

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0302 van 19 mei 2015
in de zaak 1314/0164/A/8/0149

In zake: mevrouw **Godelieve VANDESANDE**,

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Nick SCHELLEMANS
kantoor houdende te 2850 Putte, Waversesteenweg 81
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 15 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 19 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal van 12 januari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een weekendhuisje.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2431 Laakdal, Hultsestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 156E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 30 maart 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Maarten VAN DER AA die verschijnt loco advocaat Nick SCHELLEMANS voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 8 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een weekendhuisje”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, deels gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie.

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

Een openbaar onderzoek werd niet georganiseerd.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer, brengt op 24 november 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal weigert op 12 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Bijkomende motivatie

functionele inpasbaarheid

de aanvraag is niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

mobiliiteitsimpact

niet relevant.

ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het betreft een zeer ruim perceel en de bebouwing in aanvraag heeft maximaal een oppervlakte van 80m². De bouwdichtheid wordt niet overschreden. Doch het betreffende

perceel ligt in een recreatiezone dat slechts deels in ontwikkeling is. Het betreffende perceel ligt in dit deel dat niet ontwikkeld is op dit ogenblik. In die zin is dit deel van deze zone nog braak en onbebouwd.

visueel vormelijke elementen

De aanvraag voorziet in het bouwen van een weekendhuisje.

Het perceel ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in gebied voor dag- en verblijfsrecreatie.

De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen. De gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken (artikel 16 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

In een gebied voor verblijfsrecreatie kunnen slechts vakantieverblijven worden toegestaan nadat, met oog op een goede ruimtelijke ordening van het gebied, een degelijke structuur, een BPA, een ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsplan wordt opgesteld als leidraad voor de ontwikkeling van het gebied.

De gemeente Laakdal heeft voor het betreffende gebied een visie vooropgesteld. In het gemeentelijk structuurplan is volgende paragraaf opgenomen...

"De Roost (Veerle) is gelegen in het valleigebied van de Grote Laak en grenst aan een VEN-gebied. Het verder uitbreiden van de verblijfsrecreatie is hier omwille van de hoge natuurwaarden niet wenselijk, behalve voor de beperkte westelijke zone waarbij een recreatieactiviteit reeds jarenlang de feitelijke 'invulling is, tevens wordt deze beperkte uitbreiding door een natuurlijke landschappelijke grens omlijnd, zijnde een bestaande gracht. Gezien de ligging van deze beperkte uitbreiding in een VEN-gebied, doet de gemeente een suggestie aan het Vlaamse gewest om deze uitbreiding in het VEN-gebied aan te passen. De gemeente suggereert om het recreatiegebied 'De Roost' in westelijke richting zeer beperkt uit te breiden tot de logische natuurlijke grens van de bestaande gracht. Het herbestemmen van het nog niet ontwikkelde deel in functie van natuurontwikkeling langs de Grote Laak wordt voorop gesteld. Het reeds ontwikkelde gebied wordt verder gestructureerd en gesaneerd met aandacht voor natuurontwikkeling langs de rivier zelf".

Met het oog op deze visie heeft het bestuur een beperkte structuurschets opgemaakt voor het oostelijk reeds in gebruik zijnde deel van de recreatiezone. Er is een schets opgemaakt waar in deze zone de nieuwe of vernieuwde weekendwoningen dienen ingeplant te worden. Deze structuur is vastgelegd met het oog op een goede ruimtelijke ordening van deze zone bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen. Het perceel in aanvraag ligt niet in deze zone, noch aanpalend aan deze zone. Het betreffend perceel ligt in het westelijk deel van de recreatiezone dat niet ontwikkeld is en niet wenselijk is om te ontwikkelen. Het bestuur heeft voor deze zone dan ook geen structuur vooropgesteld, sterker nog, men wenst dit deel van de recreatiezone helemaal

niet als recreatie uit te bouwen. Deze zone is nog gans onbebouwd zodat hier de natuurontwikkeling langs de Grote Laak nog kansen heeft.

De aanvraag kan bijgevolg niet aanvaard worden en wordt geweigerd.

*cultuurhistorische aspecten
niet relevant.*

het bodemreliëf

Het terreinprofiel wordt 60cm opgehoogd. Volgens de Vlaamse milieumaatschappij is niet hinderlijk voor de waterhuishouding doch voor de natuurontwikkeling is het niet wenselijk dat er ophogingen in deze zone gebeuren.

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag is niet aanvaardbaar.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 21 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 april 2012 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partij tekende tegen deze beslissing beroep aan bij de Raad op 15 juni 2012.

Bij arrest van 18 juni 2013 met nummer A/2013/0331 vernietigt de Raad de bestreden beslissing op grond van volgende overwegingen:

“ ...

De motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Ook in het kader van “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” is een afdoende motivering noodzakelijk.

De door de verwerende partij gegeven motivering inzake de goede ruimtelijke ordening betreft een loutere verwijzing naar wat in het structuurplan van de gemeente Laakdal wordt gesteld, en wat op grond van artikel 2.1.2, §7 VCRO niet als rechtsgrond voor een weigering kan dienen. Voor het betreffende perceel is dit dan nog beperkt tot het herbestemmen van het nog niet ontwikkelde deel in functie van natuurontwikkeling langs de Grote Laak. Dat de oprichting van een weekendhuisje een hypotheek zou leggen op een mogelijke herbestemming naar een natuurfunctie is geen op zich staand motief inzake goede ruimtelijke ordening.

Ook het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden. Dit beginsel houdt immers in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van, nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere

houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen. Met de door de verwerende partij gegeven motivering wordt deze rechtszekerheid niet geboden: de verzoekende partij wordt in het ongewisse gelaten, aangezien de tussenkomende partij aangemaand wordt “werk te maken van een verdere uitwerking van zijn structuurschets, zodat de aanvrager binnen afzienbare tijd duidelijkheid heeft over de mogelijkheden op zijn perceel”.

Dit is evenwel de loutere verantwoordelijkheid van de tussenkomende partij die blijkbaar nalaat om na vaststelling van haar structuurplan een verder uitvoeringsplan voor het oostelijk deel van het recreatiegebied vast te stellen. Het aangevraagde dient dan ook louter getoetst te worden aan de geldende gewestplanbestemming. Deze toets wordt in de bestreden beslissing niet gedaan.

Het middel is gegrond.

...

In het kader van haar herstelbeslissing beslist de verwerende partij op 19 september 2013 om het beroep opnieuw niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het gevarieerd moerasgebied ‘De Roost’ situeert zich in de vallei van de Grote Laak. Het ligt tussen de natuurgebieden Trichelbroek, Varendonk en Craeywinckel en is gelegen ten noorden van Veerle-Laakdal. Het landschap heeft tot op heden in grote lijnen zijn eigen karakter bewaard.

De aanvraag betreft het bouwen van een weekendhuisje van 11 m op 7 m met een kruipkelder van 80 cm diep, een overdekt terras en met ruimtes onder het dak met een oppervlakte van 61,60 m². Het totale volume bedraagt 238 m³.

Het gebouw wordt ingeplant in een nog onaangetast gebied. In de directe omgeving komt geen bebouwing voor. Ondanks de bestemming recreatie, bezit dit gebied een belangrijke natuurwaarde. Volgens het integratieprincipe (art. 16 ed. van het Natuurdecreet) dient in alle bestemmingsgebieden rekening gehouden te worden met de zorg voor natuur.

De bebouwing van deze omvang en verschijningsvorm zou een onevenredige aantasting van de waarde van dit gebied veroorzaken. Nieuwe en verspreide bebouwingsuitbreidingen zouden een verstoring betekenen van het landschapsbeeld. Door ingrepen in de valleistructuur en intensivering van het grondgebruik treedt er plaatselijk een degradatie op van de typische landschappelijk karakteristieken.

Bovendien gebeurt de toegang via een smalle servitudeweg die onverhard is. Deze weg is ongeschikt om bijkomende verkeersbewegingen op te vangen. Het verharderen van deze weg zou dan weer de natuurwaarden van het gebied verstoren.

Versnipperde, geïsoleerde bebouwing waarbij ongeschonden binnengebied verder wordt aangesneden en waarbij de toegang alleszins problemen zal geven, wegens de beperkte wegenis die voorhanden is, dient alleszins vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening vermeden te worden.

Bijkomend heeft de gemeente een beperkte structuurschets opgemaakt waarin hun ruimtelijke visie vertaald wordt. Er wordt door de gemeente gesteld het herbestemmen van het nog niet ontwikkelde deel in functie van natuurontwikkeling langs de Grote Laak voorop te stellen.

Art. 4.3.1 § 2, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten inzake goede ruimtelijke ordening in rekening brengen.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan deze beleidsvisie bijgetreden worden.

Algemene conclusie :

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat het advies van VMM d.d. 24 november 2011 strikt nageleefd wordt. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en meer bepaald het recht van verdediging, de hoorplicht, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij haar uitdrukkelijk verzoek van 19 augustus 2013 om gehoord te worden genegeerd heeft. Het feit dat een hoorzitting plaatsgreep op 17 april 2012 in het kader van het eerste, vernietigde besluit kan het gebrek niet verhelpen. De verwerende partij diende een nieuwe hoorzitting te organiseren in het kader van de te nemen herstelbeslissing.

In een tweede onderdeel oordeelt de verzoekende partij dat de materiële motiveringsplicht geschonden werd nu de weigeringsbeslissing in eerste instantie gebaseerd is op het loutere feit dat het gaat om nog onaangetast gebied. De verwerende partij oordeelt ten onrechte dat er in de onmiddellijke omgeving geen bebouwing voortkomt. Het perceel ligt weliswaar niet in het westelijk deel van “de Roost” waar verscheidene weekendhuizen staan, doch in het oostelijk deel, waar nog geen bebouwing is. Dit neemt echter niet weg dat er in de omgeving wel degelijk weekendhuisjes staan.

Volgens de verzoekende partij toont de verwerende partij evenmin aan dat een positieve vergunningsbeslissing strijdig is met het integratieprincipe. Nergens wordt gemotiveerd waarom één weekendhuisje niet verenigbaar is met de zorg voor de natuur. Het louter feit dat het gebied nog onbebouwd is, volstaat niet als motivering, vermits het perceel gelegen is in een gebied voor verblijfsrecreatie. De verwerende partij motiveert evenmin concreet dat nieuwe en verspreide bebouwingsuitbreidingen het landschapsbeeld zouden verstoren. Ook de motivering dat er door *“ingrepen in de valleistructuur en intensivering van het grondgebruik plaatselijk een degradatie optreedt van de typische landschappelijke karakteristieken”* strookt niet met het gegeven dat er slechts sprake is van één bescheiden weekendhuisje. Bij de conceptie van vakantieverblijven wordt overigens rekening gehouden met het landschap en de natuur.

De verzoekende partij betwist verder dat de onverharde servitudeweg ongeschikt is als toegangsweg om bijkomend verkeer op te vangen. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde destijds dat het perceel aan een voldoende uitgeruste wegenis ligt. Bovendien is de weg reeds dienstig voor een tiental weekendverblijven en een visvijver.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij ten onrechte verwezen naar de structuurschets van de gemeente Laakdal en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. De stelling dat de oprichting van een weekendhuisje een hypothec legt op een mogelijke herbestemming naar een natuurfunctie kan geen op zich staand motief zijn inzake goede ruimtelijke ordening.

Tenslotte verwijt de verzoekende partij de verwerende partij dat zij in de bestreden beslissing met miskenning van artikel 4.7.23, §1 VCRO geen melding maakt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In een derde onderdeel meent de verzoekende partij dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is omdat de verwerende partij zonder concreet onderzoek de vergunning weigert op grond van de algemene formulering dat het zou gaan om onaangetast gebied en de bebouwing een onevenredige aantasting van de waarde van het gebied veroorzaakt. Vermits het gebied volgens het gewestplan bestemd is voor vakantieverblijven kan hiervan slechts afgeweken worden mits een nauwgezette belangenafweging en een afdoend onderzoek. Er werd niet eens onderzocht of het opleggen van bijkomende voorwaarden eventueel zou kunnen verhelpen aan de verzuchtingen van de verwerende partij. Tenslotte verwijst de verzoekende partij opnieuw naar de toegangsweg, die volgens de beslissing in eerste aanleg wél als voldoende uitgeruste wegenis beschouwd werd. Ook hier wordt geen enkel dienstig gegeven aangebracht om het tegenovergestelde te verantwoorden.

In een vierde onderdeel stelt de verzoekende partij dat het redelijkheidsbeginsel geschonden is doordat de vergunning in een gebied voor verblijfsrecreatie geweigerd wordt zonder enig onderzoek, terwijl het aangevraagde bestemmingsconform is.

In een vijfde en laatste onderdeel argumenteert de verzoekende partij dat het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel geschonden is, omdat zij bij de aankoop van haar perceel er rechtmatig kon op vertrouwen dat zij op het betrokken perceel een weekendhuisje zou kunnen bouwen, temeer omdat er in de onmiddellijke omgeving meerdere vakantieverblijven staan. Ook de verwijzing naar de beperkte structuurschets en het voornemen van de gemeente tot herbestemming van het gebied schendt de aangehaalde beginselen omdat de uitwerking van het structuurplan een loutere verantwoordelijkheid is van de gemeente die blijkbaar nalaat een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het oostelijk deel vast te stellen, en zodoende geen rechtszekerheid biedt. Het is zelfs niet zeker of er ooit een herbestemming zal plaatsvinden. Volgens de verzoekende partij moet de aanvraag alleen getoetst worden aan de geldende gewestplanbestemming.

2.

De verwerende partij voert geen verweer.

Beoordeling door de Raad

Over het eerste middelonderdeel

1.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO luidt als volgt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

Het horen van de beroeper die hierom uitdrukkelijk verzocht heeft, is een substantiële vormvereiste.

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet in zoverre er een uitdrukkelijke regeling voor is uitgewerkt. Indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, moet het optreden van de overheid evenwel getoetst worden aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen.

Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens.

Omwille van de volgorde van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO is hieraan slechts voldaan wanneer degene die verzoekt te worden gehoord, over alle gegevens en documenten beschikt die de verwerende partij heeft op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep, ook bij een herbeoordeling van een aanvraag na vernietiging van een eerdere beslissing door de Raad.

2.

De hoorzitting heeft als doel om alle partijen toe te laten gebeurlijk kennis te nemen van nieuwe stukken, zoals onder meer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op

basis waarvan de verwerende partij haar beslissing dient te steunen, het mondeling verslag van de aangewezen verslaggever ter zitting, zodat zij ter zitting hun bemerkingen hierop kunnen formuleren en/of hun standpunten kunnen verduidelijken en zo een eventueel dreigende ongunstige beslissing kan proberen om te zetten in een gunstige beslissing.

3.

De verwerende partij maakt niet aannemelijk waarom zij na het vernietigingsarrest van de Raad geen nieuwe hoorzitting moest organiseren. De verzoekende partij toont aan dat zij hierom expliciet gevraagd heeft op 19 augustus 2013. Ook al neemt de verwerende partij uiteindelijk een beslissing die quasi gelijklopend is met het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, belet dit niet dat de verwerende partij zorgvuldig moet handelen. Zij kon pas beslissen na een zorgvuldig onderzoek van de zaak, rekening houdend met alle relevante feiten en gegevens, en dus ook met het standpunt van de verzoekende partij. De bestreden beslissing schendt bijgevolg artikel 4.7.23, §1 VCRO.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

Over de overige middelonderdelen

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij in essentie enerzijds dat geen rekening gehouden wordt met het feit dat de aanvraag bestemmingsconform is en anderzijds een onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, die niet gevoerd is op basis van een concreet onderzoek, maar slechts op algemeenheden berust.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de aanvraag onverenigbaar acht op grond van volgende elementen:

- het gebouw wordt ingeplant in nog onaangetast gebied, dat ondanks de bestemming als verblijfsrecreatie een belangrijke natuurwaarde creëert;
- nieuwe bebouwingsuitbreiding zou een verstoring en degradatie inhouden van het landschapsbeeld;
- de smalle onverharde servitudeweg is ongeschikt om bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.
- uit de structuurschets van de gemeente blijkt dat het gebied zal herbestemd worden in functie van natuurontwikkeling.

Met betrekking tot de servitudeweg stelt de Raad vast dat de verwerende partij niet in concreto motiveert waarom deze toegangsweg niet dienstig kan zijn als ontsluiting voor één bijkomend weekendverblijf, temeer daar deze weg reeds als ontsluiting gebruikt wordt voor een aantal andere weekendverblijven. Bovendien merkt de verzoekende partij terecht op dat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal de weg wel als voldoende uitgerust beschouwd wordt. De verwerende partij motiveert niet waarom zij tot een andersluidende beslissing komt.

De Raad stelt anderzijds vast dat met uitzondering van de bemerking rond de servitudeweg, de toetsing van de goede ruimtelijke ordening louter gebaseerd wordt op een algemene visie die gelijklopend is met de opties genomen in de beperkte structuurschets van de gemeente Laakdal, met name het behoud van een onaangetast gebied als natuurgebied. Los van het feit dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet beantwoordt aan de criteria, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO leidt de motivering van de bestreden beslissing er de facto toe dat elke verdere constructie in het betrokken gebied onmogelijk gemaakt wordt. De verwerende partij blijkt opnieuw de visie van de structuurschets te willen volgen in de zin dat het gebied gevrijwaard moet worden als natuurgebied. De verwerende partij miskent op deze wijze de geldende

gewestplanbestemming van het gebied dat voor verblijfsrecreatieve doeleinden is voorzien. De motivering van de goede ruimtelijke ordening komt neer op het formuleren in algemene termen van een bouwverbod voor het betrokken gebied. Het valt niet in te zien hoe één chalet, dat bestemmingsconform wordt ingeplant, een verstoring betekent van het gebied, tenzij men dit gebied een herbestemming wil toebedelen.

De verwerende partij dient rekening te houden met de geldende gewestplanbestemming. De Raad heeft overigens in zijn eerder vernietigingsarrest van 18 juni 2013 reeds het volgende gesteld:

“
...
Dat de oprichting van een weekendhuisje een hypotheek zou leggen op een mogelijke herbestemming naar een natuurfunctie is geen op zich staand motief inzake goede ruimtelijke ordening.
...”

Bovendien heeft de Raad in zijn voorgaand arrest opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal nalaat om na de vaststelling van haar structuurplan verder een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het oostelijk deel van het recreatiegebied vast te stellen. De Raad besluit in het arrest als volgt:

“
...
Het aangevraagde dient dan ook louter getoetst te worden aan de geldende gewestplanbestemming.
...”

De Raad bevestigt de reeds in zijn eerder arrest gedane vaststelling dat het vertrouwensbeginsel, als uitvloeisel van het rechtszekerheidsbeginsel, inhoudt dat de rechtszoekende moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid en diligentie van de bestuurlijke overheid. In concreto houdt zulks met voorliggende aanvraag in dat de gemeente eventuele beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals deze blijken uit een structuurschets ook daadwerkelijk en binnen redelijke termijn vertaalt naar een afdwingbaar ruimtelijk uitvoeringsplan. De Raad stelt vast dat de structuurschets, die dateert van 2005, nog niet geresulteerd heeft tot enig ruimtelijk uitvoeringsplan op het gebied van herbestemming van het oostelijk gebied. Door het in het ongewisse laten van de verzoekende partij als rechtszoekende omtrent de uitvoering van de beleidsvisie zoals deze blijkt uit de structuurschets zijn de grenzen van de redelijkheid na meer tien jaar meer dan overschreden. Het is onredelijk dat bij de beoordeling van vergunningsaanvragen alsnog rekening gehouden wordt met een visie zoals vertaald in een structuurschets die gedurende tien jaar zonder uitvoering is gebleven.

Het middel is gegrond.

VI. Bevel conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO

Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

De Raad legt de verwerende partij op om, na de mededeling van het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opstelt in het kader van de herstelbeslissing, de verzoekende

De Raad beveelt de verwerende partij bovendien om in het kader van de te nemen herstelbeslissing de aanvraag te toetsen aan de geldende gewestplanbestemming en bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitsluitend en in concreto de criteria te betrekken zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2 VCRO zonder rekening te houden met een mogelijke herbestemming van het gebied in functie van eventuele beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals deze voortvloeien uit de beperkte gemeentelijke structuurschets van de gemeente Laakdal.

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 september 2013, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een weekendhuisje op een perceel gelegen te 2431 Laakdal, Hulstsestraat en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 156E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalt termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

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

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Marc VAN ASCH