

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0166
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0695/A

Verzoekende partij	De KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT vertegenwoordigd door advocaat Jurgen DE STAERCKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Bert ROMBAUTS2. mevrouw Iris SCHOETERS vertegenwoordigd door advocaat Gaëtane PELSMAEKERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3020 Herent, Arnoudt Rulenslaan 19 <ol style="list-style-type: none">3. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOORTMEERBEEK vertegenwoordigd door advocaat Tim DE KETELAERE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 155A

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste en tweede tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek van 21 december 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 3190 Boortmeerbeek, Eyselaarstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 207r.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste en tweede tussenkommende partij verzoeken met een aangetekende brief van 17 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 17 oktober 2017 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 17 oktober 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Thomas BEELEN die *loco* advocaat Gaëtane PELSMAEKERS voor de eerste en tweede tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij en derde tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De eerste en tweede tussenkomende partij zijn eigenaar van de woning, gelegen aan de Eyselaarstraat 17. Zij wensen de woning door een nieuwbouw te vervangen.

De Eyselaarstraat is een verharde gemeenteweg die ter hoogte van de woning nr. 9 niet meer tot het openbaar domein behoort en op de aangelande percelen doorloopt. Op het perceel van de eerste en tweede tussenkomende partij loopt de weg over een lengte van 12,50 meter.

Op het einde van de Eyselaarstraat gaat de weg over in een onverharde doorsteek dat schuin over het perceel van de eerste en tweede tussenkomende partij naar de voetweg nr. 91 aan de westelijke perceelgrens loopt.

2.

Op 21 augustus 2015 dienen de eerste en tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het kappen van vijf hoogstammige bomen, de afbraak van een bestaande woning en de nieuwbouw van een eengezinswoning op het perceel aan de Eyselaarstraat 17.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'zonevreemde woningen', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Boortmeerbeek van 22 september 2014 en goedgekeurd door de verwerende partij op 19 maart 2015, meer bepaald in de overdrukzone 'kernegebonden rastergebied'.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 28 oktober 2015 tot en met 26 november 2015 gehouden wordt, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in. Als bezwaar doet de verzoekende partij gelden dat de verbindingsweg tussen de Eyselaarstraat en voetweg nr. 91 een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid uitmaakt en wederrechtelijk afgesloten werd. Daardoor wordt ook de toegang tot het achterliggend perceel nr. b210, dat de verzoekende partij aan een landbouwer verpacht, voor landbouwvoertuigen gehypothekeerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek weigert op 21 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

(...)

Inpasbaarheid in de omgeving, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Mobiliteitsimpact:

Het bestaand aantal woongelegenheden bedraagt 1 en wijzigt niet. Momenteel hebben naast de constructie waarvoor de aanvraag geldt, nog een aantal andere woningen hun uitweg via de Eyselaarstraat. Hierdoor wordt van de aanvraag niet verwacht dat het de bestaande verkeersdynamiek op de Eyselaarstraat gaat verhogen.

Voetweg nr. 91 ligt voor de helft op het perceel waarvoor de aanvraag geldt (zie ook situatieplan bij de bouw aanvraag). Volgens ditzelfde situatieplan bevindt zich een afsluiting op de perceelsgrens en is niet de volledige breedte van de voetweg nr. 91 bereikbaar. De aanvrager dient de huidige buurt- en voetwegen in de directe omgeving te respecteren.

Schaal:

De bestaande woning heeft een bouwvolume van 403,1m³. De nieuwe woning heeft een bouwvolume van 1.457m³. Volgens artikel 4.1.1. van de VCRO geldt als definitie van bouwvolume het volgende "het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld". Aangezien de ondergrondse garage via een buiteninrit te bereiken is en hiermee het maaiveld wordt aangepast, de ondergrondse bouwlaag een hoogte heeft van 2,36m en deze ondergrondse ruimte als nuttig volume kan worden beschouwd en dus ruimer is dan een gebruikelijke onderkeldering, moet het volume van de ondergronds bouwlaag mee in het totale bouwvolume worden gerekend en heeft de woning dus een bouwvolume van meer dan 1.000m³. Hiermee overschrijdt de nieuwe woning het toegelaten bouwvolume zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van de overdrukzone "kernegebonden rastergebied" (artikel 7) van het RUP zonevreemde woningen.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De nieuwe woning zal zich niet dicht bij de perceelsgrenzen gaan bevinden dan in de bestaande toestand. Integendeel, gezien de afbraak van het vrijstaande bijgebouw dat zich tot op de rechter en achterste perceelsgrens bevindt. De voorgestelde afstand tot de achterste en rechter perceelsgrens kan worden verantwoord. Het RUP laat in deze overdrukzone herbouw op dezelfde plaats toe.

Door de grote bouwdiepte op de verdieping kan wel hinder inzake inkijk naar de constructie op het rechter aanpalend perceel worden verwacht.

De nieuwe woning wordt op zeer korte afstand van de Eyselaarstraat ingeplant en richt zich hiermee niet naar de omringende bebouwing, meerbepaald de constructie op het rechter aangrenzend perceel dat diep op haar eigen perceel is ingeplant. De voorgevel bevindt zich op 12 centimeter van de Eyselaarstraat die een breedte van 6m heeft volgens de beslissing van de deputatie die dateert van 27 januari 1996. Deze beperkte afstand is niet in overeenstemming met gangbare achteruitbouwstroken van 5-6m die voldoende vrije ruimte bieden voor het plaatsen van een voertuig. Door de zeer beperkte afstand van de woning tot de Eyselaarstraat kan worden gesteld dat de rechtszaak die momenteel lopende is en die gaat over het recht van doorgang op het stuk weg tussen de voetweg nr. 91 en de Eyselaarstraat sterk interfereert met deze bouwaanvraag.

Ook de functionele tuinzone is beperkt in oppervlakte. Zo richt de woning zich volledig naar het zuiden gezien de inrichting van de woning (leefruimten in het zuiden) en de plaatsing van de inrit in het noord(oosten). Maar daar is de tuin amper 5,75m diep. Voor een vrijstaande woning is dergelijke tuindiepte te beperkt. Bovendien kan de zuidgerichte tuinzone zoals voorgesteld op het inplantingsplan bij de bouwaanvraag niet volledig gebruikt worden als tuin aangezien de voetweg nr. 91 nog deels op het perceel van de aanvraag is gelegen. Op het situatieplan bij de bouwaanvraag is deze voetweg nr. aangeduid maar met een afsluiting op de perceelsgrens.

(...)

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

De afstand tot de Eyselaarstraat is zeer beperkt waardoor hinder naar de voorliggende straat kan worden verwacht.

Om inkiikhinder naar de bebouwing op het rechteraangrenzend perceel te vermijden dient de bouwdiepte op de verdieping af te nemen.

(...)

Algemene conclusie:

De aanvraag voorziet in het afbreken van een zonevreemde eengezinswoning een een vrijstaand bijgebouw en het herbouwen van de eengezinswoning op dezelfde plaats. Het bouwvolume van de nieuwe woning is groter dan 1.000m³ Dit is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 7 "Kerngebonden rastergebied" van het RUP zonevreemde woningen die een bouwvolume van de herbouwde woning toelaten tot maximaal 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume. Door de dichte inplanting bij de Eyselaarstraat richt de woning zich niet naar de omringende bebouwing, meerbepaald de constructie op het rechter aangrenzend perceel dat diep op haar eigen perceel is ingeplant. Een te grote bouwdiepte op de verdieping kan hinder inzake inkijk naar de constructie op het rechter aanpalend perceel veroorzaken. Door de zeer beperkte afstand van de woning tot de Eyselaarstraat kan ook worden gesteld dat de rechtszaak die momenteel lopende is en die gaat over het recht van doorgang op het stuk weg tussen de voetweg nr. 91

en de Eyselaarstraat en waarover nog geen beslissing van de rechter is ontvangen nog sterk interfereert met deze bouwaanvraag. Ook de functionele tuinzone is beperkt in oppervlakte en voor een vrijstaande woning is de voorgestelde tuindiepte te beperkt. Bovendien kan de zuid(oost)gerichte tuinzone zoals voorgesteld op het inplantingsplan bij de bouwaanvraag niet volledig gebruikt worden als tuin aangezien de voetweg nr. 91 ter hoogte de zuid(oostelijke) perceelsgrens nog deels op het perceel van de aanvraag is gelegen. Op het situatieplan bij de bouwaanvraag is deze voetweg nr. 91 aangeduid maar echter met een afsluiting op de perceelsgrens.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

(...)

Beoordeling van het college van burgemeester en schepenen

(...)

Gelet op de vaststelling dat voor de woning op het rechts aanpalend perceel een bouwovertreiding gekend is onder referte 1967/1 betreffende het bouwen van een houten woning besluit het college van burgemeester en schepenen dat het argument over de inkijk van de aangevraagde woning op deze woning zonder voorwerp is aangezien het niet de bedoeling kan zijn dat het herbouwen van een woning gehypothekeerd wordt wegens een bouwovertreiding op een ander perceel.

Overwegende dat de basisrechten vermeld in de VCRO en het gRUP bepalen dat er mag herbouwd worden op dezelfde plaats en dat herbouwen op dezelfde plaats betekent dat de nieuwe woning ten minste driekwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt, waardoor de impact op de goede ruimtelijke ordening op zich al minimaal zal zijn, oordeelt het college van burgemeester en schepenen dat de voorgestelde afstand tot de rand van de weg niet als hinderlijk kan worden beschouwd of meer hinderlijk dan in een ander inplantingsvoorstel.”

Overwegende dat in diverse bouwvergunningen, onder meer voor meergezinswoningen, de bouw van de ondergrondse garages verplicht wordt en dat daardoor een garage tot een gebruikelijke onderkeldering wordt die niet als woonfunctie kan worden beschouwd, besluit het college van burgemeester en schepenen voorgestelde garage te beschouwen als horende bij de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. Het maximale bouwvolume wordt daardoor niet overschreden. Het college van burgemeester en schepenen besluit alzo de vergunning af te leveren.”

Overwegende dat de Memorie van Toelichting (...) stelt dat “ de term ‘bouwvolume’ verwijst naar het bruto-bouwvolume van de constructie. Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak (exclusief open dakoversteken en schouwen), te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bv. een ondergrondse gelegen wasruimte, berging of stookruimte. Ondergrondse ruimtes dienen echter wel te worden meegerekend, indien deze ruimtes woonfuncties herbergen. Hetzelfde geldt voor een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage.” Ook in de term ‘fysisch aansluitende aanhorigheden’ die worden meegeteld voor de berekening van de bruto-bouwoppervlakte wordt ‘garage’ vermeld. In het arrest A/2014/0813 van 25 november 2014 in de zaak 1011/0309/AZ/8/0263 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt daarbij door de Raad gesteld dat: “De aanvraag ondubbelzinnig betrekking (heeft) op een in de grond ingewerkte garage zoals bedoeld in

de memorie van toelichting. Ze bevindt zich integraal onder het maaiveld en krijgt een toegang die ook afzonderlijk als een vergunningsplichtige constructie moet worden beschouwd. De aldus geconcepioneerde garage vervangt een ruimte die, indien ze inpandig of aangebouwd boven het maaiveld zou worden gebouwd, tot het bruto-bouwwolume moet worden gerekend. Ze heeft volgens de algemeen aanvaarde definities een woonfunctie en kan niet als een gebruikelijke onderkeldering worden beschouwd. Ze is op zichzelf medebepalend voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van de plaats."

Het college van burgemeester en schepenen besluit aldus op dit punt het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar te volgen en er op te wijzen dat een voorstel waarin het bouwwolume niet de maximale 1.000 m³ overschrijdt, vergunbaar kan zijn.

...

Tegen die beslissing tekenen de eerste en tweede tussenkomende partij op 2 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 25 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

"...

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het herbouwen van een louter residentiële woning die niet verbonden is aan een landbouwbedrijf is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is daarnaast gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevrije woningen, goedgekeurd door de deputatie op 19 maart 2015. De stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP vullen de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan aan, evenals de basisrechten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het betrokken perceel is gelegen binnen de overdrukzone 'kernegebonden rastergebied' (artikel 7). Inzake herbouwen op dezelfde plaats bevat artikel 7.2 van de stedenbouwkundige voorschriften geen bijkomende elementen ten opzichte van de bij decreet voorziene basisrechten.

c) In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevrije constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies. Uit het bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen kan afgeleid worden dat het om een vergund geachte woning gaat. Volgens de kadastrale legger is de constructie gekend als huis met 1962 als jaar van het einde van de opbouw. Ook de functie wonen wordt door de gemeente als vergund geacht beschouwd aangezien de eerste inschrijving in het bevolkingsregister dateert van 1974, dit is van vóór het gewestplan. Bijkomend is de betrokken constructie niet onderhevig aan de gemeentelijke taks voor tweede verblijven. Het bestaand gebouw is daarnaast ook niet verkrot, in de betekenis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, meer bepaald voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit. De basisrechten voor bestaande zonevrije woningen kunnen dan ook op basis van deze gegevens toegepast worden in het voorliggend dossier.

d) In ondergeschikte orde wordt nog een kanttekening gemaakt bij de verwijzing in het beroepschrift naar een uittreksel van het vergunningenregister als bewijs van het vergund geacht karakter van de zonevreemde woning. In dit uittreksel wordt weliswaar melding gemaakt van 3 oude vergunningsdossiers, meer bepaald een weigering van 31 januari 1983 voor het verbouwen van/tot of uitbreiden van een eengezinswoning (...), een vergunning voor het verbouwen van/tot of uitbreiden van een eengezinswoning van 6 juni 1983 (dossiernummer 198320) en een vergunning van 15 juni 1992 voor het plaatsen van een garagebox (dossiernummer 199279). Uit verder onderzoek bij de gemeente blijkt evenwel dat deze 3 aanvraagdossiers helemaal geen betrekking hebben op het betrokken bebouwd goed maar op een woning op een ander perceel. Hier kan dus geen rekening mee gehouden worden inzake de vergunningstoestand van de betrokken constructie.

e) Het herbouwen op dezelfde plaats van een zonevreemde woning wordt mogelijk gemaakt in artikel 4.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierbij wordt specifiek opgelegd dat het aantal woongelegenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal en dat het maximale volume van de herbouwde woning beperkt moet blijven tot 1.000m³, als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt. Overeenkomstig artikel 4.4.15. kan een zonevreemde woning ook uitbreiden voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m³. Aan deze laatste voorwaarde is evenwel niet voldaan. Volgens de volumeberekening in het dossier bedraagt het bouwvolume van de nieuwe woning 978.76m³. In dit volume werd enkel rekening gehouden met de bovengrondse verdiepingen, het volume van de ondergrondse garage is hierbij niet meegeteld. Dit stemt echter niet overeen met de definitie van bouwvolume in artikel 4.1.1. Het bouwvolume is namelijk het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van het aanpassingsdecreet wordt deze term "bouwvolume" als volgt verder toegelicht:

(...)

Hieruit blijkt duidelijk dat volledig ondergrondse garages niet meer als een gebruikelijke onderkeldering mogen beschouwd worden en ze wel degelijk moeten meegerekend worden bij het bouwvolume van de woning. Indien dezelfde garageruimte trouwens bovengronds in de woning wordt voorzien of in een aangebouwd volume dient deze evenzeer meegerekend te worden in het bouwvolume. Voor de toegang tot dergelijke ondergrondse garages is bovendien ook een hellende inrit nodig, die op zich al een vergunningsplichtige constructie is. Met inbegrip van de in het voorliggend ontwerp voorziene ondergrondse garage wordt het maximaal toegelaten bouwvolume van 1.000m³ evenwel overschreden. De beoogde nieuwe woning komt om die reden alleen al niet in aanmerking voor een vergunning.

f) Daarnaast dient de aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.4.11. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt namelijk bepaald dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling met betrekking tot zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. In het verleden diende bij deze toetsing in het bijzonder nagegaan te worden of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning behouden blijft. Bij decreetswijziging van 4 april 2014 werd deze specifieke toetsing voor aanvragen met betrekking tot zonevreemde woningen

evenwel geschrapt. De verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening dient nu dus algemeen beoordeeld te worden, net zoals bij niet-zonevreemde woningen en gebouwen.

g) De omvang van de ontworpen nieuwe woning vormt ook vanuit ruimtelijk standpunt een probleem. De woning is namelijk te groot voor het betrokken perceel waardoor de ruimtelijke draagkracht ervan overschreden wordt. Het ontwerp voorziet een woning met een bebouwde oppervlakte van 202m². Dit is op zich al beduidend groter dan een woning met een klassiek plattegrond van bijvoorbeeld 8m bij 15m, maar leidt zeker op het betrokken perceel tot een overmatige terreinbezetting. Volgens het situatieplan heeft het perceel een oppervlakte van 6a 88ca. Deze oppervlakte kan evenwel niet volledig in functie van het privaat gebruik voor de woning aangewend worden. Zo ligt de voetweg nr. 91 gedeeltelijk op het perceel, meer bepaald langs de westelijke zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast ligt ook de verharding van de Eyselaarstraat over een lengte van ca. 12.50m op het betrokken perceel. Het doodlopend gedeelte van deze straat maakt vanaf de rechte hoek ter hoogte van woning nr. 16 namelijk geen deel meer uit van het openbaar domein, maar ligt op de aanpalende percelen, en dus ook op het betrokken laatste perceel. Meer dan 35% van het perceel wordt dus al ingenomen door de nieuwe woning. Daarnaast neemt de noodzakelijke inrit naar de ondergrondse garage ook nog eens quasi volledig de rechter zijdelingse bouwvrije strook in. Het hellend vlak met keerwanden komt op minder dan 1.00m van de zijdelingse perceelsgrens, de verharding van de oprit raakt zelfs de hoek vooraan rechts van de woning. Dit leidt tot een overdreven aandeel aan bebouwing en verharding op het perceel in kwestie.

h) Ook de concrete inplanting van de woning op het perceel bewijst dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel wordt overschreden. De nieuwe beoogde woning beschikt namelijk niet over een volwaardige tuinzone. Zo wordt de nieuwe woning ingeplant met de hoek vooraan rechts op 4.30m van de oostelijke zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot deze zijdelingse perceelsgrens vergroot weliswaar bij het hogere hoofdvolume tot 8.00m, doch zoals eerder gesteld wordt deze rechter zijdelingse bouwvrije strook quasi volledig ingenomen door de inrit naar de ondergrondse garage. Daarnaast bedraagt de afstand tot de achterste noordelijke perceelsgrens 3.00m. Dit is de algemeen gehanteerde afstandsregel voor een zijdelingse bouwvrije strook en kan geenszins als een tuinstrook beschouwd worden. Aan de westzijde varieert de afstand tot de woning van 5.75m tot 8.75m. Dit is evenwel de afstand gemeten tot tegen de perceelsgrens, maar langs de westelijke perceelsgrens loopt de voetweg nr. 91 voor de helft van de breedte (0.825m) op het betrokken perceel. De woning wordt daarnaast ook te dicht ingeplant bij de Eyselaarstraat. Op het inplantingsplan is een afstand van 6.12m opgetekend ter hoogte van de hoek vooraan links. Deze afstand mag evenwel niet volledig als achteruitbouwstrook beschouwd worden aangezien de weg zelf ook volledig op het betrokken perceel gelegen is. De afstand tussen de woning en de bestaande verharde weg bedraagt minder dan 2.00m.

i) In bijkomende orde is er in het voorliggend dossier discussie over het recht van doorgang op de verbinding tussen de Eyselaarstraat en de voetweg nr. 91. Bij de beslissing van de deputatie van 27 januari 1966 in verband met de afschaffing van buurtweg nr. 68 werd een kosteloze afstand van vruchtgebruik aan het openbaar domein opgelegd om de gemeenteweg nr. 19 (= gedeelte van de Eyselaarstraat met de scherpe hoek) in rechte lijn te verbinden met voetweg nr. 91. Ook op het gedeelte van het huidig perceel 207r was op het bijhorend detailplan 6 een strook van 6.00m in het blauw ingekleurd langs de voorste perceelsgrens en een smallere verbindingsstrook langs de geknikte zuidelijke perceelsgrens tot aan voetweg nr. 91. De aanvragers betwisten evenwel bij de rechtbank dat hun eigendom zou worden aangetast door een buurtweg of

een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid. Uiteraard mag een vergunningverlenende overheid geen uitspraak doen over deze burgerrechtelijke kwestie en worden vergunningen overeenkomstig artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening steeds verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, doch bij de beoordeling naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient wel ook rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van deze verbinding tussen de voetwegen nrs. 19 en 91. Met de voorziene inplanting zou de nieuwe woning met de hoek vooraan links tot op amper 0.12m van deze weg komen. Dit is niet verantwoord. Ook de reeds te beperkte tuinzone langs de zuidwestkant van de woning zou nog bijkomend verkleind worden door het smallere verbindingsstuk (breedte 1.65m) naar voetweg nr. 91. Hiermee wordt nogmaals aangetoond dat de ontworpen nieuwe woning niet past op het perceel in kwestie. Een te grote woning inplanten op een te klein perceel leidt niet tot ruimtelijke kwaliteit. Het herbouwen van de betrokken woning wordt niet principieel uitgesloten, doch dient te gebeuren op een andere, ruimtelijk verantwoorde manier.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend ontwerp voor de herbouw van de zonevreemde woning voldoet niet aan de specifieke voorwaarden opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde woningen voor het herbouwen op dezelfde plaats en uitbreiden, aangezien het maximaal toegelaten bouwvolume van 1.000m³ wordt overschreden;
- de ondergrondse garage wordt immers niet beschouwd als een gebruikelijke onderkeldering en dient meegerekend te worden in het totaal bouwvolume van de nieuwe woning;
- daarnaast is de voorliggende aanvraag tot herbouw van de woning ook niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- de ontworpen woning is namelijk te groot voor het betrokken perceel en zorgt samen met de inrit naar de ondergrondse garage voor een overdreven terreinbezetting;
- ook de te beperkte afstanden tot de bestaande Eyselaarstraat evenals tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en het gebrek aan een volwaardige tuinzone bewijzen dat de ruimtelijke draagkracht van het terrein wordt overschreden door de voorliggende aanvraag.

...

Na de hoorzitting van 14 april 2016 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (...) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater,

overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. Daarnaast voorziet de aanvraag volgens de aanstipijst in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l en het hergebruik van het hemelwater voor 2 toiletten, wasmachine en besproeiing van de tuin en dient er een infiltratievoorziening voorzien te worden met een minimaal volume van 4.175l, doch zijn de gegevens over de effectief te plaatsen infiltratievoorziening niet ingevuld. Ook op de plannen is enkel de hemelwaterput met alle gegevens opgetekend, en niet de infiltratievoorziening. Om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient ook de infiltratievoorziening op de plannen opgenomen te worden met onder meer de exacte plaatsing, omvang en buffervolume. Dit kan als een voorwaarde aan de vergunning gekoppeld worden.

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het herbouwen van een louter residentiële woning die niet verbonden is aan een landbouwbedrijf is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is daarnaast gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevrije woningen, goedgekeurd door de deputatie op 19 maart 2015. De stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP vullen de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan aan, evenals de basisrechten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het betrokken perceel is gelegen binnen de overdrukzone 'kerngebonden rastergebied' (artikel 7). Inzake herbouwen op dezelfde plaats bevat artikel 7.2 van de stedenbouwkundige voorschriften geen bijkomende elementen ten opzichte van de bij decreet voorziene basisrechten.

c) In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevrije constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies. Uit het bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen kan afgeleid worden dat het om een vergund geachte woning gaat. Volgens de kadastrale legger is de constructie gekend als huis met 1962 als jaar van het einde van de opbouw. Ook de functie wonen wordt door de gemeente als vergund geacht beschouwd aangezien de eerste inschrijving in het bevolkingsregister dateert van 1974, dit is van vóór het gewestplan. Bijkomend is de betrokken constructie niet onderhevig aan de gemeentelijke taks voor tweede verblijven. Het bestaand gebouw is daarnaast ook niet verkrot, in de betekenis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, meer bepaald voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit. De basisrechten voor bestaande zonevrije woningen kunnen dan ook op basis van deze gegevens toegepast worden in het voorliggend dossier.

d) In ondergeschikte orde wordt nog een kanttekening gemaakt bij de verwijzing in het beroepsschrift naar een uittreksel van het vergunningenregister als bewijs van het vergund geacht karakter van de zonevrije woning. In dit uittreksel wordt weliswaar melding gemaakt van 3 oude vergunningsdossiers, meer bepaald een weigering van 31 januari 1983 voor het verbouwen van/tot of uitbreiden van een eengezinswoning (dossiernummer

198232), een vergunning voor het verbouwen van/tot of uitbreiden van een eengezinswoning van 6 juni 1983 (dossiernummer 198320) en een vergunning van 15 juni 1992 voor het plaatsen van een garagebox (dossiernummer 199279). Uit verder onderzoek bij de gemeente blijkt evenwel dat deze 3 aanvraagdossiers helemaal geen betrekking hebben op het betrokken bebouwd goed maar op een woning op een ander perceel. Hier kan dus geen rekening mee gehouden worden inzake de vergunningstoestand van de betrokken constructie.

e) Het herbouwen op dezelfde plaats van een zonevreemde woning wordt mogelijk gemaakt in artikel 4.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierbij wordt specifiek opgelegd dat het aantal woongelegenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal en dat het maximale volume van de herbouwde woning beperkt moet blijven tot 1.000m³, als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt. Overeenkomstig artikel 4.4.15. kan een zonevreemde woning ook uitbreiden voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m³. Volgens de volumeberekening in het dossier bedraagt het bouwvolume van de nieuwe woning 978.76m³. In dit volume werd enkel rekening gehouden met de bovengrondse verdiepingen, het volume van de ondergrondse garage is hierbij niet meegeteld. Dit stemt echter niet overeen met de definitie van bouwvolume in artikel 4.1.1. Het bouwvolume is namelijk het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van het aanpassingsdecreet wordt deze term "bouwvolume" als volgt verder toegelicht:

(...)

Hieruit blijkt duidelijk dat volledig ondergrondse garages niet meer als een gebruikelijke onderkeldering mogen beschouwd worden en ze wel degelijk moeten meegerekend worden bij het bouwvolume van de woning. Indien dezelfde garageruimte trouwens bovengronds in de woning wordt voorzien of in een aangebouwd volume dient deze evenzeer meegerekend te worden in het bouwvolume. Voor de toegang tot dergelijke ondergrondse garages is bovendien ook een hellende inrit nodig, die op zich al een vergunningsplichtige constructie is. Met inbegrip van de in het voorliggend ontwerp voorziene ondergrondse garage wordt het maximaal toegelaten bouwvolume van 1.000m³ evenwel overschreden.

f) De aanvrager stelt in het beroepschrift voor om de ondergrondse garage te schrappen en te vervangen door een klassieke onderkeldering die niet in het bruto-volume hoeft te worden begrepen. Ook de inrit naar de ondergrondse garage kan dan geschrapt worden. De plannen werden in die zin aangepast en toegevoegd aan het dossier. Met deze wijziging wordt inderdaad tegemoet gekomen aan de overschrijding van het maximaal toegelaten bouwvolume van 1.000m³ en is wel voldaan aan de specifieke toepassingsvoorwaarden van de artikelen 4.4.13. en 4.4.15. voor het herbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning. Overeenkomstig artikel 4.3.1. §1 kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Dergelijke aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, deze wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn

ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en wanneer de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen. Dit is hier het geval, de voorgestelde aanpassing van de kelderverdieping om te voldoen aan de zonevreemde basisrechten kan dan ook als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld worden.

g) De aanvraag is daarnaast verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De bestaande woning beschikt volgens de aanvrager ook al over een bebouwde oppervlakte van 139m², zelfs zonder de ondertussen afgebroken bijgebouwen. De herbouwde woning zou volgens het voorliggend ontwerp een bebouwde oppervlakte hebben van 202m². Deze vergroting in oppervlakte is hier aanvaardbaar omdat het ruimtegebruik op het perceel verbeterd wordt. Daar waar de oorspronkelijke bebouwing tot tegen de perceelsgrenzen stond ingeplant wordt de nieuwe woning centraler op het terrein ingeplant met langs alle zijden bouwvrije stroken van minimum 3.00m. Door het schrappen van de inrit naar de ondergrondse garage kan de onbebouwde zone langs de oostzijde ook effectief mee ingericht worden als tuinzone. Dit komt het ruimtegebruik en de terreinbezetting zeker ten goede. De bebouwde oppervlakte mag anderzijds niet nog toenemen, om de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet te overschrijden. Om die reden zal er als voorwaarde opgelegd worden dat er op het perceel na herbouw van de woning geen bijgebouwen kunnen worden toegestaan.

h) In ondergeschikte orde wordt nog verwezen naar de discussie in het voorliggend dossier over het recht van doorgang op de verbinding tussen de Eyselaarstraat en de voetweg nr. 91. Bij de beslissing van de deputatie van 27 januari 1966 in verband met de afschaffing van buurtweg nr. 68 werd een kosteloze afstand van vruchtgebruik aan het openbaar domein opgelegd om de gemeenteweg nr. 19 (= gedeelte van de Eyselaarstraat met de scherpe hoek) in rechte lijn te verbinden met voetweg nr. 91. Ook op het gedeelte van het huidig perceel 207r was op het bijhorend detailplan 6 een strook van 6.00m in het blauw ingekleurd langs de voorste perceelsgrens en een smallere verbindingstrook langs de geknikte zuidelijke perceelsgrens tot aan voetweg nr. 91. De aanvragers betwisten evenwel bij de rechtbank dat hun eigendom zou worden aangetast door een buurtweg of een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid. Overeenkomstig artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt een stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten en mag de deputatie als vergunningverlenende overheid dan ook geen uitspraak doen over deze burgerrechtelijke kwestie.

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

- de voorliggende aanvraag tot herbouw van de zonevreemde woning voldoet zowel aan de algemene toepassingsvoorwaarden als aan de specifieke voorwaarden opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor het herbouwen op dezelfde plaats en uitbreiden van een zonevreemde woning, mits de ondergrondse garage wordt geschrapt zodat de kelderverdieping volledig als gebruikelijke onderkeldering kan beschouwd worden en niet moet meegerekend worden in het totaal bouwvolume van de nieuwe woning;*
- daarnaast is het voorliggend project ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- de terreinbezetting en het ruimtegebruik worden verbeterd ten opzichte van de bestaande toestand; door de inplanting centraler op het terrein worden de bouwvrije stroken namelijk voldoende groot langs alle zijden van de woning.*

... ”

Dat is de bestreden beslissing.

3.

Na de afgifte van de bestreden vergunning doet de vrederechter te Haacht op 27 april 2016 uitspraak over het geschil tussen de eerste en tweede tussenkomende partij, de gemeente Boortmeerbeek en diverse omwonenden over het al dan niet openbaar karakter van het verbindingsstuk tussen de Eyselaarstraat en voetweg nr. 91.

De vrederechter zegt voor recht dat er een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van overgang gevestigd is op de verbinding van de Eyselaarstraat en voetweg nr. 91 met een breedte van 1,65 meter. De eerste en tweede tussenkomende partij worden veroordeeld om het vrije gebruik en de vrije doorgang van de verbindingsweg te herstellen en zich van iedere daad te onthouden, die de doorgang in de toekomst zou verhinderen.

Tegen het vonnis wordt er geen hoger beroep ingesteld.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VERZOEKEN TOT TUSSENKOMST

1.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste en tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

Artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet bepaalt dat er een rolrecht van honderd euro per tussenkomende partij verschuldigd is.

Met een aangetekende brief van 18 oktober 2016 heeft de griffie de advocaat van de derde tussenkomende partij op de hoogte gebracht van het verschuldigde rolrecht en van de termijn van vijftien dagen voor de storting ervan, te rekenen vanaf de dag na die van de betekening.

Ambtshalve wordt er vastgesteld dat de derde tussenkomende partij het rolrecht laattijdig betaald heeft.

Artikel 21, §5, vierde lid van het DBRC-decreet sanctioneert de niet-betaling van het rolrecht binnen de gestelde termijn van vijftien dagen met de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst. Die decretale bepaling wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden.

Voorafgaand aan de zitting van 7 november 2017 werd er aan de advocaat van de derde tussenkomende partij meegedeeld dat de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht ambtshalve in de debatten gebracht wordt.

Op 24 oktober 2017 deelt de advocaat van de derde tussenkomende partij als verantwoording voor de laattijdige betaling mee dat er redenen van overmacht dan wel onoverkomelijke dwaling aanwezig zijn omdat “het onduidelijk was voor het College wie deze gerechtskosten zou provisioneren” en dat “het “College (wenste) dat een gemotiveerde schriftelijke uiteenzetting zou worden ingediend, tezamen met de betaling van de rolrechten.”

Niets van wat de derde tussenkomende partij als verantwoording aanvoert, kan in ernst als overmacht of onoverkomelijke dwaling worden aanvaard.

Het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij is onontvankelijk.

3.

Met 'tussenkomende partijen' worden voortaan de eerste en tweede tussenkomende partij bedoeld.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

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

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang in het verzoekschrift als volgt:

“ ...

Beroepen bij Uw Raad kunnen o.m. worden ingesteld door “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing” (artikel 4.8.11. § 1, 3° VCRO).

Zoals betoogd, is perceel 210 eigendom van de verzoekende partij. Deze eigendom wordt verhuurd aan een landbouwer :

[...]

Perceel 210 wordt ontsloten naar de Eyselaarstraat via het onverharde gedeelte van de Eyselaarstraat dat merendeels loopt op het perceel van aanvraag 207R, evenals deels op het aanpalende perceel 198 dat ook eigendom is van aanvragers.

De aanvraag bevat zelf het opmetingsplan van landmeter-expert DEKREM dat op ondubbelzinnige wijze aangeeft dat voetweg nr. 91, de Eyselaarstraat én de verbindingsweg tussen Eyselaarstraat en voetweg nr. 91 liggen op het perceel van aanvraag :

[...]

Deze ontsluiting betreft wel degelijk een openbare weg, met name een gemeenteweg die is gesteund op een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van overgang die is gevestigd op eigendom van aanvragers ROMBAUTS-SCHOETERS.

Een en ander werd thans ook als dusdanig bevestigd door de Vrederechter van het kanton Haacht in een vonnis van 27 april 2016 (...).

De aanvraag houdt evenwel totaal geen rekening met de openbare wegenis :

- Onder de 'nieuwe toestand' worden zowel de verbindingsweg tussen Eyselaarstraat en voetweg nr. 91 als voetweg nr. 91 zonder meer geannexeerd in de tuinzone voor de nieuw op te richten woning;
- De voorziene woning wordt met de hoek vooraan links tot op amper 12 centimeter van de weg ingeplant, hetgeen impliceert dat de woning meer dan een halve meter voorbij de rooilijn wordt gebouwd gelet op de zeer ruime dakdoorsteek die maar liefst 66 cm uit het gevelvlak uitsteekt op amper een hoogte van ongeveer 2,70 cm hoog.
- Doordat de woning vlakbij én zelfs voorbij de rooilijn wordt gebouwd, komen diverse woonruimtes van de nieuwe vergunde woning quasi direct uit op de verbindingsweg tussen Eyselaarstraat en voetweg nr. 91. Zoals het verslag van de provinciale stedenbouwkundige bevestigt, heeft de nieuwe woning echter nergens een reële tuinzone. Aanvragers zijn echter ook eigenaars van het perceel dat aan de andere zijde van de verbindingsweg tussen Eyselaarstraat en voetweg nr. 91 ligt, zijnde perceel nr. 198. Nu de woning tot vlak tegen en zelfs over de verbindingsweg wordt ingeplant, hoeft het geen betoog dat de bewoners van de nieuwe woning vanuit hun woning hun buitenleefruimte zullen zoeken op het naastliggende perceel nr. 198. Behalve dat een en ander tot gevolg zal hebben dat het perceel nr. 198 op illegale wijze zal worden vertuind wegens het gebrek aan zinvolle buitenleefruimte op het perceel van aanvraag 207R, zal een en ander tot verkeersonveilige situaties aanleiding geven wanneer landbouwvoertuigen die zich van en naar de Eyselaarstraat naar en van perceel nr. 210 van verzoeker zullen begeven, de bewoners van de nieuwe woning zullen kruisen :
[...]
- Tenslotte wordt ook een gedeelte van de Eyselaarstraat opgenomen in de verharding die door de bestreden beslissing wordt vergund.

In de bestreden beslissing wordt op geen enkele wijze onderzocht welke interferentie het vergunde heeft met de gemeenteweg dewelke onontbeerlijk is voor de ontsluiting van perceel nr. 210 van verzoekende partij.

Verzoeker wordt aldus in zijn belangen geschaad, nu het in verzoekers belang is als eigenaar van perceel nr. 210 dat over de percelen nr. 207R en 198 van aanvragers een vlotte, veilige en onbelemmerde doorgang kan worden genomen tot perceel nr. 210.

- *Zowel de verbindingsweg tussen Eyselaarstraat en voetweg nr. 91 als voetweg nr. 91 worden zonder meer geannexeerd in de tuinzone voor de nieuw op te richten woning. Zulks miskent op flagrante wijze het recht van doorgang over de betrokken gemeenteweg. Als eigenaar van perceel nr. 210 heeft verzoeker er belang om bij een onbelemmerde doorgang over de gemeenteweg te benaarstigen;*
- *Bewoners van de nieuwe woning zullen zich vanuit de woning die tot vlak tegen en zelfs over de verbindingsweg wordt ingeplant, bewegen van en naar het perceel nr. 198. Zulks geldt inzonderheid nu de woning geen zinvolle buitenleefruimte heeft, waardoor de bewoners de buitenleefruimte van perceel nr. 198 zullen opzoeken. Zulks levert verkeersonveilige situaties op voor de gebruikers van de gemeenteweg, nu bewoners vanuit de woning quasi onmiddellijk de gemeenteweg opgelopen kunnen komen. Als eigenaar van perceel nr. 210 heeft verzoeker er belang bij dat zijn eigendom op een veilige manier kan worden ontsloten over de gemeenteweg waarop hij een recht van doorgang heeft;*

- Met een breedte van 1,65 meter heeft de verbindingsweg tussen Eyselaarstraat en voetweg nr. 91 een te beperkte breedte voor de normale exploitatie van perceel nr. 210, dat bereikbaar moet zijn voor landbouwvoertuigen. Verzoekende partij zal dienaangaande een recht van uitweg vorderen jegens de aanvragers ROMBAUTS-SCHOETERS. Doordat de voorziene woning met de hoek vooraan links tot op amper 12 centimeter van de weg wordt ingeplant, waarbij het dak over ruim een halve meter boven de weg uitsteekt, beïnvloedt de bestreden beslissing op negatieve wijze de mogelijkheden van verzoeker om een voor eigendom nr. 210 noodzakelijke ruimere ontsluitingsweg te bekomen.
- Doordat de voorziene woning met de hoek vooraan links tot op amper 12 centimeter van de weg wordt ingeplant, waarbij het dak over ruim een halve meter boven de weg uitsteekt, beïnvloedt de bestreden beslissing bovendien op negatieve wijze de begaanbaarheid van de gemeenteweg. Voor de normale exploitatie van perceel nr. 210 dient voormeld perceel bereikbaar te zijn voor landbouwvoertuigen, zoals tractoren, die een aanmerkelijke hoogte hebben. Het overbouwen van de openbare weg met een uitspringende bedaking op amper 2,70 meter hoog, hindert het verkeer van en naar perceel nr. 210.
- Tenslotte palmt de nieuwe verharding naast de vergunde woning een deel van de Eyselaarstraat in, hetgeen afbreuk doet aan het recht van doorgang over de betrokken gemeenteweg. Als eigenaar van perceel nr. 210 heeft verzoeker er belang bij de bestreden beslissing aan te vechten in zoverre zij de doorgang over de Eyselaarstraat vermindert.

Als eigenaar van perceel nr. 210 heeft verzoeker er buitendien belang bij om de bestreden beslissing aan te vechten doordat het voorziet in een veel te druk bouwprogramma, waardoor de bestreden beslissing resulteert in een verhoogde druk op het omliggende agrarisch gebied, inzonderheid op het naastliggende perceel van verzoeker. Een woonfunctie genereert immers op vlak van diverse hinderaspecten, waaronder privacy, geluid, visuele impact, enz., een negatieve impact ten opzichte van het agrarisch gebied. Deze impact wordt nog negatiever naarmate het bouwprogramma te zwaar uitvalt.

...

2.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting betwisten de tussenkomende partijen de ontvankelijkheid van het verzoekschrift als volgt:

“...

1. De “KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT” geeft in haar verzoekschrift aan dat ze eigenaar is van het perceel kadastraal gekend als afdeling 1, sectie B, nummer 210, zijnde een onbebouwd perceel welke zou worden gehuurd en gebruikt door de heer Paul HUYGENS (wonende te 3190 BOORTMEERBEEK, Paepenstraat 37 – bus 1) in het kader van een professionele exploitatie als landbouwer.

[...]

2. Het valt op dat de “KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT” als openbare instelling in haar verzoekschrift nalaat om haar KBO-nummer te vermelden zodat identificatie van deze rechtspersoon moeilijk is.

Nazicht van de KBO leert dat er op de door de verzoekende partij vermelde maatschappelijke zetel te “3190 BOORTMEERBEEK, Hanswijkstraat 1” geen kerkfabriek is gevestigd.

[...]

Nochtans bepaalt artikel 15 van het Procedurebesluit dat het verzoekschrift “minstens” “de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats” dient te vermelden. Deze informatie is zodoende foutief...

Nazicht van de KBO leert dat de enige “KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT” binnen de provincie VLAAMS-BRABANT, gevestigd zijn te AARSCHOT (WOLFSDONK) en te BIERBEEK.

[...]

Er bestaat m.a.w. volgens het KBO geen “KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT” te BOORTMEERBEEK.

Deze juridische opmerkingen klemmen eens te meer daar er dient vastgesteld te worden dat de “KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT” bij haar verzoekschrift heeft nagelaten om haar **statuten** te voegen alsook de **beslissing** van haar bevoegd orgaan om in rechte op te treden.

(...)

Krachtens artikel 64, lid 2 van het decreet van 07.05.2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten – welke het keizerlijk decreet van 30.12.1809 op de kerkfabrieken opheft – dienen “de voorzitter en de secretaris” gezamenlijk op te treden bij alle rechtsvorderingen “waarbij de kerkfabriek als eiser optreedt” “na machtiging door de kerkraad”.

Uit de inhoud van het inleidend verzoekschrift blijkt duidelijk dat noch de voorzitter, noch de secretaris in rechte optreden. Uit de inventaris bij het verzoekschrift blijkt tevens de machtiging van de kerkraad niet wordt bijgebracht.

De gemeente BOORTMEERBEEK heeft evenwel nooit enige beslissing van de kerkraad in die zin ontvangen. Nochtans schrijft artikel 57 van het decreet van 07.05.2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten voor dat “een afschrift van de notulen van de vergaderingen van de kerkraad [] binnen een termijn van twintig dagen, die ingaat op de dag na de vergadering, gelijktijdig aan de provinciegouverneur, de gemeenteoverheid en het erkend representatief orgaan [wordt] verstuurd”.

Nà het indienen van het verzoekschrift (gedateerd op 27.06.2016) bij Uw Raad, werd de gemeente BOORTMEERBEEK ingelicht over de vergadering van de kerkraad van de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS dd. 08.07.2016.

(...)

Gelet op de aanplakking op 12.05.2016 (zie pag. 15, randnr. 12) is een beslissing dd. 08.07.2016 van de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS laattijdig om alsnog beroep in te dienen bij Uw Raad.

Deze laattijdige beslissing van de kerkraad van de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS kan bovendien hoegenaamd niet aanzien worden als een ‘machtiging’ van de kerkraad van de “KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT” aan de voorzitter (de heer Edgar MEULEMANS) en de secretaris (de heer Omer ECTOR) om in rechte een vordering in te stellen en ev. via mr. J. DE STAERCKE, een annulatieberoep in te stellen bij Uw Raad tegen de bestreden beslissing van de deputatie.

De laattijdige beslissing van de kerkraad van de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS dd. 08.07.2016 is louter beperkt tot het post factum acteren dat ondertussen “opnieuw” (?) een “bezwaarschrift” (?) en een beroep bij Uw Raad werd ingesteld.

Uit de inhoud van het verzoekschrift blijkt nergens dat het juiste orgaan van de kerkfabriek optreedt, laat staan dat een voorafgaande tijdige machtiging door de kerkraad voor het instellen van een rechtsvordering bij Uw Raad wordt bijgebracht en/of bestaat.

(...)

Op geen enkele wijze kan bovendien worden nagegaan of de kerkraad van de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS op correcte wijze (nl. bij volstreekte meerderheid) een beslissing heeft genomen.

(...)

Het verzoekschrift is bijgevolg, op verschillende gronden, onontvankelijk.

3. Maar er is meer...

Volgens artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO kan “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing” bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen een beroep instellen.

Artikel 56, §1, 1° van het Procedurebesluit schrijft eveneens in die zin voor dat het verzoekschrift “een omschrijving van het belang van de verzoeker” dient te bevatten.

Een verzoekende partij moet m.a.w. het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen 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 ondervindt of zal ondervinden.

Enkel het inleidend verzoekschrift kan in aanmerking genomen worden om de ontvankelijkheid, in functie van het belang dat de verzoekende partij desgevallend doet gelden, van het beroep te beoordelen. Met latere bijsturingen, aanpassingen of uitbreidingen, zoals desgevallend vervat in de wederantwoordnota of zoals mondeling toegelicht ter zitting, kan Uw Raad dan ook geen rekening houden.

Er dient vastgesteld te worden dat op geen enkele wijze het bewijs wordt bijgebracht dat de “KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT” eigenaar is van het aan de bouwplaats naastgelegen perceel.

Tevens wordt geen enkele bewijs bijgebracht dat de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT dit perceel zou verpachten aan “de heer Paul HUYGENS” (...); laat staan dat dit aangewend voor de exploitatie van een landbouwbedrijf.

Onderzoek van de KBO leert dat de heer Paul HUYGENS de (gedelegeerd) bestuurder is van de NV AGRO, met zetel 3190 BOORTMEERBEEK, Paepestraat 37 – bus 1 (KBO-nummer 0418.971.177) en vestigingseenheid te Paepestraat 39.

[...]

Nergens blijkt dat de heer Paul HUYGENS “landbouwer” is. Hoogstens kan de NV AGRO aanzien worden als de exploitant. De mededeling van een ‘verzamelaanvraag’ zou meer duidelijkheid scheppen...

Daarnaast dient te worden aangegeven dat waar de verzoekende partij zou stellen dat zij als ‘aanpalende eigenaar’ over een belang zou beschikken, uw Raad reeds herhaaldelijk (tot ten treure toe) heeft gesteld dat het loutere nabuurschap van de verzoekende partij

op zich niet zonder meer kan volstaan om haar het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

In het verzoekschrift maakt de “KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT” (...) inzake bespreking van de te ondervinden hinder of nadelen n.a.v. de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning onder meer melding dat

- a) “de verbindingsweg tussen Eyselaarstraat en voetweg nr. 91 als voetweg nr. 91 zonder meer geannexeerd [wordt] in de tuinzone voor de nieuw op te richten woning”;
- b) “de voorziene woning (...) op amper 12 centimeter van de weg [wordt] ingeplant (...)”;
- c) er “verkeersonveilige situaties” zullen ontstaan “wanneer landbouwvoertuigen die zich van en naar de Eyselaarstraat naar en van perceel nr. 210 van verzoeken zullen begeven, de bewoners van de nieuwe woning zullen kruisen”;
- d) ...

Minstens impliciet erkent de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT dat de door de Vrederechter van het kanton HAACHT bevestigde aanwezige publieke erfdienstbaarheid van overgang (met een breedte van 1,65m) niet wordt gehinderd door de oprichting van een woning, vergund bij het bestreden besluit.

Het perceel van de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT is ten allen tijde bereikbaar; ook na de oprichting van de kwestieuze woning. Weliswaar dient elke gebruiker de voorziene breedte van 1,65m en de lokale politiereglementen (waarbij het gebruik van gemotoriseerde voertuigen verboden is) te respecteren.

Nergens is er sprake dat de door de Vrederechter uitgesproken publieke erfdienstbaarheid wordt belemmerd, laat staan door de oprichting van de kwestieuze woning.

Indien ‘de verbindingsweg’ een te beperkte breedte heeft, heeft dit geen uitstaans met de bestreden beslissing maar is dit uitsluitend te wijten aan de inhoud van het declaratief vonnis van de Vrederechter van het kantoor HAACHT dd. 27.04.2016 waarin deze breedte is vastgesteld (en waarin de betrokken procespartijen hebben berust). Indien de exploitant een bredere breedte wenst teneinde het perceel nr. 210 te bereiken met landbouwvoertuigen, diende dit gevorderd te worden voor de Vrederechter. De Vrederechter is hier echter niet op ingegaan...

De beweerde hinder of nadeel is m.a.w. niet bewezen, laat staan aanneembaar.

Voor het overige dient er vastgesteld te worden dat ingeroepen hinder- en nadeelaspecten hoegenaamd niet persoonlijk zijn. Een rechtspersoon en/of een openbare instelling kan het aangehaalde nadeel inzake doorgang en/of ‘verkeersonveilige situaties’ **niet** lijden, laat staan dat dit in relatie staat met haar maatschappelijk statutair doel.

Ook aspecten inzake “privacy, geluid, visuele impact, enz.” wringt met het gegeven dat de verzoekende partij een openbare instelling is.

Hoogstens de exploitant – thans niet in zake – kan deze aspecten inzake het nadeel en/of hinder inroepen; doch niet de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT. Het is dan ook een evidentie dat eerder een natuurlijk persoon (bijv. de heer HUYGENS) een bezwaarschrift, ... indient dan wel dat een rechtspersoon optreedt.

[...]

In tegenstelling tot huidige procedure voor Uw Raad, is de heer Paul HUYGENS wèl tussengekomen in de procedure voor de Vrederechter (en niet de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT); hetgeen ontegensprekelijk aantoonde dat er in hoofde van de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT noch een nadeel, noch hinder is.

Minstens dient er vastgesteld te worden dat het mogelijk nadeel en/of hinder dat er zou kunnen zijn in hoofde van de KERKFABRIEK SINT-ANTONIUS ABT dat dit niet is uitgewerkt in het inleidend verzoekschrift... hetgeen niet geregulariseerd kan worden (zie hoger).

*De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn **niet** voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoeker beschikt dan ook niet over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 VCRO. De verzoeker beschikt dan ook niet over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 VCRO.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Een exceptie van niet-ontvankelijkheid moet in de regel in het procedurestuk worden opgeworpen waarin die voor het eerst aangevoerd kan worden. Voor de tussenkomende partijen is dat de schriftelijke uiteenzetting.

Voor het eerst in hun laatste schriftelijke uiteenzetting werpen de tussenkomende partijen excepties van niet-ontvankelijkheid op ter betwisting van de hoedanigheid en het belang van de verzoekende partij. De tussenkomende partijen stellen dat zij zich de excepties van de derde tussenkomende partij eigen maken.

Zoals al beoordeeld is, is het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij onontvankelijk. De door de derde tussenkomende partij opgeworpen excepties van niet-ontvankelijkheid en de daartoe aangewende overtuigingsstukken zijn niet ontvankelijk in het gerechtelijk debat ingebracht. De tussenkomende partijen zelf hebben de excepties niet *in limine litis* aangevoerd.

Dat neemt niet weg dat het belang als ontvankelijkheidsvereiste van het vernietigingsberoep de openbare orde aanbelangt en zo nodig ambtshalve onderzocht moet worden. Enkel binnen de perken van wat de openbare orde raakt, kan de ter adstructie van de excepties aangevoerde argumentatie in de laatste schriftelijke uiteenzetting worden onderzocht.

2.

De in artikel 15, 1° van het Procedurebesluit voorgeschreven vermelding van de zetel van de verzoeker in het verzoekschrift is niet op straffe van niet-ontvankelijkheid voorgeschreven en raakt de openbare orde niet.

3.

Zoals blijkt uit artikel 16, 2° van het Procedurebesluit, moet een verzoekende partij met rechtspersoonlijkheid, wat haar hoedanigheid betreft, geen afschrift van de geldende en gecoördineerde statuten, van de akte van aanstelling van de organen en van het bewijs dat het bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden bij het verzoekschrift voegen, wanneer hij door een advocaat vertegenwoordigd wordt. Een advocaat die namens een rechtspersoon optreedt, hoeft dus niet te bewijzen dat het statutair bevoegde orgaan rechtsgeldig beslist heeft om een vernietigingsberoep in te stellen. Voor zover de tussenkomende partijen de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift bepleiten omdat het bewijs van de beslissing van het bevoegde orgaan, met name een machtiging van de kerkraad, niet bij het verzoekschrift gevoegd werd, mist haar exceptie wettelijke grondslag.

Artikel 16, 2° van het Procedurebesluit stelt geen onweerlegbaar vermoeden in en sluit niet uit dat het bestaan van een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden, betwist wordt. De tegenpartij in het geschil draagt daarvan de bewijslast. Het volstaat niet om op te werpen dat de beslissing niet bij het verzoekschrift bijgevoegd werd om de bewijslast van zich af te schuiven. Zij moet, met alle ter beschikking staande middelen van recht, aantonen dat een dergelijke beslissing niet (rechtsgeldig) genomen is of dat er ernstige, geloofwaardige redenen bestaan om daaraan te twijfelen. De tussenkomende partijen openen de bewijsdiscussie pas in hun laatste schriftelijke uiteenzetting en komen niet verder dan het opperen van twijfel.

4.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende derde beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij

rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van de bestreden vergunning bestaat. Het belang als vereiste van toegang tot de rechter moet principieel ruim worden opgevat.

De uiteenzetting in het verzoekschrift maakt het risico op hinder of nadelen voldoende aannemelijk. De vaststelling dat een rechtspersoon geen visuele hinder of geluidshinder kan ondergaan, sluit niet uit dat de verzoekende partij zich onrechtstreeks ook op die vormen van hinder beroep kan beroepen ter verantwoording van haar belang. De stedenbouwkundige impact op de onmiddellijke omgeving van het perceel van de verzoekende partij kan als onrechtstreekse hinder of benadeling gelden.

De verzoekende partij dient zich in het inleidend verzoekschrift aan als eigenaar en verpachter van het aangrenzend landbouwperceel nr. 210. De tussenkomen partijen maken daarover geen enkele opmerking in hun schriftelijke uiteenzetting. Zij kunnen niet voor het eerst bij wege van exceptie in hun laatste schriftelijke uiteenzetting daarover twijfel zaaien en het gebrek aan bewijs van eigendom en van de verpachting opwerpen.

5.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 4.3.1, §1, 1° b en 4.3.1, §2, 1° VCRO, en van de formele motiveringsverplichting zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) en in de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Doordat artikel 4.7.23. § 1 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige. Volgens vaste rechtspraak van o.m. Uw Raad vloeit hier, mede gelet op het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, uit voort dat op de Deputatie de verplichting rust om op zorgvuldige en gemotiveerde wijze te weerleggen waarom zij gebeurlijk het negatief advies vervat in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt (...).

Dat artikel 4.3.1. § 1, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Dat artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgend beginsel : het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Dat uit de formele motiveringsplicht voortvloeit dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uw Raad kan bij de beoordeling of een motivering afdoende is in rechte en in feite, alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

Terwijl in het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar (STUK 2) op zeer concrete wijze wordt uiteengezet waarom het aangevraagde niet beantwoord aan de goede ruimtelijke ordening.

Zo meent de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar dat vergunning dient te worden geweigerd omdat het aangevraagde nergens voorziet in een volwaardige tuinzone :

(...)

Deze problematiek wordt in de bestreden beslissing nergens ontmoet.

Evenzo meent de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar dat vergunning dient te worden geweigerd omdat het aangevraagde te groot is voor het betrokken perceel. Het aandeel aan bebouwing en verharding is veel te groot. Hierbij wijst de provinciaal stedenbouwkundige op het feit dat een bebouwde oppervlakte van 202m² op zich reeds meer is dan een klassieke plattegrond, terwijl het perceel volgens het plan slechts 6a 88ca groot is. Hieraan voegt het verslag nog de pertinente opmerking aan toe dat de nuttige oppervlakte van het perceel eigenlijk nog veel kleiner is, gelet op o.m. de aanwezige wegenis. Hier bovenop voorziet de aanvraag nog in verhardingen :

(...)

In de bestreden beslissing wordt geenszins op afdoende wijze gemotiveerd waarom de Deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige op dit punt niet volgt.

De bestreden beslissing wijst vooreerst enkel op een beter ruimtegebruik dat zou ontstaan doordat in de nieuwe toestand niet meer zou worden gebouwd tot tegen de perceelsgrens. Dit motief overtuigt allerminst :

- Vooreerst impliceert het feit dat niet langer wordt aangebouwd tot tegen de perceelsgrens (d.i. waar wordt gebouwd) nog niet dat een terreinbezetting qua oppervlakte (d.i. hoeveel oppervlakte wordt bebouwd) hierdoor aanvaardbaar wordt, en dat bijgevolg een woning met een bovenmatige oppervlakte van 202m² mag worden opgericht. De motivering ter zake is volstrekt impertinent.*
- Tweedens erkent de bestreden beslissing expliciet dat de bijgebouwen al afgebroken zijn. Anders gesteld : de gebouwen aan de perceelsgrens bestaan zelfs niet meer. De verdwijning van een toestand (zijnde gebouwen aan de perceelsgrens) die op het ogenblik van de bestreden beslissing eigenlijk niet meer bestaat, wordt voorgehouden als reden om het aangevraagde te vergunnen. Dergelijke motivering is uiteraard niet draagkrachtig.*

In zoverre de bestreden beslissing opmerkt dat door het schrappen van een deel van de oprit meer tuinzone zou ontstaan, dient vooreerst verwezen te worden naar het betoog van de stedenbouwkundige ambtenaar dat dergelijke strook niet als een volwaardige tuinzone kan worden beschouwd. Buitendien doet het schrappen van een gedeelte van de oprit geen afbreuk aan de kern van het probleem dat de provinciaal stedenbouwkundige signaleert, namelijk dat met 202m² oppervlakte aan woning een bouwoppervlakte wordt gerealiseerd die ruimer is dan wat stedenbouwkundig gangbaar is, terwijl het perceel van aanvraag een naar gangbare normen klein perceel betreft. De bestreden beslissing verantwoordt m.a.w. niet waarom uitgerekend op een dergelijk klein perceel waar de nuttige oppervlakte zeer beperkt is, een oppervlakte aan woning en verharding verantwoord zou zijn die ruimer is dan hetgeen algemeen stedenbouwkundig gangbaar is.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“..."

Verwerende partij is vooreerst van oordeel dat het middel als onontvankelijk moet worden afgewezen.

Verzoekende partij beoogt met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen en is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

(...)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (...).

Door de opgeworpen middelen van verzoekende partijen toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd (...).

Het eerste middel dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen, minstens is het middel ongegrond zoals verwerende partij hierna zal aantonen.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO, bepaalt het volgende:

(...)

Daarbij wijst verwerende partij er op dat wanneer zij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zij optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend

bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het is dus niet nodig dat de overheid alle bezwaren die tegen haar beslissing kunnen worden aangevoerd, formeel weerlegt.

Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat uw Raad de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar bestreden besluit is kunnen komen. Het volstaat m.a.w. dat de motivering op zichzelf bekeken als afdoende voorkomt. (...).

In geval van een niet-bindend advies geldt weliswaar dat wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van het gevraagde advies, de motivering van de beslissing zich niet mag beperken tot het louter tegenspreken van het advies. De vergunningverlenende overheid moet in dat geval duidelijk aangeven waarom zij van oordeel is de argumenten waarop het advies steunt, niet te kunnen volgen. Uit de formele motivering van de beslissing moet aldus blijken op grond van welke precieze, juiste en pertinente motieven de overheid afwijkt van het advies.

Het formeel motiveren houdt echter niet in dat de overheid het advies punt voor punt dient te weerleggen. Het is noodzakelijk, doch voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoord en waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd. (...).

In casu blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing, meer bepaald punt 5.7. 'beoordeling', paragrafen e) - h), om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de deputatie het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt maar daarentegen van oordeel is dat de aanvraag vergunbaar is.

Tevens moet worden vastgesteld dat uit het verzoekschrift van de verzoekende partij blijkt dat verzoekende partij aan voorliggende aanvraag een andere inhoudelijke appreciatie geeft dan de deputatie. Dit impliceert echter niet ipso facto dat de deputatie bij haar beoordeling tot een onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen. Bovendien stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij zich in haar verzoekschrift enkel steunt op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet aantoonde dat de beslissende overheid bij de beoordeling van de bouwaanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden. (...)

Tot slot geldt dat het onmogelijk is om tegelijk de schending van de formele én de materiële motiveringsplicht aan te voeren. Een gebrek aan deugdelijke formele motivering maakt het verzoekende partij immers onmogelijk om uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is. Omgekeerd geldt ook dat wanneer uit de bewoordingen van het verzoekschrift kan worden afgeleid dat in wezen een schending van de materiële motiveringsplicht wordt aangevoerd, dit betekent dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden.

Het doel van vermelde motiveringsplicht bestaat er immers in de betrokkene in de mogelijkheid te stellen de motieven te kennen van de beslissing die hem aanbelangt, zodat hij kan nagaan of het bestuur is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of het die gegevens correct heeft beoordeeld, en of het op grond daarvan in

redelijkheid tot zijn beslissing is gekomen, en de betrokkene met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden. Nu blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de beslissing kent, kan het middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, dan ook niet dienstig worden ingeroepen.

Dit geldt des te meer nu uit de bepalingen van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, niet volgt dat de materiële motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen, zoals zij in de formele motivering uitgedrukt worden, ook in rechte en in feite juist zijn; dat de toetsing van de formele motivering geen inhoudelijke toetsing van de bestreden beslissing moet omvatten; dat het middel alleszins niet gegrond is. (...).

Voorliggende motivering heeft duidelijk haar doel bereikt en voldoet bijgevolg aan de formele motiveringsplicht. Dit betekent dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden (...).

*Bovendien zijn de redenen waarop de beslissing is gesteund, duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is niet gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.
..."*

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

" ...

De omvang/ terreinbezetting: volgens de PSA is de terreinbezetting te hoog. De PSA gaat uit van een bebouwde oppervlakte van 202 m² voor een perceel van 6a88ca.

Zij herleidt de oppervlakte van het perceel omdat er een erfdienstbaarheid op zou zijn gelegen, hoewel nochtans betwist (...), en hoewel zij bevestigt dat die weg niet in het openbaar domein werd ingelijfd.

Ongeacht het feit dat er al dan niet een erfdienstbaarheid over verzoekers in tussenkomst eigendom loopt, die erfdienstbaarheid doet geen enkele afbreuk aan hun eigendomsrecht. Bovendien, gelet op het bouwvrije karakter hiervan, bestaat er geen enkele aanleiding toe en zou het manifest onwettig zijn om de oppervlakte hiervan niet in rekening te brengen voor wat betreft de terreinbezetting en de inplanting van het gebouw ten opzichte van zijn perceelsgrenzen.

Ter vergelijking: een pad, erfdienstbaarheid, zelfs een wegenis kan niet zomaar in een bufferzone worden uitgesloten (...).

Indien een pad in een bufferzone kan zijn gelegen, waarom zou dan het onbebouwde gedeelte van verzoekers in tussenkomst eigendom dat door een zgn. en betwiste erfdienstbaarheid wordt aangetast niet in rekening mogen worden gebracht bij de berekening van de terreinbezetting en bij de beoordeling van de inplanting van het gebouw?

De PSA gaat uit van een bebouwde oppervlakte van 202 m² wat te veel zou zijn.

Verzoekers in tussenkomst stellen hier tegenover dat de oppervlakte in de bestaande en vergund geachte toestand reeds 139,3 m² bedraagt zonder de vergund geachte woningbijgebouwen – die inmiddels werden afgebroken – erbij te rekenen.

In de onmiddellijke omgeving zijn er toch nog wel voorbeelden met een zeer hoge terreinbezetting, zo bijvoorbeeld de woningen Eyselaarstraat nummers 11 en 13, in halfopen bebouwing met een voorgevel van wel 20 m.

[...]

De woning Eyselaarstraat nr. 11 neemt een achteruitbouwstrook van amper 2,5 m in acht. De woning Eyselaarstraat nr. 13 neemt een achteruitbouwstrook van minder dan 1 m in acht.

De PSA stelt nog dat de woning te dicht bij de Eyselaarstraat en de zgn. buurtweg zou worden ingeplant.

Daargelaten de vaststelling dat verzoekers in tussenkomst in het eerste middel betwisten dat hun eigendom door een buurtweg of publiekrechtelijke erfdienstbaarheid zou worden aangetast, moet worden vastgesteld dat de beweerde voetweg hoogstens een wettelijke breedte van 1,65 m zou hebben, dus alleszins geen 6 m, en dat de gemeenteraad van Boortmeerbeek op 23 maart 2015 de principiële beslissing heeft genomen om de zgn. voetweg te verleggen langsheen de perceelsgrenzen van het perceel 207/R.

Gelet op die principiële beslissing van de gemeenteraad van 23 maart 2015 is er geen sprake van enige interferentie tussen de huidige stedenbouwkundige aanvraag en de zgn. voetweg.

Voor wat betreft de motiveringsplicht en de afwijking van het verslag van de PSA moet worden vastgesteld dat de deputatie in de bestreden beslissing wel degelijk de argumenten van de PSA heeft ontmoet en de afwijking hiervan als volgt geeft gemotiveerd:

...”

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat de discretionaire bevoegdheid waarover de verwerende partij beschikt, geen afbreuk doet aan haar verplichting om op een zorgvuldige en gemotiveerde wijze te verantwoorden waarom zij het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

5.

De eerste en tweede tussenkomende partij werpen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting vooraf gaand de volgende exceptie van niet-ontvankelijkheid van, onder meer, het tweede middel op:

“... ”

De gemeente Boortmeerbeek voert van 18 oktober 2016 tot 16 november 2016 een openbaar onderzoek over de verlegging van de “publiekrechtelijke erfdienstbaarheid voetweg nr. 68” (sic) (...).

Indien tijdens huidig geding zou blijken dat de beweerde (en door tussenkomende partijen betwiste) wegnis zal zijn verlegd, dan zal verzoeker geen actueel belang meer kunnen doen gelden bij minstens haar eerste middel, tweede middel en vierde middel, telkens gesteund op de premisse dat in de bestreden beslissing ten onrechte zou worden

voorbijgegaan aan het feit dat er een erfdienstbare weg midden doorheen het perceel van tussenkomende partijen loopt.

Inmiddels is gebleken dat de gemeenteraad van de gemeente Boortmeerbeek van 26 september 2016 principieel heeft ingestemd met de verlegging van de publieke erfdienstbaarheid van overgang die aanwezig is op het perceel te Boortmeerbeek, Eyselaarsstraat 17, kadastraal gekend als Boortmeerbeek, 1^{ste} afdeling, sectie B, nr. 207R, met een breedte van 1,65m en gelegen aan de perceelsgrens, zoals weergegeven op het plan van Oscar Demeyer van 10 mei 1962 en/of het proces-verbaal van opmeting van 27 november 1965 en deze te verleggen zoals aangeduid op het ontwerpplan van het Landmeterbureau Ludo Cuyt bvba met plannummer 843/5B van 15 september 2016 en aan het college van burgemeester en schepenen de opdracht wordt gegeven hierover een openbaar onderzoek te organiseren.

Inmiddels is gebleken dat de gemeenteraad van de gemeente Boortmeerbeek van 19 december 2016 de verlegging van de publieke erfdienstbaarheid van overgang die aanwezig is op het perceel te Boortmeerbeek, Eyselaarsstraat 17, kadastraal gekend als Boortmeerbeek, 1^{ste} afdeling, sectie B, nr. 207R, met een breedte van 1,65 m en gelegen aan de perceelsgrens, zoals weergegeven op het plan van Oscar Deneyer van 10 mei 1962 en/of het proces-verbaal van opmeting van 27 november 1965 werd goedgekeurd en deze werd verlegd zoals aangeduid op het ontwerpplan van het Landmeterbureau Ludo Cuyt bvba met plannummer 843/5B van 15 september 2016, definitief heeft goedgekeurd.

Bij verzoekschrift van 20 februari 2017 heeft huidige verzoeker overigens die beslissingen bij de Raad van State aangevochten middels een beroep tot nietigverklaring, procedure aldaar gekend onder G/A 221.507/X-16.869 (...).

Niettegenstaande verzoeker de wederantwoordnota pas op 8 maart 2017 heeft ondertekend, verzwijgt zij het bestaan van de gemeenteraadsbeslissingen van 26 september en 19 december 2016, net zoals zij de door haar ingestelde procedure bij de Raad van State niet vermeldt.

Aangezien de gemeenteraadsbeslissingen van 26 september en 19 december 2016 uitvoerbaar blijven en worden geacht wettig te zijn – verzoeker werpt in het kader van deze procedure trouwens geen exceptie van illegaliteit op t.a.v. die raadsbeslissingen –, moet worden vastgesteld dat verzoeker geen actueel belang meer kunnen doen gelden bij minstens haar eerste middel, tweede middel en vierde middel, telkens gesteund op de premisse dat in de bestreden beslissing ten onrechte zou worden voorbijgegaan aan het feit dat er een erfdienstbare weg midden doorheen het perceel van tussenkomende partijen loopt.

*Verzoeker voert hierover geen verweer niettegenstaande de exceptie op het eerst nuttige tijdstip werd opgeworpen.
....”*

Op de wederantwoordnota repliceren de tussenkomende partijen nog:

“... ”

Verzoeker beweert dat zij wel degelijk belang heeft bij het middel omdat de tussenkomende partijen als bewoners zich zullen bewegen naar het perceel nr. 198 en hierbij de beweemde voetweg zullen oplopen wat een verkeersonveilige situatie zou creëren.

Verzoeker gaat eraan voorbij dat ook in de bestaande toestand een woning aanwezig is die door tussenkomende partijen wordt bewoond. Zij kunnen vandaag ook al de beweerde voetweg oplopen.

Bovendien gaan verzoeker voorbij aan de breedte van de beweerde voetweg, m.n. 1,65 m, wat geen gemotoriseerd verkeer toelaat.

Voor het overige moet worden opgemerkt dat verzoeker ten onrechte meer aanspraken zou kunnen doen gelden op een weg breder dan 1,65 m – voor zover er al juridisch zou kunnen worden gekwalificeerd als weg, quod non.

Het bouwprogramma zoals vergund is niet van aard om de last op de zgn. weg te verzwaren, waarbij acht moet worden geslagen op de voorafbestaande toestand die al in bewoning voorziet, alsmede op de wettelijke breedte van de zgn. weg.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de percelen van verzoeker perfect worden ontsloten via een 3,3 m brede wegenis (m.n. voetweg nr. 91), strikt te onderscheiden van de beweerde en betwiste voetweg, zodanig dat verzoeker geen belang heeft bij het middel.

....”

Beoordeling door de Raad

1.1.

Zoals blijkt uit de bespreking ervan, bevat het tweede middel wel degelijk ontvankelijke wettigheidskritiek. Ten onrechte stelt de verwerende partij dat het middel louter aanstuurt op een opportuiniteitsbeoordeling.

Ook anders dan de verwerende partij voorhoudt, kan de verzoekende partij wel degelijk op ontvankelijke wijze tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aanvoeren. Om afdoende te zijn in de zin van artikel 3 van de Motiveringswet, moet de in de bestreden beslissing opgenomen motivering draagkrachtig zijn, dat wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. Een motivering die inhoudelijk niet deugt, kan niet draagkrachtig zijn.

1.2.

De “prealabel” aan, onder meer, het tweede middel geformuleerde exceptie in de laatste schriftelijke uiteenzetting dat het belang van de verzoekende partij bij het middel teloorgegaan is omdat de gemeenteraad ondertussen definitief beslist heeft om de publieke erfdienstbaarheid van overgang tussen de Eyselaarstraat en de voetweg nr. 91 te verleggen, dat die beslissing uitvoerbaar is en niet bij wege van een exceptie van onwettigheid betwist wordt, mist feitelijke grondslag. Het middel verwijt de verwerende partij dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat waarom zij, andersluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gunstig beoordeelt, in het bijzonder wat het aandeel aan bebouwing en verharding op het perceel, en de inplanting van de woning betreft. In die wettigheidskritiek betreft de verzoekende partij wel de gedeeltelijke ligging van de Eyselaarstraat en van de voetweg nr. 91 op het perceel, maar heeft zij het niet over de verbindingsweg daartussen. Het in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “in bijkomende orde” aangevoerde bezwaar dat de inplanting van de woning met de hoek vooraan links tot amper 0,12 meter van de verbindingsweg komt en dat de “reeds te beperkte” tuinzone door die weg nog bijkomend verkleind wordt, wordt ook niet in het middel aangewend. Ten onrechte brengen de tussenkomende partijen het middel terug tot de premisse dat de bestreden beslissing de publieke erfdienstbaarheid buiten beschouwing laat.

De in de laatste schriftelijke uiteenzetting geformuleerde “repliek op de wederantwoordnota” dat de verzoekende partij het belang bij het middel ontzegt moet worden omdat de tussenkomen de partijen de bestaande woning bewonen en de “beweerde voetweg” nu al gebruiken, er geen aanspraak gemaakt kan worden op een weg die breder is dan 1,65 meter, het vergunde bouwprogramma de last op de weg niet verzwaart en het perceel van de verzoekende partij alleszins perfect via de 3,30 meter brede voetweg nr. 91 ontsloten kan worden, blijkt een betwisting te zijn van het antwoord in de wederantwoordnota op de exceptie in de schriftelijke uiteenzetting van de derde tussenkomen de partij. Die exceptie is uit de debatten ten gronde geweerd. De “repliek” komt aldus neer op een exceptie die voor het eerst en laattijdig in de laatste schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomen de partijen opgeworpen wordt. In hun schriftelijke uiteenzetting hebben de tussenkomen de partijen nergens het belang van de verzoekende partij bij het middel in vraag gesteld of geargumenteed dat het middel vreemd zou zijn aan het belang waarop de ontvankelijkheid van het beroep steunt.

2.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens artikel 4.4.11 VCRO geldt die toets aan de goede ruimtelijke ordening onverkort voor aanvragen waarbij aanspraak gemaakt wordt op de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“...

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

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

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

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

...”

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenend bestuur, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te appreciëren. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen

wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

2.2.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie beslist over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Er kan alleen met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven rekening worden gehouden.

Wanneer de verwerende partij andersluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist, moet uit de motivering afdoende blijken waarom zij de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

3.1.

In haar andersluidend verslag oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aangevraagde woning te groot is in verhouding tot de omvang van het perceel en dat het aandeel aan bebouwing en verharding overdreven is. Dat bezwaar wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De omvang van de ontworpen nieuwe woning vormt ook vanuit ruimtelijk standpunt een probleem. De woning is namelijk te groot voor het betrokken perceel waardoor de ruimtelijke draagkracht ervan overschreden wordt. Het ontwerp voorziet een woning met een bebouwde oppervlakte van 202m². Dit is op zich al beduidend groter dan een woning met een klassiek plattegrond van bijvoorbeeld 8m bij 15m, maar leidt zeker op het betrokken perceel tot een overmatige terreinbezetting. Volgens het situatieplan heeft het perceel een oppervlakte van 6a 88ca. Deze oppervlakte kan evenwel niet volledig in functie van het privaat gebruik voor de woning aangewend worden. Zo ligt de voetweg nr. 91 gedeeltelijk op het perceel, meer bepaald langs de westelijke zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast ligt ook de verharding van de Eyselaarstraat over een lengte van ca. 12.50m op het betrokken perceel. Het doodlopend gedeelte van deze straat maakt vanaf de rechte hoek ter hoogte van woning nr. 16 namelijk geen deel meer uit van het openbaar domein, maar ligt op de aanpalende percelen, en dus ook op het betrokken laatste perceel. Meer dan 35% van het perceel wordt dus al ingenomen door de nieuwe woning. Daarnaast neemt de noodzakelijke inrit naar de ondergrondse garage ook nog eens quasi volledig de rechter zijdelingse bouwrijpe strook in. Het hellend vlak met keerwanden komt op minder dan 1.00m van de zijdelingse perceelsgrens, de verharding van de oprit raakt zelfs de hoek vooraan rechts van de woning. Dit leidt tot een overdreven aandeel aan bebouwing en verharding op het perceel in kwestie.

...”

Daarnaast wordt de toets aan de goede ruimtelijke ordening in het verslag ook ongunstig beoordeeld vanwege de concrete inplanting van de woning en het ontbreken van een volwaardige tuinzone. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt:

“ ...

Ook de concrete inplanting van de woning op het perceel bewijst dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel wordt overschreden. De nieuwe beoogde woning beschikt namelijk niet over een volwaardige tuinzone. Zo wordt de nieuwe woning ingeplant met de hoek vooraan rechts op 4.30m van de oostelijke zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot deze zijdelingse perceelsgrens vergroot weliswaar bij het hogere hoofdvolume tot 8.00m, doch zoals eerder gesteld wordt deze rechter zijdelingse bouwvrije strook quasi volledig ingenomen door de inrit naar de ondergrondse garage. Daarnaast bedraagt de afstand tot de achterste noordelijke perceelsgrens 3.00m. Dit is de algemeen gehanteerde afstandsregel voor een zijdelingse bouwvrije strook en kan geenszins als een tuinstrook beschouwd worden. Aan de westzijde varieert de afstand tot de woning van 5.75m tot 8.75m. Dit is evenwel de afstand gemeten tot tegen de perceelsgrens, maar langs de westelijke perceelsgrens loopt de voetweg nr. 91 voor de helft van de breedte (0.825m) op het betrokken perceel. De woning wordt daarnaast ook te dicht ingeplant bij de Eyselaarstraat. Op het inplantingsplan is een afstand van 6.12m opgetekend ter hoogte van de hoek vooraan links. Deze afstand mag evenwel niet volledig als achteruitbouwstrook beschouwd worden aangezien de weg zelf ook volledig op het betrokken perceel gelegen is. De afstand tussen de woning en de bestaande verharde weg bedraagt minder dan 2.00m.

...”

3.2.

Op grond van aangepaste plannen waarbij de ondergrondse garage en de inrit geschrapt worden, besluit de verwerende partij dat de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is. De motivering daarvoor luidt:

“ ...

De aanvraag is (...) verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De bestaande woning beschikt volgens de aanvrager ook al over een bebouwde oppervlakte van 139m², zelfs zonder de ondertussen afgebroken bijgebouwen. De herbouwde woning zou volgens het voorliggend ontwerp een bebouwde oppervlakte hebben van 202m². Deze vergroting in oppervlakte is hier aanvaardbaar omdat het ruimtegebruik op het perceel verbeterd wordt. Daar waar de oorspronkelijke bebouwing tot tegen de perceelsgrenzen stond ingeplant wordt de nieuwe woning centraler op het terrein ingeplant met langs alle zijden bouwvrije stroken van minimum 3.00m. Door het schrappen van de inrit naar de ondergrondse garage kan de onbebouwde zone langs de oostzijde ook effectief mee ingericht worden als tuinzone. Dit komt het ruimtegebruik en de terreinbezetting zeker ten goede. De bebouwde oppervlakte mag anderzijds niet nog toenemen, om de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet te overschrijden. Om die reden zal er als voorwaarde opgelegd worden dat er op het perceel na herbouw van de woning geen bijgebouwen kunnen worden toegestaan.

...”

4.

De vermeerdering in oppervlakte ten gevolge van de herbouwde woning (van 139 m² naar 202 m²) is volgens de verwerende partij aanvaardbaar omdat het ruimtegebruik op het perceel verbeterd wordt, aangezien de vergunde woning centraler op het terrein ingeplant wordt met langs alle zijden bouwvrije stroken van minimaal drie meter. Voorts wijst de verwerende partij

erop dat dankzij het schrappen van de inrit naar de ondergrondse garage de oostelijke kant ook als tuinzone ingericht kan worden.

Het is niet omdat er in vergelijking met de bestaande toestand niet langer tegen de perceelgrens maar centraler gebouwd wordt, dat het aandeel aan bebouwing en verharding aanvaardbaar is. Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, is dat geen pertinent motief. De verwerende partij heeft daarbij ook enkel oog voor de toename van de oppervlakte van de woning en niet voor de verharding van de Eyselaarstraat over een lengte van 12,50 meter op het perceel.

Het motief dat er aan alle zijden van de woning een bouwvrije strook van minimaal drie meter is, strookt niet met de vaststelling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de afstand van 6,12 meter op het inplantingsplan geen volledige achteruitbouwstrook is omdat de weg zelf op het perceel ligt, en dat de afstand tussen de woning en de verharding minder dan twee meter bedraagt.

Het betoog van de tussenkomende partijen dat er in de onmiddellijke omgeving nog bebouwing met een zeer hoge terreinbezetting terug te vinden is, zoals de woning nr. 11, met een achteruitbouwstrook van amper 2,50 meter, en woning nr. 13, met een achteruitbouwstrook van minder dan een meter, wordt als *post factum* verantwoording niet in aanmerking genomen. De verwerende partij beschouwt in de bestreden beslissing immers het bouwperceel op zichzelf, hanteert geen omgevingsreferentie en maakt geen vergelijking met de in de onmiddellijke omgeving bestaande woningen. De tussenkomende partijen vullen de motivering aan.

Het schrappen van de inrit alleen volstaat niet als draagkrachtige motivering.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 4.4.13 VCRO, van de formele motiveringsverplichting zoals vervat in de Motiveringswet en in de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“...

Doordat artikel 4.4.13 VCRO bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

Dat uit de formele motiveringsplicht voortvloeit dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat

deze afdoende moeten zijn. Uw Raad kan bij de beoordeling of een motivering afdoende is in rechte en in feite, alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

Terwijl de bestreden beslissing (...) uitdrukkelijk erkent dat intussen alle bijgebouwen zijn afgebroken.

De aanvraag geeft m.a.w. geen waarachtig beeld van de constructies, en bijgevolg dus ook niet van de volumes aan constructies, die zich op het perceel van aanvraag bevinden.

*Hoewel de bestreden beslissing dus erkent dat de toestand zoals weergegeven in de plannen niet beantwoordt aan de toestand zoals zij gold op het ogenblik dat de aanvraag werd vergund, hanteert de bestreden beslissing zonder meer de 1.000 m³-norm van artikel 4.4.13 VCRO hoewel uit het aanvraagdossier nergens op correcte wijze kan worden afgeleid dat het bestaande bouwvolume gelet op de gesloopte constructies meer dan 1 000 m³ bedraagt.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

" ...

Het derde middel van de verzoekende partij lijkt gesteund te zijn op het feit dat door de afbraak van de bijgebouwen, de toestand zoals weergegeven op de plannen geen waarachtig beeld vormen van de (volumes van de) constructies.

Verwerende partij is vooreerst van oordeel dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang, minstens dat het middel ongegrond is.

De deputatie dient rekening te houden met de feitelijke toestand zoals die bestaat op het ogenblik dat zij over de aanvraag moet uitspraak doen. Dit vloeit rechtstreeks voort uit artikel 4.3.1., §2, 1^o lid, 2^o VCRO. (...)

Los van de vraag of de plannen die bij de aanvraag werden gevoegd, de afgebroken bijgebouwen dienden weer te geven, kon de deputatie er bij haar beoordeling geen rekening mee houden aangezien zij reeds waren afgebroken.

*Bovendien bepalen art. 4.4.13, §1, 2^o en art. 4.4.15, 1^o lid VCRO, het volgende:
(...)*

Hieruit volgt dat het nieuwe bouwvolume in ieder geval diende beperkt te blijven tot 1.000 m³, ongeacht of het initiële bouwvolume meer of minder dan 1.000 m³ bedroeg.

*De deputatie oordeelde dan ook terecht dat de aanvraag vergund kon worden aangezien het nieuwe bouwvolume (na de doorgevoerde aanpassing) minder dan 1.000 m³ bedraagt. In de bestreden beslissing wordt dit dan ook terecht als volgt gemotiveerd:
..."*

3.

De tussenkomende partijen antwoorden dat het middel maar relevant zou zijn als het vergunningverlenend bestuur door de vergunningsaanvraag misleid zou zijn, wat niet het geval

is. Voor de afbraak van de bijgebouwen hebben zij een sloopvergunning verkregen, wat de verzoekende partij niet betwist.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing vergunt de herbouw en uitbreiding van de volgens het gewestplan 'Leuven' in agrarisch gebied gelegen en dus zonevrije woning van de tussenkomende partijen. Het wordt niet betwist dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevrije woningen', waarbinnen het perceel ook begrepen is, niets toevoegt aan de in de VCRO opgenomen basisrechten voor zonevrije constructies op het vlak van herbouwen en uitbreiden.

2.

Artikel 4.4.13, §1 VCRO bepaalt betreffende het herbouwen van een zonevrije woning op dezelfde plaats:

“ ...

§1 De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevrije woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³.

... ”

Luidens artikel 4.4.15, eerste lid VCRO kan het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning worden vergund, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden tot het bestaande aantal beperkt blijft.

Artikel 4.1.1, 2° definieert 'bouwvolume' als "het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume en de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld".

De verzoekende partij betwist niet dat het bouwvolume van de herbouwde woning na het schrappen van de ondergrondse garage onder de drempel van 1.000 m³ blijft. Het heeft geen belang wat het bestaande volume was en wat het aandeel van de afgebroken bijgebouwen, waarvan de verzoekende partij niet betwist dat de sloop vergund is, daarin bedroeg.

3.

Het middel wordt verworpen.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Bert ROMBAUTS en Iris SCHOETERS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOORTMEERBEEK is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2016, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 3190 Boortmeerbeek, Eyselaarstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelsnummer 207r.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste en tweede tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste en tweede tussenkomende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de derde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 oktober 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF