

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0938
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0679-A

Verzoekende partij	de heer Jeroen VAN MELKEBEEK vertegenwoordigd door advocaten An WOUTERS en Pieter-Jan DEFOORT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de heer Pascal APPELS vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 9 maart 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 12 december 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Geel, Velveken, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie G, nummer 99A2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 7 november 2017 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 september 2018.

Advocaat An WOUTERS voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Jens JOOSSENS *loco* advocaat Tom SWERTS voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 9 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag kent een historiek. Voorafgaandelijk aan de indiening van de aanvraag bracht het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 1 februari 2016 een ongunstig advies uit omtrent de principe-aanvraag voor het bouwproject.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

De aanvraag valt tevens binnen de perimeter van de (ondertussen gedeeltelijk herziene) gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Geel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 februari 2012 en door verwerende partij goedgekeurd in zitting van 24 mei 2012.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 december 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 december 2016 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft reeds in zitting van 1 februari 2016 beslist om niet akkoord te gaan met het ontwerp.

De totale breedte van het kadastrale perceel bedraagt, gemeten op de rooilijn, circa 110m. Hiervan is circa 103m gelegen in agrarisch gebied en slechts circa 7m gelegen in woongebied met landelijk karakter. De totale oppervlakte van het perceelsdeel gelegen in woongebied met landelijk karakter bedraagt hierbij slechts circa 580m² terwijl de breedte van het perceelsdeel gelegen in woongebied met landelijk karakter hier t.h.v. de bouwlijn slechts 13,5m bedraagt. Overeenkomstig artikel 5 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, dient de minimale perceelsbreedte voor percelen bestemd als woongebied met landelijk karakter of woonparkgebied te worden afgestemd op de plaatselijke toestand en de perceelsbreedten in de directe omgeving. De percelen in het betreffende woongebied met landelijk karakter hebben hier lang Velveken een breedte van minimaal 20m waarbij de perceelsoppervlakten minimaal 10are bedragen. Bijgevolg is de voorgestelde perceelsbreedte niet in

overeenstemming met de plaatselijke toestand en de perceelsbreedten in de directe omgeving.

De bouwlijn van de woningen in deze omgeving varieert maar gelet op ligging aan de rand van het agrarisch gebied waar niet kan gebouwd worden, zal de inplanting op 17m uit de rooilijn zeer zichtbaar zijn in het straatbeeld en het landschap, en bijgevolg niet inpasbaar zijn in deze omgeving. Indien ook op andere locaties gelijkaardige reststukjes die gelegen zijn aan de randen van woongebieden met landelijk karakter met de agrarische gebieden op een gelijkaardige manier zouden ingevuld worden, zal dit leiden tot verdere uitbreiding van de reeds bestaande woonlinten wat indruist tegen de principes van het tegengaan van lintbebouwing en het verdichten in de stads- en dorpskernen.

Het ontwerp omvat een zeer compacte woning. Mogelijks hebben de eerste bewoners geen behoefte aan meer ruimte en tuinzone maar omdat het juist een kleine woning betreft, zal deze behoefte naar een uitbreiding van de woning en/of nieuwe bijgebouwen bij toekomstige bewoners of eigenaars er wel zijn. Hierdoor gaat er bijkomende tuinzone verloren binnen het gedeelte van het woongebied wat zal leiden tot vertuining van het achterliggend agrarisch gebied wat indruist tegen de bestemmingsvoorschriften voor het agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Omwille van bovenstaande redenen kan het betreffende perceel niet beschouwd worden als een bebouwbaar restperceel. Door de aankoop van een deel van het naastliggend perceel kan eventueel wel een volwaardige bouwgrond worden gecreëerd.

De roodbruine gegolfde platen die als gevelbekleding worden gebruikt zijn architectonisch niet verantwoord en niet inpasbaar in de omgeving.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 12 januari 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

... ”

Het gevel- en dakmateriaal is niet aanvaardbaar.

De woning wordt opgetrokken met rood-bruine gegolfde plaat. Dit is geen gebruikelijk materiaal voor woningen, en komt in de straat ook niet voor. Door het gekozen materiaal zal een harde industriële look ontstaan die het straatbeeld verstoort. Er dienen andere materialen gekozen te worden voor gevel en dak.

... ”

Na de hoorzitting van 7 maart 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 9 maart 2017 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (kan worden gebracht) met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening (door het opleggen van voorwaarden).

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

De aanvraag is volledig gelegen in het gedeelte van het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter. De bouw van een woning is in overeenstemming met de bestemming 'wonen'.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke basisverordening op voorwaarde dat de afwijking de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Artikel 5: De minimale perceelsbreedte voor percelen bestemd als woongebied met landelijk karakter ... worden afgestemd op de plaatselijke toestand en de perceelsbreedte in de directe omgeving.

Het betreft een restperceel. Een afwijking is eventueel mogelijk, mits de aanvraag de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Deze toetsing vindt verderop plaats.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. ... Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Het perceel is gelegen langs Velveken ... De straat slingert tussen landbouwgebied en is grotendeels volgebouwd met lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat uit eengezinswoningen met erg heterogeen uitzicht. De woningen hebben één of twee bouwlagen, meestal met hellend dak. De gevels zijn meestal afgewerkt in gevelsteen (in verschillende kleuren). Enkele woningen zijn gekaleid.

De bouw van de woning is functioneel inpasbaar

De woning wordt gebouwd op het deel van het perceel dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Ook het bijgebouw en de tuinstrook zijn volledige gelegen in het woongebied, zodat geen vertuining plaatsvindt van agrarisch gebied.

...

Het perceel is voldoende groot

De gemeentelijke verordening legt op dat het perceel qua grootte in harmonie moet zijn met de omgeving. De perceelsgrootte en vorm van de percelen in de omgeving is variabel. Het perceel van de aanvraag is vooraan het perceel inderdaad smaller dan de omliggende percelen, maar omdat het perceel breed uitloopt is de grootte van het perceel ter hoogte van de woning voldoende groot om een woning te bouwen die een gelijkaardige grootte heeft als de woningen in de omgeving.

De inplantingsplaats is aanvaardbaar

De woning wordt ingeplant op ca. 17m uit de rooilijn. Dit is verder naar achter dan de rechtsaanpalende woning. Er is evenwel geen duidelijke bouwlijn in Velveken, zodat de inplantingsplaats kan worden aanvaard: de woning wordt ingeplant op ongeveer dezelfde diepte als het bijgebouw op het rechtsaanpalende perceel. Dit bijgebouw met zadeldak is dermate groot, met zadeldak, dat het van op afstand zelf op een (kleine) woning lijkt.

Het gebouw heeft door deze inplanting een beperkte impact: visueel wijzigt het zicht vanuit het agrarisch gebied weinig, aangezien de woning t.h.v. het bijgebouw wordt ingeplant, en omdat de woning zelf ook maar één bouwlaag met hellend dak telt.

Het gevel- en dakmateriaal is aanvaardbaar, op voorwaarde dat deze worden uitgevoerd in rood of bruin van het merk 'Onduline' bestaande uit gerecycleerde cellulose-vezels gedrenkt in bitumen.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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 MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 juli 1978 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1, 1°, a) en b) en §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 1.2.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Omzendbrief), en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de zorgvuldigheid en de regelmatigheid van de afbakening door verwerende partij van de contouren van het landelijk woongebied waarbinnen de nieuwbouw moet worden voorzien.

Zij stelt dat verwerende partij de breedte en de diepte van het landelijk woongebied blijkens de bestreden beslissing niet exact heeft berekend aan de hand van de kaartgegevens van het gewestplan, maar er samen met tussenkomende partij ten onrechte zonder meer is van uitgegaan dat de diepte van het landelijk woongebied aldaar 50 meter bedraagt vanaf de rooilijn. Ter ondersteuning van haar standpunt wijst zij op de vaststelling dat de Omzendbrief met betrekking tot lintbebouwing en woongebied met landelijk karakter bepaalt dat *“een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn een absoluut maximum is”*, en stelt zij dat *“voor ieder concreet geval het gewestplan zelf moet geconsulteerd en nagemeten worden”*. Zij wijst op rechtspraak van de Raad omtrent de bepaling van de gewestplangrens, waarin wordt geoordeeld dat *“er niet automatisch mag worden vanuit gegaan dat de diepte van het landelijk woongebied 50 meter vanaf de rooilijn bedraagt”* en dat deze *“diepte exact moet worden nagemeten op basis van de kaartgegevens van het gewestplan”*. Zij stelt dat de diepte van het landelijk woongebied blijkens de aanvraagplannen 50 meter bedraagt vanaf de rooilijn, en de breedte ter hoogte van de straat 7 meter, maar dat het *“onduidelijk is op basis van welke kaarten/gegevens deze contouren werden uitgetekend”*, gezien er *“in de motivatienota van de aanvrager niet wordt verwezen naar het origineel gewestplan”*. In die optiek meent zij *“dat de berekening van de aanvrager zoals overgenomen door de verwerende partij gesteund is op een manifest onjuiste / onnauwkeurige feitenvinding”*.

Zij merkt op dat hoewel verwerende partij *“zich wat betreft de breedte van het landelijk woongebied heeft gebaseerd op een kopie van een kadastraal plan met een overdruk van het gewestplan”*, zij *“wat betreft de diepte beroep doet op de zgn. 50 meter lijn van de omzendbrief”*. Zij wijst daarbij

met name op de vaststelling dat in de mate dat verwerende partij zich “om de breedte van het landelijk woongebied te bepalen” zou hebben gesteund op het “kadastraal plan met overdruk van gewestplan, zonder schaal”, zoals “opgenomen in de motivatienota”, op basis waarvan zij oordeelde dat deze breedte van het bouwperceel ter hoogte van de rooilijn 7 meter bedraagt, de diepte van het landelijk woongebied aldaar blijkens dit plan slechts 37 meter bedraagt. In de rand hiervan benadrukt zij dat dit plan blijkens de toelichting van de Vlaamse overheid aan wie zij “een kopie van het origineel gewestplan op schaal 1/10.000 heeft opgevraagd” “geen enkele waarde heeft”, gezien “de originele gewestplannen bij hun opmaak werden ingetekend met de topografische kaarten van het NGI op schaal 1/10.000 als referentie”, waardoor “het bijgevolg niet mogelijk is deze plannen op een groter schaalniveau te verstrekken, en evenmin zinvol (is) om er kadastergegevens over te leggen”. Zij stelt dat het blijkens deze toelichting “op de plekken waar er geen gedetailleerder plan bestaat, er bij de vergunningverlening altijd een interpretatie nodig is van het gewestplan t.o.v. de huidige bestaande toestand en met oog voor de goede ruimtelijke ordening”.

Zij stelt dat uit het door haar opgevraagd origineel gewestplan blijkt dat “de grenzen van het landelijk woongebied zijn getekend rondom (haar) eigendom (grenslijn is getrokken rondom de bestaande gebouwen)” en dat “uit het plan in redelijkheid niet kan worden afgeleid dat het de bedoeling was om nog een bouwperceel naast (haar) eigendom te voorzien”, gezien “er een logische (rechthoekige) grens rondom (haar) eigendom wordt afgebakend”. Zij stelt onder verwijzing naar de weigeringsmotieven in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, waarin wordt overwogen “dat het perceel niet kan beschouwd worden als een bebouwbaar restperceel (perceelsbreedte is te smal, te beperkte tuinzone, afwijkende inplanting, verdere lintbebouwing moet worden tegengegaan)”, dat het in het licht van “de noodzaak om de gewestplannen ‘planologisch’, in het licht van een goede ruimtelijke ordening, te interpreteren”, in deze “niet de bedoeling kan geweest zijn van de ontwerper van het gewestplan om naast (haar) eigendom nog een smal bouwperceel te creëren met een zeer vreemde configuratie waardoor het gebouw diep moet worden ingeplant, het bouwvolume zeer beperkt is en er praktisch geen tuinzone binnen woongebied overblijft”, met “een heel groot risico op latere uitbreidingen (want het huidige bouwvolume is zoals gezegd zeer beperkt) zodat de kans op vertuining van het agrarisch gebied nog toeneemt”.

Zij stelt tevens dat ook uit “het gewestplan op geopunt Vlaanderen blijkt dat de overdruk van het gewestplan op de kadastrale plannen niet correct is”, en dat daaruit “zeer duidelijk blijkt dat de grens tussen landelijk woongebied en agrarisch gebied werd vastgelegd ter hoogte van de rooilijn aan de overzijde van de weg”, zodat “de diepte van het landelijk woongebied dus start vanaf de rooilijn aan de overzijde van de straat en niet vanaf de as van de weg of de rooilijn ter hoogte van het aanvraagterrein”. Zij meent dat “wanneer men dan concreet nameet hoe diep het landelijk woongebied aan de zijde van het aanvraagperceel reikt, gemeten vanaf de rooilijn, men uitkomt op een diepte van circa 36 meter en dus geen 50 meter”.

2.

Tussenkomen de partij merkt vooreerst op dat “de Raad enkel dient vast te stellen of de in het administratief dossier aanwezige stukken al dan niet voldoende zijn om met zekerheid te bepalen waar de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied ligt en of de vergunningverlenende overheid dit op afdoende wijze gemotiveerd heeft”. Zij benadrukt “dat noch het college van burgemeester en schepenen, noch de Deputatie van oordeel zijn dat de aanvraag niet gelegen zou zijn in woongebied met landelijk karakter”. Zij wijst ter ondersteuning hiervan tevens op (“het grafisch plan bij”) “het RUP ‘Zonevreemde woningen’, goedgekeurd door de deputatie dd. 29 januari 2009 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad dd. 13 maart 2009”, op basis waarvan “zeer duidelijk kan worden geoordeeld dat een deel van het betrokken perceel uit de aanvraag wel degelijk voorzien is voor woningbouw”, terwijl het RUP in casu moet worden

samen gelezen met het gewestplan. Zij stelt dat *“rekening houdende met de aangebrachte plannen bij de aanvraag dient vastgesteld te worden dat de woning uit de aanvraag zich dan ook enkel in de bestemming ‘woonzone met landelijk karakter’ bevindt”*.

Wat betreft de motiveringsplicht benadrukt zij *“dat de gewestplanbestemming doorheen de aanvraag en de voorgaande procedure bij de verwerende partij nooit ‘enig twistpunt’ is geweest”,* zodat *“er dan ook geen bijzondere motiveringsplicht op de verwerende partij rustte omtrent dit onderdeel”* en *“verwerende partij terecht oordeelde dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming ‘woongebied met landelijk karakter’”*. Zij meent dat in het licht van *“de aanwezige stukken in het administratief dossier kan worden vastgesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel afdoende in acht werd genomen”,* en dat *“er doorheen het dossier geen elementen zijn te vinden waaruit afgeleid zou kunnen worden dat verwerende partij haar beslissing op een foutieve feitenvinding zou hebben gebaseerd”*.

3.

In haar toelichtende nota benadrukt verzoekende partij dat *“het wel degelijk de taak is van de Raad om na te gaan of de deputatie is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens”,* dat *“de zgn. 50- meter richtlijn geen verordende kracht heeft”* en dat *“de aanvrager en de verwerende partij de diepte van het landelijk woongebied zorgvuldig moeten nameten”*. Zij herhaalt dat *“uit de aanvraagplannen blijkt dat de aanvrager de grens van het landelijk woongebied ‘zonder exacte nameting’ heeft vastgelegd op 50 meter vanaf de rooilijn”,* gezien er *“in het dossier immers geen nauwkeurig opmetingsplan steekt op basis van het origineel gewestplan”,* en dat *“tussenkomen partij ook niet betwist dat men zonder nauwkeurige nameting van het origineel gewestplan 50 meter heeft genomen vanaf de rooilijn”*. Zij herhaalt tevens dat zij *“op basis van het origineel gewestplan en het gewestplan raadpleegbaar op Geopunt aantoon dat het landelijk woongebied geen 50 meter diep is te rekenen vanaf de rooilijn aan de zijde van het aanvraagterrein”*. Zij stelt dat *“zodoende vaststaat dat de deputatie niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en dat zijzelf geen zorgvuldig onderzoek op dit punt heeft uitgevoerd”,* terwijl *“de loutere overname van het standpunt van de aanvrager en de gemeente vanzelfsprekend niet voldoende is”*. Wat betreft de verwijzing door tussenkomen partij naar het RUP Zonevrije woningen stelt zij dat dit *“enkel aantoon dat een klein deeltje van het aanvraagperceel binnen woonzone volgens het gewestplan zou gelegen zijn maar geenszins bewijst dat het gaat om een strook grond met een diepte van 50 meter en een straatbreedte van 7 meter”,* vermits *“er geen schaal is op het plan”* en *“de exacte diepte dus niet kan worden nagemeten”*. Zij merkt nog op dat het feit dat *“dit argument niet eerder is opgeworpen tijdens de vergunningsprocedure het gevolg is van het feit dat er geen openbaar onderzoek is georganiseerd en dat de aanvrager zelf in beroep is gegaan”,* en herhaalt dat dit geen afbreuk doet aan *“de noodzaak in hoofde van de deputatie om een zorgvuldig onderzoek op dit punt uit te voeren en niet zonder meer aan te nemen dat de diepte van het landelijk woongebied 50 meter vanaf de rooilijn bedraagt”,* *“temeer nu het hier ging om een terrein op de uiterste rand van een landelijk woongebied”,* waardoor *“het manifest onzorgvuldig voorkomt dat de deputatie niet overging tot een nauwkeurige nameting”*.

Beoordeling door de Raad

1.

De artikelen 6.1.2.2 en 11.4.1 Inrichtingsbesluit luiden respectievelijk als volgt:

“6.1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven: ...

1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”

“11.4.1 De 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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. ...”

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt:

*“Voor de toepassing van deze codex wordt verstaan onder: ...
13° stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in: ...
b) een plan van aanleg,
...”*

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd :
1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:
a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.
b) een goede ruimtelijke ordening;
...”*

Op basis van voormeld artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. De Raad kan zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel noopt de vergunningverlenende overheid om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding, waarbij zij zich moet informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ligt het bouwperceel deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. In die optiek is de bepaling van de grens tussen beide (verordenende) bestemmingsgebieden bij voorliggende aanvraag essentieel, en stond het aan verwerende partij om in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening terzake een zorgvuldig onderzoek te voeren en haar beslissing afdoende te motiveren. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de vaststelling dat er inzake de bepaling van de grenslijn tussen voormelde bestemmingsgebieden in de aanvraag (bij gebreke aan een openbaar onderzoek) geen bezwaren werden ingediend, en dat de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg dan wel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terzake geen opmerkingen formuleerden, gezien verwerende partij (overeenkomstig de toepasselijke

versie van artikel 4.7.21, §1 VCRO) de aanvraag bij het behandelen van het beroep in haar volledigheid onderzoekt.

3.

De bestreden beslissing overweegt wat betreft de conformiteit van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften dat *“de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan”*, gezien *“de aanvraag volledig is gelegen in het gedeelte van het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter”* en *“de bouw van een woning in overeenstemming is met de bestemming ‘wonen’”*. Deze overweging betreft in het licht van het belang van de grensbepaling bij voorliggende aanvraag geen afdoende motivering die getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de ligging van de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, en naar de gebeurlijke implicaties hiervan voor de vergunbaarheid van de aanvraag, met name een nieuwbouwwoning, een carport met tuinberging en een omliggende tuin.

Uit het administratief dossier, in het bijzonder het inplantingsplan bij de aanvraag, blijkt dat het perceeldeel in woongebied met landelijk karakter ter hoogte van de rooilijn een breedte heeft van 7 meter, en over een diepte van 50 meter vanaf de rooilijn verbreedt tot een breedte achteraan van 27,58 meter. Het dossier bevat evenwel geen stukken waaruit blijkt op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat deze maten op het inplantingsplan correct zijn, en dat het ‘bouwperceel’ daarop correct is weergegeven. Gelet op de ligging van het (rest)perceel volgens het geldende gewestplan, ter hoogte van de grenslijn tussen het woongebied met landelijk karakter, waarbinnen een nieuwe residentiële woning met carport en tuin in beginsel mogelijk is, en het agrarisch gebied, waarbinnen voormelde stedenbouwkundige handelingen in beginsel zijn uitgesloten, kon verwerende partij in de bestreden beslissing niet ‘zonder meer’ stellen dat de aanvraag volledig is gesitueerd binnen het woongebied met landelijk karakter. Het stond aan verwerende partij om aan de hand van het originele gewestplan (desgevallend samen met het RUP ‘Zonevrije Woningen’) en de ingediende plannen de juiste ligging te bepalen van het ‘bouwperceel’ waarop de beoogde stedenbouwkundige handelingen worden voorzien, en dit tot uiting te brengen in de bestreden beslissing.

4.

Voormeld oordeel geldt des te meer in het licht van de pertinente vaststellingen van verzoekende partij in haar verzoekschrift inzake de grenzen van het woongebied met landelijk karakter ter hoogte van het aanvraagperceel, onder verwijzing naar enerzijds het origineel gewestplan en de toelichting van de Vlaamse overheid omtrent de wijze waarop dit dient te worden geïnterpreteerd, en anderzijds het gewestplan op geopunt Vlaanderen. Verzoekende partij wijst daarbij in het bijzonder op de vaststelling dat de diepte van het woongebied met landelijk karakter ter hoogte van het aanvraagperceel dient te worden gemeten vanaf de rooilijn aan de overzijde van de straat, evenals op de vaststelling dat een overdruk van het gewestplan op de kadastrale plannen geen correcte manier is om de grootte van het ‘bouwperceel’ te bepalen. Deze argumentatie wordt noch door verwerende partij, noch door tussenkomende partij, ernstig betwist. Hoewel het niet toekomt aan de Raad om aan de hand van het administratief dossier en de standpunten van partijen zelf de grenslijn te bepalen tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, en de Raad enkel kan nagaan of verwerende partij haar bevoegdheid inzake het bepalen van deze grenslijn zorgvuldig heeft uitgeoefend, blijkt op basis van de overwegingen in de bestreden beslissing en de argumentatie van verzoekende partij alleszins dat verwerende partij redelijkerwijze niet zonder meer kon uitgaan van een ‘bebouwbaar’ perceel met een diepte vanaf de rooilijn van 50 meter.

5.

Gelet op voormelde vaststellingen, vindt de door verwerende partij aangenomen situering van het (volledige) 'bouwperceel' in woongebied met landelijk karakter geen steun in de bestreden beslissing noch in de stukken van het administratief dossier. Verwerende partij kon wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften niet zonder meer oordelen dat de aanvraag volledig is gelegen binnen de perimeter van het woongebied met landelijk karakter. Ook wat betreft de functionele inpasbaarheid van de aanvraag kon zij niet louter overwegen dat niet alleen *“de woning wordt gebouwd op het deel van het perceel dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter”*, maar *“ook het bijgebouw en de tuinstrook volledig zijn gelegen in het woongebied, zodat geen vertuining plaatsvindt van agrarisch gebied”*. Hetzelfde geldt wat betreft de perceeloppervlakte, waarbij zij niet zonder meer kon oordelen dat *“de grootte van het perceel ter hoogte van de woning voldoende groot is om een woning te bouwen die een gelijkaardige grootte heeft als de woningen in de omgeving, omdat het perceel breed uitloopt”*.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen in het licht van de beoordeling van het eerste middel niet te worden onderzocht, temeer ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

Tussenkomen partij verzoekt om *“de kosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding”*, ten laste te leggen van verzoekende partij. Wat betreft het door tussenkomen partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partij), gezien tussenkomen partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomen partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomen partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkomen partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van tussenkomen partij inzake de kosten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Pascal APPELS is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 9 maart 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Geel, Velveken, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie G, nummer 99A2, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op het rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op het rolrecht van 100 euro, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 april 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE