

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0129 van 11 februari 2014
in de zaak 1011/0319/A/8/273

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christian LEMACHE
kantoor houdende te 3800, Sint-Truiden Tongersesteenweg 60
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Pieter Jan VERVOORT
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 28 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kinrooi van 28 juni 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor lot 1, en de loten 2 tot en met 6 uit de verkaveling gesloten, mits lot A gratis wordt afgestaan aan de gemeente Kinrooi.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bert VAN WEERDT, die loco advocaten Peter FLAMEY en Pieter Jan VERVOORT verschijnt, zijn gehoord.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 7 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 28 februari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 25 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kinrooi een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen aan de [REDACTED] te [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan 'Limburgs Maasland', gelegen in woongebied met landelijk karakter voor wat betreft de loten 1, 5 en 6 en in agrarisch gebied voor wat betreft de loten 2,3 en 4.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 februari 2010 tot en met 21 maart 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kinrooi verleent op 23 maart 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied met landelijk karakter volgens het bij koninklijk besluit van 01.09.80 goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 6.1.2.2 van het inrichtingsbesluit van 28.12.1972;

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat het ontwerp past binnen het bestaande straatbeeld;

Overwegende dat de woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de weg waarlangs de kavel gelegen is een voldoende uitgeruste weg is;

Overwegende dat het perceel voldoende groot is, zodat er een inplanting mogelijk is die stedenbouwkundig verantwoord is;

Het perceel heeft voldoende diepte (+/- 50m), er is voldoende achteruitbouw (de bouwlijn ligt op 12m uit de as van de weg) en ook de breedte van het perceel is toereikend.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 27 april 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag is volgens het gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01/09/1980) grotendeels gelegen in een agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De aanvraag is volgens het gewestplan LIMBURGS MAASLAND (KB 01/09/1980) slechts voor een beperkt deel gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0.+6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

(...)

De voorgestelde verkaveling voorziet één bouwkavel (lot1) voor open bebouwing langs een bestaande weg.

De verkaveling kan ruimtelijk niet aanvaard worden binnen de bestaande omgeving. De afbakening van de landelijke woonzone is enkel voorzien in functie van de voorliggende ■■■■. Het gewestplan voorziet een landelijke woonzone van 40m. Lot 1 ligt grotendeels in een agrarische zone. Slechts een beperkt deel van dit lot ligt volgens het gewestplan in woongebied met landelijk karakter. Deze zone is ontoereikend om een bouwlot te creëren en kan enkel als tuinzone bij de voorliggende woning(en) gevoegd worden.

Uit de voorliggende aanvraag blijkt tevens dat lot A gratis wordt afgestaan om te voegen bij het openbaar domein. De gemeenteraad heeft hierover nog geen beslissing genomen.

Advies

ongunstig

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kinrooi weigert op 28 juni 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing op grond van het ongunstig bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 22 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 augustus 2010 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

“ ...

Overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland (KB van 01/09/1980) is de verkaveling voor wat betreft de loten 1, 5 en 6 te situeren binnen het woongebied met landelijk karakter. De loten 2, 3 en 4 zijn te situeren binnen een agrarisch gebied.

(...)

Onderhavige aanvraag werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen na een ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar die zich baseerde op de volgende zienswijze:

(...)

Met dit standpunt van de gemachtigde ambtenaar moet niet akkoord worden gegaan, omdat in dit geval kan gewezen worden op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002.

Deze omzendbrief bepaalt dat percelen of perceelsgedeelten gelegen in een woongebied met landelijk karakter kunnen beschouwd worden niet alleen in functie van de voorliggende weg, waarlangs het landelijk woongebied is voorzien, maar evenzeer in functie van de straat, die hierop uitmondt.

Deze bebouwingsmogelijkheid kan evenwel maar worden toegepast voor zover het perceel voldoende groot is om een normale bebouwing toe te laten en op voorwaarde dat de voorliggende wegen voldoende verhard en uitgerust is. Voor de bij de omzendbrief gevoegde figuur die een situatie als de voorkomende letterlijk weergeeft, zie bijlage 4.

Voor wat betreft het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat het woongebied met landelijk karakter zich slechts uitstrekt over een breedte van 40m, kan niet worden akkoord gegaan.

Bij nauwkeurige lezing van de grafische weergave van de terreinelementen kan enkel maar worden vastgesteld dat de breedte van de bewuste woonzone moet worden vastgesteld op ongeveer 50m, met dien verstande dat heel voorzichtig moet worden omgegaan met grafische bepalingen in een dergelijk schaalgebied.

Alleszins moet in onderhavig geval de volgende stedenbouwkundige overwegingen bijkomend worden gemaakt: een residentiële bebouwing in de zone tussen de [] en de [] doet geen afbreuk aan de goede aanleg van de plaats, omdat de strook tussen de [] en het woongebied in kwestie niet meer in aanmerking komt voor een volwaardige agrarische activiteit. Deze zone is er eenvoudigweg te klein voor.

(...)

De vergunning kan worden verleend op voorwaarde dat lot A, dat bestemd werd voor de verbreding van de voorliggende weg, gratis zal worden afgestaan aan de gemeente

Kinrooi zoals ook voorzien in het besluit van de gemeenteraad van Kinrooi van 7 juni 2010.

...”

Na de hoorzitting van 14 september 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing overeenkomstig het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de verkaveling voor wat betreft de loten 1, 5 en 6 te situeren is binnen het woongebied met landelijk karakter; dat de loten 2, 3 en 4 te situeren zijn binnen een agrarisch gebied;

Overwegende dat het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen voor deze betreffende gebieden het volgende bepaalt:

° Artikel 5 §1.0- De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven...

° Artikel 6 §1.2.2- De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

° Artikel 11 §4.1- De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt,...

Overwegende dat andere stedenbouwkundige of planologische voorschriften dan deze die gevoegd bij het KB van 28/12/1972 ter plaatse niet van toepassing zijn;

Overwegende dat onderhavige aanvraag geweigerd werd door het college van burgemeester en schepenen na een ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar die zich baseerde op de volgende zienswijze:

“...Lot is weliswaar te situeren binnen een woongebied met landelijk karakter, maar deze werd enkel voorzien in functie van de ■■■ en niet in functie van de ■■■. Bovendien strekt het woongebied zich slechts uit over een strook van 40m vanaf de rooilijn van de ■■■, zodat slechts een beperkt deel van lot1 gelegen is binnen het woongebied, zodat delen van de verkaveling enkel kunnen aangewend worden als tuinzone voor de woningen langs de ■■■...”;

Overwegende dat met dit standpunt van de gemachtigde ambtenaar niet wordt bijgetreden; dat in dat geval kan gewezen worden op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd middels omzendbrieven dd. 25/1/2002 en 25/10/2002; dat deze omzendbrief bepaalt dat percelen of perceelsgedeelten gelegen in een woongebied met landelijk karakter kunnen beschouwd worden niet alleen in functie van de

voorliggende weg, waarlangs het landelijk woongebied is voorzien, maar evenzeer in functie van de straat, die hierop uitmondt; dat deze bebouwingsmogelijkheid evenwel maar kan worden toegepast voor zover het perceel voldoende groot is om een normale bebouwing toe te laten en op voorwaarde dat de voorliggende wegenis voldoende verhard en uitgerust is; dat voor de bij de omzendbrief gevoegde figuur die een situatie als de voorkomende letterlijk weergeeft;

Overwegende dat voor wat betreft het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat het woongebied met landelijk karakter zich slechts uitstrekt over een breedte van 40m niet wordt bijgetreden; dat bij nauwkeurige lezing van de grafische weergave van de terreinelementen enkel maar kan worden vastgesteld dat de breedte van de bewuste woonzone moet worden vastgesteld op ongeveer 50m, met dien verstande dat heel voorzichtig moet worden omgegaan met grafische bepalingen in een dergelijke schaal; dat alleszins in onderhavig geval de volgende bijkomende stedenbouwkundige overweging moet worden gemaakt; dat een bijkomende residentiële bebouwing in de zone tussen de ■■■■ en de ■■■■ geen afbreuk doet aan de goede aanleg van de plaats; dat de smalle strook tussen de ■■■■ en het woongebied in kwestie niet meer in aanmerking komt voor een volwaardige agrarische activiteit omdat deze zone er eenvoudigweg te klein voor is en derhalve economisch niet rendabel;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd op voorwaarde dat lot A, dat bestemd werd voor de verbreding van de voorliggende weg, gratis zal worden afgestaan aan de gemeente Kinrooi zoals ook voorzien in het besluit van de gemeenteraad van Kinrooi van 7 juni; en dat het bouwlot voorzien wordt van de nutsleidingen riolering, water en elektriciteit vooraleer het lot wordt bebouwd;

Gehoord het verslag van Walter Cremers, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1. Het door de heer ■■■■, ■■■■ ingesteld beroep wordt **voorwaardelijk ingewilligd voor lot 1.**

De loten 2, 3, 4, 5 en 6 worden uit de verkaveling gesloten.

Vervolgens wordt aan de heer ■■■■, ■■■■ **vergunning verleend voor het verkavelen van lot 1 volgens het bijgevoegd verkavelingsplan en de bijhorende verkavelingsvoorschriften en onder de voorwaarden:**

° dat het bouwlot voorzien wordt van de nutsleidingen riolering, water en elektriciteit vooraleer het bebouwd wordt;

° dat lot A, dat bestemd werd voor de verbreding van de voorliggende weg, gratis zal worden afgestaan aan de gemeente Kinrooi overeenkomstig het besluit van de gemeenteraad van 7 juni 2010;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing van 28 oktober 2010 werd betekend met een aangetekende brief verzonden op 8 november 2010. Het verzoekschrift van 6 december 2010 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, a) en artikel 7.7.4 VCRO, van artikel 11 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 juncto het gewestplan Limburgs Maasland goedgekeurd bij K.B. van 1 september 1980, van artikel 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet haar argumentatie uiteen als volgt.

De aanvraag is strijdig met het gewestplan Limburg Maasland, vermits lot 1 van de verkavelingsaanvraag grotendeels in agrarisch gebied gelegen is. De landelijke woonzone is afgebakend in functie van de ■■■ en niet in functie van de ■■■. Zij verwijst naar het bijgebrachte plan waaruit moet blijken dat het perceel 566P, zeker de eerste meters ervan dicht bij de ■■■, zich niet situeert in het woongebied met landelijk karakter.

In de mate dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het tegendeel voorhoudt en stelt dat er ter plaatse een bouwdiepte van 50 meter zou gelden (waardoor het vergunde lot 1 zich grotendeels in woongebied zou bevinden), vergist zij zich, minstens wordt het bewijs hiervan niet geleverd.

Dit houdt een schending in van de verordenende kracht van het gewestplan (artikel 7.4.4 VCRO) vermits de overheid die de vergunning verleent het bewijs dient te leveren van de feitelijke planologische verenigbaarheid van de aanvraag. Hierdoor is tevens artikel 4.3.1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht geschonden. De vergunningverlenende overheid moet haar beoordeling immers afwegen op basis van alle relevante en juiste gegevens.

2.

Het betoog van de verwerende partij kan als volgt samengevat worden.

De verzoekende partij verwijst voor de beweerde strijdigheid met het gewestplan naar de private softwaretoepassing voor ruimtelijke data EDL, die slechts informatieve waarde heeft en niet eensluidend is verklaard. Digitale geografische kaarten van gewestplannen moeten steeds met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Voor uitsluitel aangaande de bestemming geldt alleen de originele kaart gevoegd bij het gewestplan. De grafische digitale versie van het gewestplan is immers geen juridisch document.

In tegenstelling tot de verzoekende partij, heeft zij zich wel op het originele gewestplan gebaseerd. Vermits de precieze begrenzing tussen de diverse bestemmingsgebieden hierop inderdaad niet nauwkeurig kan bepaald worden, heeft de verwerende partij zich gebaseerd op

het gebruikelijk stedenbouwkundig principe dat de eerste 50 meter vanaf de rooilijn gelegen is in woongebied met landelijk karakter. Zij verwijst hiervoor naar de ministeriële omzendbrief van 3 augustus 1979 houdende toelichting bij het K.B. van 28 december 1972 en naar een advies van de Waalse Commissie van Advies voor de Ruimtelijke Ordening (dat samen met het gewestplan Verviers-Eupen van 1979 is gepubliceerd). Dit principe wordt algemeen aanvaard in rechtspraak en rechtsleer.

Lot 1 ligt derhalve wel grotendeels in woongebied met landelijk karakter. De bestreden beslissing is derhalve voldoende zorgvuldig en nauwkeurig gemotiveerd, zowel in feite als in rechte en niet kennelijk onredelijk.

3.

De tussenkommende partij argumenteert in dezelfde zin en zet bijkomend uiteen wat volgt.

De strook landelijk woongebied is niet alleen in functie van de voorliggende ■■■ voorzien maar tevens in functie van de ■■■ die hierop uitmondt en die voldoende uitgerust is. Zij verwijst hiervoor naar de omzendbrief van 8 juli 1997 en de toelichting aldaar verstrekt in verband met hoekpercelen. Lot 1 heeft voldoende oppervlakte, een voldoende bouwdiepte, voldoende achteruitbouw en bouwvrije zijdelingse stroken van drie meter langs weerszijde van de woning.

De tussenkommende partij wijst nog op de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. De bestreden beslissing is niet kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij repliceert hierop in haar antwoordnota dat de verwerende partij de bewijslast draagt van haar bewering als zou lot 1 in woongebied met landelijk karakter gelegen zijn. Vermits zij geen inventaris van haar stukken heeft bijgevoegd, is het niet mogelijk uit te maken waarop zij haar bewering steunt. Volgens de verzoekende partij bestaat er geen algemeen verbindend principe dat de diepte van een woonzone zou vastleggen op 50 meter. De diepte moet volgens haar in concreto worden gemotiveerd op basis van de kaarten van het gewestplan.

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunning geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De gedingvoerende partijen discussiëren over de vraag of het betrokken perceel zich situeert in agrarische zone, dan wel in een zone voor landelijk woongebied.

Conform artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten, de woning van de exploitanten en verblijfsgellegenheid voor zover deze integrerend deel uitmaken van een leefbaar bedrijf.

Artikel 6, § 1.2.2 van het inrichtingsbesluit bestemt woongebieden met een landelijk karakter voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De verzoekende partij is van mening dat het woongebied dient beperkt te worden tot de eerste 40 meter vanaf de rooilijn van de ■■■. De grafische kaart waarnaar verwezen wordt heeft evenwel geen verordenende kracht. De gedigitaliseerde versie is geen eensluidend verklaarde versie van de bij het gewestplan gevoegde kaartbladen waarop de bestemmingen van de

betrokken gebieden worden aangegeven. De Vlaamse overheid vermeldt met betrekking tot de door haar op de betrokken website ter beschikking gestelde gedigitaliseerde plannen uitdrukkelijk het volgende:

"Deze digitale versie is geen juridisch document; deze grafische digitale versie van de gewestplannen kan dan ook in geen enkel geval beschouwd worden als officiële reproductie van de originele en analoge juridische documenten."

De kaarten van GIS Vlaanderen moeten derhalve met de nodige voorzichtigheid worden bekeken en geïnterpreteerd, gezien er in grensgebieden vaak kleine verschuivingen waarneembaar zijn.

Het eensluidend positief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 september 2010 luidt hierover als volgt:

*"...
Voor wat betreft het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat het woongebied met landelijk karakter zich slechts uitstrekt over een breedte van 40m, kan niet worden akkoord gegaan.
Bij nauwkeurige lezing van de grafische weergave van de terreinelementen kan enkel maar worden vastgesteld dat de breedte van de bewuste woonzone moet worden vastgesteld op ongeveer 50m, met dien verstande dat heel voorzichtig moet worden omgegaan met grafische bepalingen in een dergelijk schaalgebied.
..."*

De verzoekende partij toont niet aan dat deze vaststellingen, die de verwerende partij tot de hare heeft gemaakt, feitelijk onjuist zijn.

Bovendien kan overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende het inrichtingsbesluit een perceel gelegen in een woongebied met landelijk karakter niet alleen beschouwd worden in functie van de voorliggende weg maar ook in functie van de straat die erop uitmondt. Het is niet betwist dat het perceel uitmondt in de ■■■ die volgens de stedenbouwkundige normen een voldoende uitgeruste weg is. De vraag of de bebouwingsmogelijkheid zich uitstrekt over 40 meter dan wel 50 meter, is bijgevolg irrelevant. Ter hoogte van de ■■■ is het totale perceel ongeveer 50 meter diep. Het te bebouwen gedeelte van het perceel is volgens de aanvraag beperkt tot de eerste 25 meter en bevindt zich bijgevolg in het woongebied met landelijk karakter.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, b) en 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 19 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 juncto het gewestplan Limburgs Maasland, van artikel 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet haar argumentatie uiteen als volgt.

In de bestreden beslissing wordt nergens een beschrijving gegeven van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving langs de ■■■. De verenigbaarheid met die bebouwing en met het woongebied met landelijk karakter ontbreekt volledig. Hoewel lot 1 zich situeert vlak achter de bebouwing aan de ■■■, heeft de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag enkel getoetst in functie van het omgevend agrarisch gebied.

De verwerende partij miskent de omzendbrief van 25 november 2002, waarnaar zij zelf verwijst: deze verzet zich immers tegen gebouwen in een tweede bouwzone. Zij verwijst naar figuur 3 bij de omzendbrief die volgens haar bijzonder veel gelijkenis vertoont met de huidige aanvraag.

De bestreden beslissing is tenslotte onvoldoende gemotiveerd ten aanzien van de verenigbaarheid van de aanvraag met het agrarisch gebied. In de onmiddellijke omgeving zijn er geen woningen gelegen langs de ■■■. Het gaat om een relatief gaaf agrarisch gebied. Er zijn volgens haar geen ruimtelijke elementen aanwezig die een bebouwing langs de ■■■ kunnen verantwoorden.

2.

De verwerende partij repliceert dat de aanvraag op een gemotiveerde wijze werd beoordeeld in functie van de onmiddellijke omgeving. Zij verwijst naar de overwegingen in de bestreden beslissing in verband met de residentiële bebouwing in de zone tussen de ■■■ en de ■■■. De beslissing is genomen rekening houdend met een duurzame ontwikkeling ter plaatse en met de ruimtelijke draagkracht en de ontwikkelingsmogelijkheden van de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij is het niet eens met de interpretatie die de verzoekende partij geeft aan de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 (zoals gewijzigd), en inzonderheid de figuur 1 en 3 van bijlage 4 van deze omzendbrief. Volgens haar is figuur 1 volledig analoog met de huidige aanvraag. Door te verwijzen naar figuur 3, die voor het overige volledig identiek is aan figuur 1, geeft de verzoekende partij volgens haar impliciet toe dat de concrete configuratie overeenkomt met figuur 1. Overigens is de ■■■ een voldoende uitgeruste weg, zodat de verwijzing naar figuur 3 van de bijlage niet aan de orde is.

De verwerende partij besluit dat de motivering van de bestreden beslissing niet onjuist of kennelijk onredelijk is, en afdoende en voldoende draagkrachtig om het besluit te onderbouwen in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het louter feit dat de verzoekende partij een andere mening toegedaan is, volstaat niet om de motivering van een besluit onderuit te halen. De Raad en, a fortiori de verzoekende partij, kan en mag zijn beoordeling niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid.

3.

De tussenkomende partij overweegt gelijkluidend en voegt nog toe wat volgt.

De bestreden beslissing heeft op gemotiveerde wijze overwogen dat de beide premissen van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd kunnen worden: het gaat om een strook landelijk woongebied van 50 meter niet enkel in functie van de ■■■ maar ook in functie van de ■■■ die hierop uit geeft. De bestreden beslissing is bovendien afdoende en correct gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met het agrarisch gebied: de smalle strook tussen de ■■■ en het woongebied komt immers niet in aanmerking voor een volwaardige agrarische activiteit.

De verwijzing door de verzoekende partij naar de overzijde van de ■■■ is niet relevant. De aanvraag heeft immers betrekking op de andere zijde (ten oosten) van de ■■■. Langs deze zijde wordt op het gewestplan zelf voorzien in woongebied ten zuiden van de ■■■ en in woongebied

met landelijk karakter ten noorden van de [REDACTED]. De situatie is dus fundamenteel verschillend van de situatie ten westen van de [REDACTED] aan de overzijde van het bouwterrein. Volgens de tussenkommende partij bekritiseert de verzoekende partij op die manier het gewestplan.

De tussenkommende partij besluit dat de motivering van de verwerende partij niet in strijd is met de omzendbrief waarvan hoger sprake en evenmin onjuist is of kennelijk onredelijk.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de afwezigheid van een afdoende motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (o.a. de bebouwing op de percelen 556R, 749G en 557C) te onderscheiden is van de verenigbaarheid met het omgevend agrarisch gebied. Zij besluit tot de gegrondheid van het tweede middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO moet een vergunningsaanvraag geweigerd worden indien zij onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, die beoordeeld wordt met inachtneming van de beginselen vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Artikel 19 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 bepaalt dat de vergunning slechts wordt afgegeven als de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, ook al is de aanvraag niet strijdig met het gewestplan of ontwerp-gewestplan.

Het middel van de verzoekende partij is tweeledig.

Vooreerst is de verzoekende partij van oordeel dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag onvoldoende in concreto getoetst heeft met de onmiddellijke in de omgeving bestaande toestand. Met name zou de verwerende partij de aanvraag uitsluitend getoetst hebben aan het in de omgeving bestaande agrarisch gebied, doch niet aan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (in casu de [REDACTED]) die zich situeert in het woongebied met landelijk karakter.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij onder meer als volgt overweegt:

“ ...

Een residentiële bebouwing in de zone tussen de [REDACTED] en de [REDACTED] doet geen afbreuk aan de goede aanleg van de plaats, omdat de strook tussen de [REDACTED] en het woongebied in kwestie niet meer in aanmerking komt voor een volwaardige activiteit. Deze zone is er eenvoudigweg te klein voor en economisch niet rendabel

... ”

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat de kavel gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg, dat het perceel, voorzien voor open bebouwing, voldoende groot is, een voldoende diepte en breedte heeft en een voldoende achteruitbouw, met een bouwlijn die ligt op 12 meter uit de as van de weg. De verwerende partij verwijst bovendien naar de argumenten van de ontwerper in de bijgevoegde motiveringsnota en maakt deze tot de hare (“... kunnen bijgetreden worden...”) en oordeelt dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Deze motiveringsnota maakt integraal deel uit van de vergunningsaanvraag en bevat een voldoende concrete toetsing van de aanvraag in functie van de onmiddellijke omgeving, inzonderheid de bebouwing langsheen de ■■■. De verzoekende partij preciseert tevens dat het perceel, door zijn vorm en afmetingen aanvaardbaar is door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing.

De door de verwerende partij gehanteerde techniek van motivering door verwijzing, in casu de neergeschreven ruimtelijke argumentatie van de ontwerper in diens motiveringsnota, die zij tot de hare heeft gemaakt in de bestreden beslissing, wordt door de Raad aanvaardbaar geacht en als afdoende beschouwd, nu deze nota integrerend deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag en de verzoekende partij er bijgevolg kennis heeft van kunnen nemen.

De Raad stelt vast dat het vergunningverlenend bestuursorgaan op afdoende wijze de verenigbaarheid van de aanvraag heeft getoetst zowel inzake het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het perceel zelf en de mogelijke hinder en functionele inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand, zowel met het zich in de onmiddellijke omgeving bevindend agrarisch gebied als met het woongebied met landelijk karakter langs de ■■■.

De verwerende partij is hierbij als actief vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht te antwoorden op alle ingeroepen argumenten. De verzoekende partij toont niet aan in welke mate de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met het zich in de onmiddellijke omgeving bevindend agrarisch gebied ontoereikend is in de mate de aanvraag niet getoetst is met de overzijde van de ■■■. Zij weerlegt evenmin de argumentatie van de tussenkomende partij dat dit gedeelte fundamenteel verschillend is qua planologische bestemming.

De verzoekende partij is bijkomend van oordeel dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is doordat het de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende het inrichtingsbesluit, zoals gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, zou schenden.

In de mate dat de rechtstreekse schending wordt aangevoerd van de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, is het middel onontvankelijk. Deze omzendbrief heeft immers geen verordenend karakter en kan bijgevolg geen rechtsgevolgen creëren afwijkend van of aanvullend aan de bestaande decretale regelgeving.

In de mate dat de verzoekende partij de omzendbrief aanziet als richtsnoer voor de interpretatie van artikel 19 van het inrichtingsbesluit en de schending ervan koppelt aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, mist het middel feitelijke grondslag.

De omzendbrief bepaalt dat percelen of perceelsgedeelten gelegen in woongebied met landelijk karakter kunnen beschouwd worden niet alleen in functie van de voorliggende weg, waarlangs het landelijke woongebied is voorzien, maar evenzeer in functie van de straat die hierop uitmondt. Deze mogelijkheid tot bebouwing kan enkel toegepast worden voor zover het perceel voldoende groot is om een normale bebouwing toe te laten en op voorwaarde dat de voorliggende wegen voldoende verhard en uitgerust is.

De Raad stelt vast dat aan deze beide vereisten is voldaan en zulks afdoende blijkt uit de bestreden beslissing. De verwerende partij toont op overtuigende wijze aan dat figuur 1 van bijlage 4 van de omzendbrief analoog is aan de voorliggende aanvraag (hoekperceel). Figuur 3, waarnaar de verzoekende partij verwijst betreft, in tegenstelling tot de voorliggende aanvraag, een perceel niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en is aldus niet van toepassing.

Het komt het vergunningverlenend bestuursorgaan toe in het kader van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid, om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De Raad vermag zijn eigen appreciatie in het kader van de hem toebedeelde legaliteitscontrole niet in de plaats te stellen van de verwerende partij.

De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing afdoende en voldoende draagkrachtig is gemotiveerd in feite en in rechte, en niet kennelijk onjuist of onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

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

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Hildegard PETTENS

Marc VAN ASCH