

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0949 van 12 april 2016  
in de zaak 1112/0843/SA/8/0757

*In zake:*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Karolien BULKMANS  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*



vertegenwoordigd door:



---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ van 8 oktober 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomen- de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een vrijstaande ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■, met als kadastrale omschrijving ■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 19 november 2012 met nummer S/2012/0234 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

2.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

3.

De behandeling van de vordering, die initieel was toegewezen aan de derde kamer, is op 19 november 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 16 april 2013, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

4.

Met een beschikking van 25 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met het tussenarrest van 1 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/519 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 16 februari 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katrien VERGAUWEN die loco advocaat Yves LOIX die verschijnt voor verzoekende partijen, ■■■ die verschijnt voor verwerende partij en de ■■■ die verschijnt voor tussenkomen partij, zijn gehoord.

5.

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 vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

■■■ vraagt met een op 11 september 2012 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 oktober 2012 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomen partij kan worden beschouwd als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

### **IV. FEITEN**

1.

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

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk gelegen in gebied voor dagrecreatie (waarbij terloops de procedure betwisting werd gevoerd omtrent de juiste zonegrens).

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

3.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis, gezien ze werd voorafgegaan door twee -gelijkaardige- aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning op het bouwperceel.

3.1

Een eerste bouwaanvraag wordt op 21 november 2007 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden.

Hiertegen wordt door tussenkomende partij administratief beroep aangetekend bij verwerende partij, die op 27 maart 2008 beslist om het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen. Deze weigeringsbeslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

*De geplande woning is gelegen in een beperkte strook woongebied met een oppervlakte van ca. 500m<sup>2</sup>.*

*De beroeper is eveneens eigenaar van het achterliggend perceel (■) dat volledig in recreatiegebied is gelegen. Dit perceel zal worden aangewend als tuin voor de woning op ■. Beide percelen nemen een oppervlakte in beslag van ca. 6000m<sup>2</sup>, waarvan ca. 500m<sup>2</sup> gelegen is in woongebied en ca. 5500m<sup>2</sup> in recreatiegebied. 500m<sup>2</sup> is redelijk doch niet in verhouding met de omvang van het perceel en heeft bovendien door de specifieke perceelsconfiguratie een spievorm. Dit betekent dat slechts ca. 8% van het terrein in woongebied is gelegen. Hierdoor kan het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel worden beschouwd. De geplande woning overstijgt de mogelijkheden van dit beperkte deel woongebied.*

*De beroeper verwijst naar de situatie van het linksaanpalend perceel. Dit perceel is eveneens deels in woongebied en deels in gebied voor dagrecreatie gelegen. Het perceel verschilt echter grondig van het perceel in kwestie doordat ca. 2800m<sup>2</sup> van het perceel in woongebied is gelegen. In vergelijking met de totale oppervlakte van het perceel beslaat het woongebied ca. 40%. Het linksaanpalend perceel kan in tegenstelling tot het terrein van de aanvraag wel worden beschouwd als een volwaardig bouwperceel. De oppervlakte van het woongebied volstaat voor het plaatsen van een woning.*

*Uit voorgaande overweging kan worden besloten dat het betreffende terrein door de perceelsconfiguratie niet in aanmerking komt voor woningbouw.*

*Bovendien heeft de woning een aanzienlijke grondoppervlakte van ca. 130m<sup>2</sup> wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied. Deze bebouwde oppervlakte is te groot in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein.*

*Verder komt de woning door de specifieke inplanting links vooraan het perceel te liggen, op korte afstand van het linksaanpalend perceel. Gezien de grootte en breedte van de percelen ■■■ is een dergelijke inplanting niet te verantwoorden. Het perceel heeft een straatbreedte van 107m, waarvan slechts de uiterst links gelegen 35m wordt benut.  
...*

### 3.2

Een tweede bouwaanvraag wordt op 5 november 2008 opnieuw geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■.

Hiertegen wordt door tussenkomende partij administratief beroep aangetekend bij verwerende partij, die op 19 februari 2009 opnieuw beslist om het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen. Deze weigeringsbeslissing wordt als volgt gemotiveerd:

*“...  
T.o.v. van het vorige, geweigerde ontwerp, is het huidige ontwerp slechts weinig veranderd. De voorgevelbreedte bedraagt 18m op het gelijkvloers t.o.v. 17m80 bij het vorige ontwerp. Op de tweede verdieping werd de voorgevelbreedte teruggebracht van 14m naar 12m. De bouwdiepte bij het voorliggende ontwerp is groter, nl. 12m10 t.o.v. 9m40.*

*De achtergevel werd met een ronde boog ontworpen zodat het huidige ontwerp meer aansluit bij de driehoekige vorm van het perceel. Voor het overige zijn er weinig fundamentele verschillen met het vorige ontwerp. De woning heeft nog steeds een ruime leefkamer, keuken, 5 slaapkamers, berging en sanitair.*

*De deputatie heeft reeds bij een vorige, gelijkaardige aanvraag tot het bouwen van een woning op het perceel geoordeeld dat 500m<sup>2</sup> woongebied redelijk is doch niet in verhouding met de omvang van het perceel. De deputatie oordeelde in zitting 27 maart 2008 dat het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd. De geplande woning overstijgt de mogelijkheden van dit beperkte deel woongebied.*

*Beroeper argumenteert dat het perceel wel een volwaardige bouwgrond is met een oppervlakte van 954m<sup>2</sup>, waarvan 54,6% gelegen is in woonzone.*

*Volgens de kadastrale gegevens heeft het driehoekig perceel inderdaad een eigen kadastrale nummer en bedraagt de oppervlakte 960m<sup>2</sup>. Hiervan is ongeveer 500m<sup>2</sup> of iets meer dan 50%, gelegen in woongebied.*

*De woning met een oppervlakte van 130m<sup>2</sup>, wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelsgrens. Door deze inplanting en oppervlakte van de woning, blijft geen ruimte gelegen in woongebied meer over om als tuin te worden ingericht. Dit is het oneigenlijke gebruik van het recreatiegebied en kan vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Tuinen maken immers onlosmakelijk deel uit van de bebouwing en dienen integraal in de woonzone te worden voorzien. Dit principe wordt ook gehanteerd met betrekking tot tuinen in agrarisch gebied (vb robr 08/230) en dient eveneens doorgetrokken te worden naar recreatiegebied.*

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

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

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ verleent op 8 oktober 2009 de stedenbouwkundige vergunning aan tussenkommende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

- Gelet op de nota van de architect waarbij verwezen wordt naar de zonegrens volgens het gewestplan aangeduid op het inplantingsplan; dat deze grens werd overgenomen van de tekening die werd overhandigd door de gemeente; dat deze tekening een afdruk van GIS Vlaanderen betreft met de bestemming van het gewestplan en het kadasterplan; dat het kadastraal perceel nr. 202 volgens deze afdruk slechts gedeeltelijk gelegen is in woongebied; dat de architect in zijn nota en inplantingsplan echter rekening heeft gehouden met deze zonegrens zodat de rechtse gevel op 4,5 meter afstand van de op het plan vermelde zonegrens wordt ingeplant;*
- Gelet op arrest nr. 173.858 van 02/08/07 van de Raad van State inzake ■ tegen de gemeente ■ en het Vlaamse Gewest; dat daarin gesteld wordt dat de kaarten van GIS Vlaanderen met de nodige voorzichtigheid moeten worden bekeken en geïnterpreteerd; dat de kleurvlakken niet altijd overeenstemmen met de basiskaart en vaak in de grensgebieden kleine verschuivingen waarneembaar zijn; dat daarom voor grensgevallen nog steeds de kaart moet worden gevoegd van het originele gewestplan om uitsluitel te geven; dat de weergave op elektronische drager (GIS Vlaanderen) slechts een aanduiding is; dat alléén de bij de besluiten gevoegde plannen uitsluitel geven; ...*
- Gelet op het gewestplan Mechelen gevoegd bij het Koninklijk Besluit van 05/08/76 op schaal 1:125.000 waaruit kan besloten worden dat het bij het opmaken van dit bestemmingsplan duidelijk de bedoeling was de perceelsgrens tussen de kadastrale percelen 202 en 203 te volgen bij het vastleggen van de bestemming zodat perceel 202 volledig in woongebied komt te liggen;*
- Overwegende dat bijgevolg besloten wordt dat het perceel van de aanvraag volledig gelegen is in woongebied volgens het vastgestelde gewestplan;*
- Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;*
- Gelet op de beschrijvende nota van de architect waarin gesteld wordt dat voor het opmaken van huidig ontwerp een opmetingsplan werd opgemaakt door een beëdigd landmeter, dat eveneens als bijlage aan het dossier wordt toegevoegd, waarbij het perceel, het aangrenzende perceel, de bomen en de wegenis werden opgemeten; dat hieruit is gebleken dat de scherpe hoek van het perceel veel stomper is dan oorspronkelijk vermoed en dit een gunstige invloed heeft op de bouwzone zodat de*

*ontworpen woning ten overstaan van de vorige aanvragen verder van de perceelsgrenzen kan ingeplant worden; dat in huidige aanvraag de woning inderdaad op 12,80 meter uit de weg wordt ingeplant, terwijl dit in de laatst geweigerde aanvraag slechts 10 meter was; dat huidige inplanting voorziet in een afstand van 3,5 meter van de perceelsgrens met de links gelegen woning ■ en dit in de vorige geweigerde aanvraag slechts 3 meter was; dat de woning hierdoor inderdaad niet meer volledig voor de voorgevel van de aanpalende woning ■ komt te liggen maar meer naast deze aanpalende woning; dat de architect in zijn nota eveneens stelt dat het zicht van de linkse woning op de ontworpen nieuwbouwwoning minimaal is doordat de woning verder opgeschoven is ten opzichte van de vroegere aanvraag; dat het glooiende groendak vertrekt vanuit het maaiveldniveau aan de straatzijde en schuin omhoog loopt naar de achterliggende tuin; dat hierbij een maximaal zicht naar de straatzijde gevrijwaard wordt vanaf het links aangrenzende perceel; dat de zone tussen voorgevel en rooilijn als groene voortuin zal ingericht worden met aandacht voor streekeigen groen; dat hierdoor een maximaal aantal bomen bewaard kan blijven waardoor het straatbeeld ongewijzigd blijft;*

- *Overwegende dat de nieuw te bouwen woning zodanig werd ontworpen dat ze een minimale impact heeft op de omgeving en een maximale integratie in het terrein en de omgeving; dat de kroonlijsthoogte geleidelijk varieert van niets (het maaiveld) tot plaatselijk twee volwaardige woonlagen; dat werd gekozen voor een glooiend dak met extensieve begroeiing en dit dak langs de straatzijde start op niveau van het bestaande maaiveld;*
- *Overwegende dat de 12,93 meter afstand tot de perceelgrens voldoende groot is om te worden aangelegd als tuin;*
- *...*
- *Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en zich op aanvaardbare wijze integreert in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige karakteristieken van deze omgeving en gelet op de schaal, de bestemming, de inplanting, het algemeen karakter en het uitzicht van het ontwerp; de aanvraag bijgevolg verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en de goede aanleg van het gebied niet in het gedrang brengt;*

*...*

5.

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag -van onbekende datum- om de administratieve beroepen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Daarbij wordt het volgende overwogen:

*“...*

*Deputatie heeft reeds tot 2 maal toe de vergunning voor een woning op dit perceel geweigerd.*

*Hoewel het ontwerp van de woning bij de huidige aanvraag anders is dan bij de vorige 2 aanvragen, blijft de voorgaande redenering van deputatie wel van toepassing. De*

*aanvraag betreft een driehoekige woning met groendak, gelegen op 3m van de perceelsgrens en 8m30 uit de rooilijn. De rechtse gevel is gelegen op 4m50 van de grens met het recreatiegebied. De voorgevelbreedte bedraagt 20m54.*

*De oppervlakte van de woning bedraagt volgens het statistische formulier 145,7m<sup>2</sup>. Behalve een voortuinstrook, is door de driehoekige vorm van het perceel en de beperkte oppervlakte in woongebied, geen tuin voorzien. Het recreatiegebied zal vermoedelijk als tuin worden gebruikt wat een oneigenlijk gebruik van het recreatiegebied betekent, wat vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Tuinen maken immers onlosmakelijk deel uit van de bebouwing en dienen integraal in de woonzone te worden voorzien. Dit principe wordt ook gehanteerd met betrekking tot tuinen in agrarisch gebied en dient eveneens doorgetrokken te worden naar recreatiegebied.*

*Door de inplanting vooraan links op het perceel past de inplanting niet in de configuratie van de bestaande woningen in de straat. De overige woningen in de omgeving staan dieper tov de weg ingeplant en zijn opgericht op veel grotere percelen, gelegen in het groen.*

*...*

6.

Na de hoorzitting van 15 december 2009 beslist verwerende partij op 17 december 2009 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:*

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

*...*

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

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

*De aanvraag betreft een driehoekige woning met groendak, gelegen op 3m50 van de perceelsgrens en 8m30 uit de rooilijn. De rechtse gevel is gelegen op 12m9. Van de perceelsgrens. De voorgevelbreedte bedraagt 20m54.*

*De oppervlakte van de woning bedraagt volgens het statistische formulier 145,7m<sup>2</sup>.*

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

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

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

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

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

*...*

7.

Tegen voormelde beslissing wordt door verzoekende partijen een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Bij arrest nr. A/2012/0109 van 26 maart 2012 wordt de betreffende beslissing vernietigd, en wordt aan verwerende partij bevolen om binnen drie maanden na de betekening van het arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen. De Raad overweegt het volgende in het vernietigingsarrest:

*“..."*

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

*...*

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

*...*

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

*De Raad stelt echter vast dat de verwerende partij de ligging van het perceel in woongebied louter baseert op enerzijds de argumentatie van de tussenkomende partij en anderzijds een op 19 juli 1968 verleende verkavelingsvergunning, die evenwel betrekking*



*heeft op de percelen gelegen links ten aanzien van de aanvraag, waarvoor de bestreden vergunning verleend is, en helemaal geen bestemming weergeeft voor het betrokken perceel. De verwerende partij verwijst bovendien naar deze verkavelingsvergunning zonder enige uitleg te verschaffen over de inhoud en de draagwijdte ervan.*

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

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

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

*De motivering inzake de grootte van het perceel en de perceelconfiguratie kan, omwille van hetgeen voorafgaat, evenmin als afdoende beschouwd worden, nu de verwerende partij klaarblijkelijk voortgaat op de veronderstelling dat het volledige perceel in woongebied gelegen is, en daarom voldoende groot zou zijn. ...*

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

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

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

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

*Het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt nog benadrukt door het wel*

*in overweging nemen van deze beoordelingselementen, enerzijds in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, anderzijds en vooral in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar: beiden hebben de aanvraag op basis hiervan ongunstig geadviseerd.*

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

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

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

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

*...*

8.

In het kader van de nieuwe beslissing van verwerende partij over het administratief beroep van verzoekende partijen, naar aanleiding van de vernietiging door de Raad van de eerdere beslissing daaromtrent van 17 december 2009, adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag -van onbekende datum- opnieuw om het administratief beroep in te willigen en geen stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Daarbij wordt het volgende overwogen:

*“ ...*

*In het verslag van de PSA werd voorgesteld om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het perceel is slechts deels gelegen in woongebied en deels in recreatiegebied. Door de oppervlakte en inplanting van de woning is er te weinig tuinzone zodat het recreatiegebied vermoedelijk als tuin zal worden gebruikt wat strijdig is met deze bestemming. De inplanting vooraan links op het perceel past ook niet in de configuratie van de bestaande woningen.*

*De deputatie willigde het beroep niet in en achtte de aanvraag volledig gelegen in woongebied. De exacte ligging van de grens tussen woon- en recreatiegebied is wegens de schaal van de gewestplannen niet nauwkeurig genoeg te bepalen. Tevens kan uit de verkavelingsvergunning worden afgeleid dat het perceel groot genoeg is voor het oprichten van een vrijstaande woning. Er is voldoende integratie in de omgeving.*

*...*

Omtrent de betwisting van de zonegrens woongebied-recreatiegebied:

- Volgens de landmeter ■■■ loopt de grens tussen het woongebied en het recreatiegebied gelijk met de westelijke perceelsgrens van het aanvraagperceel zodat de het volledige perceel gelegen is in woongebied.
- Volgens RO Antwerpen ligt de grens ongeveer gelijk met deze zoals aangegeven op het plan van de architect. De grens ligt langs de rooilijn 2,50m meer naar rechts, op ongeveer 85m uit de bocht van de Brouwersdreef. Dit werd bevestigd bij navraag op 11/06/2012. Het gevolg hiervan is dat het grootste gedeelte van de tuin nog steeds in recreatiegebied ligt.

In de eerdere weigeringen werd ook telkens van deze ligging uitgegaan.

Het referentieplan is het originele gewestplan (schaal 1/10.000). Voor de ligging van de zonegrens ent men zich vooral te baseren op de ligging van de wegen als referentiepunten ten opzichte van de zonegrens. Er zijn geen andere duidelijke referentiepunten.

Bij nameting op het plan kan bevestigd worden dat de punt van de driehoekige uitstulping van het woongebied op circa 85m uit de bocht in de ■■■ ten oosten van de aanvraag ligt. De splitsing van de ■■■ aan de noordoostzijde ligt op circa 140m uit de bocht.

Indien men dit overbrengt op het plan van de aanvrager, dan ligt de punt van het woongebied op 3/5 van de bocht in ■■■ ten opzichte van de splitsing van de ■■■ Dit punt stemt niet overeen met de punt van de perceelsgrens tussen de percelen 202 en 203, maar ligt dichtër naar de bocht in de ■■■ toe zodat vastgesteld dient te worden dat het eerder ingenomen standpunt dat de zonegrens door het perceel loopt, behouden blijft.

De woning is ingeplant in woongebied en aldus in overeenstemming met de bestemming en functioneel inpasbaar. De tuinzone is overwegend gelegen in recreatiegebied. Het inrichten van een particuliere tuin is niet in overeenstemming met de bestemming recreatiegebied. In haar arrest van 19 januari 2011 (nr. A/2011/0002) bevestigt de Raad voor Vergunningsbetwisting dat een zuiver residentiële functie, zelfs voor wat de tuinzone betreft, niet in overeenstemming kan worden gebracht met een niet-residentiële de bestemming.

Indien de tuin ingericht zou worden enkel binnen het woongebied, dan is de tuinzone te beperkt om te volstaan als kwalitatieve buitenruimte bij een vrijstaande woning. Een tuinzone met minimale diepte van 10m is vereist om een voldoende ruime tuin te kunnen garanderen bij een woning. De realiseerbare tuindiepte ligt tussen de 4,50m en de 5m en blijft dus ver onder de 10m diepte. Door de specifieke driehoekige vorm van het stuk woongebied is er geen alternatieve inplanting met een 10m diepe tuinzone mogelijk.

Op zich is het perceel niet klein, maar de specifieke vorm van het perceel en de ligging ten opzichte van het aanpalende perceel maken het moeilijk om het perceel kwalitatief in te richten. Door de perceelsconfiguratie komt de woning ook dicht bij de voorste en linker perceelsgrens te liggen. De woningen op de percelen in de directe omgeving zijn dieper gelegen ten opzichte van de rooilijn en hebben kwalitatievere tuinzones in een groene omgeving.

De vormtaal is apart, maar kan op zich aanvaard worden in de omgeving. Door de inplanting en te kleine tuinzone wordt de draagkracht echter overschreden. Het ontwerp past zich niet voldoende in de omgeving in.

De aanvraag is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar.

De vergunning voor een woning op dit perceel werd reeds verscheidene malen geweigerd met een gelijkaardige argumentatie.

9.

Verwerende partij beslist op 21 juni 2012 -opnieuw- om het administratief beroep van verzoekende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

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

...

*De geplande woning is integraal gelegen in een beperkte strook woongebied met een oppervlakte van ca. 500m<sup>2</sup>.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan wat betreft het gedeelte gelegen in woongebied.*

*Omtrent de betwisting van de zonegrens woongebied-recreatiegebied is volgens RO Antwerpen niets veranderd: de grenzen volgens de architect en RO Antwerpen lopen nagenoeg gelijk. Het rechterdeel van het perceel ligt voor een strook met breedte van circa 8m in het recreatiegebied. De rest van het perceel ligt in woongebied. In eerdere beslissingen werd ook telkens van deze ligging uitgegaan.*

*De aanvrager stelt dat het gewestplan moet geïnterpreteerd worden en dat de punt van het perceel overeenstemt met de puntvorm in het gewestplan. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Bij nameting op basis van de originele gewestplannen (schaal 1/10.000) dient vastgesteld te worden dat het eerder ingenomen standpunt, dat de zonegrens door het perceel loopt, behouden blijft.*

*Het referentieplan is het originele gewestplan (schaal 1/10.000). Voor de ligging van de zonegrens dient men zich vooral te baseren op de ligging van de wegen als referentiepunten ten opzichte van de zonegrens. Bij nameting op het plan kan bevestigd worden dat de punt van de driehoekige uitstulping van het woongebied op circa 85m uit de bocht in de ■ ten oosten van de aanvraag ligt. De perceelsgrens tussen loten ■ ligt op circa 100m uit de bocht in de ■. Het verschil tussen de perceelsgrens en de zonegrens is circa 15m langs de straat gemeten.*

*De woning is ingeplant in woongebied en aldus in overeenstemming met de bestemming en functioneel inpasbaar. De tuinzone is overwegend gelegen in recreatiegebied. Het inrichten van een particuliere tuin is niet in overeenstemming met de bestemming recreatiegebied. In haar arrest van 19 januari 2011 (nr. A/2011/0002) bevestigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een zuiver residentiële functie, zelfs voor wat de tuinzone betreft, niet in overeenstemming kan worden gebracht met een niet-residentiële bestemming.*

*De deputatie wenst hieromtrent een voorwaarde toe te voegen aan het besluit. Het recreatiegebied mag niet ingericht worden als tuin, maar het gebruik als tuin kan wel worden toegestaan. De tuinzone is anders met 4,50m diepte eerder beperkt voor een dergelijk ruim perceel.*

*Op zich is het perceel niet klein, maar de specifieke vorm van het perceel en de ligging ten opzichte van het aanpalende perceel maken het moeilijk om het perceel kwalitatief in te richten.*

*Specifiek voor deze vorm werd een driehoekige woning met groendak ontworpen. De vormtaal is apart, maar kan op zich aanvaard worden in de omgeving.*

*Er wordt een afstand van 3m gerespecteerd ten opzichte van de linker perceelsgrens. De woning is op 8,30m achter de rooilijn ingeplant. Gezien de buurwoning op voldoende afstand staat wordt deze inplanting aanvaardbaar geacht.*

*De bestaande bomenrijen aan de perceelsgrenzen blijven behouden, zodat het groene karakter van de omgeving maximaal bewaard blijft. Dit wordt ook versterkt door het hellende groendak.*

*De aanvraag overschrijdt de draagkracht en schaal van de omgeving niet en wordt vanuit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar geacht.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, lid 1, b) en 4.3.1, §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, en van het vertrouwensbeginsel en het continuïteitsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij overwegen het volgende:

*“ ...*

*Verzoekers zijn van mening dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gekenmerkt wordt door een aantal bijzonderheden:*

*Niet enkel verzoekers, ook het college van burgemeester en schepenen te Bonheiden, de deputatie, de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar die advies verleende bij de verleende vergunning van 17 december 2009, waren deze mening toegedaan. Dit is gebleken uit de argumentatie van eerdere beslissingen over aanvragen met betrekking tot hetzelfde perceel en aangaande nagenoeg dezelfde bouwplannen.*

#### **A. Het perceel is te klein voor bebouwing**

*In alle voorgaande beslissingen werd vastgesteld dat het omstreden perceel te klein is in verhouding tot de oppervlakte van de bouwpercelen in de onmiddellijke omgeving.*

...

Ook de deputatie oordeelde in haar beslissing van 27 maart 2008 als volgt:

*“... heeft de woning een aanzienlijke grondoppervlakte van ca. 130m<sup>2</sup> wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied. Deze bebouwde oppervlakte is te groot in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein.”*

Een woning met een oppervlakte van 130m<sup>2</sup> werd aldus te groot bevonden. De oppervlakte van de vergunde woning bedraagt heden 145,7m<sup>2</sup> en is aldus nog groter.

...

Ook de deputatie argumenteerde voor de tweede aanvraag op 19 februari 2009 opnieuw:

*“De deputatie heeft reeds bij een vorige, gelijkaardige aanvraag ... geoordeeld dat ... het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd. ... De bebouwde oppervlakte is te groot in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het perceel.”*

...

In het beroepschrift van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar tegen de verleende vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 8 oktober 2009 oordeelde deze als volgt:

*“Het vol bouwen van een zeer kleine spie op de rand van dit woongebied is niet gepast in deze omgeving, bestaande uit voornamelijk grote, ruime kavels ... Slechts ca. 500m<sup>2</sup> van het perceel is gelegen in woongebied. Deze oppervlakte is redelijk doch niet in verhouding met de omvang van de percelen in de omgeving. Het perceel heeft daarenboven een specifieke perceelsconfiguratie ... Hierdoor is de mogelijk te bebouwen oppervlakte zeer klein. Het perceel kan niet als een volwaardig bouwperceel worden beschouwd.”*

In het vernietigingsarrest dd. 26 maart 2012 ... werd door Uw Raad gesteld dat niet ... door verwerende partij werd aangetoond dat de aanvraag ... concreet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving met betrekking tot de grootte van het perceel. Bovendien stelde Uw Raad het volgende:

*“... uit de motivering van de bestreden beslissing niet af te leiden is op welke wijze de vergunde woning op het spievormig perceel van de tussenkomende partij inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.”*

Ondanks de uitvoerig gemotiveerde weigeringsmotieven i.f.v. het behoud van een goede ruimtelijke ordening in voorgaande weigeringsbeslissingen, ondanks de argumentatie in de beroepschriften van verzoekers, het verweer in het beroepschrift van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, en het standpunt van Uw Raad in het vernietigingsarrest, is slechts louter volgend oordeel terug te vinden in het bestreden besluit:

*“Op zich is het perceel niet klein, maar de specifieke vorm van het perceel en de ligging ten opzichte van het aanpalende perceel maken het moeilijk om het perceel kwalitatief in te richten.”*

Deze motivering is, gelet op alle eerdere beslissingen en adviezen, kennelijk onvoldoende om de grootte van het perceel te beoordelen. ... Nergens in de bestreden beslissing worden de eerder aangehaalde motieven concreet weerlegd. Nergens in de bestreden beslissing wordt nog een vergelijking gemaakt tussen de oppervlakte van het te bebouwen perceel en de oppervlakte van de percelen in de omgeving. Dit was nochtans, zoals blijkt uit alle voorgaande citaten, één van de zeer concrete weigeringsmotieven van alle vorige beslissingen.

Nergens is een afdoende en concrete motivering terug te vinden overeenkomstig art. 4.3.1, §2 VCRO die betrekking heeft op de goede ruimtelijke ordening. Krachtens dit artikel had er concrete motivering moeten gebeuren m.b.t. "schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid". Geen enkel van deze elementen wordt concreet besproken en vergeleken met de omgeving. Er werd in de bestreden beslissing niet de minste aandacht geschonken aan de specifieke kenmerken van de omgeving. Een concrete motivering was nochtans vereist mede gelet op alle eerdere beslissingen en gelet op het vernietigingsarrest van Uw Raad. ...

B. Het terrein komt door de perceelsconfiguratie niet in aanmerking voor woningbouw

...

Ook de deputatie oordeelde in haar beslissing van 27 maart 2008 hierover als volgt:

"... het betreffende terrein door de perceelsconfiguratie niet in aanmerking komt voor woningbouw."

...

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar redeneerde in zijn beroepschrift tegen de verleende vergunning van het college van burgemeester en schepenen dd. 8 oktober 2009 eveneens als volgt:

"... Het perceel heeft daarenboven een specifieke perceelsconfiguratie ... Hierdoor is de mogelijk te bebouwen oppervlakte zeer klein. Het perceel kan niet als een volwaardig bouwperceel worden beschouwd."

...

In de eerdere vergunningsbeslissing van verwerende partij van 17 december 2009 werd gesteld dat het perceel groot genoeg zou zijn voor het oprichten van een vrijstaande woning.

Uw Raad oordeelde in dit verband als volgt:

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

Ondanks de uitvoerig gemotiveerde weigeringsmotieven in voorgaande weigeringsbeslissingen, ondanks het verweer in het beroepschrift van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, en ondanks het standpunt van Uw Raad, beperkt verwerende partij haar motivering in het bestreden besluit tot het volgende:

"Op zich is het perceel niet klein, maar de specifieke vorm van het perceel en de ligging ten opzichte van het aanpalende perceel maken het moeilijk om het perceel kwalitatief in te richten.

Specifiek voor deze vorm werd een driehoekige woning met groendak ontworpen. De vormtaal is apart, maar kan op zich aanvaard worden in de omgeving. ..."

De vorm van het perceel en de daarop voorziene inplanting lijkt voor haar geen probleem te zijn. Opnieuw laat verwerende partij na:

1. Te onderzoeken of aan te tonen dat de oppervlakte van het betrokken perceel vergelijkbaar is met deze van de omliggende percelen;
2. Te verklaren waarom de woning in de linker perceelshoek moet worden opgericht;
3. Na te gaan of er privacyhinder kan ontstaan door de configuratie van de woning in de linkerhoek van het perceel.

Iedere concrete motivering t.o.v. de onmiddellijke omgeving ontbreekt. ...

C. De woning komt door de specifieke inplanting links vooraan het perceel te liggen, op korte afstand van het linksaanpalend perceel wat onverantwoord is gezien de grootte van de percelen

Het omstreden perceel heeft een breedte van 107m. De bestreden vergunning staat toe dat een woning wordt opgericht op amper 3,5m uit de perceelsgrens. De voorgevelbreedte bedraagt 20m<sup>54</sup>. Dergelijke inplanting volledig links op het perceel is, mede gelet op de omgeving (grote percelen en veel afstand t.o.v. de perceelsgrenzen), kennelijk onredelijk. ...

Het is totaal onbegrijpelijk dat in het bestreden besluit geen enkele overweging wordt gemaakt omtrent de plaats waar de woning op het terrein wordt ingeplant. Het is des te onbegrijpelijker nu precies de inplanting van de woning links op het terrein in het verleden door alle betrokken overheidsdiensten als strijdig met de goede ruimtelijke ordening werd bevonden. ...

Het besluit van de deputatie van 27 maart 2008 vermeldde hierover het volgende:

“Verder komt de woning door de specifieke inplanting links vooraan het perceel te liggen, op korte afstand van het linksaanpalend perceel. Gezien de grootte en breedte van de percelen ■ is een dergelijke inplanting niet te verantwoorden. Het perceel heeft een straatbreedte van 107m, waarvan slechts de uiterst links gelegen 35m wordt benut. ...”

De deputatie oordeelde in haar weigeringsbesluit van 19 februari 2009 als volgt:

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

In het beroepsschrift van 28 oktober 2009 haalden verzoekers hierover volgende argumentatie naar voren:

“... komt de woning volledig voor onze woning te staan. Hierdoor wordt ons vergezicht over de ■ ... afgesneden. Bovendien wordt onze privacy niet meer gevrijwaard.”

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar op zijn beurt redeneerde hierover als volgt:

“... Het is niet aanvaardbaar dat de achterzijde van de nieuwe woning zo goed als volledig voor de voorgevels van de naastliggende woningen als de verder gelegen woningen rechts van het perceel moet aangehouden worden. Doordat de woning volledig voor de linksaanpalende woning komt te liggen zal er een probleem ontstaan betreffende de privacy.”

...

Ook de administratie trad in haar advies bij de beslissing van 17 december 2009 deze mening bij. Zij redeneerde als volgt:

“Door de inplanting vooraan links op het perceel past de inplanting niet in de configuratie van de bestaande woningen in de straat. De overige woningen in de omgeving staan dieper tov de weg ingeplant en zijn opgericht op veel grotere percelen, gelegen in het groen.”



*Het besluit van verwerende partij van 17 december 2009 bevatte wat dit onderdeel betreft louter volgend oordeel:*

*“... Door de huidige voorgestelde vorm van de woning wordt een overgang in kroonlijsthoogte gecreëerd en wordt ook voldoende afstand tot de perceelsgrenzen gehouden.”*

*Uw Raad oordeelde in dit verband als volgt:*

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

*Met betrekking tot de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving oordeelt de Raad dat zelfs al zou de afstand tot de straat in de omgeving variëren ..., er dan nog uit de motivering van de bestreden beslissing niet af te leiden is op welke wijze de vergunde woning op het spievormig perceel van de tussenkomende partij inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.”*

*In de bestreden beslissing wordt dit door verwerende partij als volgt beantwoordt:*

*“... Er wordt een afstand van 3m gerespecteerd ten opzichte van de linker perceelsgrens. De woning is op 8,30m achter de rooilijn ingeplant. Gezien de buurwoning op voldoende afstand staat wordt deze inplanting aanvaardbaar geacht. ... De aanvraag overschrijdt de draagkracht en schaal van de omgeving niet en wordt vanuit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar geacht.”*

*Ondanks de uitvoerig gemotiveerde weigeringsmotieven in voorgaande weigeringsbeslissingen, ondanks het verweer in het beroepschrift van zowel verzoekers als de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, ondanks het andersluidende advies van de administratie van de deputatie verleend naar aanleiding van het besluit van 19 december 2009, en ondanks het standpunt van Uw Raad in het vernietigingsarrest van 26 maart 2012, werd opnieuw geen rekening gehouden met onder meer het ruimtegebruik.*

*...*

*Het bestreden besluit gaat voorts voorbij aan:*

- 1) De privacy hinder die kan ontstaan door de configuratie links op het perceel;*
- 2) De inpasbaarheid van het perceel in de onmiddellijke omgeving. ...*

*D. De tuin zal in recreatiegebied vallen, wat niet aanvaardbaar is*

*De deputatie oordeelde op 19 februari 2009 in haar weigeringsbesluit het volgende:*

*“De woning met een oppervlakte van 130m<sup>2</sup>, wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelsgrens. Door deze inplanting en oppervlakte van de woning, blijft geen ruimte gelegen in woongebied meer over om als tuin te worden ingericht. Dit is het oneigenlijke gebruik van het recreatiegebied en kan vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Tuinen maken immers onlosmakelijk deel uit van de bebouwing en dienen integraal in de woonzone te worden voorzien. ...”*

*De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde hierover in zijn beroepschrift tegen het besluit ... het volgende:*

*“Daarenboven komt de voorziene tuin voor een groot gedeelte te liggen in de zone voor dagrecreatie. De verhuring van deze zone is stedenbouwkundig*

onaanvaardbaar. De aanvraag is voor dit gedeelte van de aanvraag strijdig met de voorschriften van het gewestplan.”

Ook het advies van de administratie bij de verleende vergunning ... luidde als volgt:

“... Behalve een voortuinstrook, is door de driehoekige vorm van het perceel en de beperkte oppervlakte in woongebied, geen tuin voorzien. Het recreatiegebied zal vermoedelijk als tuin worden gebruikt wat een oneigenlijk gebruik van het recreatiegebied betekent, wat vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Tuinen maken immers onlosmakelijk deel uit van de bebouwing en dienen integraal in de woonzone te worden voorzien. Dit principe wordt ook gehanteerd met betrekking tot tuinen in agrarisch gebied en dient eveneens doorgetrokken te worden naar recreatiegebied.”

Uw Raad oordeelde in het vernietigingsarrest omtrent dit aspect het volgende:

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

In het bestreden besluit werd dit als volgt beantwoord door verwerende partij:

“De woning is ingeplant in woongebied en aldus in overeenstemming met de bestemming en functioneel inpasbaar. De tuinzone is overwegend gelegen in recreatiegebied. Het inrichten van een particuliere tuin is niet in overeenstemming met de bestemming recreatiegebied. In haar arrest van 19 januari 2011 (nr. A/2011/0002) bevestigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een zuiver residentiële functie, zelfs voor wat de tuinzone betreft, niet in overeenstemming kan worden gebracht met een niet-residentiële bestemming.

De deputatie wenst hieromtrent een voorwaarde toe te voegen aan het besluit. Het recreatiegebied mag niet ingericht worden als tuin, maar het gebruik als tuin kan wel worden toegestaan. De tuinzone is anders met 4,50m diepte eerder beperkt voor een dergelijk ruim perceel.”

Voorgaande redenering omvat een tegenstrijdigheid. Hoewel door verwerende partij wordt toegegeven dat de inrichting van tuin in recreatiezone niet kan toegestaan worden, zou het gebruik als tuin wel toegestaan kunnen worden. Het onderscheid is geheel onduidelijk en niet mogelijk. Het bestreden besluit is niet tegemoetgekomen aan het standpunt van Uw Raad. Nu de inrichting van de tuin niet, maar het gebruik ervan als tuin wel toegelaten wordt in het recreatiegebied, wordt er niet verduidelijkt of de tuin al dan niet in strijd zou zijn met de bestemming van het gebied.

...”

2.

Verwerende partij repliceert in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Er moet opgemerkt worden dat de huidige aanvraag verschilt van de vorige aanvragen. In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt dit als volgt verduidelijkt: ...

*De huidige aanvraag kan dan ook niet vergeleken worden met de vorige aanvragen. Het spreekt voor zich dat verwerende partij zich, bij het beoordelen van een aanvraagdossier, uitsluitend dient uit te spreken over het concrete dossier zoals het voorligt. ...*

*Wanneer de verwerende partij ... uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep ... onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht ... 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.*

*In de mate dat eisende partij meent dat verwerende partij de weigeringsmotieven van de vorige aanvragen moest weerleggen, benadrukt verwerende partij dat dit hier niets ter zake doet gelet op het feit dat de huidige aanvraag verschilt van de vorige aanvragen.*

*Er wordt wel degelijk op afdoende wijze aangetoond waarom het perceel groot genoeg is voor de aangegeven bebouwing. Ook de bijzondere kenmerken van de omgeving komen aan bod. De bestreden beslissing bepaalt het volgende: ...*

*Ook voor wat de integratie in de omgeving bevat de bestreden beslissing een motivatie:...*

*Ook de beschrijvende nota van de aanvrager heeft het over de integratie van de geplande werken in de omgeving: ...*

*Er moet nog opgemerkt worden dat de inplanting van de woning van eisende partij geenszins kenmerkend is voor de omgeving. Dit kwam ook aan bod tijdens de hoorzitting van 15 december 2009.*

*Het pand tegenover, ■■■, staat zelfs tot quasi tegen de straat, zoals duidelijk in beeld werd gebracht op stuk ■■■. Ook verderop aan de straatzijde van dat pand zijn er huizen dicht bij de straat gebouwd, zoals het omgevingsplan aantoont. Zelfs aan de straatzijde van de woning van eisende partij, richting Brouwersdreef huisnummer 15, zijn diverse woningen gebouwd op geringe afstand van de straat.*

*Er is geen sprake van enige privacyhinder gelet op het feit dat de woning van de aanvrager op 3,5m van de linkerperceelsgrens wordt voorzien. Hierdoor wordt een afstand van ongeveer 20m tot aan het dichtste gevelpunt van de woning van eisende partij bereikt. Daarenboven moet beklemtoond worden dat de reeds aanwezige rij hoogstammige bomen maximaal behouden blijft.*

*De woning van eisende partij overigens, heeft aan de zijde van de betwiste woning slechts één klein raam en dit op de verdieping, boven de garage, onder het dak. Ook dit is treffende in beeld gebracht op vermelde foto's van verwerende partij. ...*

*Klaarblijkelijk is eisende partij het niet eens met de beoordeling die in casu door verwerende partij werd gemaakt. Evenwel toont het loutere feit dat eisende partij een andere persoonlijke invulling geeft dan verwerende partij aan wat toelaatbaar is binnen de betrokken omgeving niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.*

*Conclusie: de huidige aanvraag verschilt fundamenteel van de vorige aanvragen. Er kan dan ook niet teruggegrepen worden naar de in het verleden geweigerde aanvragen. ... De stelling van eisende partij, als zou de goede ruimtelijke ordening niet beoordeeld zijn*

*door verwerende partij, kan dan ook niet weerhouden worden. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld. Deze beoordeling werd gemotiveerd weergegeven. Zij was bovendien niet kennelijk onredelijk. De vergunning werd terecht en wettige wijze verleend.*

*Bovendien staat de deputatie in haar beoordeling over deze nieuwe aanvraag niet alleen. Ook het college van burgemeester en schepenen is dezelfde mening toegedaan.*

*...*

3.

Tussenkommende partij merkt in haar verzoekschrift tot tussenkomst het volgende op:

*“ ...*

*1. Voorgeschiedenis: de vergunning werd vooraf tweemaal geweigerd.*

*...*

*Op te merken valt dat de deputatie bij de eerste weigeringen steunt op een foutief gegeven: zij stelt vast dat de geplande woning “links op het perceel op korte afstand van het linksaanliggend perceel” komt te liggen, “terwijl percelen ■ een straatbreedte van 107 meter hebben”. Dit geeft de indruk dat beide percelen samen als bouwzone kunnen gebruikt worden. Echter, het bouwperceel is enkel het perceel ■; het naastgelegen perceel ■ is ook eigendom van mijn ouders maar ligt in recreatiezone, en kan dus zeker niet als bouwzone worden benut, en mag ook niet worden betrokken bij de beoordeling aangaande de inplanting van de woning.*

*Deze onzorgvuldigheid ligt mede aan de weigering van de eerste aanvragen en wordt, in het tweede beroep, opnieuw “benut” door ■ om te staven dat de woning “helemaal links op het perceel is ingeplant”. (zie par. 87 van verzoekschrift: “het omstreden perceel heeft een breedte van 107 meter). Hiermee worden weer percelen ■ tesamen bekeken, terwijl het bouwperceel, zoals klaar en duidelijk vermeld op de bouwaanvraag en zoals vergund door de gemeente, vanzelfsprekend enkel perceel 202 betreft.*

*De derde aanvraag ... verschilt zowel in concept als in vorm totaal van vorige aanvragen.*

*De bedoeling van deze nieuwe aanvraag is duidelijk : ... een woning bouwen die zo goed mogelijk past in de groene omgeving en de bestaande beplanting respecteert. ... De woning is ook driehoekig van vorm (zie ook hierna punt 2) wat ze eveneens bijzonder maakt en totaal afwijkt van de vorige plannen. ...*

*Het feit dat verzoekers in hun verzoekschrift voortdurend terugkomen op de voorgaande weigeringen en steeds herhalen dat deze nieuwe woning weinig verschilt met voorgaande ... getuigt aldus van gebrek aan objectiviteit ...*

*2. Verzoekers herhalen herhaaldelijk dat “de geplande woning volledig voor hun woning komt te liggen”.*

*Ziehier de situatie: het is zo dat de woning (villa) van verzoekers begin jaren 70 werd ingeplant in het midden van twee bouw kavels (voorwerp van een verkavelingsvergunning afgeleverd door de gemeente ■ op 19.07.1968), zo dicht mogelijk tegen de achtergrens van de kavels, met de voorgevel op ruim 25 meter van de rooilijn en een gevelbreedte van 27 meter! Hiervoor werd door de toenmalige overheid een “afwijking” toegestaan op de bestaande inplantingsregels. De voortuin is aldus dieper dan 23 meter; de achterste terrasboord achter de woning bevindt zich op enkele (minder dan 5) meters van de grens*

met de zone dagrecreatie (waarin trouwens ■ hun tuin hebben aangelegd). Aldus kan de woning van verzoekers ... zeker niet als norm gelden voor de inplanting van nieuwe woningen; het is eerder de uitzondering zoals blijkt uit een vergelijking met volgende panden: de (meer recente) woningen gelegen aan de ■, op minder dan 100 meter van de geplande woning, zijn allemaal vooraan op kleine bouwpercelen ingeplant op een afstand van 7 tot 12 meter van de rooilijn.

Door de diepe inplanting van de woning ■ komt de geplande woning **gedeeltelijk** voor de woning ■ te liggen, wat trouwens ook het geval is voor andere woningen in de ■. Indien de inplanting van de woning van verzoekers zou moeten worden gevolgd door alle nieuwe woningen zou dat betekenen dat een vroegere "afwijking" zou worden bevestigd en als nieuwe norm zou worden opgedrongen. Dit zou vanzelfsprekend onlogisch en ondemocratisch zijn.

De geplande woning komt op 8,30 meter achter de rooilijn (1) te liggen, wat een voortuin van circa 8 meter toelaat, wat door de gemeente als normaal wordt beschouwd.

**Het argument van verzoekers dat de geplande woning volledig voor hun woning komt te liggen is dus irrelevant en zelfs ongepast.**

3. De grootte en vorm van het bouwperceel ■. Vergelijking met andere percelen ...

Verzoekers wijzen voortdurend op de kleine oppervlakte en de specifieke configuratie van het perceel om te besluiten dat het perceel onbebouwbaar is. Ze wijzen erop dat de Provincie in haar besluit heeft nagelaten om een vergelijking te maken met andere percelen in de buurt.

(1) Er werd voor de ■ geen officiële rooilijn bepaald; aangenomen wordt dat de rooilijn zich bevindt op 6 meter gemeten vanaf het midden van de weg.

Het is zo dat het grondstuk waarop ■ hebben gebouwd inderdaad veel groter is omdat:

- ze op twee bouwkvavels hebben gebouwd ( zie hierboven),
- ze een achterliggend perceel gelegen in de recreatiezone tegelijkertijd hebben bijgekocht en als tuin gebruiken.

Dus weer kan het grondstuk ■ niet als norm gelden, integendeel, vergelijking met andere woningen leert dat de percelen van de reeds vernoemde woningen aan de ■ respectievelijk als oppervlakte hebben: 748 m<sup>2</sup>, 927 m<sup>2</sup>, 1072 m<sup>2</sup> en 715 m<sup>2</sup>.

Volgens de gemeente ■ ligt het ganse perceel ■, zijnde 924 m<sup>2</sup>, met een straatbreedte van 60,65 meter, volledig in de bouwzone. De gemeente steunt zich hierbij op het gewestplan Mechelen en op het betrokken kadasterplan, en stelt vast dat het verloop van de grenslijn bouwzone/recreatiezone ter hoogte van de ■ en de betrokken percelen aangeeft dat het de bedoeling was bij het opstellen van het Gewestplan (KB van 05.08.1976) deze grens samen te laten vallen met de grens tussen percelen ■, m.a.w. dat perceel ■ volledig in de bouwzone ligt. Reden hiervoor is om de verkaveling van 1968 waarop later Maes ■ hebben gebouwd, op het gewestplan in de bouwzone te doen liggen, waardoor deze bouwzone een "knik" vertoont ter hoogte van de kvavels, waardoor ook het naastgelegen perceel 202 eveneens in de bouwzone komt te liggen. Echter, bij het overbrengen van de grenslijn op het kadasterplan (overdracht van schaal 1/125000 naar schaal 1/10000), is deze lichtjes evenwijdig verschoven en loopt aldus, op de

computeruitdraai, over het perceel ■■■, evenwijdig met de perceelsgrens. Deze analyse werd bevestigd door het onderzoek verricht terzake door landmeter ■■■...

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volgt echter blindelings de grenslijn zoals aangegeven door de digitale versie van het GIS op de computer, zonder na te gaan wat de eigenlijke bedoeling was van de opsteller van het Gewestplan, en handhaaft de zienswijze dat perceel 202 slechts gedeeltelijk in de woonzone ligt en de woonzone aldus beperkt is tot "ongeveer" 500 m<sup>2</sup>. Het is algemeen bekend dat de digitale versies van Gewestplannen fouten kunnen bevatten, geen enkele juridische waarde hebben en niet kunnen worden ingeroepen om de bestemming van een perceel volgens het gewestplan te bepalen, ook al is de gedigitaliseerde versie gesteund op de originele plannen ... De stelling van de stedenbouwkundig ambtenaar komt dan ook als onjuist en juridisch irrelevant over ... De gemeente en de Provincie hebben hierover verder overleg gepland; echter ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vindt de grootte van het perceel geen reden tot weigering, maar vindt de specifieke perceelsconfiguratie ongepast voor woningbouw ...

Met de specifieke driehoekige vorm van het perceel werd door de architect oordeelkundig rekening gehouden bij het ontwerpen van de geplande woning: de woning is eveneens driehoekig van vorm, met de gevels evenwijdig aan de perceelsgrenzen, wat vanzelfsprekend niet de klassieke woningvorm is, doch een optimale benutting van de beschikbare ruimte toelaat.

Verzoekers storen zich blijkbaar aan deze vorm en vinden dat daardoor de woning niet past in het kader van de omgeving ( zie verzoekschrift par. 53). Men moet zich hier afvragen : kan deze specifieke vorm, met als oogmerk de bestaande oppervlakte zo rationeel mogelijk te benutten, ingeroepen worden als een reden tot weigering van de vergunning? De verzoekers hebben het recht hun eigen mening te hebben aangaande de architectuur van een woning, maar kunnen deze niet doen gelden als norm voor elke geplande nieuwbouw. Het is toch de bevoegde overheid, in casu het gemeentebestuur, dat beslist wanneer een architecturale vorm aanvaardbaar is of niet. Moest elke betrokkene in beroep gaan omdat hij het huis van zijn buurman niet gepast vindt in de omgeving zou er weinig ruimte overblijven voor architecturale vernieuwing. **Het argument dat de geplande woning niet past in de omgeving is hier dus irrelevant te noemen.**

4. Verzoekers beweren dat de geplande woning een schending van hun privacy en een belemmering van het uitzicht op het groene bouwperceel en op de straat (in casu de ■■■f) zal teweeg brengen.

Aangaande de privacy: de afstand tussen de woning ■■■ en de geplande woning bedraagt gemiddeld 15 meter : de hoek van de woning ■■■ die het kortst gelegen is bij de perceelsgrens ligt op 10,20 meter van de perceelsgrens met de verst afgelegen hoek op meer dan 14 meter. Bovendien bevindt zich op de eigendom van ■■■, op ongeveer 3 meter van de perceelsgrens een rij oude geknotte eiken (hoogte van de stam 3 tot 4 meter) met overhangende takken op het bouwperceel, en een waterloop (geregistreerd op de atlas van de waterlopen). Deze twee elementen vormen een natuurlijke grens tussen beide percelen. Daarenboven heeft ■■■ rondom zijn domein zelf een stalen afsluiting geplaatst van 2 meter hoog. Men kan dus moeilijk beweren dat beide percelen in mekaar overlopen, integendeel, zowel door de natuurlijke grens als door de afsluiting is het perceel van mijn zijde volledig afgeschermd. Trouwens, indien Maes-Piessens nog meer

■ langs privacy wenst, staat het hem vrij een haag te planten langs de perceelsgrens, maar dan zal hij natuurlijk het uitzicht op mijn “groen” bouwperceel moeten missen.

Bovendien is de woning ■ hoger gelegen dan het maaiveld waarop ik wil bouwen (het terrein werd toendertijd opgehoogd). In feite heeft ■ eerder een overzicht en inkijk op mijn terrein dan ik op het zijne. Bovendien kan iedereen die zich op de straat bevindt toch ook in de tuin van verzoekers kijken, dat is toch niet meer dan normaal.

En tot slot : de gevel van de woning ■ gericht naar de perceelsgrens toe is de garage en daarboven een zolder. De living en keuken bevinden zicht aan de andere zijde van de woning. ■ kan dus vanuit zijn woning onmogelijk de geplande woning zien, zelfs niet vanop zijn terras, en evenmin heb ik vanop mijn terrein inkijk in zijn woning. Hij moet werkelijk in zijn voortuin gaan staan of in zijn achtertuin om zicht te hebben op de geplande woning. En wie kan in België beweren dat hij vanop zijn eigendom geen enkel huis in zicht heeft?

**De vermelde schending van privacy en belemmering van uitzicht is dus totaal overroepen en irrelevant.**

5. Verzoekers vrezen een aantasting van de het groen van de omgeving en onherstelbare schade ...

Percelen ■ liggen al jaren braak en werden voordien gebruikt als weide. Langsheen de Brouwersdreef staan verwilderde oude acacia's en enkele eiken, sommigen in een dubbele rij, die sinds mensenheugenis niet meer gesnoeid werden ... Het is de bedoeling bij de aanvang der bouwwerken van de gelegenheid gebruik te maken om deze bomen op beide percelen te laten snoeien en waar ze mekaar hinderen uit te dunnen. De ■ technische dienst van de gemeente heeft ter plaatse de toestand beoordeeld en een kapvergunning afgeleverd voor 7 bomen, waarvan 3 op ■, die als hinderlijk werden bestempeld. ...

Achter deze bomenrij is op percelen ■ op bepaalde plaatsen opschot van jonge bomen ontstaan. Het is logisch dat deze regelmatig worden gedund om de overblijvenden toe te laten zich te ontwikkelen. Op de bouwplaats zelf staan geen bomen en wordt dus ook niets gerooid. Aan verzoekers zal wel worden gevraagd de overhangende takken van de vermelde rij eiken weg te nemen.

Er is dus absoluut geen sprake van “onherstelbare schade aan de groene omgeving” zoals verzoekers beweren. Het is trouwens de bedoeling daar waar mogelijk jonge bomen bij te planten teneinde de omgeving nog groener te maken.

...

6. De tuin zal in recreatiegebied komen te liggen.

Hier heeft de bestendige deputatie een bijkomende voorwaarde verbonden aan de vergunning ...

Alhoewel volgens de gemeente het perceel ■ volledig in de bouwzone ligt ... wil ik mij hier inlaten met de zienswijze van de bestendige deputatie. Ik zie de toepassing van bovenstaande voorwaarde als volgt: er mag in recreatiegebied geen nieuwe tuin worden aangelegd (geen nieuwe bloem perken bv, geen tuinhuisje) maar de bestaande beplanting (jonge bomen) mag wel worden verzorgd en als tuin gebruikt. Indien deze interpretatie klopt neem ik me voor waar mogelijk nog enkele bomen bij te planten.

***Er wordt dus geen tuin aangelegd in recreatiegebied en dit argument van verzoekers is dus eveneens irrelevant.***

*...*

4.

Verzoekende partijen herhalen in hun wederantwoordnota de argumentatie uit hun verzoekschrift, en voegen daaraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Zowel door verwerende als door tussenkomende partij wordt voorgehouden dat de verleende vergunning niet vergelijkbaar zou zijn met de eerder ingediende stedenbouwkundige aanvragen. Hierdoor zou met deze aanvragen dan ook geen rekening mogen worden gehouden.*

*Nochtans gaat deze vergelijking wel degelijk op. Dit werd bevestigd door verwerende partij zelf in onder meer haar besluit van 19 februari 2009 (2<sup>e</sup> aanvraag) ...*

*Samengevat werd door verwerende partij het volgende gesteld:*

- De tweede aanvraag verschilt slechts in beperkte mate van de eerste;*
- Het perceel werd niet als volwaardig bouwperceel beschouwd*
- Het aangevraagde is niet in verhouding met de omvang van het perceel*
- Het aangevraagde zou voor de woning van verzoekers komen te liggen.*

*Ook voor wat betreft voorliggende vergunning (derde aanvraag) wordt door verwerende partij zelf verwezen naar haar eerder gehanteerde motivering ...*

*Opnieuw stelt verwerende partij dat de redenering hetzelfde blijft voor voorliggende vergunning. Alleen al om deze reden diende zij een de eerder gehanteerde weigeringsmotieven concreet te weerleggen. ...*

*Noch door tussenkomende partij, noch door verwerende partij, kan thans worden voorgehouden dat met de eerder gehanteerde motivering geen rekening kan worden gehouden nu verwerende partij zelf verklaarde dat haar eerdere weigeringsargumentatie op voorliggende aanvraag van toepassing blijft.*

*Voorts stelt tussenkomende partij dat er met de bestaande woning van verzoekers geen rekening zou mogen worden gehouden nu deze imposant zou zijn en niet als norm zou gelden.*

*Nochtans kan aan deze woning niet zonder meer worden voorbijgegaan. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet de vergunningverlenende overheid uitgaan van de bestaande feitelijke toestand van de onmiddellijke omgeving.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:



*“§1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

*a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*§2. 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 schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, ... en op hinderaspecten, ... 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 ...”*

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken. Verwerende partij was daarbij als orgaan van actief bestuur niet gehouden om elk bezwaar of elke opmerking die in de voorafgaande procedure werd geuit punt per punt te weerleggen.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling (onder meer) afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, evenals van het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn beroepschrift, en in tegenstelling tot deze ambtenaren oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

3.

Het bouwperceel is ter hoogte van de woning volgens het geldende gewestplan gelegen binnen woongebied. Derhalve diende de bouwaanvraag door de vergunningverlenende overheid in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Vervolgens diende de aanvraag, ingevolge het ontbreken van gedetailleerde voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op het voorwerp van de aanvraag, de argumentatie in de beroepschriften van verzoekende partijen en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria conform artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, diende verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening inzake de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten in de eerste plaats rekening te houden met de bebouwing in de straat, inzonderheid op het naastgelegen linker perceel.

#### 4.

Verzoekende partijen voeren in het middel samengevat aan dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving wat betreft de grootte en de configuratie van het bouwperceel, de inplanting van de woning en de grootte van de tuin.

Zij verwijzen ter ondersteuning van hun middel op de weigeringsmotieven inzake voormelde aandachtspunten en criteria van zowel het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden als van verwerende partij naar aanleiding van eerdere gelijkaardige bouwaanvragen, op het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn beroepschrift, op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag en op het oordeel van de Raad in het vernietigingsarrest van 26 maart 2012. Daaruit zou volgens verzoekende partij blijken dat het bouwperceel te klein is voor bebouwing; dat het perceel door de configuratie niet in aanmerking komt voor woningbouw; dat de woning door de specifieke inplanting links vooraan het perceel komt te liggen, op korte afstand van het linksaanpalend perceel, wat gezien de grootte van de percelen onverantwoord is; en dat de tuin in recreatiegebied zal vallen.

#### 5.

Bij de beoordeling van het afdoend karakter van de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven waarop de bestreden beslissing is gesteund, kan de Raad slechts rekening houden met de -formele- motieven die in de bestreden beslissing zelf zijn vermeld. Een gebeurlijk motiveringsgebrek kan niet worden verholpen door nieuwe of aanvullende motieven in een antwoordnota of een verzoekschrift tot tussenkomst.

Verwerende partij argumenteert in haar antwoordnota dat voorliggende aanvraag verschilt van de twee eerdere aanvragen, die telkens -onder meer- door haar werden geweigerd, zodat zij haar eerdere weigeringsmotieven in de bestreden beslissing niet diende te betrekken noch

weerleggen. Zij verwijst ter ondersteuning van het verschil tussen de achtereenvolgende aanvragen naar de beschrijvende nota van de aanvrager, die zij citeert en waarbij zij zich klaarblijkelijk aansluit. De Raad stelt evenwel vast dat er hieromtrent geen motivatie voorhanden is in de bestreden beslissing, zodat geen rekening kan worden gehouden met de motivatie in de antwoordnota. Hetzelfde geldt voor de argumentatie in de antwoordnota met betrekking tot de integratie van de aanvraag in de omgeving en het uitzicht van de linkerbuur, waarbij opnieuw wordt verwezen naar argumenten in de beschrijvende nota van de aanvrager, die niet worden vermeld in de bestreden beslissing. Bij de beoordeling van het afdoende karakter van de motivering van de bestreden beslissing kan evenmin rekening worden gehouden met de argumentatie in de antwoordnota inzake de -atypische- inplanting van de woning van verzoekende partijen en de ontstentenis van privacyhinder in hoofde van laatstgenoemden, waarbij wordt verwezen naar de hoorzitting en waarbij de onmiddellijke omgeving evenals de inplanting van de woning ten opzichte van de woning van verzoekende partijen uitvoerig nader worden beschreven. Voormelde motieven maken evenmin deel uit van de bestreden beslissing.

6.

De Raad stelt (op basis van de feitelijke uiteenzetting hierboven) vast dat een bouwaanvraag voor een vrijstaande ééngezinswoning op het bouwperceel eerder, ingevolge de onverenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening, reeds tweemaal werd geweigerd door verwerende partij, telkens na eerst ook te zijn geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

In het kader van de vorige aanvragen werd door verwerende partij met name onder meer gesteld *“dat het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd”,* dat *“de geplande woning de mogelijkheden overstijgt van dit beperkte deel woongebied”,* en dat *“het betreffende terrein door de perceelconfiguratie niet in aanmerking komt voor woningbouw”.* Ook werd overwogen dat *“de woning een aanzienlijke grondoppervlakte heeft van ca. 130m<sup>2</sup> wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied”,* en dat *“deze bebouwde oppervlakte te groot is in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein”.* Tevens oordeelde verwerende partij dat *“de woning (met een oppervlakte van 130m<sup>2</sup>) wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelgrens”,* zodat er *“door deze inplanting en oppervlakte van de woning geen ruimte gelegen in woongebied meer overblijft om als tuin te worden ingericht”,* terwijl *“het oneigenlijke gebruik van het recreatiegebied vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard”,* vermits *“tuinen onlosmakelijk deel uitmaken van de bebouwing en integraal in de woonzone dienen te worden voorzien”.* Tenslotte werd overwogen dat *“om de woning toch nog binnen het woongebied te kunnen oprichten, deze helemaal vooraan links op het perceel wordt ingeplant, op korte afstand van het links aanpalende perceel”,* terwijl *“dergelijke inplanting, gezien de grootte en de breedte van de omliggende percelen, niet te verantwoorden is”,* temeer *“de achtergevel van de ontworpen woning zelfs voor de voorgevel van de links aanpalende woning komt te liggen”.*

Voormelde ruimtelijke knelpunten worden tevens vermeld in het beroepsschrift van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en in het -niet éénsluitend- advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In voormeld advies wordt met name onder meer overwogen dat *“de tuinzone overwegend gelegen is in recreatiegebied”,* dat *“het inrichten van een particuliere tuin niet in overeenstemming is met de bestemming recreatiegebied”* en dat *“een zuiver residentiële functie, zelfs voor wat de tuinzone betreft, niet in overeenstemming kan worden gebracht met een niet-residentiële de bestemming”.* Inzake de tuin wordt tevens gesteld dat *“indien de tuin ingericht zou worden enkel binnen het woongebied, de tuinzone dan te beperkt is om te volstaan als kwalitatieve buitenruimte bij een vrijstaande woning”,* gezien *“een tuinzone met minimale diepte van 10m is vereist om een voldoende ruime tuin te kunnen garanderen bij een woning”* en gezien *“de realiseerbare tuindiepte ligt tussen de 4,50m en de 5m en dus ver onder*

*de 10m diepte blijft*”, terwijl *“door de specifieke driehoekige vorm van het stuk woongebied er geen alternatieve inplanting met een 10m diepe tuinzone mogelijk is”*. Ook wordt gesteld dat *“de woning door de perceelconfiguratie ook dicht bij de voorste en linker perceelgrens komt te liggen”*, terwijl *“de woningen op de percelen in de directe omgeving dieper zijn gelegen ten opzichte van de rooilijn en kwalitatieve tuinzones hebben in een groene omgeving”*, zodat *“door de inplanting en te kleine tuinzone de draagkracht wordt overschreden”* en *“het ontwerp zich niet voldoende in de omgeving inpast”*. Tevens wordt nog overwogen dat *“de vergunning voor een woning op dit perceel reeds verscheidene malen werd geweigerd met een gelijkaardige argumentatie”*.

In die optiek was het oordeel van verwerende partij dat *“de aanvraag de draagkracht en schaal van de omgeving niet overschrijdt en vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht”* allesbehalve evident, en diende zij dit oordeel uitvoerig te motiveren.

## 7.

De Raad stelt vast dat verwerende partij, in het licht van hogervermelde overwegingen in haar eerdere weigeringsbeslissingen, evenals in het licht van het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en vooral van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom zij oordeelt dat voorliggende bouwaanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

### 7.1.

In de bestreden beslissing wordt inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het ruimtelijk knelpunt van de grootte van de tuin overwogen dat *“de tuinzone overwegend is gelegen in recreatiegebied”*, dat *“het inrichten van een particuliere tuin niet in overeenstemming is met de bestemming recreatiegebied”* en dat *“de Raad bevestigt dat een zuiver residentiële functie, zelfs voor wat de tuinzone betreft, niet in overeenstemming kan worden gebracht met een niet-residentiële bestemming”*, zodat als voorwaarde wordt opgelegd dat *“het recreatiegebied niet mag ingericht worden als tuin, maar het gebruik als tuin wel kan worden toegestaan”*, vermits *“de tuinzone is anders met 4,50m diepte eerder beperkt is voor een dergelijk ruim perceel”*.

Hoewel verwerende partij (in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) vaststelt dat de tuinzone in woongebied in voorliggende aanvraag in beginsel te beperkt is, oordeelt zij overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening toch kan worden gewaarborgd, mits het opleggen van de voorwaarde dat *“het recreatiegebied niet mag ingericht worden als tuin, maar het gebruik als tuin wel kan worden toegestaan”*.

De Raad stelt vast dat de voorwaarde die vereist dat de tuinzone bij een (zone-eigen) woning (groten)deels wordt gesitueerd in recreatiegebied, strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan “Mechelen”, die bindende en verordenende kracht hebben, en met artikel 16.5.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De tuin bij de woning heeft een residentiële functie, die strijdt met de bestemming recreatiegebied, zoals ook reeds was gesteld in het beroepsschrift van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en die overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO evenmin kan worden vergund. Artikel 6.1.1, lid 1, 6° VCRO voorziet overigens een strafsanctie voor de persoon die een inbreuk pleegt op de plannen van aanleg, of dit voortzet of in stand houdt, op welke wijze ook, tenzij de uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen vergund zijn, waarbij handelingen overeenkomstig artikel 1.1.2, 7° VCRO worden gedefinieerd als “werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke

implicaties". De betreffende voorwaarde is in die optiek tevens tegenstrijdig met de overweging in de bestreden beslissing dat *"de Raad bevestigt dat een zuiver residentiële functie, zelfs voor wat de tuinzone betreft, niet in overeenstemming kan worden gebracht met een niet-residentiële bestemming"*.

Voor zoveel als nodig merkt de Raad nog op dat de voorwaarde evenmin *"voldoende precies"* is zoals vereist door artikel 4.2.19, §1, lid 2 VCRO. De grens tussen de inrichting van het recreatiegebied als tuin en het gebruik ervan als tuin is -te- vaag, vermits daaruit onder meer niet blijkt hoe de tuin door tussenkomende partij mag worden gebruikt. Dit blijkt reeds afdoende uit de overweging daaromtrent in het verzoekschrift tot tussenkomst van tussenkomende partij (die de voorwaarde moet naleven), waarin het volgende wordt gesteld:

*"Ik zie de toepassing van bovenstaande voorwaarde als volgt: er mag in recreatiegebied geen nieuwe tuin worden aangelegd (geen bloem perken bv, geen tuinhuisje) maar de bestaande beplanting (jonge bomen) mag wel worden verzorgd en als tuin gebruikt. Indien deze interpretatie klopt neem ik me voor waar mogelijk nog enkele bomen bij te planten."*

## 7.2.

Met betrekking tot de ruimtelijke knelpunten inzake de perceelgrootte -en configuratie en de inplanting van de woning wordt in de bestreden beslissing vooreerst overwogen dat *"het perceel op zich niet klein is, maar de specifieke vorm van het perceel en de ligging ten opzichte van het aanpalende perceel het moeilijk maken om het perceel kwalitatief in te richten"*. Vervolgens wordt vastgesteld dat *"specifiek voor deze vorm een driehoekige woning met groendak werd ontworpen"*, waarbij *"de vormtaal apart is, maar op zich aanvaard kan worden in de omgeving"*. Inzake de inplanting wordt nog gesteld dat *"er een afstand van 3m wordt gerespecteerd ten opzichte van de linker perceelgrens"*, dat *"de woning op 8,30m achter de rooilijn is ingeplant"*, en dat *"gezien de buurwoning op voldoende afstand staat, deze inplanting aanvaardbaar wordt geacht"*.

De Raad stelt vast dat de overweging dat *"het perceel op zich niet klein is, maar de specifieke vorm van het perceel en de ligging ten opzichte van het aanpalende perceel het moeilijk maken om het perceel kwalitatief in te richten"* allesbehalve afdoende is in het licht van het eerder oordeel van verwerende partij naar aanleiding van de twee vorige (geweigerde) aanvragen, waarin onder meer werd overwogen *"dat het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd"*, dat *"het betreffende terrein door de perceelconfiguratie niet in aanmerking komt voor woningbouw"* en dat *"de woning een aanzienlijke grondoppervlakte heeft van ca. 130m<sup>2</sup> wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied"*, zodat *"deze bebouwde oppervlakte te groot is in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein"*. Onafgezien van de stelling van verwerende en tussenkomende partij -in hun verweernota's- dat voorliggende aanvraag verschilt van de twee vorige geweigerde aanvragen, blijkt uit de stukken van het dossier dat de oppervlakte van de woning volgens het statistisch formulier 145,7 m<sup>2</sup> bedraagt, zodat de grondoppervlakte van de woning circa 15 m<sup>2</sup> meer bedraagt dan de grondoppervlakte van de respectievelijke woningen in de vorige aanvragen, waaromtrent verwerende partij nochtans oordeelde dat *"de woning een aanzienlijke grondoppervlakte heeft van ca. 130m<sup>2</sup> wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied"*, zodat *"deze bebouwde oppervlakte te groot is in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein"*. In die optiek diende verwerende partij haar beslissing zéér zorgvuldig te motiveren, en kon zij niet volstaan met de nietszeggende opmerking dat *"het perceel op zich niet klein is"*, waarbij de Raad bovendien vaststelt dat de oppervlakte van de woning in de bestreden beslissing zelfs niet expliciet wordt vermeld (in tegenstelling tot in de door de Raad vernietigde beslissing van 17 december 2009).

De Raad stelt tevens vast dat de overweging dat *“er een afstand van 3m wordt gerespecteerd ten opzichte van de linker perceelgrens”*, dat *“de woning op 8,30m achter de rooilijn is ingeplant”* en dat *“gezien de buurwoning op voldoende afstand staat, deze inplanting aanvaardbaar wordt geacht”*, evenmin afdoende is in het licht van het eerder oordeel van verwerende partij naar aanleiding van de twee vorige (geweigerde) aanvragen, waarin onder meer werd overwogen dat *“de woning (met een oppervlakte van 130 m<sup>2</sup>) wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelgrens”*, en dat *“om de woning toch nog binnen het woongebied te kunnen oprichten, deze helemaal vooraan links op het perceel wordt ingeplant, op korte afstand van het links aanpalende perceel”*, terwijl *“dergelijke inplanting, gezien de grootte en de breedte van de omliggende percelen, niet te verantwoorden is”*, temeer *“de achtergevel van de ontworpen woning zelfs voor de voorgevel van de links aanpalende woning komt te liggen”*. Onafgezien van de stelling van verwerende en tussenkomende partij dat voorliggende aanvraag verschilt van de twee vorige geweigerde aanvragen, moet worden vastgesteld dat de afstand tot de linker perceelgrens van 3 m (waarbij in de door de Raad vernietigde beslissing van 17 december 2009 sprake was van 3,50 m) niet (dan wel amper indien 3,50 m) verschilt van de afstand in de vorige aanvragen, waaromtrent verwerende partij nochtans oordeelde dat *“dergelijke inplanting, gezien de grootte en de breedte van de omliggende percelen, niet te verantwoorden is”*. Ook in die optiek diende verwerende partij haar beslissing zéér zorgvuldig te motiveren, en kon zij niet volstaan met de loutere opmerking dat *“deze inplanting aanvaardbaar wordt geacht, gezien de buurwoning op voldoende afstand staat”*, waarbij de betreffende afstand zelfs niet nader wordt verduidelijkt en er evenmin een vergelijking wordt gemaakt met de overige omliggende percelen.

De Raad stelt tenslotte vast dat het niet afdoende karakter van de motivering van de bestreden beslissing inzake de betreffende ruimtelijke knelpunten niet alleen blijkt uit de eerdere weigeringsmotieven van verwerende partij naar aanleiding van gelijkaardige aanvragen (voor een vrijstaande ééngesinswoning op het bouwperceel), maar tevens uit het afwijkend standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De bestreden beslissing omvat evenmin een afdoende motivering in het licht van het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat *“het vol bouwen van een zeer kleine spie op de rand van dit woongebied niet is gepast in deze omgeving, bestaande uit voornamelijk grote, ruime kavels”*, dat *“het perceel niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd”*, dat *“het niet aanvaardbaar is dat de achterzijde van de nieuwe woning zo goed als volledig voor de voorgevels van de naastliggende woningen als de verder gelegen woningen rechts van het perceel moet aangehouden worden”* en dat *“er een probleem zal ontstaan betreffende de privacy doordat de woning volledig voor de linksaanpalende woning komt te liggen”*. Hetzelfde geldt in het licht van het -niet-éénsluitend- verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin daaromtrent was gesteld dat *“de woning door de perceelconfiguratie ook dicht bij de voorste en linker perceelgrens komt te liggen”*, terwijl *“de woningen op de percelen in de directe omgeving dieper zijn gelegen ten opzichte van de rooilijn en kwalitatieve tuinzones hebben in een groene omgeving”*, zodat *“door de inplanting en te kleine tuinzone de draagkracht wordt overschreden”*.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen dienen niet te worden onderzocht, gezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 21 juni 2012, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een vrijstaande ééngezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED], met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt verwerende partij binnen een vervalt termijn van 4 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Pascal LOUAGE