

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0596
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0055/A

Verzoekende partij	de heer François HENDRICKX vertegenwoordigd door advocaat Jan STIJNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3001 Leuven, Philipssite 5/2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 augustus 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek van 11 mei 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel gelegen te 3210 Lubbeek, Binkomstraat 73 bus a, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 163F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 april 2017.

De verzoekende en verwerende 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.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 17 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel aan de Binkomstraat 73 bus a.

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

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek weigert op 11 mei 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 21 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De hoorzitting vindt op 27 augustus 2015 plaats.

Op 27 augustus 2015 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Leuven is het goed deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 5, 6, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Inzake de exacte ligging van de zoneringsgrens volgens het gewestplan Leuven is er discussie.

Het bouwen van een eengezinswoning in open bouworde is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen van het woongebied met landelijk karakter. Indien de woning geheel of gedeeltelijk in agrarisch gebied wordt ingeplant, ontstaat er wel een planologische strijdigheid.

Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is dan van kracht. De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Voor dit perceel werd op 24 mei 2011 een negatief stedenbouwkundige attest afgeleverd waarbij een uitspraak werd gedaan over de ligging van de zoneringsgrens:

“De ingediende aanvraag is hoofdzakelijk een afweging van de grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied en gedeeltelijk lopend over het aanvraagperceel. Daartoe is het van belang deze grensbepaling te bekijken vanaf een ruimer perspectief. Op basis van het analoge gewestplan (schaal 1/25.000) werd als referentiepunt genomen, de linker zijgevel van de hoekwoning Binkomstraat-Hensbergweg. Vanaf daar gemeten richting dorpscentrum van Lubbeek is er nog een woongebied met landelijk karakter

aanwezig over een afstand van 110m. Het woongebied met landelijk karakter volgt de grenslijn rechts van de aanvraagkavel. De bouwzonegrens ligt op 8m van de rechter perceelsgrens van het perceel sectie F nr. 163f.

Om een perceel in open bebouwing te kunnen creëren, wordt als richtlijn genomen een kavel met een perceelsbreedte van 15m ter hoogte van de grens met het openbaar domein en ter hoogte van de bouwlijn. Omwille van de zeer beperkte ligging in het woongebied met landelijk karakter kan voormeld perceel niet aangewend worden voor het creëren van een bouwperceel voor open bebouwing.”

Op basis van de informatie verschaft in het stedenbouwkundig attest werd de zoneringgrens door de architect ter plaatse uitgezet op 110m, gemeten vanaf de linker zijgevel van de hoekwoning Binkomstraat-Hensbergweg. Op basis van deze opmeting stelt de architect dat een strook van 10.94m breed langs de straatzijde nog binnen het woongebied met landelijk karakter is gelegen. Deze strook werd op de plannen opgetekend en de woning wordt binnen deze strook ingeplant.

Het provinciebestuur is echter niet gebonden aan deze uitspraak en kan onafhankelijk deze zaak onderzoeken. In deze dient gesteld te worden dat een ‘opmeting’ van een zonegrens op het terrein niet mogelijk is, maar dat enkel het uitzetten van afstanden op het terrein mogelijk is. Daarbij kan dan van referentiepunten vertrokken worden die ook op het kaartmateriaal voorkomen, zoals straten, kapelletjes, waterlopen, paden... Daar waar er grote wijzigingen zijn in de bebouwde structuur, met verlegging van wegenis enz... kan een dergelijke uitzetting op terrein een zeker nut hebben, maar de basis kan steeds en enkel de onderlegger van het gewestplan zijn, en de referentiepunten die daarop voorkomen. In elk geval moeten de afstanden die uitgezet worden eerst gezocht worden in het kaartmateriaal, en in elk geval dient een nauwkeurige opmeting van de grond steeds geprojecteerd te worden op het kaartmateriaal.

Voor dergelijk onderzoek wordt vaak gebruik gemaakt van de originele gewestplannen op schaal 1/10000 die bij de Vlaamse Gemeenschap verkrijgbaar zijn. Op schaal 1/10000 bedekt een lijn van een halve millimeter echter een strook van 5m. Aangezien de aflezing discussies kan opleveren wordt steeds gezocht naar aanknopingspunten inzake de achterliggende doelstelling bij de afbakening. In sommige gevallen zijn er morfologische terreingegevens die duidelijk als basis zijn aangewend om een zoneringsgrens mee samen te laten vallen zoals beken, bomenrijen, paden. In voorliggend geval is op het origineel gewestplannen zeer duidelijk vast te stellen dat de grens van het woongebied net links van drie stippen ligt (waarschijnlijk een afsluiting van een weiland of een bomenrij) die ongeveer in dezelfde lijn als de as van de Braukemdreef zijn getekend. Het is duidelijk dat het de intentie was van de wetgever om aan de zijde van de aanvraag geen bebouwing toe te laten langs de Binkomstraat ten westen van de kruising met de Braukemdreef. Wanneer deze lijn wordt uitgezet op het kadasterplan blijkt dat slechts een zeer smalle strook binnen landelijk woongebied is gelegen.

Het onderzoek laat toe om aan te sluiten bij het standpunt dat in het stedenbouwkundige attest werd aangenomen. Er ligt slechts een beperkte strook van het perceel binnen het woongebied met landelijk karakter. De zoneringsgrens kan niet tot op de centimeter exact bepaald worden, maar dat is ook niet de bedoeling van het gewestplan. Het is wel belangrijk dat de onderliggende ruimtelijke intenties gerespecteerd worden. De zoneringsgrens ligt op enkele meters van de rechter perceelsgrens van het perceel sectie F nr. 163f, waarbij 8.00m zoals gesteld in het stedenbouwkundig attest al ruim gemeten is en een absoluut maximum is.

Aangezien in het ontwerp (verkeerdelijk) rekening werd gehouden met een strook van 10.94m breed binnen landelijk woongebied en de woning tot tegen deze grens werd ingeplant, wordt de woning deels binnen agrarisch gebied ingeplant. De aanvraag is aldus strijdig met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied en bijgevolg niet voor vergunning vatbaar.

c) Het standpunt van de gemeente dat het perceel niet kan aangewend worden voor het bouwen van een vrijstaande woning omwille van de zeer beperkte ligging in het woongebied met landelijk karakter wordt bijgetreden. Zelfs een strook van 10.94m breed is niet voldoende om een woning in open bouwwoorde in te planten.

Gebruikelijk worden er bouwvrije stroken gehanteerd tussen verschillende zoneringen, waarbij een klassieke zijdelingse bouwvrije strook van 3.00m het absolute minimum is. Door een inplanting op de rand van het agrarisch gebied is het namelijk weinig waarschijnlijk dat het gedeelte van het perceel dat gelegen is in het agrarisch gebied effectief zijn bestaande landbouwfunctie (weiland) zou behouden. De kans dat dit stuk agrarisch gebied, ook al is het maar gedeeltelijk, vertuind zou worden in functie van de beoogde woning is zeer reëel. Dergelijke residentialisering van het agrarisch gebied is planologisch niet aanvaardbaar. De strook binnen het landelijk woongebied is te smal om een volwaardige woning te bouwen met aan beide zijden een bouwvrije strook van minimum 3.00m.

*d) Gelet op de planologische onverenigbaarheid is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden. In dit geval sluit de aanvraag qua bouwdiepte, gabariet en materiaalgebruik wel aan op de bestaande ordening van het aanpalende woongebied.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de “schending motiveringsbeginsel en gelijkheidsbeginsel – goede ruimtelijke ordening: planologische inpasbaarheid” aan.

De verzoekende partij stelt:

“Volgens het gewestplan van Leuven is het goed deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 5, 6, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van

de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Inzake de exacte ligging van de zoneringsgrens volgens het gewestplan Leuven is er discussie.

Het bouwen van een eengezinswoning in open bouwwoorde is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter. Indien de woning gedeeltelijk in agrarisch gebied wordt ingeplant, ontstaat er wel een planologische strijdigheid. In onderhavig geval is de woning zelf evenwel volledig gelegen in woongebied.

Door de architect van verzoeker werd de zoneringsgrens ter plaatse uitgezet op 110m, gemeten vanaf de linker zijgevel van de hoekwoning Binkomstraat-Hensbergweg. Zodoende valt een strook van 10,94m langs de straatzijde binnen het woongebied met landelijk karakter.

In de Beslissing van de Bestendige Deputatie 27.08.2015 wordt hierover het volgende bepaald:

(...)

Deze redenering kan in het concrete geval niet overtuigen.

Het is niet voldoende dat de Bestendige Deputatie slechts een dergelijke algemene redenering omtrent het bepalen van zoneringsgrenzen in haar beslissing opneemt (zie A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Vanden Broele, Brugge, 2013, 156-157:

“Wanneer de deputatie zich beperkt tot een rudimentaire ruimtelijke situering en de vaststelling dat de omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing, en louter aan de hand van stijlformules en weinig concrete dan wel consistente overwegingen tot de conclusie komt dat het aangevraagde qua stijl/uitzicht, volume en typologie een schaalbreuk vormt met de omgeving, zonder concreet aan te tonen, in het bijzonder voor wat het volume van de constructie betreft, waarom het aangevraagde een schaalbreuk vormt ten opzichte van de op de aanpalende en omliggende percelen aanwezige bebouwing, is de beslissing onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De motivering, zoals vervat in de bestreden beslissing, vervalt te zeer in algemeenheden en faalt derhalve zowel in feite als in rechte voor wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft. Dit laatste geldt niet in het minst nu de deputatie zelf erkent dat de plaatselijke aanleg bijzonder heterogeen is.”

Bovendien wordt door de Bestendige Deputatie in haar Beslissing d.d. 27.08.2015 onvoldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwing.

Het voorliggend perceel maakt deel uit van een geïsoleerd landelijk woonlint dat aan de westzijde gekenmerkt wordt door vrijstaande villa's en aan de oostzijde door een mengeling van vrijstaande villa's, oude hoeves en éengezinswoning die korter op straat staan ingeplant.

[...]

Doch evenwel gelet op de planologische onverenigbaarheid is de ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden. Zelfs nu de aanvraag qua bouwdiepte, gabariet en materiaal wel aansluit op de bestaande ordening van het aanpalende woongebied.

De Bestendige Deputatie stelt in haar Beslissing d.d. 27.08.2015 evenwel dat door een inplanting op de rand van het agrarisch gebied het weinig waarschijnlijk is dat het gedeelte van het perceel dat gelegen is in het agrarisch gebied effectief zijn bestaande landbouwfunctie (weiland) zou behouden.

Verzoeker is het hier niet mee eens nu voldoende terras met tuin wordt voorzien achter de woning op het gedeelte van het perceel dat volledig gelegen is binnen landelijk woongebied.

Aan de achterzijde van de woning wordt eveneens een terras van ongeveer 18m² aangelegd.

[...]

De redenering dat dergelijke residentialisering – met name vertuining van het agrarisch gebied in functie van de beoogde woning – planologisch niet aanvaardbaar is, kan dan ook niet worden gevolgd.

Bovendien is de totale diepte van het perceel waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft gelijk aan de diepte van de omliggende percelen ten aanzien van de achterliggende zoneringsgrens. Het betreffen overigens allemaal vrij smalle percelen die langs weerszijden weinig ruimte voor tuin hebben.

[...]

Gelet op het voorgaande schendt de bestreden beslissing dan ook het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij herinnert er aan dat de deputatie ingevolge artikel 4.7.21 VCRO over een volheid van bevoegdheid beschikt:

(...)

De deputatie is daarbij geenszins gebonden door hetgeen in het beroepsschrift wordt opgeworpen (...). Verwerende partij is m.a.w. niet gebonden door de bevindingen van de architect inzake de ligging van de zoneringsgrens. De deputatie is bevoegd een eigen onderzoek te voeren naar de ligging van de zoneringsgrens en de planologische verenigbaarheid van de aanvraag.

De deputatie heeft haar eigen onderzoek gevoerd naar de grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied. Zoals het een zorgvuldige overheid betaamt, heeft de deputatie zich daarbij in eerste instantie gesteund op de originele gewestplannen op schaal 1/10000 zoals die bij de Vlaamse Gemeenschap verkrijgbaar zijn.

Op grond van deze plannen kon de deputatie zeer duidelijk vaststellen dat de grens van het woongebied net links van drie stippen ligt (waarschijnlijk een afsluiting van een weiland of een bomenrij) die ongeveer in dezelfde lijn als de as van de Braukemdreef zijn getekend. Het is duidelijk dat het de intentie was van de wetgever om aan de zijde van de aanvraag geen bebouwing toe te laten langs de Binkomstraat ten westen van de kruising met de Braukemdreef. Wanneer deze lijn wordt uitgezet op het kadasterplan blijkt dat slechts een zeer smalle strook binnen landelijk woongebied is gelegen. De zoneringsgrens ligt op enkele meters van de rechter perceelsgrens van het perceel sectie F nr. 163f, waarbij 8.00m zoals gesteld in het stedenbouwkundig attest al ruim gemeten is en een absoluut

maximum is. Aangezien in het ontwerp (verkeerdelijk) rekening werd gehouden met een strook van 10.94m breed binnen landelijk woongebied en de woning tot tegen deze grens werd ingeplant, wordt de woning deels binnen agrarisch gebied ingeplant.

De deputatie oordeelde dan ook terecht dat de aanvraag deels gelegen is in agrarisch gebied, dus onverenigbaar is met de planologische bestemmingsvoorschriften en dus niet vergunbaar is.

Het standpunt van de verzoekende partij als zou de deputatie haar standpunt slechts motiveren a.h.v. een algemene redenering, kan evenmin worden bijgetreden. De bestreden beslissing motiveert precies, afdoende en uitdrukkelijk hoe de deputatie tot het besluit komt dat de aanvraag strijdig is met de planologische bestemmingsvoorschriften:

(...)

De redenen waarop de beslissing is gesteund, zijn duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere algemene motivering of stijlformule. Ze is in tegendeel inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.

Ook de kritiek als zou de deputatie onvoldoende rekening houden met de omliggende bebouwing, quod non, kan niet worden bijgetreden. In de weerlegging van het eerste middel toonde verwerende partij reeds aan dat het standpunt van de verzoekende partij omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, niet kan worden bijgetreden. Tevens toonde verwerende partij reeds aan dat deze kritiek aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dient te worden beschouwd als kritiek op een overtollig middel die geenszins kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing en dus onontvankelijk moet worden verklaard. (...)

De beweerde schending van het gelijkheidsbeginsel wordt in de uiteenzetting van het middel niet uiteengezet. Het middel dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard in zoverre het betrekking heeft op een schending van het gelijkheidsbeginsel.

...”

3.

In haar wederantwoordnota betwist de verzoekende partij dat het middel de schending van het gelijkheidsbeginsel niet zou uiteenzetten. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden omdat de verwerende partij onvoldoende rekening gehouden heeft met de omliggende bebouwing.

Beoordeling door de Raad

1.

Het is een geschilpunt tussen de partijen of de aangevraagde woning al dan niet geheel in het woongebied met landelijk karakter komt te liggen.

Het komt het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om, wanneer er betwisting bestaat omtrent de vraag in welke bestemmingszone het aangevraagd bouwwerk komt te liggen, aan de hand van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop het zijn beslissing steunt, correct is.

In de bestreden beslissing verwerpt de verwerende partij de stelling van de verzoekende partij dat een strook van 10,94 meter van het perceel nog binnen het woongebied met landelijk karakter ligt

en besluit zij op grond van een eigen onderzoek dat de zoneringsgrens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied wel degelijk overschreden wordt. De verwerende partij motiveert die conclusie als volgt:

“ ...

Het provinciebestuur is echter niet gebonden aan deze uitspraak en kan onafhankelijk deze zaak onderzoeken. In deze dient gesteld te worden dat een ‘opmeting’ van een zonegrens op het terrein niet mogelijk is, maar dat enkel het uitzetten van afstanden op het terrein mogelijk is. Daarbij kan dan van referentiepunten vertrokken worden die ook op het kaartmateriaal voorkomen, zoals straten, kapelletjes, waterlopen, paden... Daar waar er grote wijzigingen zijn in de bebouwde structuur, met verlegging van wegen enz... kan een dergelijke uitzetting op terrein een zeker nut hebben, maar de basis kan steeds en enkel de onderlegger van het gewestplan zijn, en de referentiepunten die daarop voorkomen. In elk geval moeten de afstanden die uitgezet worden eerst gezocht worden in het kaartmateriaal, en in elk geval dient een nauwkeurige opmeting van de grond steeds geprojecteerd te worden op het kaartmateriaal.

Voor dergelijk onderzoek wordt vaak gebruik gemaakt van de originele gewestplannen op schaal 1/10000 die bij de Vlaamse Gemeenschap verkrijgbaar zijn. Op schaal 1/10000 bedekt een lijn van een halve millimeter echter een strook van 5m. Aangezien de aflezing discussies kan opleveren wordt steeds gezocht naar aanknopingspunten inzake de achterliggende doelstelling bij de afbakening. In sommige gevallen zijn er morfologische terreingegevens die duidelijk als basis zijn aangewend om een zoneringsgrens mee samen te laten vallen zoals beken, bomenrijen, paden. In voorliggend geval is op het origineel gewestplannen zeer duidelijk vast te stellen dat de grens van het woongebied net links van drie stippen ligt (waarschijnlijk een afsluiting van een weiland of een bomenrij) die ongeveer in dezelfde lijn als de as van de Braukemdreef zijn getekend. Het is duidelijk dat het de intentie was van de wetgever om aan de zijde van de aanvraag geen bebouwing toe te laten langs de Binkomstraat ten westen van de kruising met de Braukemdreef. Wanneer deze lijn wordt uitgezet op het kadasterplan blijkt dat slechts een zeer smalle strook binnen landelijk woongebied is gelegen.

Het onderzoek laat toe om aan te sluiten bij het standpunt dat in het stedenbouwkundige attest werd aangenomen. Er ligt slechts een beperkte strook van het perceel binnen het woongebied met landelijk karakter. De zoneringsgrens kan niet tot op de centimeter exact bepaald worden, maar dat is ook niet de bedoeling van het gewestplan. Het is wel belangrijk dat de onderliggende ruimtelijke intenties gerespecteerd worden. De zoneringsgrens ligt op enkele meters van de rechter perceelsgrens van het perceel sectie F nr. 163f, waarbij 8.00m zoals gesteld in het stedenbouwkundig attest al ruim gemeten is en een absoluut maximum is.

Aangezien in het ontwerp (verkeerdelijk) rekening werd gehouden met een strook van 10.94m breed binnen landelijk woongebied en de woning tot tegen deze grens werd ingeplant, wordt de woning deels binnen agrarisch gebied ingeplant. De aanvraag is aldus strijdig met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied en bijgevolg niet voor vergunning vatbaar.

...”

2.

De verzoekende partij doet die motivering vrijblijvend af als een “algemene redenering” die in het concrete geval “niet (kan) overtuigen”, zonder daar voor het overige op in te gaan. Waarom die motivering niet kan overtuigen, wordt niet geargumenteed. De verwerende partij zet stapsgewijs

uiteen hoe zij tot de conclusie komt dat de strook in het woongebied met landelijk karakter geen 10,94 meter bedraagt en dat de te bouwen woning gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied komt te liggen. Uitgaande van de originele bestemmingskaart op schaal 1/10.000 hanteert zij morfologische aanknopingspunten op het plan en situeert zij de zoneringsgrens net links van drie stippen in het verlengde van de as van de Braukemdreef. De verwerende partij zet die lijn in het verlengde van de Braukemdreef uit op het kadasterplan met schaal 1/1.000 om te besluiten dat de woning de bestemmingsgrens overschrijdt. De verzoekende partij onderwerpt die werkwijze niet aan concrete kritiek. Het kan niet volstaan om de motivering te citeren en vervolgens te stellen dat die niet kan overtuigen. Het proces van die motivering wordt niet ambtshalve gemaakt.

Om tot het besluit te komen dat een strook van 10,94 meter van het perceel binnen het woongebied met landelijk karakter ligt, beroept de verzoekende partij zich enkel op de bevindingen van haar architect (stuk nr. 3, dat deel uitmaakt van het aanvraagdossier). Die conclusie steunt evenwel op een eigenhandige aanduiding van de zoneringsgrens op het kadasterplan uitgaande van een eigen meting op het terrein, waarbij volgens de verklarende nota bij de aanvraag de grens “vaag” bepaald is, met als referentiepunt 110 meter vanaf de woning nr. 87 op de hoek van de Hensbergweg met de Binkomstraat. Die weergave blijkt niet te steunen op een fotografische reproductie van de originele bestemmingskaarten van het gewestplan op het kadasterplan. De verzoekende partij verduidelijkt daarbij ook de discrepantie niet met de bevindingen van het stedenbouwkundig attest van 24 mei 2011, geciteerd in de bestreden beslissing, dat uitgaande van dezelfde hoekwoning als referentiepunt over eenzelfde afstand van 110 meter uitkomt op een strook van acht meter binnen het woongebied met landelijk karakter.

Bij het aanduiden van de grenslijn tussen de bestemmingsgebieden op het perceel hebben de kenmerken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving geen enkel belang. Het valt niet in te zien hoe de verwerende partij het gelijkheidsbeginsel zou kunnen schenden door bij het bepalen van de grenslijn geen rekening te houden met de omliggende bebouwing. Waar de verzoekende partij aanvoert dat het perceel deel uitmaakt van een geïsoleerd landelijk woonlint met aan de westzijde vrijstaande villa's en aan de oostzijde een mengeling van vrijstaande villa's, oude hoeves en een eengezinswoning, verliest zij zich in niet ter zake doende beschouwingen.

De verzoekende partij slaagt er niet in de vaststelling te weerleggen dat de aangevraagde woning gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied komt te liggen en om die reden planologisch ontoelaatbaar is.

3.

De niet weerlegde planologische strijdigheid volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden. De kritiek op het motief dat zelfs een strook van 10,94 meter te smal is voor een woning in open bebouwing omdat alleszins een bouwvrije strook van minder dan drie meter tot de zoneringsgrens ontbreekt en het dus waarschijnlijk is dat het gedeelte van het perceel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten behoeve van de woonfunctie ingepalmd wordt, komt neer op kritiek op een overtollig motief.

4.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de “schending regelgeving en schending gelijkheidsbeginsel – goede ruimtelijke ordening: visuele en functionele inpasbaarheid” aan.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

De bouwkavel is gelegen aan de Binkomstraat. Er is bebouwing terug te vinden aan weerszijden van de straat, bestaande uit zowel alleenstaande als gekoppelde eengezinswoningen. De bouwtypologie is verscheiden, waarbij twee bouwlagen met een zadeldakprofiel hoofdzakelijk wordt aangehouden.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft wordt actueel gebruikt als weiland.

[...]

Het perceel bestaat enerzijds uit landelijk woongebied en anderzijds uit agrarisch gebied. De invulling op het bouwterrein – strook volledig gelegen in landelijk woongebied – gebeurt met een alleenstaande eengezinswoning.

Binnen het landelijk woongebied is een invulling met een alleenstaande eengezinswoning aanvaardbaar, indien de woonkavel zich daartoe verleent.

Volgens de gemeente LUBBEEK kan het perceel niet worden aangewend als perceel voor open bebouwing, zelfs niet met een verklaring dat het linker aanpalend perceel niet zal verkocht worden en te allen tijde bij de woonkavel zal blijven.

Dit wordt bevestigd in de Beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 27.08.2015.

De strook binnen het landelijk woongebied zou te smal zijn om een volwaardige woning te bouwen met aan beide zijden een bouwvrije strook van 3m.

Men gaat er evenwel verkeerdelijk van uit dat er slechts een strook met een breedte van 8m van het betreffende perceel in woongebied is gelegen. In de ingediende stedenbouwkundige aanvraag wordt de bouwzonegrens door de architect van verzoeker uitgelijnd en bekomt men evenwel een strook met een breedte van 10,94m aan de straatzijde, in de bouwzone gelegen. (zie stukkenbundel – stuk 3)

Zelfs indien een strook van 10,94m in aanmerking wordt genomen, zou dit volgens de Beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 27.08.2015 nog niet voldoende zijn om een woning in open bouwvrije te planten. Gebruikelijk worden er bouwvrije stroken gehanteerd aan beide zijden van minimum 3m.

Op het inplantingsplan is duidelijk te zien dat er zich aan de perceelszijde van F165e een bouwvrije strook van 3m bevindt. Aan de perceelszijde van F163d wordt zelfs een afstand van meer dan 3m gerespecteerd. (zie stukkenbundel – stuk 7)

Het feit dat er slechts een 0,94m wordt vrijgehouden ten opzichte van de zoneringsgrens doet hieraan geen afbreuk. Nergens wordt bepaald dat er ook een bouwvrije strook dient te worden voorzien van 3m opzichts een zoneringsgrens, i.e. de grens tussen landelijk woongebied en agrarisch gebied.

In die zin schendt de Beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 27.08.2015 dan ook de toepasselijke regelgeving.

Uit door rechtspraak bestendigde rechtsleer blijkt dat bij het evalueren van een vergunningsaanvraag het behoort de concrete karakteristieke van voornamelijk het naastliggende perceel in aanmerking te nemen om de vergunningsmogelijkheid te

onderzoeken (zie A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van +rechtspraak, Vanden Broele, Brugge, 2013, 142-143):

(...)

Er is in de Beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 27.08.2015 te weinig rekening gehouden met de inpasbaarheid van de woning in de bestaande onmiddellijke omgeving. Het betreffen gelijkaardige percelen, gelijkaardig bebouwd dan het perceel en de woning waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

[...]

Op het aanpalend perceel werd een woning gerealiseerd met een gevelbreedte van 6,20m.

[...]

Ook de overige woningen in de directe en nabijgelegen omgeving, betreffen allemaal smalle woningen waarbij de voorgevel sterk vergelijkbaar is met de voorgevel van de woning in de bouwplannen van verzoeker. (zie stukkenbundel – stuk 6)

Overigens sluit de aanvraag qua bouwdiepte, gabariet en materiaalgebruik aan op de bestaande ordeningen van het aanpalende woongebied.

[...]

In die zin schendt de Beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 27.08.2015 dan ook het gelijkheidsbeginsel.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In het eerste middel argumenteert verzoekende partij dat het bestreden besluit de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt door te stellen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het bestreden besluit zou immers onvoldoende rekening houden met de verscheiden bouwtypologie in de omgeving, die volgens verzoeker gekenmerkt wordt door “allemaal smalle woningen waarbij de voorgevel sterk vergelijkbaar is met de woning van verzoeker”.

Daarenboven stelt verzoeker nog dat de breedte van de bebouwbare strook aan de straatkant niet 8m maar 10,94m zou zijn, dat er aan weerszijden een bouwvrije strook van minstens 3m wordt behouden. Dat er slechts een bouwvrije strook van 0.94m is behouden tot de zoneringsgrens, doet hieraan niets af.

(...)

Vooreerst is verwerende partij van oordeel dat het eerste middel onontvankelijk is.

Uit de weerlegging van het tweede middel zal immers duidelijk blijken dat de aanvraag onverenigbaar is met de planologische bestemmingsvoorschriften. Dit motief, waarop de bestreden beslissing in eerste instantie steunt, zoals onomstotelijk blijkt uit punt 5.6. ‘beoordeling’, paragraaf d) van de bestreden beslissing, volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De kritiek die verzoekende partij in dit eerste middel uiteenzet is gericht tegen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en is dan ook te beschouwen als kritiek op een overtollig motief dat geenszins kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Om die reden is verwerende partij, conform de vaste rechtspraak van uw Raad én de Raad van State, van oordeel dat het eerste middel als onontvankelijk moet worden afgewezen. (...)

Vervolgens wenst verwerende partij er op te wijzen dat verzoekende partij weliswaar een schending van “de regelgeving” aanvoert, doch niet specificeert welke regelgeving volgens hem geschonden is. Uit de uiteenzetting van het eerste middel meent verwerende partij dat een schending van art. 4.3.1. VCRO wordt aangevoerd.

Mocht verzoekende partij met het eerste middel ook de schending van andere bepalingen aanvoeren, dan is het in ieder geval niet duidelijk over welke bepalingen het zou gaan. Bijgevolg vraagt verwerende partij om het middel in die mate onontvankelijk te verklaren. In zoverre het middel onduidelijk is, schendt het middel immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure voor de Raad en de rechten van verdediging van de andere procespartijen (...).

Mocht uw Raad alsnog van oordeel zijn dat het middel onontvankelijk moet worden verklaard, dan dient het minstens ongegrond te worden verklaard, zoals verwerende partij nog zal aantonen.

Ten gronde gaat de kritiek van de verzoekende partij volledig voorbij de motivering van het bestreden besluit.

Verwerende partij betwist geenszins dat er sprake is van een verscheiden bouwtypologie of nog dat een open bebouwing op zich aanvaardbaar kan zijn. Dit blijkt overigens uit de bestreden beslissing zelf (...):

(...)

Verwerende partij heeft slechts in alle redelijkheid geoordeeld dat een open bebouwing op dit specifieke perceel niet aanvaardbaar is o.w.v. de te beperkte bebouwbare breedte van het perceel:

(...)

Daarbij stelt de bestreden beslissing nog dat na eigen onderzoek kan worden aangesloten bij het standpunt van het stedenbouwkundig attest. De deputatie oordeelt m.a.w. in alle redelijkheid dat om een perceel in open bebouwing te kunnen creëren, als richtlijn een kavel wordt genomen met een perceelsbreedte van 15m ter hoogte van de grens met het openbaar domein en ter hoogte van de bouwlijn. Omwille van de zeer beperkte ligging in het woongebied met landelijk karakter, kan het betrokken perceel niet aangewend worden voor het creëren van een bouwperceel voor open bebouwing.

Dat verzoekende partij aan voorliggende aanvraag een andere inhoudelijke appreciatie geeft dan de deputatie 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.

Verwerende partij stelt vast dat verzoekende partij zich in haar verzoekschrift enkel steunt op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet op afdoende wijze aantoont dat de deputatie bij de beoordeling van de bouwaanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden. (...)

Verzoeker stelt slechts op algemene wijze dat de omgeving gekenmerkt wordt door allemaal smalle woningen waarbij de voorgevel sterk vergelijkbaar is met de voorgevel van de woning van de verzoekende partij. Verzoekende partij laat echter na om dit te staven a.h.v. concrete feiten en gegevens.

Verzoekende partij voert nog aan dat de onmiddellijk aangrenzende woning een gevelbreedte heeft van slechts 6,20 meter. Uit de foto's die in het verzoekschrift zelf zijn

opgenomen blijkt echter duidelijk dat het hier gaat om een halfopen bebouwing en niet om een open bebouwing, zoals in casu het geval is. Dit terwijl de aanvraag precies wordt afgewezen omdat de realisatie van een open bebouwing niet vergunbaar is op het betrokken perceel.

Ook de kritiek betreffende de bouwvrije stroken kan niet worden bijgetreden. De bestreden beslissing geeft immers duidelijk aan dat het gevolg van een te smalle bouwvrije strook in casu wellicht zal leiden tot een vertuining van het agrarisch gebied, wat op zijn beurt een residentialisering van het agrarisch gebied impliceert. Dit is niet alleen strijdig met de goede ruimtelijke ordening maar tevens planologisch onaanvaardbaar, zoals de deputatie in alle redelijkheid heeft geoordeeld in de bestreden beslissing.

...

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij toe dat de verwerende partij de “toepasselijke regelgeving” schendt, met name artikel 4.3.1, §1 VCRO, aangezien de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij haar verweer tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vernauwt en ten onrechte stelt dat de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening in ieder geval ook een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften inhoudt.

De verzoekende partij herhaalt dat haar kritiek ook aan de schending van het gelijkheidsbeginsel ontleend wordt, zowel wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als wat de planologische inpasbaarheid betreft. Waar gelijkaardige bouwvergunningen voor percelen in de onmiddellijke omgeving verleend werden, werd haar bouwaanvraag geweigerd.

Op de repliek van de verwerende partij dat de onmiddellijk aangrenzende woning een halfopen bebouwing is, antwoordt de verzoekende partij dat de woningen naast haar perceel, zoals blijkt uit de bijgebrachte foto's, wel degelijk open bebouwingen zijn zodat het argument dat de nabije omgeving alleen halfopen bebouwingen kent, niet opgaat.

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals uit haar betoog blijkt, en de verwerende partij het ook begrepen heeft, bedoelt de verzoekende partij met de schending van “de regelgeving” artikel 4.3.1, §1 VCRO.

2.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat de bouwzone een breedte van 10,94 meter aan de straatzijde heeft om te besluiten dat de aangevraagde woning volledig in woongebied met landelijk karakter komt te liggen, wordt er naar de bespreking van het tweede middel verwezen.

De verzoekende partij reikt in het eerste middel geen argument aan, dat de in de bestreden beslissing vastgestelde planologische strijdigheid weerlegt. Voor zover de verzoekende partij de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, wordt er opnieuw naar het tweede middel verwezen. Daar wordt aan toegevoegd dat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet mag leiden tot de afgifte van een met de gewestplanbestemming strijdige en dus onwettige vergunning. De opmerking is ten overvloede dat de verzoekende partij een ongelijke behandeling aanvoert zonder een vergunningsbeslissing van de verwerende partij bij te brengen.

De niet weerlegde strijdigheid met de gewestplanbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden. De argumenten die de verzoekende partij aanvoert om van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te overtuigen, doen niets af aan dat op zichzelf staande weigeringsmotief. Het subsidiair verwoorde weigeringsmotief dat een bouwvrije strook van 0,94 meter niet volstaat, is overbodig.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.

2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 februari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF