
in de zaak 1213/0238/SA/4/0292

In zake: de heer **Emmanuel HANSSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Jan DE GRAEVE (landmeter-expert)
kantoor houdende te 1020 Brussel, Meisselaan 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 20 december 2012 en geregulariseerd door neerlegging ter griffie op 25 januari 2013, strekt onder meer tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 25 juni 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een tennisterrein bij een vrijstaande eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 1560 Hoeilaart, Hertenlaan 23 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 5s7 en 5p6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 25 februari 2013 heeft de voorzitter van de Raad de vordering tot schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kennelijk niet-ontvankelijk verklaard.

2.

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

3.

Op de openbare terechtzitting van 7 januari 2014 werd de zaak verdaagd naar de terechtzitting van 18 februari 2014, teneinde aan de partijen de mogelijkheid te geven een bemiddelingsprocedure op te starten.

De verwerende partij deelt met een aangetekende brief van 27 januari 2014 mee dat een vergelijk met de verzoekende partij niet tot de mogelijkheden behoort.

4.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 18 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

De heer Jan DE GRAEVE die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die samen met mevrouw Nadine HERBRAND verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

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

Op 12 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een tennisbaan.

De aanvraag betreft de regularisatie van een omheinde en gedeeltelijke met keermuren in het reliëf aangelegde tennisterrein. Het tennisterrein heeft een oppervlakte van 17,15 meter op 35,12 meter en situeert zich in het meest noordelijke deel van de tuinzone bij een vrijstaande eengezinswoning.

De percelen zijn gelegen binnen de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse'.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit op 19 juli 1984 goedgekeurd algemeen plan van aanleg 'Hoeilaart'.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart verleent op 21 mei 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Het gaat om een zeer ruime eigendom. Het tennisveld is aangelegd in het woongebed met landelijk karakter. Het werd lang gelegen gebouwd, zonder vergunning. Een klacht uit te verleden werd ingetrokken. Het tennisveld wordt grotendeel aan het zicht onttrokken door de hoge bomen en de ligging als het ware in een kom. De inplanting van het tennisveld is niet storend ten aanzien van de omgeving en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het project is door zijn bestemming, vormgeving en inplanting in harmonie met haar omgeving en brengt de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. Het voorstel voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige aanvraag wordt gunstig geadviseerd mits naleving van de volgende voorwaarden

- De documenten gevoegd bij het bouwvergunningsdossier dienen op stipte wijze te worden gevolgd.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 11 juni 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan HALLE - VILVOORDE - ASSE (KB 07/03/1977) deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt: (...)

Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, deels ligt in een agrarisch gebied; Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen 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; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

De inplantingsplaats is volgens het algemeen plan van aanleg "Hoeilaart", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 juli 1984, deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter en deels in een agrarisch gebied.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart weigert op 25 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 2 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter en deels in het agrarisch gebied. Het goed is ook gelegen binnen het APA Hoeilaart, dat deze grens herneemt. De beroeper stelt ter discussie dat een gedeelte van het goed in agrarisch gebied is gelegen en stelt dat bij de indiening van het dossier deze grens grafisch fout op het plan werd weergegeven.

Op de originele plannen van het gewestplan op 1/10000 is echter af te lezen dat het betrokken tennisplein wel degelijk voor ongeveer de helft in het agrarisch gebied is gelegen. Op het gewestplan is vast te stellen dat de betrokken straat nog niet voorkwam op de topografische onderlegger uit het begin van de jaren '70, maar wellicht de plannen voor deze invulling wel gekend waren. De oostelijke afbakening van dit woongebied is met een gebroken lijn gebeurd, waarbij het noordelijke gedeelte parallel op 50m van de nog aan te leggen straat is afgebakend en het zuidelijke gedeelte een raaklijn is aan een zone van 50m rond de pijpenkop op deze straat. De beroeper stelt van dit noordelijke deel dat dit gelijk loopt met een perceelsgrens (tussen de percelen 8c10 en 8v7), deze perceelsgrens was echter al weergegeven op de topografische onderlegger bij het gewestplan en viel overduidelijk niet samen met de zonegrens, waarbij het verschil niet aan de dikte van de lijnen kan geweten worden (tot ca. 30m verschil). De raaklijn ter hoogte van de pijpenkop is ongeveer loodrecht op de zuidelijke begrenzing van het woongebied opgetekend (zijnde een morfologisch gegeven: een wegje). Een uitvergroting hiervan laat toe om vast te stellen dat de digitale weergave van deze begrenzing, zoals deze vandaag voorkomt op de publiek raadpleegbare kaarten correct is. Er gebeurde aldus geen foutieve weergave bij de aanvraag.

Voor het gedeelte binnen het landelijk woongebied is het art. 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht. Het aanleggen van een tennisterrein bij een woning in woongebied is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen. Voor het gedeelte binnen het agrarisch gebied is het art. 11 van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht art. 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf en eveneens para-agrarische bedrijven. De aanleg van een tennisterrein stemt niet overeen met de gewestplanvoorschriften. Gezien het een eerste regularisatie is, komt de aanvraag niet in aanmerking voor de afwijkingsbepalingen voor bestaande constructies. Gezien niet wordt aangetoond dat het tennisterrein al van voor de inwerkingtreding van het gewestplan bestond, kan ook niet aangenomen worden dat deze vergund geacht is. De woning werd vergund in 1988, en voor het betrokken terrein werd een PV opgemaakt in 1988 (ingetrokken klacht), zodat kan aangenomen worden dat het tennisterrein ook rond deze tijd werd aangelegd.

c) De beroeper verwijst naar het vrijstellingenbesluit inzake het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het feit dat er een vrijstelling was van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en dit alsnog facultatief gevraagd werd, doet geen afbreuk aan de beslissing van de gemeente en aan de discretionaire bevoegdheid van de deputatie om over de aanvraag te oordelen, zonder dat dit advies voor de deputatie een bindend karakter heeft. In elk geval overschrijdt de aanleg ruimschoots die werken die zonder vergunning kunnen gerealiseerd worden.

d) Bij woningen die binnen een landelijk woongebied zijn gelegen, met een achterliggend perceelsgedeelte in het agrarisch gebied wordt een inplanting van alle constructies binnen de zonegrens vooropgesteld. Dit uitgangspunt wordt ook onderstreept in het art. 6.1.2.2.2. van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997, inzake de lineaire landelijke woongebieden. Hierin wordt het volgende bepaald:

'Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord. De bebouwing kan slechts toegestaan worden in functie van de voorliggende weg. In dit type van landelijke woongebieden moeten alle constructies ingeplant worden binnen de afgebakende bouwstrook'.

Een inplanting voorbij de zonegrens kan dus niet gerechtvaardigd worden.

e) Uit ruimtelijk oogpunt kan vastgesteld worden dat de inplantingsplaats ingesloten is door tuinstroken in het noorden en het westen, een paardenhouderij met stapmolen en stallingen in het oosten en de bosrand van het Zoniënwoud in het zuiden. Het betrokken agrarische gebiedsdeel is aldus waardeloos geworden vanuit het standpunt van de landbouw en onmogelijk nog in te schakelen in een actief landbouwblok. Aan alle perceelsgrenzen bevinden zich bomenrijen die het lager gelegen (uitgegraven) tennisveld ook onttrekken aan het zicht. In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De schaal van het project en het ruimtegebruik zijn aanvaardbaar. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Uit ruimtelijk oogpunt stelt zich dus geen overwegend bezwaar. Er kan evenwel niet voorbijgegaan worden aan de planologische opties die voor de plaats werden genomen en die op geen enkel moment herroepen werden. De afwijkingsbepalingen voor zonevreemde innames van het agrarisch gebied zijn daarbij limitatief opgevat.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- ongeveer de helft van het tennisveld is gelegen in het agrarisch gebied volgens het gewestplan en het APA en is in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- er zijn geen uitzonderings- of afwijkingsbepalingen die een complementaire recreatieve inrichting, eigen aan een tuinzone, toelaten in het agrarische perceelsgedeelte bij een woning gelegen in woongebied.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 7 november 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, neergelegd ter griffie op 20 december 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vordert in haar verzoekschrift om de “beslissingen van de Bestendige Deputatie nietig te verklaren” en “de regularisatievergunning goed te keuren voor het tennisterrein, dat er reeds ongestoord ligt sedert ongeveer 25 jaar”.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve onbevoegd om een vergunning te verlenen.

In de mate dat de verzoekende partij in het verzoekschrift meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing en vordert om het aangevraagde goed te keuren, is het beroep onontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunten van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

1. *De gemeente Hoeilaart diende het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet in te winnen.*
2. *De stedenbouwkundige ambtenaar beweert maar bewijst niet dat het tennisterrein gelegen is in de landbouwzone. Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar was niet vereist voor :*
 - a) *1 tennisveld,*

- b) dat deels ligt binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het woongebouw (dit is hier toepasselijk : afstand 27 m van het hoofdgebouw : zie plan landmeter Delarue - zie 09.05.2000, laatste wijziging 25.08.2009, art. 5-6)
De stedenbouwkundige ambtenaar deelt geen enkel plan mee waarop het tennisterrein zou gelegen zijn in de landbouwzone (zoals hij beweert voor 90%).
3. De verzoeker heeft op geen enkel ogenblik de plannen gekregen waaruit zou blijken dat het tennisveld zou gelegen zijn in een landbouwzone.
4. De Bestendige Deputatie heeft een verslag gekregen gedateerd 11.10.2012 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die niet werd medegedeeld aan de verzoeker, noch voor, noch gedurende, noch na het verhoor bij de Bestendige Deputatie.
Dit is informatie achterhouden en een schending van de rechten van de verdediging : kenmerk IST-RO-BB-2012-0415-PSA.01
De weigering van de Bestendige Deputatie is gebaseerd op de inhoud van dit verslag, waarbij wordt beweerd, maar niet bewezen, dat het tennisveld voor « ongeveer de helft gelegen is in het agrarisch gebied ».
5. De motivatie uit ruimtelijk oogpunt van de stedenbouwkundige ambtenaar :
« Het betrokken agrarisch gebiedsdeel is aldus waardeloos geworden vanuit het standpunt van de landbouw en onmogelijk nog in te schakelen in een actief landbouwblok » en dit ten gevolge « van de omliggende paardenhouderij, stoeterij en stallingen in het oosten van de bosrand van het Zoniënwoud in het zuiden », die aanpalen aan het tennis-veld.
Nota : De bestemming is feitelijk veranderd in landbouw naar recreatie over de laatste 40 jaar sedert het invoeren van het Gewestplan.
« Uit ruimtelijk oogpunt stelt zich dus geen overwegend bezwaar », vervolgt de Bestendige Deputatie.
6. Blijft te beschrijven waar de ambtenaar zich heeft « vergist » bij de bewering dat het tennisveld gelegen zou zijn voor het grootste deel in landbouwgebied.

In pt 2 - 2^e alinea :

1. De ambtenaar gaat uit van de veronderstelling :
Op het Gewestplan is vast te stellen dat de betrokken straat (Hertenlaan) nog niet voorkwam op de topografische onderlegger uit het begin van de jaren 1970, maar WELLICHT (onderlijnd door mij) de plannen voor de invulling wel gekend waren.
Opmerking : Na opzoeken bij de bevoegde diensten, waren er geen « plannen » maar wel een orthofotoplan dat voor Hoeilaart niet meer bestaat, zoals blijkt uit onze opzoeken en bevestigd door Hans Van den Bergh.

De veronderstelling van de ambtenaar is dus ongegrond gebaseerd op een niet meer bestaand document

Nota : dat de gemachtigde ambtenaar dus niet heeft kunnen raadplegen.

2. « De oostelijke afbakening van dit woongebied is met een gebroken lijn gebeurd, waarbij het noordelijk gedeelte parallel op 50m van de nog aan te leggen straat is afgebakend en het zuidelijk gedeelte een raaklijn is om de zone van 50m rond de pijpekop op deze straat. »
« De beroeper stelt voor dit noordelijk deel, dat gelijk loopt met een perceelsgrens tussen percelen 8/C10 et 8/V7 ; deze perceelsgrens was echter al weergegeven op

de topografische onderlegger bij het Gewestplan en viel overduidelijk niet samen met de zonegrens waarbij het verschil niet aan de dikte van de lijnen kan geweten worden (toto 30m verschil) ».

De ambtenaar voegt geen enkel document die zijn bewering bevestigt.

De verzoeker heeft geen enkel grafisch plan, foto, Gewestplan, kadastraal noch ander plan gekregen van de ambtenaar.

Daarbij werden de rechten van de verzoeker ontegensprekelijk geschaad, daar die wel werden medegedeeld aan de Bestendige Deputatie, die zich steunt op de beweringen van de ambtenaar en op zijn verslag, dat eveneens niet werd medegedeeld aan de verzoeker.

De Bestendige Deputatie heeft niet nagegaan of de documenten van de stedenbouwkundige ambtenaar werden medegedeeld aan de verzoeker.

De ambtenaar, die geen beëdigd landmeter is, is bij wet van 11 mei 2003, onbevoegd om grenzen vast te stellen des te meer wanneer hij steunt op vermeende documenten (orthofotoplan) die niet meer aanwezig zijn bij de documenten die gediend hebben voor de publicatie in het Staatsblad van het Gewestplan (zie brief Vlaamse Overheid - bijlage 5)

In bijlage voeg ik de documenten die ik heb moeten opzoeken, zowel bij het Kadaster, bij de Vlaamse Overheid (30.11.2012), een « voor eensluidend afschrift » van kaartblad 31.8 op 1/10.000^e.

Bij gebrek aan topografische materiaal, dat niet werd medegedeeld door de stedenbouwkundige ambtenaar, hebben wij zelf de opzoeken moeten uitvoeren, wat heel wat tijd en inspanning heeft gekost en deels verklaart waarom dit verzoekschrift pas nu kan worden ingediend.

Bijlagen die wij hebben bekomen na opzoeken.

1. Gewestplan : « eensluidend afschrift : schaal 1/10.000^e - kaart 31.8
Nota : Georiënteerd Noord bovenaan, zonder wegenis Hertenlaan.
2. Gewestplan met aanduiding van wegenis - Geo Vlaanderen - 1/10.000^e
Zelfde orientatie waaruit duidelijk blijkt dat ten Noorden de grens niet evenwijdig loopt met de wegenis Hertenlaan, in tegenstelling met wat de ambtenaar beweert en schrijft.
3. Kadasterplan 1/10.000^e
Hierop zijn de belangrijke hoekpunten van het Gewestplan aangegeven.
Ik heb ze genummerd :
 - A. noordelijke hoek tusssen woonzone et parkgebied (licht groen)
 - B. het verlengde van dit punt tot aan de hoek van de landbouwzone (geel) 140m volgens Gewestplan
 - C. de hoek tussen landbouwzone, woonzone en de kleine hoek van het bos, volgens Gewestplan : 65m van D.
 - D. duidelijke hoek van het bos.
Het tennisveld is ingetekend op 27m van de bestaande woning, zoals blijkt uit het Proces-verbaal van ometing van beëdigd landmeter Delarue, eveneens op basis van bijgaande fotoplan Orbit, waarop de kadastrale percelen zijn aangegeven.

Daaruit blijkt overduidelijk dat het tennisterrein (bijna) volledig gelegen is in de woonzone, rood en wit ingekleurd, en dat slechts +/- 250 x 12 = 30 m² op 540 m², dit is minder dan 6% gelegen zou zijn de landbouwzone in tegenstelling wat de stedenbouwkundige ambtenaar beweert zonder bewijs.

- 4. Fotoplan met Orbit an 06.07.2012 met aanduiding van de kadastrale perceelsgrenss, waarbij het tennisterrein duidelijk ligt in de schaduw van de bestaande bomenrij tussen de (ronde) manege op het naastliggend terrein en het tennisveld.*
- 5. Orthofotoplan van B1C7 + aantekening Dienst Vlaamse Overheid kaartblad ten Zuiden, is niet in ons bezit 31d7!!!*
- 6. Bijgaande brief van de Vlaamse Overheid 30.11.2012 die het « voor eensluidend kopij » bezorgt van het Gewestplan en meldt dat het orthofotoplan voor Hoeilaart ontbreekt getekend door directeur Hugo Van den Bergh.*

BESLUIT

Uit bovenvermelde plannen, foto's en bewijsmateriaal blijkt duidelijk :

- dat het tennisterrein voor meer dan 90% gelegen is in het woonzone zoals reeds vroeger gemeld,*
- dat derhalve het niet medegedeeld verslag van de gemeentelijke ambtenaar de beslissing van de Bestendige Deputatie heeft beïnvloed en misleid,*
- dat uit ruimtelijk oogpunt er zich geen bezwar stelt, des te meer dat het betrokken agrarisch gebied waardeloos is geworden zoals vermeld in pun « e » van de argumentatie van de Bestendige Deputatie.*

Rekening houdend met de procedurefout, begaan door de ambtenaar, en de rechten van de verdediging (verzoek) niet werden gerespecteerd,

Wensen wij gehoord te worden, kopij te bekomen van alle stukken medegedeeld door de stedenbouwkundige ambtenaar en zijn bewijsstukken, alsook op voorhand uitgenodigd te worden.

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Onontvankelijk

In zijn verzoekschrift argumenteert verzoekende partij dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zou zijn uitgegaan van de foutieve veronderstelling dat het tennisterrein in kwestie voor het grootste gedeelte gelegen zou zijn in een landbouwzone. Volgens verzoekende partij zou de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar deze stelling echter niet bewijzen aan de hand van een plan of een ander document.

Verzoekende partij beperkt zich in zijn verzoekschrift op die manier echter tot een algemene kritiek op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, doch laat na enige kritiek te formuleren op de bestreden beslissing zelf.

Evenmin geeft verzoekende partij aan welke rechtsregel(s) en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing dan wel concreet geschonden zouden zijn, en in welk opzicht er sprake zou zijn van enige schending.

Nochtans bepaalt artikel 11, tweede lid, 7° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, en op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

De 'grievens' / 'middelen' van verzoekende partij dienen dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel (zie arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011, A/2011/0043 van 6 april 2011 en A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011).

Minstens ongegrond

Overigens kan er ten gronde in casu ook helemaal geen sprake zijn van enige schending van regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekende partij geeft in zijn verzoekschrift wel aan dat zijn rechten van verdediging zouden zijn geschonden doordat hij in de administratieve beroepsprocedure niet in kennis zou zijn gesteld van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ('noch vóór, noch tijdens, noch na de hoorzitting').

Evenwel staat er nergens decretaal bepaald dat een beroepsindiener in de administratieve beroepsprocedure verplicht in kennis gesteld dient te worden van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarenboven blijkt uit de brieven van 26 september 2009 van verwerende partij aan resp. de heer Jan De Graeve en Mr. Robert Senelle (zie stukkenbundel, deel IV, stuk 1), dat verzoekende partij wel degelijk de kans geboden werd om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op te vragen:

"Indien u op voorhand kennis wilt hebben van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, kunt u dit opvragen via e-mail: bouwberoepen@vlaamsbrabant.be. Dit verslag zal u dan enkele dagen voor de hoorzitting via e-mail bezorgd worden."

Verzoekende partij heeft van dit aanbod evenwel geen gebruik gemaakt.

Onmogelijk kan er in casu dan ook sprake geweest zijn van enige schending van de rechten van verdediging van verzoekende partij.

Tenslotte wenst verwerende partij volledigheidshalve nog op te merken dat uit de plannen die in het administratief dossier zitten (zie stukkenbundel, deel V, stuk 18), wel degelijk ontegensprekelijk blijkt dat het tennisterrein in kwestie voor het grootste gedeelte gelegen is in agrarisch gebied.

Verwerende partij is in de bestreden beslissing dan ook zeker niet uitgegaan van verkeerde en foutieve elementen, doch heeft in alle redelijkheid en op basis van een volledig administratief dossier de bestreden beslissing genomen.

De vordering dient dan ook minstens als ongegrond te worden afgewezen.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Onontvankelijk

*Bij het lezen van de argumentatie van de verwerende partij dient men vast te stellen dat de grond van de betwiting niet wordt vermeld : **De verkeerde interpretatie van de stedenbouwkundig ambtenaar het tennisterrein te beschouwen al gelegen in het agrarisch gebied. De grenzen van het agrarisch gebied zijn outief geïnterpreteerd door de stedenbouwkundig ambtenaar :***

- a) de ambtenaar van Stedenbouw stelt dat het tennisterrein gelegen is in het agrarisch gebied voor 90% (zie bijlage nr ...)*
- b) de provinciale ambtenaar van Stedenbouw stelt dat het tennisterrein gelegen is in het agrarisch gebied voor « ongeveer de helft »*
- c) pag.4 - voorlaatste alinea : « ... voor het grootste gedeelte gelegen is in agrarisch gebied » bij zijn antwoordnota.*

De oppervlakte van het tennisveld is drie keer verkeerd en anders beschreven door de stedenbouwkundig ambtenaar.

Deze eenzijdige beweringen dienen aan de werkelijk te worden getoetst en bewezen. Geen enkel plan, die deze naam waardig is, is gevoegd noch medegedeeld, noch aan de gemeente Hoeilaart, noch vòór of bij de Bestendige Deputatie, noch aan de aanvrager dhr Emmanuel Hanssens.

Mijn plan, noch de bewijsvoering gevoegd bij nota van 18.12.2012, worden betwist noch weerlegd door de verweerder. Mijn plan is opgesteld als beëdigd landmeter - expert, ingeschreven bij het Instituut van Gezworen Landmeters - Experten - nr LAN 404796.

Bij de Bestendige Deputatie werd door mijzelf (Jan De Graeve) aangetoond dat de bewering van de stedenbouwkundige ambtenaar fout was en werd dit eveneens bewezen maar niet weerhouden.

Bij mijn technische nota heb ik een opmetingsplan gevoegd, waarbij de grens van het agrarisch gebied precies wordt aangegeven, en het tennisterrein is aangegeven volgens plan van beëdigd landmeter Michel Delarue te Kraainem, en de grens volgens Gesestplan op kadastraal plan van Ministerie van Financiën 01.01.2011 (bijlage nr 2.)

Het weze opgemerkt dat ik op 25.09.2013 kennis heb kunnen nemen in het bundel van de verwerende partij van een schets nr 13 van het inventaris :

- kopij van het APA van Hoeilaart (waarop het tennisterrein niet is vermeld),*
- kopij ORBIT met totel Gewestplan (nota : op het Gewestplan bestaat de verkaveling Hertenlaan niet), dit is voor het minst misleidend. De aangegeven grens is onjuist en stemt niet overeen met de grens vastgelegd bij het Gewestplan in 1970,*

- op de foto is de grens van het agrarisch gebied niet aangegeven, maar de helling en de bebossing tussen perceel Hanssens en de paardenstoeterij (in cirkelvorm) is goed zichtbaar,
- op bijlage 18 :
 - 1) kadastraal plan : is het perceel 5/S7 aangegeven maar niet het tennisterrein , de villa op perceel 5/P6 is evenmin aangegeven wat wijst op een verouderd plan
 - 2) een schets waarbij de grens van het agrarisch gebied werd bepaald als 50m vanaf een helling (50 in handschrit, en vanaf de vermoedelijke aan te leggen wegenis), wat verkeerd is. De vermelding 103 is eveneens verkeerd : 140m is de afstand van het bos tot de grens van het agrarisch gebied : elke 1 mm op het Gewestplan op schaal 1/25.000 komt overeen met 25m.

Ik had in mijn nota van 18 december 2012 een plan gevoegd, na nauwkeurig onderzoek van alle beschikbare documenten en na veel opzoekingswerk. Dit document werd eveneens getoond bij de zitting te Leuven aan de Bestendige Deputatie, maar niet weerhouden (het tennisterrein werd grafisch geschetst).

Het dient hierbij te worden opgemerkt dat :

- 1) de dienst van Stedenbouw over plannen beschikt van het Gewestplan op 1/10.000^e vergroting. Deze zijn niet ter beschikking van de aanvrager, noch voor het publiek,
- 2) de ortho-fotoplans opgemaakt vóór het Gewestplan, en die gediend hebben om deze op te maken, zijn niet beschikbaar (zie bijlage 3) en zijn « verdwenen »,
- 3) in mijn nota van 18.12.2012 heb ik uitvoerig te bewijsvoering en het opzoekingswerk beschreven, en het plan zo getrouw mogelijk terug gereconstrueerd, vertrekkende van onbetwiste punten langsheen het Zoniënwoud, de hoek ten zuiden, de afstand van 140m, in het verlengde van de hoek van het bos komende vanaf de Ring RO,
- 4) de stedenbouwkundig ambtenaar is geen beëdigd landmeter, noch een gewestelijk - noch de provinciale, die is opgetreden bij de nota van de Bestendige Deputatie.

Bij wet van 11.05.2003 is de beëdigd landmeter alleen bevoegd om grenzen vast te leggen. Daaruit blijkt bij wet dat de ambtenaar stedenbouw onbevoegd is om de grens vast te leggen en hierbij ook onbekwaam is gebleken. (bijlage 4).

Derhalve ligt het tennisterrein voor 95% of meer, in de woonzone met landelijk karakter, en berust de redenering en bewijsvoering op verkeerde en foutieve elementen van de stedenbouwkundige ambtenaar, en dienen deze derhalve geweerd te worden, en de beslissingen die op verkeerde clemente berusten te worden geweerd en vernietigd ; en derhalve de regularisatie van het tennisterrein te worden goedgekeurd.

- De tussenkomst van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij de gemeente.

Het college van burgemeester en schepenen hebben de regularisatie geweigerd op basis van het bindend advies van de stedenbouwkundig ambtenaar, die zij moesten overnemen.

Wij hebben bewezen dat zijn advies gebaseerd is op een verkeerde interpretatie van de feitelijke toestand en derhalve dient zijn advies als nietig te worden beschouwd.

- Zijn advies was niet noodzakelijk, daar een APA ter plaatste bestaat :

omdat het tennisterrein gelegen is binnen een afstand van 30m vanaf de hoofdwoning, het tennisterrein voor het grootste gedeelte gelegen is in de woonzone met landelijk karakter.

- Indien zijn advies moet ingewonnen worden, is het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar bindend ; a contrario : wanneer zijn advies niet noodzakelijk is wordt zijn advies niet bindend en heeft enkel een waarde als advies.

- Indien er toch gebouwd wordt een agrarisch gebied, is het aangewezen het advies in te winnen van het Ministerie van Landbouw (zie bijlage).

Dit advies werd ingewonnen en we lezen in de nota voor de Bestendige Deputatie : De motivatie uit ruimtelijk oogpunt van de stedenbouwkundig ambtenaar :

« Het betrokken agrarisch gebiedsdeel is aldus waardeloos geworden vanuit het standpunt van de landbouw en onmogelijk nog in te schakelen in een actief landbouwblok » en dit ten gevolge « van de omliggende paardenhouderij, stoeterij en stallingen in het oosten ? van de bosrand van het Zoniënwood in het zuiden », die aanpalen aan het tennis-veld.

De bestemming is feitelijk veranderd van landbouw naar recreatie over de laatste 40 jaar sedert het invoeren van het Gewestplan.

« Uit ruimtelijk oogpunt stelt zich dus geen overwegend bezwaar », vervolgt de Bestendige Deputatie.

Hieruit blijkt heel duidelijk dat het Gewestplan goedgekeurd in 1970, meer dan 40 jaar terug, is voorbijgestreefd en dat het naastliggend perceel Paardestoeterij eveneens een recreatief - toeristisch karakter heeft en helemaal niet meer beantwoordt aan de definitie van het landbouw of agrarisch gebied.

IN ONDERGESCHIKTE ORDE

De documenten, plannen, Gewestplan en schetsen waarop de stedenbouwkundig ambtenaar zich steunt, en de verklaring van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet medegedeeld worden aan de aanvrager, aan Prof Senelle, en aan de technisch raadgever, quod non.

Het gelijkheidsbeginsel legt op om alle stukken mede te delen aan de tegenpartij.

Dit is van openbare orde en bevestigd door het Hof van Cassatie en het Hof te Straatsburg.

De verweerder stelt dat deze stukken « kunt U die opvragen via e-mail »

Als landmeter beschik ik niet over e-mail, noch afdrukkapparaat.

- Het gebruik van e-mail is niet verplicht bij wet aan de Belgische burger.

- Geen ander middel werd ter beschikking gesteld : noch FAX ; noch briefwisseling per post.

- De verwerende partij moest alle stukken die zij gebruikt in een geschil, mededelen aan de andere partij. Dit is van openbare orde en niet ondergeschikt aan één of ander decreet of administratief besluit, zoals gesteld door verweerder.

- De verwerende partij heeft mijn plan, opgemaakt op basis van een reële toestand, rekening houdend met het Gewestplan, en met de herkenbare elementen ervan, niet weerlegd, noch enige fout bewezen. Dit document toont aan dat een zeer klein deel van het tennisterrein niet gelegen zou zijn in de woonzone met landelijk karakter. (Bijlage 2)

Hieruit volgt dat de kwalificatie die verweerder geeft om een tennisterrein, als zijnde gelegen in agrarisch gebied verkeerd is en de adviezen die hierop gebaseerd zijn, verkeerd zijn, ongegrond en dienen geweerd te worden.

- Waarom de gewestelijk ambtenaar is tussen gekomen en een bindend advies heeft gegeven op zijn verkeerde interpretatie van het Gewestplan, blijft een raadsel.

Dit advies aan de gemeente dient geweerd te worden en het gunstig advies van de gemeente Hoeilaart bevestigen (zie brief 18.12.2012 - Procedurefouten : pag 3 - 1^e alinea).

- De verwerende partij heeft de mededelingsplicht die van openbare orde is, niet gerespecteerd, noch bij de bestendige deputatie, noch bij de gemeente (de schetsen waarop de stedenbouwkundig ambtenaar zich steunt, werden niet medegedeeld.)

- Het advies van Ministerie van Landbouw stelt dat het landbouwkarakter daar niet meer van toepassing is.

- Het tennisterrein bestaat ongestoord sedert de oprichting met de villa in 1988, dat is méér dan 25 jaar terug. Bij het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt op voldoende duidelijke wijze dat de verzoekende partij zich gegriefd voelt omdat zij noch voor, noch na de hoorzitting in kennis werd gesteld van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen zij ziet als een schending van de rechten van verdediging, en omdat het tennisterrein “voor meer dan 90 % gelegen is in woonzone”, hetgeen een duidelijke kritiek inhoudt op het motief dat “ongeveer de helft van tennisveld is gelegen in het agrarisch gebied volgens het gewestplan en het APA”.

Uit de repliek van de verwerende partij blijkt dat zij deze middelen ook duidelijk heeft begrepen. De verwerende partij argumenteert immers dat zij het door de verzoekende partij aangevoerde “minstens ongegrond” acht, waarbij zij onder meer - telkens met inbegrip van een bijkomende toelichting - stelt dat:

- (1) in het kader van de *administratieve beroepsprocedure* er onmogelijk sprake is van enige “schending van de rechten van verdediging” doordat de verzoekende partij niet in kennis zou zijn gesteld van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;
- (2) in de *bestreden beslissing* niet is uitgegaan van “verkeerde en foutieve elementen”, doch “in alle redelijkheid” en op basis van een volledig administratief dossier is geoordeeld.

De exceptie van de verwerende partij dat de middelen onontvankelijk zijn, kan niet worden aangenomen.

Hieronder worden de twee middelen, zoals ze zijn begrepen door de verwerende partij, onderzocht.

2.

Eerste middel.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij - weliswaar vertegenwoordigd door “de heer Jan De Graeve, beëdigd landmeter namens Prof. Robert Senelle” - is gehoord op de zitting die de verwerende partij heeft georganiseerd en dat de verwerende partij aan beide vertegenwoordigers van de verzoekende partij een schrijven heeft gericht op welke wijze, meer

bepaald “via e-mail”, kennis kon worden genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor de hoorzitting.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij derhalve uitdrukkelijk meegedeeld dat zij voor de hoorzitting kennis kon nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het voorstellen van een concrete wijze van kennisnemen, doet geen afbreuk aan het gegeven dat de verzoekende partij wist of diende te weten dat zij voor de hoorzitting het nodige kon doen om kennis te nemen van het betrokken verslag.

Het middel steunt derhalve op een foutieve premisse.

Het eerste middel is ongegrond.

3.

Tweede middel.

3.1

De weigering tot vergunning in het bestreden besluit steunt essentieel op de vaststelling dat de aanleg van een tennisterrein niet overeenstemt met de gewestplanvoorschriften.

De verzoekende partij betwist dit in de mate dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat meer dan de helft van het tennisterrein gelegen is in agrarisch gebied, terwijl volgens de verzoekende partij het aangevraagde voor 90 % gelegen is in woonzone.

3.2

In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk toelichting gegeven bij de grensbepaling zoals toegepast door de verwerende partij, waarbij blijkt dat zij bij haar onderzoek de “originele plannen van het gewestplan op 1/10000” heeft betrokken.

Op de terechtzitting van 18 februari 2014 hebben zowel de verzoekende partij als de verwerende partij op uitvoerige wijze, respectievelijk op grond van de in het verzoekschrift en de bestreden beslissing aangehaalde stukken, hun methode van grensbepaling toegelicht. Beide partijen kwamen tot dezelfde bevinding, met name dat minstens een klein deel van het tennisterrein gelegen is in het agrarisch gebied. Dit “klein deel” stemt weliswaar niet overeen met het motief in de bestreden beslissing dat “ongeveer de helft van het tennisveld” is gelegen in agrarisch gebied, maar blijft een legaliteitsbelemmering vormen voor het verlenen van een regularisatievergunning.

De conclusie in de bestreden beslissing dat het aangevraagde strijdig is met de gewestplanbestemming omdat het voor een deel gelegen is in agrarisch gebied, blijft derhalve overeind, zelfs indien dit deel niet “ongeveer de helft van het tennisveld” beslaat. De vernietiging van de bestreden beslissing op dat punt kan met andere woorden niet leiden tot een andersluidende conclusie.

Het tweede middel kan derhalve niet dienstig worden aangevoerd.

4.

Door de dupliek in de wederantwoordnota dat het gelijkheidsbeginsel zou opleggen dat “alle stukken moeten worden meegedeeld aan de tegenpartij”, geeft de verzoekende partij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze voor het eerst in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

VI. Kosten

Op het verzoek van de verzoekende partij om “de gemachtigde ambtenaar te veroordelen tot alle kosten” kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ