

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0109 van 26 maart 2012
in de zaak 2010/0195/SA/1/0180

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS,
kantoor houdende te Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 10 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 december 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 8 oktober 2009 niet ingewilligd.

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

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED], en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning onbepaald uitgesteld bij arrest van 14 juni 2010 met nummer S/2010/0030.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 juni 2010, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BULKMANS, die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Thomas RYCKALTS, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] vraagt met een op 12 maart 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst kan worden beschouwd als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van het beroep tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 25 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning”* op een driehoekig perceel.

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op vrij ruime percelen en op 27 maart 2008 en 19 februari 2009 weigert de verwerende partij een vergunning te verlenen voor twee eerdere aanvragen voor het bouwen van een eengezinswoning op hetzelfde perceel.

In beide gevallen oordeelt de verwerende partij dat het terrein deels in woongebied en deels in gebied voor dagrecreatie gelegen is en dat het tot het woongebied beperkte deel te klein is voor woningbouw.

In de aanvraag voor het bouwen van een woning onder een licht glooiend groendak, vertrekkend uit het maaiveldniveau aan de straatzijde, op basis waarvan de bestreden vergunning verleend is, heeft de architect met een beschrijvende nota gewezen op de problematiek van de grensbepaling tussen beide zoneringen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied. Dit origineel gewestplan lijkt aan te geven dat de grens tussen de kadastrale percelen nrs. ■■■■■ (waarop de bestreden beslissing betrekking heeft) en ■■■■■ bepalend is als grens tussen woongebied en gebied voor dagrecreatie. Een afdruk van GIS-Vlaanderen, schaal 1/1000, toont anderzijds aan dat het perceel in kwestie deels in woongebied en deels in gebied voor dagrecreatie gelegen is.

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

Een openbaar onderzoek is niet vereist.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden verleent op 8 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“ ...

- *Gelet op de nota van de architect waarbij verwezen wordt naar de zonegrens volgens het gewestplan aangeduid op het inplantingsplan; dat deze grens werd overgenomen van de tekening die werd overhandigd door de gemeente; dat deze tekening een afdruk van GIS Vlaanderen betreft met de bestemming van het gewestplan en het kadasterplan; dat het kadastraal perceel nr. ■■■■■ volgens deze afdruk slechts gedeeltelijk gelegen is in woongebied; dat de architect in zijn nota en inplantingsplan echter rekening heeft gehouden met deze zonegrens zodat de rechtse gevel op 4,5 meter afstand van de op het plan vermelde zonegrens wordt ingeplant;*
- *Gelet op arrest nr. 173.858 van 02/08/07 van de Raad van State inzake Swinnen tegen de gemeente Mol en het Vlaamse Gewest; dat daarin gesteld wordt dat de kaarten van GIS Vlaanderen met de nodige voorzichtigheid moeten worden bekeken en geïnterpreteerd; dat de kleurvlakken niet altijd overeenstemmen met de basiskaart en vaak in de grensgebieden kleine verschuivingen waarneembaar zijn; dat daarom voor grensgevallen nog steeds de kaart moet worden gevoegd van het originele gewestplan om uitsluitel te geven; dat de weergave op elektronische drager (GIS Vlaanderen) slechts een aanduiding is; dat alléén de bij de besluiten gevoegde plannen uitsluitel geven; dat de gedigitaliseerde versie geen eensluidend verklaarde versie is van de bij het gewestplan gevoegde kaartbladen waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden worden aangegeven; dat de Vlaamse overheid overigens met betrekking tot de door haar op de betrokken website ter beschikking gestelde gedigitaliseerde plannen uitdrukkelijk vermeldt "Deze digitale versie is geen juridisch document deze grafische digitale versie van de gewestplannen kan dan ook in geen enkel geval beschouwd worden als officiële reproductie van de originele en analoge juridische documenten."; dat een afdruk van de gedigitaliseerde versie van de bestemmingsplannen derhalve niet dienstig kan worden ingeroepen om de*

bestemming van een perceel volgens het gewestplan te bepalen, ook al is deze gedigitaliseerde versie gesteund op de originele plannen;

- *Gelet op het gewestplan Mechelen gevoegd bij het Koninklijk Besluit van 05/08/76 op schaal 1125.000 waaruit kan besloten worden dat het bij het opmaken van dit bestemmingsplan duidelijk de bedoeling was de perceelsgrens tussen de kadastrale percelen [REDACTED] en [REDACTED] te volgen bij het vastleggen van de bestemming zodat perceel [REDACTED] volledig in woongebied komt te liggen;*
- *Overwegende dat bijgevolg besloten wordt dat het perceel van de aanvraag volledig gelegen is in woongebied volgens het vastgestelde gewestplan;*
- *Gelet op de beschrijvende nota van de architect waarin gesteld wordt dat voor het opmaken van huidig ontwerp een opmetingsplan werd opgemaakt door een beëdigd landmeter, dat eveneens als bijlage aan het dossier wordt toegevoegd, waarbij het perceel, het aangrenzende perceel, de bomen en de wegenis werden opgemeten; dat hieruit is gebleken dat de scherpe hoek van het perceel veel stomper is dan oorspronkelijk vermoed en dit een gunstige invloed heeft op de bouwzone zodat de ontworpen woning ten overstaan van de vorige aanvragen verder van de perceelsgrenzen kan ingeplant worden; dat in huidige aanvraag de woning inderdaad op 12,80 meter uit de weg wordt ingeplant, terwijl dit in de laatst geweigerde aanvraag slechts 10 meter was; dat huidige inplanting voorziet in een afstand van 3,5 meter van de perceelsgrens met de links gelegen woning [REDACTED] en dit in de vorige geweigerde aanvraag slechts 3 meter was; dat de woning hierdoor inderdaad niet meer volledig voor de voorgevel van de aanpalende woning [REDACTED] komt te liggen maar meer naast deze aanpalende woning; dat de architect in zijn nota eveneens stelt dat het zicht van de linkse woning op de ontworpen nieuwbouwwoning minimaal is doordat de woning verder opgeschoven is ten opzichte van de vroegere aanvraag; dat het glooiende groendak vertrekt vanuit het maaiveldniveau aan de straatzijde en schuin omhoog loopt naar de achterliggende tuin; dat hierbij een maximaal zicht naar de straatzijde gevrijwaard wordt vanaf het links aangrenzende perceel; dat de zone tussen voorgevel en rooilijn als groene voortuin zal ingericht worden met aandacht voor streekeigen groen; dat hierdoor een maximaal aantal bomen bewaard kan blijven waardoor het straatbeeld ongewijzigd blijft;*
- *Overwegende dat de nieuw te bouwen woning zodanig werd ontworpen dat ze een minimale impact heeft op de omgeving en een maximale integratie in het terrein en de omgeving; dat de kroonlijsthoogte geleidelijk varieert van niets (het maaiveld) tot plaatselijk twee volwaardige woonlagen; dat werd gekozen voor een glooiend dak met extensieve begroeiing en dit dak langs de straatzijde start op niveau van het bestaande maaiveld;*
- *Overwegende dat de 12,93 meter afstand tot de perceelsgrens voldoende groot is om te worden aangelegd als tuin;*
- *Overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand;*
- *Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01/10/04 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;*

- *Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en zich op aanvaardbare wijze integreert in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige karakteristieken van deze omgeving en gelet op de schaal, de bestemming, de inplanting, het algemeen karakter en het uitzicht van het ontwerp; de aanvraag bijgevolg verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en de goede aanleg van het gebied niet in het gedrang brengt;*
...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar respectievelijk op 28 oktober 2009 en 13 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In het kader van dit administratief beroep heeft de heer ■■■■■, landmeter, op vraag van de tussenkomende partij, op basis van een fotografische projectie van het bestemmingsplan van het gewestplan op het kadasterplan, op 14 december 2009 de grens tussen het woongebied en het gebied voor dagrecreatie bepaald: het kadastraal perceel nr. ■■■■■ is volgens hem volledig in de woonzone gelegen omdat de grens tussen het recreatiegebied en het woongebied volgens zijn vaststellingen overeenstemt met de grens tussen de kadastrale percelen nrs. ■■■■■ en ■■■■■.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met als motivering:

“... ”

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert het perceel zich gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in gebied voor dagrecreatie.

...

De geplande woning is integraal gelegen in een beperkte strook woongebied met een oppervlakte van ca. 500 m².

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

De deputatie heeft reeds tot 2 maal toe de vergunning voor een woning op dit perceel geweigerd onder meer met volgende argumentatie:

Volgens de kadastrale gegevens heeft het driehoekig perceel inderdaad een eigen kadastrale nummer en bedraagt de oppervlakte 960m². Hiervan is ongeveer 500m² of iets meer dan 50%, gelegen in woongebied.

De woning heeft een oppervlakte van 130m², wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelsgrens. Door deze inplanting en oppervlakte van de woning, blijft geen ruimte gelegen in woongebied meer over om als tuin te worden ingericht. Dit betekent dat het gedeelte van het perceel, gelegen in recreatiegebied, als tuinzone zal worden ingericht. Dit is het oneigenlijke gebruik van het recreatiegebied en kan vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Tuinen maken immers onlosmakelijk deel uit van de bebouwing en dienen integraal in de woonzone te worden voorzien. Dit principe wordt ook gehanteerd met betrekking tot tuinen in agrarisch gebied (vb robr 08/230) en dient eveneens doorgetrokken te worden naar recreatiegebied.

De bebouwde oppervlakte is te groot in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het perceel.

Om de woning toch nog binnen het woongebied te kunnen oprichten, wordt deze helemaal vooraan links op het perceel ingeplant, op korte afstand van het linksaanpalende perceel. Gezien de grootte en de breedte van de omliggende percelen, is dergelijke inplanting niet te verantwoorden. De achtergevel van de ontworpen woning komt zelfs voor de voorgevel van de linksaanpalende woning te liggen.

Hoewel het ontwerp van de woning bij de huidige aanvraag anders is dan bij de vorige 2 aanvragen, blijft voormelde redenering wel van toepassing. De aanvraag betreft een driehoekige woning met groendak, gelegen op 3 m van de perceelsgrens en 8m30 uit de rooilijn. De rechtse gevel is gelegen op 4m50 van de grens met het recreatiegebied. De voorgevelbreedte bedraagt 20m54.

De oppervlakte van de woning bedraagt volgens het statistische formulier 145,7m².

Behalve een voortuinstrook, is bij de woning geen tuin voorzien. Het recreatiegebied zal vermoedelijk als tuin worden gebruikt wat een oneigenlijk gebruik van het recreatiegebied betekent. Door de inplanting vooraan links op het perceel past de inplanting niet in de configuratie van de bestaande woningen in de straat. De overige woningen in de omgeving staan dieper van de weg ingeplant en zijn opgericht op veel grotere percelen, gelegen in het groen.

*De aanvraag is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar.
...*

Na de partijen te hebben gehoord op 15 december 2009, beslist de verwerende partij op 17 december 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

“...

De geplande woning is integraal gelegen in het woongebied. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

In het verleden heeft de deputatie reeds 2 maal een aanvraag voor het bouwen van een woning op het perceel geweigerd. Huidig ontwerp van de woning verschilt echter danig van de vorige aanvragen en is er dus niet mee te vergelijken.

De aanvraag betreft een driehoekige woning met groendak, gelegen op 3m50 van de perceelsgrens en 8m30 uit de rooilijn. De rechtse gevel is gelegen op 12m93 van de perceelsgrens. De voorgevelbreedte bedraagt 20m54.

De oppervlakte van de woning bedraagt volgens het statistische formulier 145,7m².

De aanvrager argumenteert dat de grens tussen het recreatiegebied en het woongebied tot op heden in het dossier werd beoordeeld op basis van de digitale GIS-kaart. Deze kaart bevat echter onnauwkeurigheden. Om uitsluitel te geven over de correcte ligging van de zonegrens, dient men de originele gewestplannen te hanteren. Op een schaal van 1/25.000 komt de lijn van zonegrens, die ongeveer 0,5mm breedte bedraagt, neer op 12m50 in werkelijkheid.

Volgens de aanvrager is de grens tussen het recreatiegebied en het woongebied gelegen op samen met de perceelsgrens van een verkavelingsvergunning, afgeleverd op 19.07.1968.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het gehele perceel van de aanvrager in woongebied is gelegen en het perceel voldoende groot is om als volwaardige bouwgrond te worden beschouwd.

Deputatie treedt de redenering van de aanvrager bij en oordeelt dat de schaal van de gewestplannen niet nauwkeurig genoeg is om de exacte ligging van de zonegrens te bepalen. Gelet op de bijgebrachte verkavelingsvergunning kan worden geoordeeld dat het gehele perceel gelegen is in woongebied en groot genoeg is voor het oprichten van een vrijstaande woning.

Het huidige ontwerp met groendak en natuurlijke gevelmaterialen integreert zich voldoende in deze groene omgeving. Door de huidige voorgestelde vorm van de woning wordt een overgang in kroonlijsthoogte gecreëerd en wordt ook voldoende afstand tot de perceelsgrenzen gehouden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 14 januari 2010 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 10 februari 2010.

De verwerende partij stelt met betrekking tot de gelijktijdige verzending van het beroepsschrift aan de Raad en aan de begunstigde van de vergunning:

“ ...

Naar tijdigheid, formuleert verwerende partij wel een voorbehoud:

Verzoekende partij is er immers op grond van art. 4.8.16., § 5, VCRO toe gehouden om gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift, een afschrift hiervan per beveiligde zending aan verwerende partij en de begunstigde van de vergunning te sturen.

Zoals reeds bij het feitenrelaas aangestipt, ontving verwerende partij vanwege verzoekende partij een afschrift van het verzoekschrift op donderdag 11 februari 2010.

Enkel wanneer ook én uw Raad én de begunstigde van de vergunning op die datum het afschrift ontvingen, is gevolg gegeven aan de decretale vereiste van de gelijktijdige verzending. Een aangetekende zending immers, wordt normaal - dit is met uitzondering van zaterdagen, zondagen en feestdagen - binnen de vierentwintig uur op het adres van de bestemming aangeboden.

...”

De verzoekende partij heeft, zoals reeds vermeld, het verzoekschrift met een aangetekende brief van 10 februari 2010 bezorgd aan de Raad.

Uit de door de verzoekende partij neergelegde documenten blijkt dat de verzoekende partij conform artikel 4.8.16, §5 VCRO ook een afschrift van haar verzoekschrift per beveiligde zending heeft verzonden aan de tussenkomenende partij, als begunstigde van de bestreden beslissing.

Het voorbehoud of de exceptie van de verwerende partij is dan ook ongegrond en daarenboven oordeelt de Raad dat de eventuele schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van het beroep, omdat de kennisgeving louter ter informatie gebeurt en derhalve, in tegenstelling tot de betekening conform artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO, geen rechtsgevolgen creëert voor de verwerende partij en eventuele belanghebbenden, zoals de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zullen de verzoekende partijen moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad putten uit de gegevens van het volledige verzoekschrift, ook uit het deel dat handelt over de middelen, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, meer bepaald het mogelijke verlies aan uitzicht, het verdwijnen van het aanwezige groen, en de mogelijke aantasting van privacy door de configuratie van het perceel en de plaatsing van de woning op het betrokken perceel. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

Daarenboven hebben de verzoekende partijen administratief beroep aangetekend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden en werd hun belang niet betwist in het georganiseerd administratief beroep bij de verwerende partij: de Raad oordeelt dat de belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.7.21 §2 VCRO, dezelfde zijn als vermeld in artikel 4.8.16 §1 VCRO, zodat de verzoekende partijen ook daarom beroep kunnen instellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

In een tweede middel beroepen de verzoekende partijen zich op:

“ ...

de schending van de artikelen 4.3.1, §1 lid 1 b en 4.3.1, §2, 1° VCRO alsmede ... van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, het vertrouwensbeginsel en het continuïteitsbeginsel.

...”

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en dat de kenmerken van de omliggende omgeving niet concreet worden onderzocht.

Daarenboven zou het bestreden besluit volgens hen niet antwoorden op de in het kader van het administratief beroep expliciet geformuleerde motieven en wordt er volgens hen geen rekening gehouden met de weigeringsmotieven van eerdere vergelijkbare (maar geweigerde) vergunningsaanvragen.

Tenslotte menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij het continuïteits-, vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel schendt door, zonder afdoende motivering, af te wijken van vroegere beslissingen.

Meer concreet stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing, die desbetreffend afwijkt van het standpunt van zowel de gewestelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen afdoende motivering bevat met betrekking tot het standpunt dat het perceel te klein is in verhouding tot de oppervlakte van de percelen in de onmiddellijke omgeving, de bijzondere perceelsconfiguratie, de inplanting van de woning op korte afstand van het linksaanpalend perceel van de verzoekende partijen en het feit dat de tuin in recreatiegebied zou kunnen gelegen zijn.

De verwerende partij weerlegt de grieven van de verzoekende partijen vooral in feite en vertrekt daarbij van de stelling dat het volledige perceel in woongebied ligt en derhalve een voldoende grote bouwoppervlakte heeft.

De verwerende partij stelt:

“ ...

1.

Dat het bouwterrein te klein is om met een woning bebouwd te worden, is een achterhaald argument.

De eerdere uiteenzetting van het feitenrelaas én het verweer ten aanzien van het eerste middel in verband met de zonering wordt hierbij als herhaald beschouwd.

Daarmee is ook meteen een antwoord gegeven ten aanzien van de perceelsconfiguratie.

2.

Voor wat de inplanting vooraan betreft, benadrukt verwerende partij dat de inplanting van verzoekers' woning, op ruime afstand van de straat, geenszins kenmerkend is voor de panden in de [REDACTED].

Dit kwam ook aan bod tijdens de hoorzitting van 15 december 2009.

Het pand tegenover, [REDACTED], staat zelfs tot quasi tegen de straat, zoals duidelijk in beeld werd gebracht op foto 10 van verwerende partij, zoals gevoegd bij de antwoordnota ten aanzien van de schorsingsprocedure. Ook verderop aan de straatzijde van dat pand zijn er huizen dicht bij de straat gebouwd, zoals het omgevingsplan aantoont.

Zelfs aan de straatzijde van verzoekers' woning, richting [REDACTED], zijn diverse woningen gebouwd op geringe afstand van de straat.

Er dient ook rekenschap gegeven te worden van de redenen van verzoekers' argumentatie met betrekking tot de inplanting, met name:

- a) de vrees voor inkijk in de woning en tuin;*
- b) het volledig verdwijnen van het bestaand zicht op het naastliggend, met bomen begroeid perceel en het afsnijden van het vergezicht over de [REDACTED].*

Zoals verwerende partij met haar antwoordnota ten aanzien van de schorsingsprocedure duidelijk heeft gemaakt, is er:

- a) 1. slechts één klein raam in de zijgevel van het pand van verzoekende partij en dit op de verdieping, boven de garage, onder het dak; 2. quasi geen beplanting op verzoekers' terrein, op een aantal hoogstammige bomen aan de zijkant na; 3. nog een aanzienlijke afstand tussen de woning van verzoekende partij en het betwiste pand;*
- b) 1. amper sprake van statig groen op het terrein van het betwiste pand, de te behouden houtkant langsheen de straatzijde en een tweetal sparren uitgezonderd; 2. geen recht op een uitzicht, zij het de woning als dusdanig op het kadastraal perceel nr. 119 x 5, zij het de aangrenzende recreatiezone die in werkelijkheid geen écht groen karakter meer heeft.*

3.

Tenslotte is ook de tuin van verzoekende partij in het recreatiegebied gelegen.

...

Naast de weerlegging van de argumenten van de verzoekende partijen, voegt de tussenkomende partij hier vooral aan toe dat de bestreden beslissing de door de verzoekende partijen vermelde pijnpunten van de aanvraag wel degelijk afdoende motiveert en bespreekt in het licht van artikel 4.4.1., §1 en §2 VCRO, en zo de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeelt.

De tussenkomende partij benadrukt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden en de verwerende partij oorspronkelijk onterecht waren uitgegaan van de elektronische versie van het gewestplan, maar dat zelfs wanneer slechts zou rekening gehouden worden met deze elektronische versie, het perceel niet manifest te klein is.

Verder stelt de tussenkommende partij dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de aanvraag voortbouwt op de beslissing van het college van burgemeester van de gemeente Bonheiden van 8 oktober 2009, die reeds een zeer uitvoerige motivering in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zou bevatten.

Met betrekking tot de aangevoerde schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, het vertrouwensbeginsel en het continuïteitsbeginsel verwijst de tussenkommende partij naar analogie naar haar uiteenzetting met betrekking tot het eerste middel, waarin zij stelt:

“ ...

- De motivering is evenwel niet tegenstrijdig maar schetst een evolutie, in die zin dat eruit kan worden opgemaakt dat de initiële beoordeling van de Deputatie inderdaad was dat het perceel zich gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in gebied voor dagrecreatie situeerde, maar dat naar aanleiding van de door de verzoeker in tussenkomst aangebrachte argumentatie, m.n. dat de oorspronkelijke gewestplannen dienen te worden geraadpleegd en dat de vreemde vorm van het perceel van verzoeker in tussenkomst kan worden verklaard door de verkaveling die destijds door de verzoekende partijen werd bekomen, zij tot het inzicht is gekomen dat in het kader van de vroegere vergunningsaanvragen het aandeel van het perceel gelegen in woongebied moet worden gelijkgesteld met het gehele perceel.

De Deputatie volgde daarbij het oordeel van het Schepencollege van Bonheiden, zodat deze motivering geenszins uit de lucht komt vallen. De motivering in het besluit van het Schepencollege was bovendien bijzonder uitgebreid en opgemaakt in niet mis te verstane bewoordingen.

De Raad van State oordeelde reeds dat de Deputatie, wanneer zij in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunning “zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, niet ertoe gehouden is alle in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden.” (R.v.St., nr. 182.683, 6 mei 2008, PAUWELS)

Hieruit kan worden afgeleid dat de beslissing van de Deputatie, indien zij een bevestiging vormt van de beslissing in eerste aanleg, reeds in bepaalde mate kan worden gesteund op de beslissing in eerste aanleg. Over de werkelijke inhoud van hetgeen werd beslist kan dan ook niet ernstig worden aangevoerd dat er betwisting over kan bestaan.

*10.- Hoe dan ook moet worden vastgesteld dat, indien enige tegenstrijdigheid in de motieven reeds kan worden waargenomen, **quod certe non**, zeer duidelijk de feitelijke en juridische elementen kunnen worden opgemaakt aan de hand waarvan de Deputatie tot haar besluit is gekomen en de formele motivering bijgevolg inhoudelijk geen tegenstrijdigheid vertoont, en een weinig elegante bewoording die tot een materiële vergissing moet worden herleid, de schorsing c.q. de vernietiging van een beslissing niet kan rechtvaardigen.*

*- **Wat betreft de beweerde schending van het vertrouwensbeginsel en het continuïteitsbeginsel***

11.- Door een “geheel nieuwe zienswijze” te hanteren met betrekking tot de perceelsgrens, zou de bestreden beslissing volgens verzoekende partijen het vertrouwens- en het continuïteitsbeginsel schenden.

12.- Verzoekende partijen verklaren niet nader in welke zin het vertrouwens- en het continuïteitsbeginsel moet worden begrepen, welke onderscheiden betekenis in huidig geval aan de begrippen moet worden verleend en evenmin welke “geheel nieuwe zienswijze” een schending op deze beginselen zou vormen, zodat het middelonderdeel in beginsel onvoldoende uitgewerkt is om er naar behoren op te kunnen repliceren.

...

In casu werd de aanvraag weldegelijk aan een nieuw onderzoek onderworpen nu in deze thans weldegelijk de beslissing gestoeld is op de soevereine beoordeling door de vergunningverlenende overheid van het Gewestplan en dus niet op gerond van het GIS, alsook de door verzoekende partij tot tussenkomst hangende de procedure aangereikte bijkomende stukken met name het voormeld verslag van landmeter Mariën.

Het vertrouwensbeginsel houdt tenander in dat elke burger in toepassing van het beginsel van het gewettigd vertrouwen moet kunnen vertrouwen op een constante gedragslijn van de overheid. In het geval van een handeling met individuele strekking in het kader waarvan de administratie beschikt over een beoordelingsmacht, veronderstelt de mogelijkheid om de bescherming van het gewettigd vertrouwen te vorderen een situatie waarin de overheid voorafgaandelijk aan de betrokkene precieze waarborgen heeft gevraagd die van aard zijn in zijn hoofde een gegronde hoop te doen ontstaan.

Verzoeker in tussenkomst kan er slechts naar raden dat verzoekende partijen uit het feit dat in het kader van onderscheiden vergunningsaanvragen een afwijkend oordeel werd gevormd voor wat betreft het aandeel van het perceel dat tot woongebied kan worden bestemd, de verwachting hebben gekoesterd dat het perceel (nochtans 9 are 91 ca) nooit voor bebouwing in aanmerking zou komen.

14.- Zoals hierboven uitvoerig werd weergegeven, is het niet de huidige beoordeling van het Schepencollege en de Deputatie met betrekking tot de grootte van het perceel die dient te worden bekritiseerd, maar wel de beoordeling bij de vorige aanvragen, omdat bij de beoordeling van de grootte van het perceel alsook het deel van het perceel dat in woongebied zou liggen, onterecht was uitgegaan van de elektronische versie van gewestplan, welke elektronische versie evenwel niet werd bekrachtigd bij K.B. en bijgevolg elke verordenende kracht moet worden onzegd.

Deze redenering komt uitvoerig aan bod in het geciteerde arrest van 2 augustus 2007 van de Raad van State.

15.- De Raad van State oordeelde bovendien in het verleden reeds dat het vertrouwens- of continuïteitsbeginsel nooit tot gevolg kan hebben dat de vergunningverlenende overheid de bindende gewestplanvoorschriften naast zich neer legt. (R.v.St., nr. 137.956, 2 december 2004)

Zowel het Schepencollege als de Deputatie geven in hun beslissing aan dat bij het oordeel over de grootte van de bouwgrond en de aanwending ervan, in vorige aanvragen onterecht rekening werd gehouden met de digitale versie van het gewestplan en bijgevolg onterecht werd geoordeeld dat het perceel – mede omdat er volgens de interpretatie van het elektronische GIS geen ruimte meer was voorzien voor een tuin- te klein moest worden bevonden voor bebouwing.

16.- Bovendien lijkt het vertrouwensbeginsel sowieso niet van toepassing, omdat enige verwachting van verzoekende partijen van die aard dat het perceel te klein (9 a 91 ca)

zou zijn voor om het even welke bebouwing, met inachtnaam van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit niet rechtmatig kan worden genoemd.

...

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen vooral dat van een afdoende motivering, die de tussenkommende partij meent te kunnen aantonen, niets terug te vinden is in de bestreden beslissing, en dat deze motivering niet post factum kan aangebracht worden.

Beoordeling door de Raad

Wanneer het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied en het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, moet de verwerende partij krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan of mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de motieven, die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en moet de Raad nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt geldt, moet in concreto gebeuren.

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en voor zover dit bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving moeten onderzocht worden. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter minder doorslaggevend en kan er alleszins niet toe leiden de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing te laten.

De beoordeling door de verwerende partij van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partijen, dat onmiddellijk paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is beperkt tot het bijtreden van de stelling van de tussenkommende partij dat het perceel, waarop de door de bestreden beslissing vergunde woning zal gebouwd worden, volledig gelegen is in woongebied en voldoende groot is om als volwaardige bouwgrond beschouwd te worden, én dat de vergunde woning inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving omdat *“het huidige ontwerp met groendak en natuurlijke gevelmaterialen (zich voldoende) integreert ... in deze groene omgeving: door de huidige voorgestelde vorm van de woning wordt een overgang in kroonlijsthoogte gecreëerd en wordt ook voldoende afstand tot de perceelsgrenzen gehouden”*.

De Raad stelt echter vast dat de verwerende partij de ligging van het perceel in woongebied louter baseert op enerzijds de argumentatie van de tussenkomende partij en anderzijds een op 19 juli 1968 verleende verkavelingsvergunning, die evenwel betrekking heeft op de percelen gelegen links ten aanzien van de aanvraag, waarvoor de bestreden vergunning verleend is, en helemaal geen bestemming weergeeft voor het betrokken perceel. De verwerende partij verwijst bovendien naar deze verkavelingsvergunning zonder enige uitleg te verschaffen over de inhoud en de draagwijdte ervan.

Dat dit niet als een afdoende motivering kan beschouwd worden, blijkt des te meer nu de verwerende partij in haar antwoordnota haar stelling dat het perceel integraal in woongebied ligt volledig baseert op een nieuw element dat ook tijdens de hoorzitting aan bod zou zijn gekomen, namelijk de bevestiging van deze stelling door een landmeter aan de hand van een fotografische projectie van het bestemmingsplan van het gewestplan op het kadasterplan.

Onafgezien van de beoordeling van dit nieuw element oordeelt de Raad dat de verwerende partij nagelaten heeft deze argumentatie in haar overwegingen op te nemen, zodat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is.

De stelling van de tussenkomende partij dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden een uitgebreide motivering hieromtrent bevat kan de gebrekkige motivering van de verwerende partij niet verantwoorden, maar versterkt integendeel het door de Raad vastgestelde gebrek aan afdoende motivering.

De motivering inzake de grootte van het perceel en de perceelconfiguratie kan, omwille van hetgeen voorafgaat, evenmin als afdoende beschouwd worden, nu de verwerende partij klaarblijkelijk voortgaat op de veronderstelling dat het volledige perceel in woongebied gelegen is, en daarom voldoende groot zou zijn. Dit blijkt ook duidelijk uit de antwoordnota, waarin de verwerende partij stelt:

“Dat het bouwterrein te klein is om met een woning bebouwd te worden, is een achterhaald argument. De eerdere uiteenzetting van het feitenrelaas én het verweer ten aanzien van het eerste middel in verband met de zonering wordt hierbij als herhaald beschouwd. Daarmee is ook meteen een antwoord gegeven ten aanzien van de perceelsconfiguratie.”

Zelfs wanneer het perceel effectief integraal in woongebied gelegen is, neemt dit enerzijds niet weg dat de verwerende partij nalaat te onderzoeken of aan te tonen dat de oppervlakte van het betrokken perceel vergelijkbaar is met deze van de omliggende percelen, anderzijds, zoals de verzoekende partijen terecht opmerken, verklaart de verwerende partij in dat geval niet waarom de woning in de linker perceelshoek moet worden opgericht.

In dit verband gaat de verwerende partij volledig voorbij aan de eventuele privacyhinder die kan ontstaan door de configuratie van de woning in de linkerhoek van het perceel van de tussenkomende partij en aan de zijde van de woning van de verzoekende partijen.

Met betrekking tot de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving oordeelt de Raad dat zelfs al zou de afstand tot de straat in de omgeving variëren en, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, elders kleiner zou zijn dan in de aanvraag, waarvoor de bestreden vergunning verleend is, er dan nog uit de motivering van de bestreden beslissing niet af te leiden is op welke wijze de vergunde woning op het spievormig perceel van de tussenkomende partij inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

De hierboven reeds geciteerde overwegingen van de verwerende partij met betrekking tot de integratie in de omgeving omwille van de materialen en de vorm van het ontwerp, kunnen immers niet beschouwd worden als een beoordeling ten aanzien van de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving van het perceel.

Het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt nog benadrukt door het wel in overweging nemen van deze beoordelingselementen, enerzijds in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, anderzijds en vooral in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar: beiden hebben de aanvraag op basis hiervan ongunstig geadviseerd.

De bestreden beslissing maakt echter op geen enkele wijze de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bekend, zodat ook op dit punt de motivering gebrekkig is.

Tenslotte oordeelt de Raad dat de verwerende partij de vraag of de tuin al dan niet in strijd zou zijn met de bestemming van het gebied in het geheel niet in haar besluitvorming betreft. De stelling van de verwerende partij in haar antwoordnota dat de tuin van de verzoekende partijen ook in recreatiegebied gelegen is, kan niet beschouwd worden als een voldoende antwoord op de vraag met betrekking tot de tuin in de bestreden beslissing.

De verwerende partij laat dit element, dat nochtans eveneens als weigeringsmotief werd vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de bestreden beslissing volledig achterwege.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht schendt omdat de verwerende partij niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, aantoont dat de aanvraag in overeenstemming is, enerzijds met de planologische bestaansbaarheid met de gewestplanbestemming en anderzijds met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving met betrekking tot de grootte van het perceel, de perceelsconfiguratie, de inplanting van de woning en de gevolgen voor het naastliggende perceel van de verzoekende partijen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De andere middelen worden niet onderzocht, omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

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 10 februari 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van 3 maanden na de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS