

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0598
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0452-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Philippe MANGÉ**
2. mevrouw **Evelyne COPPENS**
3. de heer **Dirk VANDER HAEGHEN**
4. mevrouw **Doriane CONRIERI**
5. de heer **Baziel WISSAERT**
6. mevrouw **Karin VAN MOORTELE**
7. de heer **CHRIS BAELE**
8. mevrouw **Rita VANDERVENNET**

vertegenwoordigd door advocaten Karolien BEKÉ en Florence LOBELLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

Verwerende partij

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

Tussenkomen de partij

mevrouw **Annick CLAEYS**

vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 13 september 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Bochtenstraat 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 0716G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 31 juli 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juni 2018.

Advocaat Florence LOBELLE, die voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die voor de tussenkomen de partij verschijnt, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomen de partij dient op 23 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel aan de Bochtenstraat 23.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter, gedeeltelijk in agrarisch gebied.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Na ongunstig advies van 7 september 2016 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen op 13 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij. Het college motiveert:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan (...) grotendeels gelegen in agrarisch gebied en voor een klein deel in woongebied met landelijk karakter.

(...)

Overeenstemming met dit plan

De woning ligt in het woongebied en is in overeenstemming met de voorschriften, zoals hoger omschreven.

Het terras ligt evenwel in het agrarisch gebied en is bijgevolg in strijd met de bestemmingsvoorschriften.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het bouwen van een vrijstaande woning op een perceel dat, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', grotendeels gelegen is in agrarisch gebied en voor een klein deel in woongebied met landelijk karakter.

De woning wordt opgericht op de grens met het agrarisch gebied. Het terras aansluitend aan de leefruimten wordt hierdoor buiten het woongebied aangelegd, hetgeen in strijd is met de bestemmingsvoorschriften. Het is daarom gebruikelijk dat een afstand van minimaal 3m tegenover zonegrens met het agrarisch gebied wordt gerespecteerd. Naast het terras zijn ook geen andere constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting van een woning, zoals een zwembad en tuinhuis in het agrarisch gebied toegelaten.

Het bouwen van de woning tot op deze zonegrens is bijgevolg onaanvaardbaar, omwille van de impact die het heeft op het agrarisch gebied.

Bovendien is het perceelsgedeelte dat gelegen is in woongebied met landelijke karakter niet bebouwbaar wegens onvoldoende bouwbreedte. De ontworpen woning is zeer smal en hoog, waardoor het sterk afwijkt van het gabarit van de woningen in de onmiddellijke omgeving.

De zijgevel ter hoogte van de bebouwing in de Groenstraat is grotendeels gesloten gehouden (1 raam op de verdieping), maar is evenwel 6m hoog over een lengte van 12m. De gangbare gevelbreedte voor een open bebouwing is min 8m. Daarbij staat de zijgevel kort ingeplant tegen de grens met de woningen in de Groenstraat. Dit alles resulteert in een project dat niet in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg en de normale burenhinder overstijgt.

Het gevraagde is bijgevolg vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar, noch verzoenbaar met de omgeving

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 4 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 15 november 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

De juridische aspecten

Het aan te snijden perceel is grotendeels gelegen in het agrarisch gebied. Uit de zonegrensbepaling blijkt dat slechts 8,25 m gelegen is in woongebied met landelijk karakter (= linker zijde van het perceel dat een totale breedte heeft van ±38 m).

De aanvraag behelst het bouwen van een woning. De woning wordt ingeplant op minstens 6 m uit de rooilijn en op 3 m van de linker zijdelingse perceelsgrens. De bouwbreedte van de woning bedraagt 5,25 m. De woning wordt aan de rechterzijde gebouwd tot op de grenslijn met het agrarisch gebied. Bijgevolg ligt de rechtse zijdelingse strook, waarin een terras wordt voorzien, volledig in het agrarisch gebied.

De vertuining van het agrarisch gebied is manifest in strijd met de voorschriften van het gewestplan. De aanvraag, die deels voorziet in de vertuining van het agrarisch gebied, is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. Dit vormt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Door de geringe en daardoor onbebouwbare oppervlakte van het perceel in het woongebied met landelijk karakter is het voorstel om een nieuw bouwlot te creëren vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. Er dient ten opzichte van de scheiding met het agrarisch gebied een bouwvrije strook van 3m te worden gevrijwaard.

De goede ruimtelijke ordening

Bijkomend dient te worden vastgesteld dat het nieuwe bouwperceel tevens gelegen is achter een bestaand bouwperceel, waardoor een tweede bouwzone gecreëerd wordt t.o.v. de voorliggende weg Groenstraat, wat vanuit een goede ruimtelijke ordening en toekomstige ontwikkeling van het gebied niet verantwoord is
...

De hoorzitting vindt op 29 november 2016 plaats.

Na de neerlegging van een aangepast plan brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 5 januari 2017 een tweede verslag uit waarin opnieuw de verwerping van het beroep geadviseerd wordt. De beoordeling luidt:

“...

De juridische aspecten

Het aan te snijden perceel is grotendeels gelegen in het agrarisch gebied. Uit de zonegrensbepaling blijkt dat slechts 8,25 m gelegen is in woongebied met landelijk karakter (= linker zijde van het perceel dat een totale breedte heeft van ±38 m).

De aanvraag behelst het bouwen van een woning. De woning wordt ingeplant op minstens 6 m uit de rooilijn en op 3 m van de linker zijdelingse perceelsgrens. De bouwbreedte van de woning bedraagt 5,25 m. De woning wordt aan de rechterzijde gebouwd tot op de grenslijn met het agrarisch gebied. Bijgevolg ligt de rechtse zijdelingse strook, waarin een terras wordt voorzien, volledig in het agrarisch gebied.

Na de hoorzitting werd een aangepast plan ingediend waarbij het terras werd verplaatst achter de woning.

De aanvraag is dus niet langer principieel in strijd met de voorschriften van het gewestplan.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Vanuit de principes van een goede ruimtelijke ordening kan niet aanvaard worden dat een vrijstaande woning met haar zijgevel op de scheidingslijn tussen het woongebied en het

agrarisch gebied komt te staan (zie hierboven), dit leidt immers onvermijdelijk tot een bijkomende vertuining van het agrarisch gebied, hetgeen strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De woning dient t.o.v. de scheidingslijn met het agrarisch gebied een volwaardige bouwvrije zijdelingse strook te respecteren van minimum 3 m breed (d.i. de minimumnorm die heden ten dage gehanteerd wordt).

Gelet op de inplanting en het ontwerp van de woning zal het in agrarisch gebied gelegen terreindeel nog steeds mee betrokken worden in de huiskavel. Deze noodzaak toont aan dat het in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel onvoldoende breed is om als volwaardig woonkavel aanzien te kunnen worden.

*De aanvraag dient als strijdig met de goede ruimtelijke ordening beschouwd te worden.
...*

Op 12 januari 2017 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

Het aan te snijden perceel is grotendeels gelegen in het agrarisch gebied. Uit de zonegrensbepaling blijkt dat slechts 8,25 m gelegen is in woongebied met landelijk karakter (= linker zijde van het perceel dat een totale breedte heeft van ± 38 m).

De aanvraag behelst het bouwen van een woning. De woning wordt ingeplant op minstens 6 m uit de rooilijn en op 3 m van de linker zijdelingse perceelsgrens. De bouwbreedte van de woning bedraagt 5,25 m. De woning wordt aan de rechterzijde gebouwd tot op de grenslijn met het agrarisch gebied. Bijgevolg ligt de rechtse zijdelingse strook, waarin een terras wordt voorzien, volledig in het agrarisch gebied.

Na de hoorzitting werd een aangepast plan ingediend waarbij het terras werd verplaatst achter de woning.

De aanvraag is dus niet langer principieel in strijd met de voorschriften van het gewestplan.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag wordt als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd: ze past zich op kwalitatieve wijze in binnen deze omgeving en draagt bij tot een zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Het gevraagde sluit aan bij het zuidwestelijk gelegen bebouwd lint en wordt ontsloten naar een voldoende brede weg.

Samen met appellant wordt vastgesteld dat er tegenwoordig meer kleinere percelen bestaan waardoor de gangbare breedte van 8 m weinig toepasbaar is. Voorliggend ontwerp respecteert de 3 m vrije zijdelingse zone en voorziet slechts in 2 volwaardige bouwlagen.

Er stelt zich voor het gevraagde geen legaliteitsbelemmering, wanneer het terras verplaatst wordt naar achter de woning, zoals voorgesteld door appellant.

De zijgevel is lang en gesloten om de privacy van de burens te behouden, dit is het concept van de woning. Hiermee wil men het zicht opentrekken om natuur en tuin tot hun recht te laten komen. De 3 m vrije zone links wordt behouden.

*De voorgestelde materialen zijn in overeenstemming met het landelijk aspect.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen vordert met een aangetekende brief van 7 maart 2017 ook de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617-RvVb-0462-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als eigenaars of bewoners van woningen die onmiddellijk palen aan de bouwplaats. Zij nemen in hun verzoekschrift een plan op waaruit de ligging van hun woningen ten opzichte van de bouwplaats blijkt. De verzoekende partijen voeren aan dat zij op heden vanuit hun leefruimten en tuinzones van een prachtig weids uitzicht op de achterliggende akkers en velden genieten, en dat hun zicht als gevolg van de realisatie van de vergunde woning door een twaalf meter lange muur met een hoogte van zes meter gedomineerd zal worden. Gelet op de oriëntatie van de woningen, zal er 's morgens nog maar weinig zonlicht binnen vallen in zowel de tuinzones als de woningen van de verzoekende partijen. Voorts brengt de oprichting in tweede bouworde volgens de verzoekende partijen een ernstige verstoring van hun privacy teweeg, temeer daar het terras naar de achterzijde van de woning verplaatst wordt. De uitvoering van de bestreden beslissing brengt ten slotte ook een waardevermindering van hun woningen met zich mee.

Voor de verzoekende partijen kan er dan ook niet worden ontkend dat zij op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO over het rechtens vereiste belang bij het beroep beschikken.

2.

De tussenkomende partij stelt het belang van de eerste tot en met de vierde verzoekende partij niet ter discussie, maar betwist wel het belang van de vijfde tot en met de achtste verzoekende partij. De percelen van de vijfde tot en met de achtste verzoekende partij palen dan wel aan het

kadastraal perceel van de aanvraag, maar de in te planten woning is voor hen volkomen zonder gevolg. Voor de vijfde en zesde verzoekende partij ontnemt een eigen bijgebouw en begroeiing ieder zicht op de bouwplaats. Voor de zevende en achtste verzoekende partij geldt zonder meer dat hun woningen te ver van de bouwplaats gelegen zijn. De tussenkomende partij betwist de niet-wetenschappelijk onderbouwde simulaties op foto's betreffende de inplanting.

3.

De verzoekende partijen repliceren op de exceptie dat de bouwplaats volledig in agrarisch gebied ligt. Onbebouwde agrarische gebieden komen niet voor residentiële bebouwing in aanmerking. Het kan niet ernstig worden betwist dat de feitelijke wijziging van de bestaande landbouwfunctie naar een residentiële functie op zich hinder en nadelen met zich brengt, zoals waardevermindering en aantasting van de privacy. Uit foto's genomen vanuit de woningen van de vijfde tot en met de achtste verzoekende partij blijkt dat zij wel degelijk zicht nemen op de bouwplaats en de nieuw op te richten woning, en bijgevolg ook visuele hinder lijden.

Beoordeling door de Raad

1.1.

Om belang bij het beroep te hebben, moeten de verzoekende partijen in overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO redelijkerwijze aannemelijk maken dat zij, rechtstreeks of onrechtstreeks, hinder of nadelen als gevolg van de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Een plausibel gemaakt risico op hinder of benadeling volstaat.

Het belang van de eerste tot en met de vierde verzoekende partij wordt niet betwist.

De percelen van de vijfde tot en met de achtste verzoekende partij palen onmiddellijk aan het perceel van de aanvraag. De in het verzoekschrift opgenomen foto's visualiseren het uitzicht dat zij op de bouwplaats hebben. Het risico dat zij minstens aan visuele hinder blootgesteld dreigen te worden, komt voldoende plausibel over.

De tussenkomende partij toont niet aan dat de vijfde tot en met de achtste verzoekende partij geen of niet meer dan verwaarloosbare hinder van de vergunde woning kunnen ondergaan.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen andere excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontlenen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke

motivering van de bestuurshandelingen, en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan:

“ ...

1. Zoals reeds aangegeven, is de bouwplaats niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of een RUP, noch binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. De gewestplanbestemming vormt bijgevolg de planologische beoordelingsgrond voor de betrokken aanvraag.

Welnu, in tegenstelling tot wat door de verwerende partij wordt aangenomen in het bestreden besluit, is de bouwplaats overeenkomstig het bij K.B. van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone volledig in agrarisch gebied gelegen (rood kader – indicatief) :

[...]

De ligging van het perceel in agrarisch gebied werd trouwens reeds door de verwerende partij bevestigd in de vergunningsbeslissing van 25 september 2014 inzake de aanvraag tot het vellen van vijf bomen (stuk 3). Het is dan ook opmerkelijk dat zij nu in het bestreden besluit tot de vaststelling komt dat het perceel deels in woongebied met landelijk karakter zou zijn gelegen. Verwerende partij baseert zich hiervoor op de beweringen van de vergunningsaanvrager dat de bouwplaats zich binnen de zogenaamde 50 m richtlijn van het woongebied met een landelijk karakter zou bevinden. De zogenaamde 50 m richtlijn heeft geen verordende kracht. Er kan dan ook niet worden voorbijgegaan aan de resultaten van de exacte berekeningen aan de hand van het gewestplan. Dit principe werd vrij recent nog bevestigd in een arrest van uw Raad van 31 augustus 2015 (nr. A/2015/0508) :

(...)

Uit een exacte meting van een uittreksel van het officiële gewestplan Gentse en Kanaalzone op schaal 1/10.000 blijkt dat woongebied met landelijk karakter 40 m diep is vanaf de grens van de Groenstraat (stuk 6). De grens van het woongebied met landelijk karakter valt m.a.w. samen met de perceelsgrens tussen de woningen van verzoekende partijen en de bouwplaats. Deze laatste is dan ook volledig in agrarisch gebied gelegen. Overeenkomstig artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit zijn de agrarische gebieden “bestemd voor de landbouw in de ruime zin”. De betwiste vergunning tot bouw van een woning is bijgevolg fundamenteel in strijd met de geldende gewestplanvoorschriften. Er is sprake van een legaliteitsbelemmering.

3. Zelfs indien aangenomen wordt dat de bouwplaats deels binnen een woongebied met landelijk karakter gelegen is (qoud non), kan niet ernstig betwist worden dat de inplanting van de woning op de grens met het agrarisch gebied zal leiden tot een vertuining van dit agrarisch gebied. Zoals ook aangegeven door de PSA in zijn andersluidend verslag van 15 november 2016 is een dergelijke vertuining manifest in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Dit principe werd overigens reeds bevestigd in een arrest van uw Raad van 28 mei 2016 (nr. A/2013/0281) :

(...)

Ondanks het gegeven dat op basis van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO een verstrengde motiveringsplicht rust op de verwerende partij wanneer zij afwijkt van het verslag van de PSA, wordt dit principe op geen enkele wijze weerlegd in het bestreden besluit. Naast de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, is het besluit dus tevens behept met een schending van de motiveringsplicht.

4. Minstens is er sprake van een schending van de zorgvuldigheidsplicht. Gelet op de ligging van de bouwplaats op de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, diende de verwerende partij de nodige zorgvuldigheid aan de dag te leggen bij het onderzoek naar de bestemming. Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat in dit geval een verstrengde zorgvuldigheidsplicht rust op de vergunningverlenende overheid bij de interpretatie van het gewestplan. Zie bijvoorbeeld in die zin:

(...)

(RvVb 17 november 2015, nr. A/1516/0231)

Zie ook in dezelfde zin:

(...)

(RvVb 28 juli 2015, nr. A/2015/0444.)

In casu ontbreekt in het dossier enig stuk waaruit blijkt dat de verwerende partij de breedte van het woongebied met landelijk karakter met de nodige zorgvuldigheid zou hebben gecontroleerd, wel integendeel. De verwerende partij heeft gewoonweg de stelling van de aanvrager dat de bouwplaats is gelegen binnen een diepte van 50 m gemeten vanaf de Groenstraat als voor waar aangenomen. Het bestreden besluit schendt minstens de zorgvuldigheidsplicht. Deze vaststelling geldt des te meer nu dit standpunt strijdt met de beoordeling van de bestemming in de voorafgaande vergunningsbeslissing van 25 september 2014 inzake de aanvraag tot het vellen van vijf bomen (stuk 3).

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen stelde in haar beslissing van 13 september 2016 (...):

(...)

Ook de PSA stelde in zijn verslag van 5 januari 2017 (...):

(...)

Niet alleen de deputatie, maar dus ook het college van burgemeester en schepenen en de PSA konden eenduidig vaststellen dat het aan te snijden perceel grotendeels in agrarisch gebied is gelegen máár dat de zonegrensbepaling aangeeft dat 8,25m van het betreffende perceel wel degelijk in woongebied met landelijk karakter is gelegen. De woning wordt opgericht op de grens van deze twee bestemmingsgebieden, doch er is geen sprake van dat deze louter in agrarisch gebied zou worden aangevraagd en/of vergund. Minstens door de planaanpassing - waarbij het terras wordt verplaatst naar de achterzijde van de woning - bevindt de volledige bouwplaats zich in ‘woongebied met landelijk karakter’. Nu de aanvraag louter betrekking heeft op het gedeelte van het perceel dat gelegen is in woongebied en de volledige bouwplaats zich dan ook binnen dit woongebied bevindt, is de aanvraag bestemmingsconform en ligt er dan ook geen legaliteitsbelemmering voor.

De precieze opmeting en hantering van de 50m-lijn wordt afdoende duidelijk en zorgvuldig geduid in het verslag van de PSA, zowel als in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen tonen niet overtuigend aan waarom deze meting foutief zou zijn en waarom de deputatie hiermee geen rekening mocht houden. Ook brengen de verzoekende partijen zelf geen ‘exacte berekeningen’ bij van hun eigen opmeting van het gewestplan, waaruit zou moeten blijken dat de bevindingen van het college, de PSA én de deputatie foutief waren. De deputatie heeft op dit punt aan haar zorgvuldigheidsplicht voldaan.

Er kan ook daarnaast ook niet zomaar worden aangenomen dat de rest van het perceel, gelegen in agrarisch gebied, ineens zal worden 'vertuind'. Niets in de aanvraag wijst hierop, en al helemaal niet nu het terras naar de achterzijde van de woning werd verplaatst. De verzoekende partijen tonen deze potentiële vertuining niet met concrete elementen aan. Tot slot is deze vertuining bijvoorbeeld ook niet gebeurd bij de woning gelegen te Haenhoutstraat 152 te Destelbergen, hoewel deze woning dezelfde constellatie heeft ten opzichte van het agrarische gebied. De deputatie mag (en moet) van haar kant uitgaan van een correcte uitvoering van de door haar verleende vergunning.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

1. Verzoekende partijen menen in hoofddorde dat de bouwplaats integraal gelegen is in agrarisch gebied. Deze visie wijkt volkomen af van het standpunt van de gemeente en de verwerende partij (evenals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, hierna ook psa), waarbij telkens 8,25m woongebied wordt weerhouden.

Aldus dient vastgesteld dat verzoekende partijen een verkeerde premisse hanteren, namelijk dat het woongebied met landelijk karakter ter plaatse slechts een diepte van amper 40 meter zou hebben gezien vanaf de Groenstraat.

Het enige argument van verzoekende partijen is een besluit van 25.09.14 houdende stedenbouwkundige vergunning verleend door de verwerende partij en strekkende tot het vellen van bomen. Zoals hoger reeds aangestipt waren deze vijf bomen effectief gelegen in het agrarisch gebied nu zij zich niet binnen de eerste 10 meter situeerden gezien vanaf de Groenstraat.

Als in deze vergunningsbeslissing vermeld wordt dat het perceel gelegen is in agrarisch gebied, is het duidelijk dat hiermee bedoeld wordt op de rooiplaats van de bomen.

Er kan geen twijfel over bestaan dat de aanvraag zelf (de bouwplaats) is gelegen in woongebied met landelijk karakter, zoals ook weerhouden door gemeente en provincie. In dat opzicht kan verwezen worden naar het verzoekschrift van de gemeente tot nietigverklaring van zelfde deputatiebesluit d.d. 12.01.17: de gemeente weerhoudt consequent een breedte van 8,25m in woongebied.

Dit vindt overigens ook steun in de bebouwing aan de overzijde van de Bochtenstraat (zie foto 1: steraanduiding op bovenstaand luchtbeeld van Google d.d. 19.07.16), alsmede de woning aan de Haenhoutstraat 152 (zie foto 4 hieronder) én niet het minst aan de Bochtenstraat 21 (stuk 2). Ook deze bebouwing reikt tot gelijk met de woonzone zoals weerhouden in de aanvraag, het psa-verslag en de bestreden beslissing. Destijds in 1989 werd de aanvraag voor Haenhoutstraat 152 gunstig geadviseerd door de toenmalige gemachtigde ambtenaar (stuk 1).

Verzoekende partijen zijn trouwens slecht geplaatst om te beweren dat het woongebied ter plaatse beperkt zou zijn tot amper 40m en dat vertuining buiten deze woonzone uitgesloten is. De laatste meters van hun eigen tuinen zouden in deze - foutieve benadering gelegen zijn in het agrarisch gebied (zie foto 3 hieronder). Meer nog: vierde verzoekende partij plaatste zelfs een bijgebouw voorbij deze denkbeeldige 40m-lijn (zie bliksemschicht op foto 1)... In die zin hebben verzoekende partijen, in zoverre zij de ligging van de bouwplaats in

woongebied met landelijk karakter betwisten, niet het vereiste belang bij de ontwikkeling van dit middelonderdeel.

Er is dan ook geen enkele reden om ter plaatse af te wijken van de diepte van 50m welke gebruikelijk gehanteerd wordt voor het woongebied.

[...]

LOUTER IN UITERST ONDERGESCHIKTE ORDE:

In het onmogelijke geval uw Raad zou twijfelen aan de ligging van de bouwplaats in het woongebied met landelijk karakter, wenst tussenkomende partij nog het volgende op te werpen:

Men dient goed voor ogen te houden dat het gewestplan destijds is opgemaakt op schaal 1/10.000. Het had niet de bedoeling om gebruikt te worden op een grotere schaal.

[...]

De schaal 1/10.000 impliceert dat 1 m in werkelijkheid overeenkomt met 0,1 mm op plan, i.e. de kleinst mogelijke pendikte. Het door verzoekende partij weerhouden verschil tussen het (algemeen aangenomen) 50m woongebied en de door haar bekomen 35,6m is (14,4m in werkelijkheid of) 1,44mm op het gewestplan (schaal 1/10.000).

Overeenkomstig de geest en de bedoeling van het gewestplan is het derhalve noodzakelijk terug te vallen op de uiterlijke tekenen op het terrein welke een rol hebben gespeeld bij de bepaling van de zonegrens tussen woongebied en agrarisch gebied. Zijn die er niet, dient teruggevallen op de gebruikelijke 50m grens.

Zie het antwoord van de toenmalige bevoegde minister (reeds in 1998):

"Vaak is voor de afbakening van de verschillende zones gebruikgemaakt van op de bestaande toestand aangegeven zaken : beken, wegen, gebouwen, perceelsgrenzen, ... Uiteraard is het duidelijk dat in de gevallen deze aanduidingen primeren".

Verzoekende partijen wijzen echter niet op uiterlijke herkenningstekens welke zouden toelaten om af te wijken van de 50m-grens. Deze zijn er ook manifest niet.

De minister vervolgt in zelfde antwoord: "Waar er geen dergelijke herkenningstekens voorhanden zijn, is de situatie moeilijker. Het gewestplan werd bovendien opgemaakt op een schaal 1:10.000, zodat eenvoudigweg meten op dit plan niet altijd evident is. De makers van het gewestplan hebben dan ook de meeste woonlinten ingetekend met een diepte van 50 meter. Dit had tot doel om over het volledige grondgebied een gelijklopende interpretatie van de plannen mogelijk te maken. De diepte van 50 meter en zijn interpretatie liggen echter niet vast in enig regelgevend instrument."

In de gegeven omstandigheden is er dan ook geen enkele reden voorhanden om af te wijken van voornoemd 50 meter-principe en zulks gemeten vanaf de rand van de weg. Hetgeen ook steun vindt in de bebouwing weergegeven op foto 1, foto 4-5 en bij uitstek stuk 2 (spiegelbeeld van de aanvraag die aanleiding gaf tot de bestreden beslissing).

Ondergeschikt argumenteren verzoekende partijen (middelonderdeel om hun belang overeind te houden) - uitgaande van de (terechte) premisse dat de bouwplaats integraal in woongebied met landelijk karakter is gelegen - dat de inplanting van de woning op de grens met het agrarisch gebied zal leiden tot vertuining van dit agrarisch gebied, en daarom niet aanvaard kan worden.

In de bestreden beslissing is gezien het gewijzigd plan geoordeeld dat door het verplaatsen van het terras naar de achtergelegen woonzone geen legaliteitsbelemmering meer voorhanden is.

Ook hier hanteren de verzoekende partijen zodoende een verkeerd uitgangspunt. Het perceel van de aanvraag heeft voldoende diepte in het woongebied om het agrarisch gebied ongeschonden te laten. Tussenkomen partij zal de zonegrens ook respecteren door de aanplanting van een haag.

Dat de bebouwing gelijkloopt met de grens van het agrarisch gebied is in de omgeving niet uitzonderlijk: zie steraanduiding op bovenstaande luchtfoto (foto 1) aan de overkant van de straat, alsook op de onderstaande luchtfoto (foto 4-5 hieronder) voor een gelijkaardig geval als het voorwerp van de bestreden beslissing. Met name aan de Haenhoutstraat 152 werd eveneens een woning ingeplant op de grens van het 50m woongebied bekeken vanuit de Groenstraat (zie stuk 1).

Een zo mogelijk nog meer gelijklopend geval betreft de recente huiskavel aan de Bochtenstraat nr. 21: ook daar werd een qua bouwtypologie gelijkaardige woning vergund en opgetrokken op het eind van het 50m-woongebied (pal op de grens met het agrarisch gebied) bekeken vanuit de Groenstraat (stuk 2).

In 2007 werd door de gemeente in de Groenstraat ook een schuilhok voor weidedieren vergund als zijnde gelegen in het woongebied met landelijk karakter (zie foto 5 aanduiding met ster).

Aldus bestaan zonder meer precedents in de omgeving.

...

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

2. In de mate van het nodige vestigen de verzoekende partijen nogmaals de aandacht op het gegeven dat de 50m richtlijn geen verordende kracht heeft en uw Raad reeds herhaaldelijk heeft geoordeeld dat dan ook niet kan worden voorbijgegaan aan de resultaten van de exacte berekeningen aan de hand van het gewestplan.

Uit een exacte meting van een uittreksel van het officiële gewestplan Gentse en Kanaalzone op schaal 1/10.000 blijkt dat woongebied met landelijk karakter 40 m diep is vanaf de grens van de Groenstraat (stuk 6). De grens van het woongebied met landelijk karakter valt m.a.w. samen met de perceelsgrens tussen de woningen van verzoekende partijen en de bouwplaats.

Door de tussenkomen partij wordt in haar schriftelijke uiteenzetting nog opgeworpen dat het overeenkomstig de geest en de bedoeling van het gewestplan, derhalve noodzakelijk is terug te vallen op de uiterlijke tekenen op het terrein welke een rol hebben gespeeld bij de bepaling van de zonegrens tussen woongebied en agrarisch gebied. Zijn die er niet dient, volgens de tussenkomen partij, te worden terug gevallen op de gebruikelijke 50m grens.

Welnu uit onderstaand luchtfoto (1971 – bron GEOPUNT) dient te worden afgeleid dat het bestaande woonlint reeds bestond op het ogenblik van de opmaak en de inwerkingtreding

van het betrokken gewestplan en de zonegrens m.a.w. samenvalt met de grens van de toenmalige (en op vandaag nog bestaande) kavels:

[...]

De woning van tweede verzoekende partij werd opgericht op basis van een stedenbouwkundige vergunning van 22 september 1964 (stuk 8). De toenmalige woning is ook op vandaag nog aanwezig. De oppervlakte van het perceel werd niet gewijzigd. In de stedenbouwkundige vergunning werd uitdrukkelijk bepaald:

“Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies, dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur en Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, als volgt luidt: GUNSTIG: de gekwoteerde inplanting te volgen. Alle buitengevels rondom uitvoeren en opvoegen in dezelfde materialen. De perceelsgrenzen met een levende haag afsluiten of een betonplaat met daarboven draadwerk”.

Ook de ‘uiterlijke tekenen op het terrein’ bevestigen m.a.w. de vaststelling van de verzoekende partijen. Het woongebied met landelijk karakter is 40 m diep vanaf de grens van de Groenstraat.

Het woonlint langs de overzijde van de Groenstraat werd (deels) pas gerealiseerd na de inwerkingtreding van het gewestplan. Deze percelen hebben een diepte van 50 meter. De onderscheiden diepte is van de loten (langs beide zijden van de Groenstraat) is zelfs visueel merkbaar:

[...]

Uit het gegeven dat het kennelijk ook eerder door het college van burgemeester en schepenen in afwijking van deze correcte zonegrens (vermeende) zone-eigen stedenbouwkundige vergunningen werden verleend, kunnen door de tussenkomende partij uiteraard geen rechten worden geput.

3. Wat de ‘vertuining’ betreft, wordt door de verwerende partij nog opgeworpen dat niet zomaar mag worden aangenomen dat de rest van het perceel zal worden ‘vertuind’. Er wordt in geen afscheiding voorzien tussen het deel van het perceel (volgens de tussenkomende partij) gelegen in woongebied en het deel gelegen in agrarisch gebied, zodat de ‘vertuining’ wel degelijk het werkelijke voorwerp van de stedenbouwkundige aanvraag uitmaakt. Minstens diende deze zone uit de stedenbouwkundige vergunning te worden gesloten.

Tot slot insinueert de tussenkomende partij dat ook de verzoekende partijen het niet zo nauw zouden nemen met de zonegrens. De perceelsgrenzen van de eigendommen van de verzoekende partijen vallen wel degelijk samen met de zonegrens tussen het woongebied en het agrarisch gebied. Ook het bijgebouw van de vierde verzoekende partij is in het woongebied met landelijk karakter gelegen.

...”

5.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“...

1. Verzoekende partijen menen in hoofddorde nog steeds dat de bouwplaats integraal gelegen is in agrarisch gebied. Deze visie wijkt volkomen af van het standpunt van de gemeente en de verwerende partij (evenals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, hierna ook psa), waarbij telkens 8,25m woongebied wordt weerhouden.

Dit vindt steun in de vergunde bebouwing aan:

- (1) de overzijde van de Bochtenstraat,*
- (2) de Haenhoutstraat 152 (mét gunstig advies van de toenmalige gemachtigde ambtenaar,*
- (3) de Groenstraat (stal -2007) én*
- (4) de Bochtenstraat 21 (zie luchtfoto's schriftelijke uiteenzetting en stukken 1 en 2).*

Ook deze bebouwing reikt tot gelijk met de woonzone zoals weerhouden in de aanvraag, het psa-verslag en de bestreden beslissing.

Verzoekende partijen menen dat hieruit geen rechten kunnen worden geput. Nochtans blijkt uit deze 4 toepassingsgevallen in de onmiddellijke omgeving zeer duidelijk de effectieve diepte van het woongebied met landelijk karakter ter plaatse. Men kan dit niet wegdenken. Er is dan ook geen enkele reden om ter plaatse af te wijken van de diepte van 50m welke gebruikelijk gehanteerd wordt voor het woongebied.

*De "indicatieve" rode kader weergegeven op het gewestplan in het verzoek tot nietigverklaring (p. 11) is trouwens niet correct (noch in de breedte, noch in de lengte).
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel van de aanvraag ligt volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter, gedeeltelijk in agrarisch gebied. Het is een geschilpunt tussen de partijen of de vergunde woning volledig binnen woongebied met landelijk karakter ligt. Aan de hand van een uittreksel uit kaartblad 22/2 van het gewestplan stellen de verzoekende partijen dat de woning volledig in agrarisch gebied ligt.

Het bepalen van de zonegrens is een zaak van feitenvinding. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding pas na een behoorlijk onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

De ligging van de zonegrens is bepalend voor de planologische toelaatbaarheid en vergunbaarheid van de aangevraagde woning. Anders dan de tussenkomende partij opwerpt, hebben de verzoekende partijen wel degelijk belang bij de betwisting van de ligging van de woning in woongebied met landelijk karakter. Die kritiek dient hun belang als omwonenden waarop de ontvankelijkheid van het beroep steunt. Of de tuinen van de verzoekende partijen of bijgebouwen volgens hun eigen bewijsvoering – dat wil zeggen een woongebied met een diepte van veertig meter vanaf de Groenstraat – ook in agrarisch gebied zouden liggen, doet niet ter zake.

2.

Op het omgevings- en het inplantingsplan bij de vergunde aanvraag wordt de zonegrens tussen de bestemmingsgebieden op vijftig meter vanaf de rooilijn van de Groenstraat aangeduid. Uitgaande van die diepte van vijftig meter, ligt het perceel volgens het inplantingsplan 8,25 meter in woongebied met landelijk karakter. De woning wordt tot op de aangeduide zonegrens met agrarisch gebied gebouwd.

Op grond van die gegevens besluit de verwerende partij, na verplaatsing van het initieel voorziene terras, tot de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

3.

Uit geen gegeven of stuk van het administratief dossier blijkt dat de gehanteerde diepte van vijftig meter vanaf de grens van de Groenstraat het resultaat is van een berekening die uitgaat van de bestemmingskaart van het originele gewestplan.

Waar de tussenkommende partij aanvoert dat het volgens “de geest en de bedoeling van het gewestplan” noodzakelijk is om terug te vallen op “de uiterlijke tekenen van het terrein” die een rol bij de bepaling van de zonegrens gespeeld hebben, dat er, bij ontstentenis van dergelijke herkenningstekens, op de “gebruikelijke” grens van vijftig meter teruggevallen moet worden en dat er in de gegeven omstandigheden geen redenen aangetoond worden om van het “50 meter-principe” af te wijken, ontbeert haar betoog wettelijke grondslag. De bepaling van de planologische bestemming van een perceel volgens het gewestplan moet steunen op de originele, bij het gewestplan gevoegde kaartbladen, waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden aangegeven worden. Het door de tussenkommende partij gehanteerde 50 meter-principe blijkt niet in enige verordenende norm te zijn vastgelegd.

De verwijzing naar bebouwing in de omgeving kan niet doen afzien van de conclusie dat de verwerende partij geen onderzoek naar de juiste ligging van de zonegrens gevoerd heeft en zonder meer van de in de aanvraag vermelde diepte van vijftig meter uitgegaan is.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

De verzoekende partijen vorderen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij in de kosten van het beroep verwezen wordt, “met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding van 700 EUR”.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft, is op 24 april 2017 in werking getreden. Op grond van de overgangsbepaling van artikel 22 van voornoemd decreet is op vóór 24 april 2017 ingediende beroepen artikel 33 DBRC-decreet van toepassing, zoals het gold vóór de datum van inwerkingtreding.

Artikel 33 DBRC-decreet, in zijn toepasselijke versie, bepaalt dat de Raad de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste legt van de in het ongelijk gestelde partij. Een rechtsplegingsvergoeding hoort daar niet bij.

De ten laste van de verwerende partij te leggen kosten bestaan uit het rolrecht van het vernietigingsberoep.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Annick CLAEYS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een woning op het perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Bochtenstraat 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 0716G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1400 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF