

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/1001
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0293/A/0286

Verzoekende partijen	1. de heer [REDACTED] 2. mevrouw [REDACTED]
	vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en Frederick HALLEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Sint-Andries (Brugge), Dirk Martensstraat 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 31 juli 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een woning op de percelen gelegen te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

Advocaat Jolien VAN DE WINCKEL die *loco* advocaten Gregory VERMAERCKE en Frederick HALLEIN voor de verzoekende partijen verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 14 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning op percelen gelegen te [REDACTED].

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke brengt op 16 juni 2014 een gunstig vooradvies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 10 juli 2014 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke weigert op 31 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 1 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 6 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag moet getoetst worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. Het perceel waarop de woning zal gebouwd worden bevindt zich in woongebied. Voor het smalle perceel waarop de toegangsweg zal gerealiseerd worden bestaat discussie over de ligging volgens het gewestplan. Volgens aanvrager ligt het perceel van de toegangsweg slechts deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ligt het perceel volledig in agrarisch gebied.*

*Het **advies** van de **gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** was ongunstig. Deze stelt dat de **private** toegangsweg gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er wordt niet akkoord gegaan met de motivatie van aanvrager als zou er in een vorige vergunningsbeslissing voor de woning op het voorliggende perceel aan de straat akkoord gegaan zijn met de bepaling van de grenslijn.*

Ook wordt geciteerd uit een vorige beslissing van 2002 waarbij aangegeven is dat er een strook van 10 m uit een aanpalend agrarisch gebied is afgesplitst. Toen werd aangegeven dat het achtergelegen perceel op die manier wel kan palen aan de openbare weg maar dat het zeer de vraag is of de toegangsweg door agrarisch gebied hiermee in overeenstemming kan geacht worden ook al ligt de te bereiken woning in woongebied.

De gevraagde werken op het smalle perceel zijn bouwvergunningsplichtige werken die niet in functie staan van enige agrarische activiteit zodat deze onvergundbaar zijn, zo wordt geconcludeerd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Er werd door een landmeter in 2010 een opmeting gedaan om de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied te bepalen. Hierbij werd aan de hand van een aantal ijkpunten aangeduid op de gewestplankaart de grens tussen agrarisch gebied en woongebied bepaald. Dit metingsplan is in bijlage gevoegd bij het beroepschrift. De aangeduide ijkpunten met coördinaten (kruispunten of een hoek van een perceel) vallen echter niet samen met de vermelde punten op het gewestplan. Ook de aanduiding van de [REDACTED] valt niet samen met de ligging van deze straat volgens het gewestplan. De ene laag is verschoven ten opzichte van de andere laag. Op die manier kan de correctheid niet onderzocht worden.

In het beroepschrift wordt verwezen naar de beslissing van het schepencollege van 2011 voor de verbouwing van het voorliggende perceel. In deze vergunningsbeslissing (die handelde over de verbouwing van de woning op het perceel aan de straat) wordt door het schepencollege aangegeven: "Er kan akkoord gegaan worden met het metingsplan waarbij de grens tussen het woongebied en het agrarisch landschappelijk waardevol gebied werd bepaald, zoals werd opgesteld door landmeter Rob Van Lancker uit Loppem. Hieruit blijkt dat er nog wordt gebouwd binnen het woongebied.". Deze grens tussen woongebied en agrarisch gebied stond aangegeven op het inplantingsplan. Volgens deze grenslijn is er maar 3 m van de 10 m brede strook in agrarisch gebied gelegen. In het beroepschrift wordt gesteld dat het verlenen van de vergunning impliceert dat akkoord gegaan wordt met de grensbepaling tussen woongebied en agrarisch gebied.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is het hier niet mee eens en stelt dat de grensbepaling ten informatieve titel werd bijgevoegd en geen deel uitmaakte van de vergunningsuitspraak gezien de werken gebeurden op het bouwperceel met kadasternr. 540t en niet op 538b.

Er kan nog op gewezen worden dat in het GRUP afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge de grenslijn van het stedelijk gebied samenvalt met de perceelsscheiding tussen de kadasternrs. 538b en 540v. Het 10 m brede perceel ligt niet binnen de grenslijn van het stedelijk gebied. Gezien op deze plaats geen herbestemming is voorzien blijven echter de gewestplanbestemmingen van toepassing en blijft er twijfel over de gewestplanbestemming van het perceel waar de toegang naar de woning is voorzien.

Er blijft twijfel of de toegangsweg wel gelegen is in woongebied.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m².

In het dossier wordt aangegeven dat hemelwaterputten zullen voorzien worden met een inhoud van 60.000 liter. Onder meer wordt geargumenteed dat dit water zal gebruikt worden voor het vullen van het zwembad. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich vooreerst geen zwembad (wel op het aanpalende perceel) en bovendien wordt een zwembad normaal niet gevuld met regenwater.

De berekening gaat uit van een schatting dat het zwembad dagelijks met 250 liter water zal moeten bijgevoerd worden en dat er dagelijks 150 liter zal gebruikt worden om de auto te wassen en het onderhouden van de tuin. Ook voor de wasmachine wordt uitgegaan van 150 liter per dag.

In een cijfvoorbeeld van de VMM wordt er voor schoonmaak 4l per persoon per dag ingerekend en hetzelfde voor tuinonderhoud. In de verantwoordingsnota van het hergebruik wordt uitgegaan van telkens 30 liter per persoon per dag. Voor de was wordt in de waterwegwijzer van de VMM 17 liter per persoon per dag ingerekend en geen 30 liter zoals in de verantwoordingsnota vooropgesteld wordt. Ook de bijvulling van het zwembad met 250 liter

per dag is zeer veel. Bovendien is het ook niet zeker dat het zwembad zal gevuld worden met hemelwater.

Het geschatte hergebruik van het hemelwater is niet realistisch. De nieuwe hemelwaterverordening gaat uit van de plaatsing van een hemelwaterput bij de woning die aangepast is aan de mate van hergebruik van het hemelwater en de rest moet via een infiltratievoorziening opgelost worden. Op die manier infiltreert het hemelwater opnieuw in de bodem zodat de grondwatertafel terug aangevuld wordt. Ook in dit dossier moet minstens een deel van het hemelwater afgevoerd worden via infiltratie.

Het voorstel om alles op te vangen in hemelwaterputten voldoet niet aan de principes van de nieuwe hemelwaterverordening.

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een verharde oppervlakte van minder dan 1000 m². In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het bouwen van een woning op een perceel grond in woongebied. Het perceel van de aanvraag maakte vroeger deel uit van het voorliggende perceel.

Het woongebied is een uitloper van de woonzone langs de [REDACTED]. Ten zuiden van het kruispunt met de Legeweg bevindt zich een woonlint aan beide zijden van de straat. Ten noorden van de Legeweg bevindt zich nog een beperkte woonzone die zich enkel uitstrekt langs de westelijke kant van de [REDACTED]. De zone is beperkt in lengte en diepte tot ca. 130 à 140 m. De woning zal achter de woningen langs de Legeweg liggen en achter de woningen aan de [REDACTED].

Voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de omringende bestaande toestand.

In het beperkte woongebied ten noorden van de Legeweg en ten westen van de [REDACTED] is er geen enkele woning opgetrokken in tweede bouwlijn. Het strookt niet met de goede ruimtelijke ordening om net op de overgang tussen het woongebied en het agrarisch gebied een bijkomende woning in tweede bouwlijn te gaan oprichten. Het voorzien van verdichting op de uiterste grens van het woongebied strookt niet met de principes van goede ruimtelijke ordening. Het verhogen van de bebouwingsdichtheid is aangewezen voor het centrum van een gemeente maar niet voor een woonzone die een schiereiland vormt en omringd is door landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het bouwen in tweede bouwlijn kan hier een precedent vormen en aanleiding geven tot bijkomende opdeling in percelen.

Naast de discussie of de toegangsweg wel in woongebied gelegen is moet ook geconcludeerd worden dat het bouwen in tweede bouwlijn atypisch is in deze omgeving en niet strookt met de goede plaatselijke aanleg.

...

Na de hoorzitting op 12 november 2014 beslist de verwerende partij op 4 december 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de [] in []. Het perceel van de aanvraag is momenteel onbebouwd en ligt in tweede bouwlijn ten opzichte van de []. Het perceel is bereikbaar via een smal perceel met een breedte van 10 m.

Het eigendom [] bestaat uit [] kadastrale percelen die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Op het grote perceel aan de straat (nr. 540t) staat een woning met bijhorende tuin en zwembad. Het perceel 540v is het perceel van de aanvraag. Om dit perceel te bereiken moet over perceel 538b toegang genomen worden.

Ten zuiden van de plaats van de aanvraag bevindt zich een woonkorrel. Ten westen van de plaats van de aanvraag is een serrebedrijf gelegen. Ten noorden en ten oosten van de plaats van de aanvraag bevindt zich open, agrarisch gebied.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een woning. De woning wordt tot tegen de rechterperceelsgrens van perceel 540v opgericht. De woning is achteraan gesitueerd met een gesloten houten carport voor het stallen van 3 wagens ten oosten van de woning (voor de woning). De carport wordt afgewerkt met een hellend dak. De woning heeft een breedte van 9 m en een lengte van 24,4 m. De kroonlijsthoogte van de woning bedraagt 3 m en de nokhoogte 9,35 m. Achteraan de woning, aan de westkant wordt een overdekt terras voorzien op het gelijkvloers en de verdieping. In het midden van beide langse gevels wordt een grote dakdoorbreking gemaakt. Deze is grotendeels beglaasd in het verlengde van de beglazing op het gelijkvloers. Daar bedraagt de kroonlijsthoogte 5,4 m. De woning wordt opgericht in lichtbruin-grijze gevelsteen en rode sneldekpannen. De carport wordt uitgevoerd in hout met grijs-zwarte sneldekpan.

(...)

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag moet getoetst worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. Het perceel waarop de woning zal gebouwd worden bevindt zich in woongebied. Voor het smalle perceel waarop de toegangsweg zal gerealiseerd worden bestaat discussie over de ligging volgens het gewestplan. Volgens aanvrager ligt het perceel van de toegangsweg slechts deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ligt het perceel volledig in agrarisch gebied.*

*Het **advies** van de **gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** was ongunstig. Deze stelt dat de private toegangsweg gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er wordt niet akkoord gegaan met de motivatie van aanvrager als zou er in een vorige vergunningsbeslissing voor de woning op het voorliggende perceel aan de straat akkoord gegaan zijn met de bepaling van de grenslijn.*

Ook wordt geciteerd uit een vorige beslissing van 2002 waarbij aangegeven is dat er een strook van 10 m uit een aanpalend agrarisch gebied is afgesplitst. Toen werd aangegeven dat het achtergelegen perceel op die manier wel kan palen aan de openbare weg maar dat het zeer de vraag is of de toegangsweg door agrarisch gebied hiermee in overeenstemming kan geacht worden ook al ligt de te bereiken woning in woongebied.

De gevraagde werken op het smalle perceel zijn bouwvergunningsplichtige werken die niet in functie staan van enige agrarische activiteit zodat deze onvergundbaar zijn, zo wordt geconcludeerd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Verder wijst de PSA met betrekking tot de ligging van de toegangsweg op het volgende :

(...)

De deputatie treedt deze beoordeling bij. Op de hoorzitting erkent beroepsindiener de verschuiving van de ijkpunten ten aanzien van het gewestplan, doch dit heeft volgens

beroepsindiener geen enkele invloed op de precieze ligging volgens het gewestplan. Een aangepast plan van de landmeter met de juiste ijkpunten is op de hoorzitting neergelegd. Niettemin kan niet met zekerheid worden gesteld dat de toegangsweg volledig in woongebied komt te liggen zoals beroepsindiener beweert.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m². In het dossier wordt aangegeven dat hemelwaterputten zullen voorzien worden met een inhoud van 60.000 liter. Onder meer wordt geadviseerd dat dit water zal gebruikt worden voor het vullen van het zwembad. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich vooreerst geen zwembad (wel op het aanpalende perceel) en bovendien wordt een zwembad normaal niet gevuld met regenwater.

De berekening gaat uit van een schatting dat het zwembad dagelijks met 250 liter water zal moeten bijgevoerd worden en dat er dagelijks 150 liter zal gebruikt worden om de auto te wassen en het onderhouden van de tuin. Ook voor de wasmachine wordt uitgegaan van 150 liter per dag.

In een cijfervoorbeeld van de VMM wordt er voor schoonmaak 4l per persoon per dag ingerekend en hetzelfde voor tuinonderhoud. In de verantwoordingsnota van het hergebruik wordt uitgegaan van telkens 30 liter per persoon per dag. Voor de was wordt in de waterwegwijzer van de VMM 17 liter per persoon per dag ingerekend en geen 30 liter zoals in de verantwoordingsnota vooropgesteld wordt. Ook de bijvulling van het zwembad met 250 liter per dag is zeer veel. Bovendien is het ook niet zeker dat het zwembad zal gevuld worden met hemelwater.

Het geschatte hergebruik van het hemelwater is niet realistisch. De nieuwe hemelwaterverordening gaat uit van de plaatsing van een hemelwaterput bij de woning die aangepast is aan de mate van hergebruik van het hemelwater en de rest moet via een infiltratievoorziening opgelost worden. Op die manier infiltreert het hemelwater opnieuw in de bodem zodat de grondwatertafel terug aangevuld wordt. Ook in dit dossier moet minstens een deel van het hemelwater afgevoerd worden via infiltratie.

Het voorstel om alles op te vangen in hemelwaterputten voldoet niet aan de principes van de nieuwe hemelwaterverordening.

Na de hoorzitting werd door beroepsindiener nog aanvullende stukken bezorgd teneinde bovenstaande opmerking te remediëren. Aangezien de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, wordt hierop niet meer ingegaan.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, wijst de PSA op het volgende :

“De aanvraag betreft het bouwen van een woning op een perceel grond in woongebied. Het perceel van de aanvraag maakte vroeger deel uit van het voorliggende perceel.

Het woongebied is een uitloper van de woonzone langs de [REDACTED]. Ten zuiden van het kruispunt met de Legeweg bevindt zich een woonlint aan beide zijden van de straat. Ten noorden van de Legeweg bevindt zich nog een beperkte woonzone die zich enkel uitstrekt langs de westelijke kant van de [REDACTED]. De zone is beperkt in lengte en diepte tot ca. 130 à 140 m. De woning zal achter de woningen langs de Legeweg liggen en achter de woningen aan de [REDACTED].

Voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de omringende bestaande toestand.

In het beperkte woongebied ten noorden van de Legeweg en ten westen van de [REDACTED] is er geen enkele woning opgetrokken in tweede bouwlijn. Het strookt niet met de goede ruimtelijke ordening om net op de overgang tussen het woongebied en het agrarisch gebied een bijkomende woning in tweede bouwlijn te gaan oprichten. Het voorzien van verdichting op de uiterste grens van het woongebied strookt niet met de principes van goede ruimtelijke ordening. Het verhogen van de bebouwingsdichtheid is aangewezen voor het centrum van een gemeente maar niet voor een woonzone die een schiereiland vormt en omringd is door landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het bouwen in tweede bouwlijn kan hier een precedent vormen en aanleiding geven tot bijkomende opdeling in percelen.

Naast de discussie of de toegangsweg wel in woongebied gelegen is moet ook geconcludeerd worden dat het bouwen in tweede bouwlijn atypisch is in deze omgeving en niet strookt met de goede plaatselijke aanleg.”

De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare. Beroepsindiener mag dan wel wijzen dat de beoordeling van de ‘omringende bestaande toestand’ te beperkend wordt geïnterpreteerd. Feit is dat de onmiddellijke omgeving wel degelijk doorslaggevend is dan de ruimere omgeving waar beroepsindiener op beroept. In de aanvullende nota wijst de beroepsindiener op de aanwezigheid van een tweede bouwlijn in de omgeving. Deze aangehaalde voorbeelden bevinden zich in de ruimere omgeving en zijn hoegenaamd niet representatief voor huidige aanvraag. Ook de aanwezigheid van een aanpalende serrecomplex in agrarisch gebied, rechtvaardigt niet dat een woning in tweede bouwlijn kan worden ingeplant. Immers uit de neergelegde foto's blijkt duidelijk dat in de serre activiteiten worden gehouden die het leefbaar karakter van de woning niet ten goede kunnen komen. Niettegenstaande de ligging in woongebied, gaat beroepsindiener ten onrechte van uit over een subjectief recht te beschikken om een woning te mogen oprichten. Dit is geenszins het geval.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.7.23 VCRO, en van de hoorplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:

(...)

Zowel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als het hoorrecht en de daaraan gekoppelde hoorplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid vormen bijgevolg een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure.

Uit het voorgaande blijkt dat de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur evenzeer een wezenlijk onderdeel is van de in de VCRO vastgestelde beroepsprocedure, zodat het horen van een partij die daarom heeft verzocht, bijgevolg een **substantiële vormvereiste** is (...).

Kenmerkend hierbij is dat de belanghebbende het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet, zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen en op nuttige wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen ten einde te pogen een voor hem ongunstige beslissing om te zetten in een gunstige beslissing.

Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens. Dit houdt ook in dat het bestuur de rechtszoekende de mogelijkheid moet bieden zich te verantwoorden voor de feiten die hem worden aangewreven (...).

A.2. Toegepast op voorliggend geval

De bestreden beslissing stelt o.a. het volgende:

(...)

De vermeende impact van het aanpalende serrecomplex op de leefbaarheid van de aangevraagde woning wordt voor het eerst opgeworpen in de bestreden beslissing.

Op geen enkele wijze is dit eerder aan bod gekomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 6 november 2014 (stuk 4), laat staan op de hoorzitting van 12 november 2014, nu dit aanvankelijk niet eens voorwerp van discussie vormde.

Aangezien de vermeende impact van het aanpalende serrecomplex op de leefbaarheid van de aangevraagde woning voor het eerst in de bestreden beslissing wordt opgeworpen, heeft de verzoekende partij daaromtrent geenszins op nuttige wijze haar zienswijze kunnen overmaken.

Op dergelijke wijze wordt het hoorrecht dan ook compleet uitgehold, hetgeen onmiskenbaar een schending van artikel 4.7.23 VCRO en de hoorplicht impliceert.

De deputatie heeft de desbetreffende stelling, dewelke mee de basis vormt voor de bestreden beslissing, immers niet aan de verzoekende partij voorgelegd, laat staan deze de mogelijkheid geboden om deze van commentaar te voorzien.

Minstens ligt aldus een schending van de zorgvuldigheidsplicht voor, aangezien er enkel van een zorgvuldig onderzoek door de deputatie sprake kan zijn, indien de verzoekende partij toegelaten wordt om op een dergelijke stelling waarop de bestreden beslissing o.a. gesteund is, te reageren, hetgeen in casu niet het geval is geweest.

Het voorgaande dwingt des te meer nu de desbetreffende stelling in de bestreden beslissing dan nog manifest onjuist is.

Dienaangaande wordt verwezen naar hetgeen onder het derde middel wordt gesteld, waarvan de inhoud hier geacht mag worden integraal hernomen te zijn.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij wijst dat het hoorrecht en het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden aangezien in de bestreden beslissing een overweging is opgenomen die noch door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar noch op de hoorzitting is opgeworpen.

De kwestieuze overweging doet zich voor als volgt :

(...)

Deze overweging is precies genomen op basis van door verzoekende partij op de hoorzitting neergelegde foto's. Hiermee heeft de deputatie het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de ruimtelijke onverenigbaarheid van de aanvraag bijgetreden. Wanneer men zelf bijkomende overtuigingsstukken op de hoorzitting heeft bezorgd, kan men de deputatie achteraf niet verwijten hierover geen nieuwe hoorzitting te hebben georganiseerd. Dit klemmt des te meer aangezien de deputatie diende te beslissen binnen een decretale vervalttermijn. Overigens moet worden opgemerkt dat verzoekende partij ruimschoots gebruik heeft gemaakt om zelfs na de hoorzitting aanvullende stukken te bezorgen. (stukken 15 en 16)

Van een schending van de hoorplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel is hoegenaamd geen sprake.

...”

3.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

Het loutere feit dat de verwerende partij binnen een decretale vervalttermijn een beslissing dient te nemen en/of dat verzoekers na de hoorzitting nog aanvullende stukken neergelegd hebben, is irrelevant in het kader van de beoordeling van het opgeworpen middel.

Cruciaal bij het opgeworpen middel is echter wel dat de verwerende partij standpunt ingenomen heeft over een bepaald aspect (nl. de vermeende impact van het serrecomplex) – bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, hetgeen volgens de verwerende partij het decisieve weigeringselement was – zonder dat verzoekers ook maar de kans gekregen hebben zich hierop te verweren (...).

Het is irrelevant dat dit weigeringselement het gevolg is van door verzoekers zelf neergelegde stukken. Wat daarentegen wél relevant is, is dat de verwerende partij op de hoorzitting nimmer heeft gesteld dat de aanwezigheid van de serre een weigeringselement zou kunnen uitmaken of dat de leefbaarheid van de woning daardoor beweerdelijk in het gedrang zou komen. Deze beoordeling komt voor het eerst voor in de bestreden beslissing en verzoekers hebben daaromtrent nooit standpunt kunnen innemen op de hoorzitting.

Dit klemmt des te meer in de wetenschap dat dit aspect nooit eerder een punt van discussie is geweest en daarenboven fundamenteel foutief is (zie uiteenzetting derde middel).

Dergelijke werkwijze van de verwerende partij bevestigt alvast ten overvloede dat zij zich bij de beoordeling van dit dossier tevergeefs heeft trachten uit te putten in (nietszeggende) motieven om haar weigering toch maar enigszins te kunnen onderbouwen. Dit is onaanvaardbaar.
...

4.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota:

“...

De essentie is dat de deputatie een beslissing heeft genomen op basis van alle stukken die door verzoekende partij ten tijde van bestreden beslissing gekend waren. Dit was in casu het geval. Daarentegen bestaat er geen enkel rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel die de overheid verplicht om haar motivering omtrent een nog te nemen beslissing vooraf kenbaar te maken, laat staan dat die motivering reeds voorhanden moet zijn. Overigens is het standpunt van verzoekende partij absoluut onuitvoerbaar aangezien de overtuigingsstukken door verzoekende partij pas op de hoorzitting werden overgemaakt. Men kan van een zorgvuldige overheid moeilijk verwachten om stante pede een standpunt in te nemen over de neergelegde stukken. Zoals in de antwoordnota terecht is aangehaald heeft niets verzoekende partij belet om na de hoorzitting nog bijkomende stukken te bezorgen. In die omstandigheden kan verzoekende partij hoegenaamd niet de schending van het hoorrecht evenals van het zorgvuldigheidsbeginsel inroepen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel viseert het motief in de bestreden beslissing dat het aanpalend serrecomplex in het agrarisch gebied een onaanvaardbare impact heeft op de leefbaarheid van de aangevraagde woning in tweede bouwlijn.

De verzoekende partijen hekelen dat dit motief niet in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan bod gekomen is, evenmin op de hoorzitting. Het verschijnt voor het eerst in de bestreden beslissing. Omdat zij niet de gelegenheid hebben gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken over dat motief waarop de bestreden beslissing steunt, besluiten de verzoekende partijen tot een schending van artikel 4.7.23 VCRO en de hoorplicht, minstens van het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure. Het bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. Het horen kan zowel mondeling als schriftelijk geschieden.

Bij ontstentenis van bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering die de verplichting tot horen nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO besloten normatieve hoorplicht worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van het beginsel van behoorlijk bestuur moet nakomen. Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. De door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO opgelegde hoorplicht vereist om die reden dat de betrokken partij die vraagt om te worden gehoord, in de gelegenheid gesteld wordt om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Het recht om te worden gehoord, houdt in dat een betrokken partij beschikt over de stukken en gegevens op grond waarvan het vergunningverlenend bestuur over de aanvraag zal beslissen, en dat zij mondeling dan wel schriftelijk haar argumenten kan voorleggen. Het houdt niet in dat het bestuur, alvorens te kunnen beslissen, zijn (potentiële) motieven aan de betrokken partijen moet meedelen met de vraag wat zij van die motieven vinden.

De aangevoerde schending van de hoorplicht steunt uitsluitend op de impact van de serre op de leefbaarheid van de aangevraagde woning die in de bestreden beslissing als een weigeringsmotief gehanteerd wordt. De kritiek van de verzoekende partijen dat zij vooraf de kans hadden moeten krijgen om daarover hun standpunt kenbaar te maken, wordt niet aangenomen. Die zienswijze komt erop neer dat het vergunningverlenend bestuur verplicht zou zijn om op voorhand zijn motieven mee te delen. Daarmee geven de verzoekende partijen aan het recht om te worden gehoord een draagwijdte die het wettelijk niet heeft. De verzoekende partijen hebben het recht om op verzoek op voorhand de relevante stukken en gegevens te kennen en te becommentariëren die de verwerende partij in aanmerking neemt om te beslissen, niet om op voorhand te weten hoe de verwerende partij die stukken en gegevens apprecieert en welke gevolgtrekkingen zij daaraan voor de aanvraag verbindt.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij de serre op het aanpalende perceel, waarop de verzoekende partijen in administratief beroep trouwens zelf de aandacht gevestigd hebben, in ogenschouw genomen. Door in de impact van de serre op de leefbaarheid van de aangevraagde woning een bezwaar te zien en als weigeringsmotief te hanteren zonder dat vooraf aan de verzoekende partijen voor te leggen, schendt de verwerende partij artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de hoorplicht niet, evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel.

Voor zover de verzoekende partijen de deugdelijkheid van dat weigeringsmotief betwisten, wordt er naar de beoordeling van het derde middel verwezen.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.7.23 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van het motiverings-, zorgvuldigheids-, redelijkheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

45. Volgens de bestreden beslissing zou de aanvraag strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening omwille van het bouwen in tweede bouwlijn en omdat verdichting op de bouwplaats niet aangewezen zou zijn.

46. Zoals hierna zal blijken, schendt dit weigeringsmotief de aangehaalde bepalingen, zodat dit geenszins de bestreden beslissing kan schragen.

Wat betreft de toetsingsbevoegdheid inzake aspecten van goede ruimtelijke ordening werd in een arrest van uw Raad van 27 juni 2012 als volgt geoordeeld:

(...)

47. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat het bouwen van een woning 'in tweede bouwlijn' op zich niet strijdig is met de goede plaatselijke ordening (...),

Zo stelde de Raad van State in haar arrest van 7 maart 2007 het volgende:

(...)

Hieruit volgt dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een aanvraag betreffende het bouwen van een woning in tweede bouwlijn niet zonder meer mag voorop stellen dat dit gegeven niet verenigbaar is met de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vereiste zoals vervat in artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO, nl. dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, dient in concreto te gebeuren en dient uit te gaan van de bestaande toestand (...).

M.a.w. de bestreden beslissing dient concrete gegevens te bevatten op grond waarvan het bouwen 'in tweede bouwlijn' niet zou stroken met de goede ruimtelijke ordening (...)

In casu is dit niet het geval, zodat hieruit alleen al een schending van de motiveringsplicht voortvloeit.

48. Niet alleen kan het beweerd 'gevaar voor precedents' geen rechtsgeldig criterium zijn voor de concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, maar daarenboven is de stelling daaromtrent manifest onjuist.

Het desbetreffende woongebied, waar de bouwplaats gelegen is, laat eenvoudigweg geen ruimte om nog andere woningen te bouwen (al dan niet in tweede lijn), zodat er geen enkel gevaar is voor precedents of een bijkomende opdeling van percelen (...).

Zelfs al zou zich daar een nieuwe aanvraag vanwege derden voor het bouwen in de tweede bouwlijn aandienen, dan nog moet ook in het kader van die aanvraag de goede ruimtelijke ordening in het licht van de concrete omstandigheden beoordeeld worden.

Dienaangaande wordt overigens nergens in de bestreden beslissing gemotiveerd waarom het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen in tweede bouwlijn de vergunningverlenende overheid niet meer zou toelaten om haar taken als overheid uit te voeren.

Als er al gevaar zou zijn op precedents – quod certe non -, dan wordt dit daarenboven niet gecreëerd door de aanvraag vanwege de verzoekende partij, maar door de reeds bestaande eigenheid van de omgeving.

49. Daarenboven heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke – de instantie die het best geplaatst is om de plaatselijke goede ruimtelijke ordening te gaan beoordelen -, herhaaldelijk geoordeeld dat op de desbetreffende locatie het bouwen in tweede bouwlijn in overeenstemming is met de principes van de goede ruimtelijke ordening (zie stuk 6b en stuk 3b):

- In het kader van de stedenbouwkundige weigeringsvergunning d.d. 18 juli 2002 vanwege de vorige eigenaars heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke gunstig advies verleend:*

(...)

Uiteindelijk werd de desbetreffende vergunning geweigerd omwille van het negatief advies van de gemachtigde ambtenaar omdat de terreinbezetting van het desbetreffende ontwerp te groot was in verhouding tot de omliggende bebouwing en de afstand ten aanzien van de voorliggende percelen als te gering beschouwd werden.

De verzoekende partijen benadrukken dat het desbetreffende ontwerp van de voormalige eigenaars van het desbetreffende perceel in de verste verte niet te vergelijken was met het voorwerp van het huidige aanvraag: waar de aanvraag toen betrekking had op een U-vormig 'kasteel', dewelke dicht bij de perceelsgrenzen t.a.v. de aanpalende woningen werd ingeplant, is het voorwerp van de huidige aanvraag veel kleiner qua omvang en wordt de woning zo ver mogelijk ingeplant van de woningen aan de Legeweg en de [REDACTED].

- *Ook de navolgende stedenbouwkundige weigeringsvergunning d.d. 19 januari 2004 sloot op zich het bouwen in tweede lijn niet uit, maar weigerde de vergunning aan de vorige eigenaars o.a. omdat de terreinbezetting van het desbetreffende ontwerp nog steeds te groot was in verhouding tot de omliggende bebouwing.*
- *Ook dit ontwerp van de voormalige eigenaars van het desbetreffende perceel is evenwel in geen enkel opzicht te vergelijken met het voorwerp van het voorliggend project: waar de aanvraag toen een bebouwde oppervlakte had van 563,13 m² en een bouwvolume van 3.017,26 m³, heeft het voorliggende project slechts een bebouwde oppervlakte van 300,58 m² en een bouwvolume van 1.809,923 m³. M.a.w. een vermindering van maar liefst 47% op vlak van bebouwde oppervlakte en van 40% op vlak van bouwvolume!*
- *In haar pre-advies van 16 juni 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke met betrekking tot de huidige aanvraag opnieuw geoordeeld dat het bouwen in tweede bouwlijn in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening (zie stuk 8b):*

(...)

M.a.w. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke heeft herhaaldelijk gesteld dat bebouwing in tweede lijn op die locatie principieel mogelijk is, mits (grondige) herwerking van de vroegere plannen, hetgeen in casu met het voorliggende ontwerp ongetwijfeld het geval is.

Het is overigens op grond van de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke uit 2002 en 2004, waarin principieel gesteld wordt dat bouwen in tweede lijn mogelijk is mits aanpassing van de plannen, dat de verzoekende partij de desbetreffende grond heeft gekocht als bouwgrond, zodat deze er redelijkerwijze mocht op vertrouwen dat de percelen wel degelijk bebouwd kon worden.

Doordat de bestreden beslissing nu compleet in strijd met de voormelde voorgaande beslissingen komt te stellen dat bouwen in tweede lijn niet mogelijk is, wordt aldus het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geschonden.

50. Vanzelfsprekend dient de toets aan de goede ruimtelijke ordening in het licht van de omgeving feitelijk ook juist te zijn.

Dit is in deze niet het geval, nu de bestreden beslissing een aantal zaken achterwege laat wanneer in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening verwezen wordt naar de omringende toestand:

- Zo laat de bestreden beslissing uitschijnen dat er ten zuiden van het kruispunt van de Legeweg enkel een woonlint aan de beiden zijden van de [REDACTED] ligt, waarop ten noorden van de Legeweg en ten westen van de [REDACTED] als een soort 'schiereiland' een woongebied gesitueerd is.

Dit is feitelijk volstrekt onjuist.

*Er wordt in de bestreden beslissing immers met geen woord gerept over het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Legeweg én aan de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit woonuitbreidingsgebied is op vandaag immers volledig volgebouwd (zie ook kaart onder randnummer **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**), zodat dit uiteraard evenzeer deel uitmaakt van de omringende toestand (zie onderstaande kaart – blauwe cirkel) en in beschouwing genomen moet worden, hetgeen in casu niet het geval is geweest.*

(...)

- Daarenboven werd met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" (B.VI.R. 4 februari 2011) de bestemming van een deel van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gewijzigd in het woongebied 'Varsenare noord'.
- Voor het desbetreffende woongebied werden op 22 december 2014 door de gemeente Jabbeke verkavelingsvergunningen verleend voor een verkaveling van ca. 450 woningen waarbij langs de Legeweg een volle bouwrijwoningen wordt voorzien met nauwelijks tot geen landschappelijke inbuffering t.o.v. het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten noorden van de Legeweg.

In de nabije toekomst zal dit woongebied dus eveneens volgebouwd worden, zodat ook dit aspect meegenomen diende te worden in de beoordeling van de omringende toestand, hetgeen in casu niet het geval is geweest.

(...)

Ten onrechte spreekt de bestreden beslissing dan ook van een 'uitloper van een woonzone', laat staan van een 'woonschiereiland', aangezien het desbetreffende woongebied - dewelke op nauwelijks 700 meter van de kerktoeren van Varsenare gelegen is - wel degelijk nauw aansluit bij de dorpskern van Varsenare en bijgevolg geenszins beschouwd kan worden als een geïsoleerd eiland ten opzichte van de 'woonkorrel' ten zuiden van de bouwplaats.

Integendeel, de bouwplaats en het woongebied waarin deze gelegen is, maken integraal deel uit van de woonkorrel!

51. Uit onderstaande kaart blijkt dat er in een straal van ongeveer 400 meter (i.e. de gebruikelijke loopafstand) in woon(uitbreidings)gebied verschillende woningen in tweede bouwzone voorkomen (zie percelen in het groen) en dit zelfs op de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied en op veel kleinere percelen!

(...)

M.a.w. het bouwen in tweede bouwzone - zelfs aan de rand met landschappelijk waardevol agrarisch gebied - maakt wel degelijk deel uit van de eigenheid van de omgeving en is dus helemaal niet atypisch voor de omgeving.

(...)

In dit verband laat de bestreden beslissing overigens compleet ten onrechte uitschijnen dat het perceel van de aanvraag vroeger deel uitmaakte van het voorliggende perceel 540 T, nu de kadastrale indeling ervan steeds ongewijzigd is gebleven.

52. Dat “de onmiddellijke omgeving wel degelijk doorslaggevend is dan de ruimere omgeving en de aangehaalde voorbeelden inzake bouwen in tweede bouwlijn niet representatief zouden zijn”, is dan ook zonder meer fout en mist feitelijke grondslag, nu de bestreden beslissing daarbij in feite geheel abstractie maakt van de ruimere omgeving en enkel kijkt naar de onmiddellijke omgeving.

In een arrest van uw Raad van 20 april 2011 wordt immers gesteld dat, rekening houdende met de aard en de omvang van de aanvraag, de inpasbaarheid in de ruimere omgeving eveneens beoordeeld moet worden.

Gelet op het eerder zeldzaam karakter van het bouwen in tweede bouwlijn (hetgeen echter niet per definitie wil zeggen dat er strijdigheid is met de goede ruimtelijke ordening), is de aanvraag bijgevolg zeer specifiek van aard zodat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden met de ruimere omgeving.

Dit is in casu niet het geval geweest bij de beoordeling door de deputatie.

53. Het voorgaande dwingt des te meer aangezien de bestreden beslissing in het kader van de beschrijving van de aanvraag wél verwijst naar de ruimere omgeving ten einde de bouwplaats af te schilderen als een geïsoleerd eiland t.o.v. de ‘woonkorrel’ Varsenare, terwijl bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geheel abstractie wordt gemaakt van diezelfde ruimere omgeving.

54. In de bestreden beslissing wordt overigens op geen enkele wijze gemotiveerd waarom de aangehaalde voorbeelden inzake het bouwen in tweede bouwlijn in de omgeving niet representatief zouden zijn, zodat ter zake in elk geval de motiveringsplicht geschonden wordt.

55. De bestreden beslissing stelt verder dat het voorzien van verdichting op de uiterste grens van het woongebied niet strookt met de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Ook dergelijke stellingname is het gevolg van het (ten onrechte) typeren van het woongebied waarbinnen de bouwplaats gelegen is, als een geïsoleerd eiland t.o.v. de ‘woonkorrel’ Varsenare en het feit dat in de bestreden beslissing abstractie genomen wordt van de ruimere omgeving (zie randnummer 50-55).

Waarom evenwel het voorzien van verdichting op de uiterste grens van het woongebied concreet op de bouwplaats niet zou stroken met de principes van de goede ruimtelijke ordening, wordt geenszins gemotiveerd.

Het voorgaande dwingt des te meer indien gekeken wordt naar de woon(uitbreidings)gebieden in de omgeving waarbij in alle gevallen en zonder enige uitzondering op de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied in een veel densere verdichting voorzien wordt dan met de huidige aanvraag het geval is (en dan nog zónder enige landschappelijke inbuffering) (zie kaarten onder randnummer 0 en 0).

De stelling in de bestreden beslissing dat verdichting op de bouwplaats (dewelke gelegen is in een zuiver woongebied op de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied) niet aangewezen zou zijn, mist dan ook elke feitelijke grondslag en schendt dan ook de aangehaalde bepalingen inzake de motiveringsplicht.

56. Tot slot stelt de bestreden beslissing dat het aanpalende serrecomplex impact zou hebben op de leefbaarheid van de aangevraagde woning.

Dit is niet alleen in strijd met artikel 4.3.1., §2 VCRO, maar mist daarenboven elke grondslag.

57. Artikel 4.3.1., §2 VCRO stelt in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening het voorwerp van de aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op o.a. hinderaspecten, meer bepaald potentiële hinder die uitgaat van het voorwerp van de aanvraag t.a.v. de aanpalende percelen en dus niet omgekeerd, zoals de bestreden beslissing ten onrechte voorhoudt.

M.a.w. de vermeende impact van het aanpalende serrecomplex op de leefbaarheid van de aangevraagde woning kan geenszins een weigeringsgrond vormen in het licht van artikel 4.3.1., §2 VCRO.

58. Daarenboven zou uit de in de administratieve beroepsprocedure neergelegde foto's 'duidelijk' blijken dat in de serre activiteiten worden gehouden die het leefbaar karakter van de woning niet ten goede kunnen komen.

Vooreerst wordt in de bestreden beslissing de landschappelijke inbuffering die op heden reeds voorzien is en in het aanvraagdossier bijkomend voorzien werd, in dit verband compleet genegeerd. Zo blijkt uit de desbetreffende foto's, waarvan sprake in de bestreden beslissing, dat de bouwplaats t.o.v. het serrecomplex wel degelijk visueel afgescheiden is door een afdoende groenzone en werd in het aanvraagdossier nog bijkomend in de aanplant van bomen voorzien ten einde de landschappelijke inbuffering verder te optimaliseren.

Verder kan uit de desbetreffende foto's geenszins zonder meer afgeleid worden dat van het serrecomplex hinder zou uitgaan (voor zover al relevant – quod certe non -) die het leefbaar karakter van de aangevraagde woning niet ten goede zou kunnen komen.

Het voorgaande dwingt des te meer nu m.b.t. het aangehaalde serrecomplex geen enkele klachtenhistoriek bekend is bij de overheid en dit tijdens de administratieve beroepsprocedure ook geen punt van discussie vormde (zie ook eerste middel).

In deze ligt dan ook een schending van de motiveringsplicht voor.

59. De verzoekende partij gaat er in deze geenszins van uit over een subjectief recht op een vergunning te beschikken maar is van oordeel dat de deputatie – in strijd met de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht - in de bestreden beslissing geenszins (rechtmatige) concrete gegevens aanbrengt waaruit een vermeende strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening zou blijken en aldus geen zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd.

60.(...)

Het voorgaande dwingt des te meer nu onder verwijzing naar een vermeende strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening – quod certe non -, zelfs geen uitspraak wordt gedaan over de conformiteit van de aanvraag met de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, is de vergunning niet louter geweigerd omwille van de ligging in tweede bouwlijn. Hierbij werd – zoals blijkt uit de bestreden beslissing - wel degelijk rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige bestaande toestand. Zo stelt de bestreden beslissing dat in het “beperkte woongebied ten noorden van de Legeweg en ten westen van de [REDACTED] (...) er geen enkele woning (is) opgetrokken in tweede bouwlijn.” Verder stelt de bestreden beslissing dat het niet strookt met de goede ruimtelijke ordening “om net op de overgang tussen het woongebied en het agrarisch gebied een bijkomende woning in tweede bouwlijn te gaan oprichten.” Ook het voorzien van verdichting “op de uiterste grens van het woongebied strookt niet met de principes van goede ruimtelijke ordening. Het verhogen van de bebouwingsdichtheid is aangewezen voor het centrum van een gemeente maar niet voor een woonzone die een schiereiland vormt en omringd is door landschappelijk waardevol agrarisch gebied.”

Het feit dat in het woongebied waar de bouwplaats betrekking heeft, geen ruimte overlaat om nog andere woningen te bouwen, neemt niet weg dat dit steeds een precedentswaarde kan hebben om eveneens aan de rand van het agrarisch gebied over te gaan tot een verdichting. Op zich is dergelijke overweging niet onwettig.

Het feit dat het schepencollege in het kader van eerdere stedenbouwkundige aanvragen van ruim 10 jaren geleden andere klemtonen legt, doet niets af aan het feit dat elke aanvraag op zijn eigen merites moet worden beoordeeld. Overigens werd de deputatie in het verleden nooit gevat om over die eerdere aanvragen een uitspraak te doen zodat men niet zomaar kan stellen dat verwerende partij het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel kan hebben geschonden.

Verwerende partij wordt verweten het ten zuiden van de Legeweg gelegen gerealiseerde woonuitbreidingsgebied niet bij de beoordeling te hebben betrokken. Tevens wordt verwerende partij verweten geen rekening te hebben gehouden met de bestemmingswijziging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar woongebied door het gewestelijk RUP “Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge”. In deze bestemmingszone had het schepencollege op 22 december 2014 een verkavelingsvergunning verleend voor een verkaveling van ca. 450 woningen waar nauwelijks tot geen landschappelijke inbuffering t.o.v. het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zou zijn.

Vooreerst dient te worden gewezen dat de verkavelingsvergunning waarvan sprake pas is verleend op 22 december 2014, dus nadat de bestreden beslissing (dd. 4 december 2014) werd genomen. Verwerende partij kan niet worden verweten geen rekening te hebben genomen met een vergunningsbeslissing die achteraf door het schepencollege is genomen. Bovendien heeft verzoekende partij zelf tegen deze vergunning beroep aangetekend bij de deputatie en heeft de aanvrager – als gevolg van het beroep - verzaakt aan de verleende vergunning.

Zoals ook gewezen in de bestreden beslissing is de onmiddellijke omgeving wel degelijk doorslaggevender, dan de ruimere omgeving waar verzoekende partij zich op beroept. Waar verzoekende partij wijst naar het woonuitbreidingsgebied en de in woongebied omgezette landschappelijk waardevol agrarisch gebied, heeft de bestreden beslissing de zone ten noorden van de Legeweg en de [REDACTED] doorslaggevender geacht.

Verzoekende partij haalt ten onrechte aan dat de stelling dat de woonzone “een schiereiland vormt en omringd is door landschappelijk waardevol agrarisch gebied” onjuist is. De luchtfoto spreekt voor zich (stuk 22)

Het argument dat zich in het woonuitbreidingsgebied ook woningen in tweede bouwlijn bevinden, neemt niet weg dat de bestreden beslissing duidelijk gesteld heeft dat “aangehaalde voorbeelden (zich) bevinden (...) in de ruimere omgeving en (...) hoegenaamd niet representatief (zijn) voor huidige aanvraag.”

Verzoekende partij betwist deze stelling door te stellen dat ook de ruimere omgeving bij de beoordeling moet worden betrokken.

Verwerende partij is het hiermee niet eens.

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, moet in de **eerste plaats** rekening worden gehouden met de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre dit bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in de ruimere omgeving dienen onderzocht te worden. (...) Dit laatste betekent niet zomaar dat automatisch ook de ruimere omgeving bij de beoordeling moet worden betrokken zoals verzoekende partij wil doen uitschijnen. Dit geldt des te meer aangezien de beoordeling van de ruimere omgeving van minder doorslaggevende aard is en alleszins niet toe kan leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.*

Zoals hoger gewezen heeft verwerende partij terecht geoordeeld dat de “aangehaalde voorbeelden (zich) bevinden (...) in de ruimere omgeving en (...) hoegenaamd niet representatief (zijn) voor huidige aanvraag.”

Verzoekende partij toont hoegenaamd niet aan dat de beoordeling van de ruimere omgeving wel degelijk relevant is. Dit klemmt des te meer aangezien de aangehaalde voorbeelden betrekking hebben op kleine loten in een grootschalige verkaveling, terwijl huidige aanvraag betrekking heeft op één grootschalig perceel met 1 ééngezinswoning.

Bovendien zijn niet alle in het groen ingekleurde percelen, gelegen in tweede bouwdieptes, laat staan dat ze allen gesitueerd zijn op de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zoals verzoekende partij ten onrechte wil doen geloven. (zie randnummer 51, verzoekschrift)

Zoals hoger aangetoond betreft het woongebied waarin het bouwperceel gelegen is wel degelijk een “schiereiland” en is in de bestreden beslissing duidelijk gemotiveerd dat het “voorzien van verdichting op de uiterste grens van het woongebied (niet) strookt (...) met de principes van goede ruimtelijke ordening”, aangezien “het verhogen van de bebouwingsdichtheid aangewezen is voor het centrum van een gemeente maar niet voor een woonzone die een schiereiland vormt en omringd is door landschappelijk waardevol agrarisch gebied”.

Ten slotte kan verzoekende partij helemaal niet worden begrepen wanneer kritiek wordt geleverd op de overweging dat het aanpalende serrecomplex impact zal hebben op de leefbaarheid van de voorgestelde woning. Uit de door verzoekende partij zelf neergelegde foto's blijkt dit duidelijk het geval te zijn. (zie onder meer grote lichtgevend effect in het donker, grote serreconstructie, ...) Het argument van de landschappelijke inbuffering, neemt niet weg dat de aanwezigheid van de serre en de daarin ontwikkelde activiteiten wel degelijk een negatieve invloed kunnen hebben op de leefbaarheid van de voorgestelde bewoning. Immers het is niet onaannemelijk dat bewoners hieruit hinder kunnen ondervinden. (licht-, lawaaihinder, nachtlawaai ...) Dat er op heden geen enkel klachtenhistoriek bekend is, neemt niet weg dat de vergunningverlenende overheid precies de nodige zorgvuldigheid aan de dag moet brengen om klachten in de toekomst te vermijden. Het toelaten van een nieuwe residentiële woning in

tweede bouwdiepte op de grens van het agrarisch gebied met een groot serrecomplex, was in die omstandigheden ruimtelijk niet verantwoord.

...

3.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

15. In weerwil van hetgeen de verwerende partij opwerpt, hebben verzoekers geenszins gesteld dat de vergunning enkel en alleen geweigerd zou zijn omwille van de ligging in de tweede bouwlijn.

Verzoekers verwijzen hiervoor naar het inleidende verzoekschrift waarin alle kritiek op het bestreden besluit omstandig uiteengezet werd.

16. Waar het om gaat, is dat het bestreden besluit zich letterlijk heeft uitgeput in motieven om toch maar enigszins aannemelijk te maken dat de gevraagde vergunning niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Tevergeefs echter.

Verzoekers claimen geenszins enig subjectief recht op een vergunning. Het is wel absoluut onaanvaardbaar dat de verwerende partij de verordenende voorschriften van het gewestplan (woongebied) buitenspel tracht te plaatsen onder het mom van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (...).

In haar uitputtingsslag heeft de verwerende partij zich daarenboven dan nog louter en alleen beperkt tot nietszeggende stijlformules/affirmaties die stuk voor stuk het bestreden besluit niet kunnen dragen. Laat staan dat deze typemotiveringen het uw Raad en/of verzoekers mogelijk zouden kunnen maken om na te gaan in welke mate het bestreden besluit op grond van in rechte en in feite aanvaardbare motieven tot stand is gekomen (...).

Zoals reeds uiteengezet in het inleidende verzoekschrift, blaast de verwerende partij hierbij dan nog warm en koud tegelijk: de ruimere omgeving wordt gebruikt, respectievelijk buiten beschouwing gelaten, naar eigen goeddunken en vooral wanneer dit de verwerende partij uitkomt. Het hoeft weinig betoog dat dit niet mogelijk is: ofwel wordt deze ruimere omgeving betrokken, ofwel niet.

17. Als de verwerende partij dan toch meer belang hecht aan de onmiddellijke omgeving zoals ze beweert in haar verweer, dan hebben verzoekers er het raden naar welk argument ter zake het bestreden besluit kan schragen.

Uit het bestreden besluit kunnen ter zake 4 argumenten gedistilleerd worden:

- ✓ Het loutere feit dat gebouwd wordt in 2^e bouwlijn en/of dat er in de onmiddellijke omgeving geen enkele woning zou opgetrokken zijn in de 2^e bouwlijn volstaat alleszins niet, want dit is op zich niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening (cfr. inleidend verzoekschrift).*

De verwerende partij negeert hierbij daarenboven regelrecht – zonder enige concrete en/of afdoende motivatie ter zake - het herhaaldelijk bevestigd standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen, die als lokale overheid nog steeds het best geplaatst is om dit aspect te beoordelen. Hoewel verzoekers deze negatie moeilijk kunnen vatten – vermits dit betekent dat ‘de overheid’ tegenstrijdige standpunten inneemt – is het

compleet onaanvaardbaar dat de verwerende partij pertinent nalaat deze negatie **concreet en afdoende te onderbouwen**, hoewel verzoekers dit steevast aangehaald hebben.

- ✓ Evenmin volstaat de blote/nietszeggende bewering dat het niet zou stroken met de goede ruimtelijke ordening om net op de overgang tussen het woongebied en het agrarisch gebied een bijkomende woning (in 2^e bouwlijn) te gaan oprichten.

Het bestreden besluit laat pertinent na waarom dit uitgangspunt in het voorliggende **concrete** geval weerhouden zou moeten worden.

In algemene en vage termen stelt men enkel dat dit niet aangewezen is een woonzone die een schiereiland vormt en omringd is door landschappelijk waardevol agrarisch gebied: dit volstaat geenszins als afdoende en concrete motivering ter zake, te meer verzoekers deze feitelijke beweringen steeds en uitgebreid weerlegd hebben o.m. in hun beroepsschrift en hun repliek op het verslag van de PSA (zie stuk 3 en 5). Verzoekers hebben er duidelijk op gewezen dat er geen sprake is van een 'schiereiland' en evenmin is het betrokken perceel 'omringd' door landschappelijk waardevol agrarisch gebied (vermits dit slechts aan 2 van de 4 zijden het geval is).

Los van het voorgaande rept het bestreden besluit evenzeer met geen woord over de landschappelijke inbuffering ten aanzien van het aanpalende landschappelijke waardevolle agrarische gebied, zowel de reeds bestaande buffering als de bijkomende buffering die voorzien was in de aanvraag. Dit alles zorgt ervoor dat de geplande woning op minstens 10m van de perceelsgrens ingepland zou worden, met een volledige en ruime inbuffering langs de zijde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De complete negatie van een pertinente en concrete motivering in het bestreden besluit leidt tot een regelrechte uitholling van de verordenende en bindende voorschriften van het Gewestplan (woongebied), hetgeen uiteraard niet mogelijk is.

Dergelijke motivering – of eerder het complete gebrek eraan - zorgt voor een veralgemeend principieel bouwverbod voor alle percelen (en dus niet alleen deze van verzoekers) die op de grens met een andere bestemmingszone/(landschappelijk waardevol) agrarisch gebied liggen, hetgeen onaanvaardbaar en volstrekt onmogelijk is.

- ✓ Het is al helemaal bij het haar gegrepen dat het bestreden besluit verder onderbouwd wordt door te verwijzen naar enige precedentwaarde.

Zoals de verwerende partij het zelf stelt in haar antwoordmemorie dient elke aanvraag op haar eigen merites beoordeeld te worden, waarmee op zich al weerlegd wordt wat het bestreden besluit nochtans als motief weerhouden heeft: een beoordeling in het ene dossier kan nooit een precedentwerking hebben ten aanzien van een ander dossier, te meer niemand een subjectief recht heeft op het bekomen van een vergunning (zoals de verwerende partij ook zelf stelt).

Hoe dan ook heeft een dergelijk argument in de verste verte geen uitstaans met een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, laat staan in de onmiddellijke omgeving van het voorliggende perceel (waar volgens verwerende partij het meest doorslaggevende belang dient aan gehecht te worden).

De verwerende partij lijkt het bovenstaande ook wel te beseffen en stelt in haar verweer dat 'dergelijke overweging op zich niet onwettig is'. Verzoekers stellen zich hierbij ten zeerste vragen, maar hoe dan ook kan het niet volstaan om een vergunning te weigeren op grond van een vermeende schending van de goede ruimtelijke ordening.

- ✓ *Om de uitputting compleet te maken, misbruikt het bestreden besluit de argumentatie van verzoekers om hieruit af te leiden dat de aanwezigheid van de serre het leefbaar karakter van de woning niet ten goede kan komen.*

Zoals reeds uiteengezet onder het eerste middel, is dit nooit een punt van discussie geweest en werd dit pas in het bestreden besluit uit de hoed getoverd.

Nog los van de argumentatie in het eerste middel, is ook deze overweging nietszeggend en wordt dit op geen enkele manier concreet en afdoende gemotiveerd. De verwerende partij tracht dit in haar antwoordnota nog wel recht te trekken, maar deze a posteriori motivering kan geenszins in overweging genomen worden.

Hoe dan ook hebben verzoekers reeds afdoende aangetoond dat ook dit argument niet staande gehouden kan worden, minstens het bestreden besluit niet afdoende kan onderbouwen: er is geen enkele historiek van klachten, er is op heden reeds een afdoende landschappelijke inbuffering die in de toekomst enkel nog uitgebreid zou worden (cfr. aanvraagdossier) en de serre kan zich enkel en alleen nog uitbreiden in de westelijke richting (= weg van de voorliggende percelen). De geplande woning zou daarenboven voorzien worden op enkele 10-tallen meters achter de reeds bestaande woning van verzoekers, die intussen ruim 20 jaar op deze locatie wonen: nog nooit is er enige vorm van hinder in welke zin dan ook geweest.

Dat de verwerende partij zelfs daar een argument tracht uit te puren, bevestigt enkel en alleen maar haar nooit geziene wil om voorliggende aanvraag te allen tijde te willen weigeren zonder dit dossier op haar merites te beoordelen. Dit is onaanvaardbaar.

Geen enkel van de 4 aangehaalde argumenten volstaat aldus om het bestreden besluit te schragen, zodat het derde middel van verzoekers wel degelijk gegrond is. De motivering in de antwoordmemorie van de verwerende partij kan hieraan niets meer verhelpen.

18. De verwerende partij mag dan wel beweren dat zij in het bestreden besluit een meer doorslaggevend belang gehecht heeft aan de onmiddellijke omgeving, maar dit wordt echter wel tegengesproken door het bestreden besluit zelf.

Om tot de reeds uiteengezette beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te komen, stelt het bestreden besluit immers dat 'verdichting geenszins aangewezen is in een woonzone die een schiereiland vormt'. Om tot deze vaststelling te komen, heeft het bestreden besluit dus wel degelijk de ruimere omgeving in aanmerking genomen en dan nog op een pertinent foutieve wijze:

- *Vooreerst spreekt het bestreden besluit weliswaar van 'verdichting', maar wordt klaarblijkelijk op geen enkele wijze rekening gehouden met het concrete voorwerp van de aanvraag: het bouwen van 1 woning op een perceel van circa 3.000m².*

Als er al sprake is van enige verdichting, is dit alvast uitermate beperkt en op zich redelijkerwijze te verantwoorden (rekening houdende met de beschikbare

perceeloppervlakte en de reeds aanwezige en nog aan te planten landschappelijke buffering).

Op zijn minst ontbreekt elke concrete en afdoende motivering ter zake.

- *Zoals reeds toegelicht in de toelichtende nota naar aanleiding van het verslag van de PSA, betreft de voorliggende woonzone geenszins een 'schiereiland'.*

Het begrip 'schiereiland' wordt als volgt gedefinieerd:

(...)

In weerwil van hetgeen de verwerende partij blijft voorhouden, voldoet de betrokken woonzone geenszins aan bovenstaande omschrijving. Dit klemmt des te meer als rekening gehouden wordt met de bestemmingswijziging die het GRUP 'Afbakening Grootstedelijk gebied Brugge' heeft doorgevoerd in de onmiddellijke omgeving: de betrokken woonzone paalt over de volledige breedte – en dus niet enkel met een 'engte' – aan de rest van de woonzone en vormt aldus geenszins 'net een eiland'.

- *Evenzeer gaat het bestreden besluit er hierbij compleet aan voorbij dat het betrokken perceel op nauwelijks 700m van de kerk van Varsenare is gelegen, hetgeen dus wel degelijk nog als het centrum beschouwd kan worden!*
- *Tot slot gaat het dan ook geenszins op deze ruimere omgeving dan weer compleet te negeren wanneer verzoekers aan de hand van voorbeelden concreet aantonen dat er zich binnen deze omgeving evenzeer nog tal van voorbeelden bevinden van bebouwing in de 2^e lijn.*

Ten einde nutteloze herhaling te vermijden, verwijzen verzoekers hiervoor naar hetgeen reeds in het inleidende verzoekschrift werd uiteengezet.

...”

4.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota dat de verzoekende partijen er niet in slagen de argumenten in de antwoordnota te weerleggen. Volgens de verwerende partij is het duidelijk dat de verzoekende partijen van mening verschillen over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar slagen zij er niet in om aan te tonen dat de beoordeling op onjuiste feitelijke gegevens steunt dan wel kennelijk onredelijk is.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1^o, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

Wanneer de verwerende partij zich in graad van administratief beroep van de vergunningsprocedure over een bouwaanvraag uitspreekt, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Om te voldoen aan de motiveringsplicht, is het niet vereist dat zij rechtstreeks en afzonderlijk antwoordt op elk argument dat de aanvrager doet gelden. Het volstaat dat uit de motivering blijkt waarom de aangevoerde argumentatie niet aanvaard wordt.

2.

De verwerende partij treedt in de bestreden beslissing de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij en maakt die zich eigen. Waar de goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt, wordt onder de feitelijke beschrijving van de omgeving van de aangevraagde woning het woongebied als een uitloper van de woonzone langs de [REDACTED] omschreven. De verwerende partij stelt vast dat er zich ten zuiden van het kruispunt met de Legeweg een woonlint aan beide zijden van de straat bevindt, en ten noorden van de Legeweg nog een beperkte woonzone die zich enkel uitstrekt langs de westelijke kant van de [REDACTED]. Die zone is in lengte en diepte tot circa 130 à 140 meter beperkt.

Na te hebben overwogen dat er bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening met de omringende bestaande toestand rekening gehouden moet worden, luidt de motivering dat er in het beperkte woongebied ten noorden van de Legeweg en ten westen van de [REDACTED] geen enkele woning in tweede bouwlijn opgetrokken is, en dat het niet strookt met de goede ruimtelijke ordening om net op de overgang tussen het woongebied en het agrarisch gebied een bijkomende woning in tweede bouwlijn op te richten, en op die uiterste grens van het woongebied verdichting toe te laten. De verwerende partij vindt het verhogen van de bebouwingsdichtheid aangewezen voor het centrum van een gemeente, maar niet voor een woonzone die volgens haar een schiereiland vormt en door landschappelijk waardevol agrarisch gebied omringd is. De verwerende partij besluit dat het bouwen in tweede bouwlijn atypisch is in die omgeving en niet strookt met de goede plaatselijke ordening.

3.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, heeft de verwerende partij wel degelijk concreet de redenen te kennen gegeven waarom volgens haar het bouwen in tweede bouwlijn *in casu* niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft, zoals de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota erkennen, het bouwen in tweede bouwlijn niet

lineair afgewezen. Zij motiveert concreet dat de aangevraagde woning “atypisch” voor de onmiddellijke omgeving is en tot een ongewenste verdichting op de grens tussen woongebied en agrarisch gebied leidt.

De verzoekende partijen hekelen de overweging dat het bouwen in tweede bouwlijn een precedent kan vormen, stellen dat iedere aanvraag op haar eigen merites beoordeeld moet worden en voegen daaraan toe dat het “desbetreffende woongebied” waar de bouwplaats gelegen is geen ruimte laat om nog andere woningen al dan niet in tweede lijn te bouwen, zodat het gevreesde gevaar voor precedenteren geen grondslag heeft. Die kritiek toont nog niet aan dat het onjuist of onredelijk is om de aangevraagde woning in tweede bouwlijn als vreemd voor de onmiddellijke omgeving af te wijzen.

4.

Ter betwisting van de ongunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beroepen de verzoekende partijen zich op de weigeringsbeslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 18 juli 2002 en van 19 januari 2004 waarin het bouwen van een woning in tweede bouwlijn volgens hen principieel aanvaard werd. Zij verwijzen ook naar het gunstig vooradvies van 16 juni 2014 van het college in de vergunningsprocedure in eerste aanleg.

Als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid, zowel uit het oogpunt van de legaliteit als de opportuniteit. De verwerende partij motiveert waarom zij tot een andersluidend oordeel komt. Door daar de beslissingen en het vooradvies van het college tegenover te plaatsen, tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk geoordeeld heeft.

Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. De verzoekende partijen kunnen beslissingen en adviezen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke dan ook niet dienstig aanwenden om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijzen. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. De verzoekende partijen leggen geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat.

5.1.

De verzoekende partijen worden niet gevolgd waar zij aanvoeren dat de verwerende partij ten onrechte de bouwplaats situeert in een door landschappelijk waardevol agrarisch gebied omringde “uitloper” van de woonzone langs de [REDACTED] en dat zij het “volgebouwde” woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Legeweg buiten beschouwing laat. Met reden repliceert de verwerende partij, en motiveert zij ook in de bestreden beslissing, dat de verzoekende partijen hun referenties in de ruime omgeving zoeken en de onmiddellijke omgeving daaraan ondergeschikt maken. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, is de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats doorslaggevend bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen kunnen zich niet dienstig beroepen op voorbeelden “in een straal van ongeveer 400 meter” om te stellen dat bouwen in tweede bouwzone wel degelijk deel uitmaakt van de eigenheid van de omgeving, nog daargelaten de vraag of de door de verzoekende partijen bedoelde woningen allemaal in tweede bouwzone gelegen zijn.

5.2.

Het wordt de verwerende partij, waar zij het over een “uitloper” of “schiereiland” heeft, ook verweten dat zij evenmin rekening houdt met de herbestemming van een deel van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied tot het woongebied ‘Varsenare noord’ door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge’. De verzoekende partijen betogen dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke voor het desbetreffende woongebied op 22 december 2014 een verkaveling voor ongeveer 450 woningen langs de Legeweg vergund heeft.

De bestemmingswijziging door genoemd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan neemt niet weg dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de bestaande feitelijke toestand moet uitgaan. De beweerde afgifte van de verkavelingsvergunning op 22 december 2014 dateert van na de bestreden beslissing. Bovendien blijven de verzoekende partijen het antwoord schuldig op de repliek van de verwerende partij dat zij tegen die verkavelingsvergunning administratief beroep ingesteld hebben en dat de aanvrager daarop aan de aanvraag verzaakt heeft. Het dient allerminst de geloofwaardigheid van het betoog dat de verwerende partij in haar beoordeling van de omringende toestand had moeten verdisconteren dat dit woongebied als gevolg van de “verkavelingsvergunning” in de nabije toekomst “volgebouwd” zal worden en het in de bestreden beslissing ten onrechte over een “uitloper” heeft.

6.

De kritiek van de verzoekende partijen dat het motief van de ongewenste verdichting op de uiterste grens van woongebied niet deugt omdat het voortvloeit uit de te beperkte omschrijving van de in aanmerking genomen omgeving, met name het beperkte woongebied ten noorden van de Legeweg en ten westen van de [REDACTED], wordt om de onder de randnummers 5.1. en 5.2 uiteengezette redenen evenmin aangenomen. Dat het volgens de verzoekende partijen maar om een uitermate beperkte en redelijkerwijze te verantwoorden verdichting gaat, is opportunistiek.

7.

Naast de overgenomen motieven in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ziet de verwerende partij uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening een bijkomend bezwaar in de impact van de aanpalende serre op de leefbaarheid van de aangevraagde woning in tweede bouwlijn. Dat wordt uit door de verzoekende partijen in administratief beroep neergelegde foto's afgeleid.

De verzoekende partijen stellen ten onrechte dat enkel de hinder die van de aanvraag voor de onmiddellijke omgeving uitgaat een aandachtspunt voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is, en dat, andersom, de impact van de aanpalende serre op de leefbaarheid van de woning niet bij die beoordeling in ogenschouw genomen mag worden. Het gebruiksgenot behoort tot de aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening. Het is de plicht van de verwerende partij om de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving te onderzoeken. Die inpasbaarheid kan ook afhangen van het bestaan van hinderlijke activiteiten in de onmiddellijke omgeving en de impact daarvan op het gebruiksgenot en de leefbaarheid van de aangevraagde woning.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij de impact van de serre op het aanpalend perceel bij haar beoordeling heeft kunnen betrekken zonder schending van het recht van de verzoekende partijen om te worden gehoord.

Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij voorbijgaat aan de landschappelijke buffering van de woning en dat de bouwplaats afdoende visueel afgescheiden is ten opzichte van de serre, wordt er opgemerkt dat de verwerende partij als orgaan van actief

bestuur niet verplicht is om puntsgewijs alle argumenten te overlopen en te weerleggen. Dat geldt des te meer daar de verzoekende partijen in hun toelichtende nota in administratief beroep, ter relativering dan van de esthetische waarde van het aangrenzende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het zelf hebben over een “gigantisch serrecomplex” op korte afstand van de bouwplaats. In die omstandigheden is de motivering in de bestreden beslissing afdoende. De afwezigheid van een “klachtenhistoriek” doet niet anders oordelen.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de appreciatie van de verwerende partij ter zake kennelijk onredelijk is.

8.

Het middel wordt verworpen.

C. Tweede middel

1.

Het tweede middel ontleent de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.7.23 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en het motiverings-, zorgvuldigheids-, redelijkheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

31. Volgens de bestreden beslissing zou er niet met zekerheid gesteld kunnen worden dat de toegangsweg volledig in woongebied komt te liggen.

Zoals hierna zal blijken, schendt dit weigeringsmotief de aangehaalde bepalingen, zodat dit geenszins de bestreden beslissing kan schragen.

32. Conform vaststaande rechtspraak van zowel de Raad van State, als uw Raad moet de vergunningverlenende overheid in het raam van een behoorlijk bestuur en de plicht om zorgvuldig te werk te gaan bij het onderzoek van een aanvraag, nagaan waar zich precies de grens bevindt tussen twee bestemmingszones, indien bij de behandeling van een dossier twijfel kan rijzen over de exacte inplanting van een gebouw of constructie (...).

Zo stelde uw Raad in haar arrest van 10 december 2013 (...) specifiek het volgende:

(...)

33. Uit het feitenrelaas blijkt dat het standpunt van de verzoekende partij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de ligging van de grens tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied diametraal tegenover elkaar stond.

In het licht van de bovenvermelde rechtspraak rust er op de deputatie dan ook onmiskenbaar:

- een verplichting om de betwisting dienaangaande met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken; en*
- een verstrengde formele motiveringsplicht.*

34. Inzake deze discussie werd door de verzoekende partij uitgebreid standpunt ingenomen in het beroepschrift d.d. 1 september 2014 (stuk 3b).

Meer nog, samen met dit beroepschrift werd een opmetingsplan van landmeter Van Lancker d.d. 16 juni 2010 aan de deputatie overgemaakt waaruit de precieze ligging van de grens tussen het woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied bleek (zie stuk 3b).

Zo ook werd in het beroepschrift genuanceerd dat de vroegere weigeringsbeslissing van 18 juli 2002 en 19 januari 2004 m.b.t. de vergunningsaanvragen vanwege de vorige eigenaars genomen werden toen er nog geen dergelijk opmetingsplan voorlag en werd gesteld dat de ligging van de grens tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zoals bepaald in het opmetingsplan van landmeter Van Lancker d.d. 16 juni 2010, expliciet werd aanvaard in de stedenbouwkundige vergunning d.d. 7 februari 2011 (zie stuk 3b).

35. In zijn verslag d.d. 6 november 2014 (stuk 4) merkte de PSA evenwel op dat dit opmetingsplan niet op haar correctheid onderzocht kon worden omdat de laag van de ijkingspunten verschoven zou zijn t.a.v. de laag van het gewestplan.

Op geen enkele wijze wordt in het verslag van de PSA verder standpunt ingenomen over de exacte ligging van de grens tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, laat staan dat uit dit verslag blijkt dat deze discussie aan de hand van bewijskrachtige documenten aan een eigen (zorgvuldig) onderzoek werd onderworpen.

36. Op de hoorzitting van 12 november 2014 heeft de verzoekende partij vervolgens een aangepast plan van de landmeter neergelegd waarop de ligging van de ijkingspunten op het overzichtsplan correct op de laag van het gewestplan geprojecteerd werden (zie stuk 5).

In de begeleidende toelichtende nota werd eveneens toegelicht dat de verschuiving van de ijkingspunten op het overzichtsplan op schaal 1/25.000 geenszins invloed had op het detailplan van het desbetreffende opmetingsplan, waar de grens tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied in detail ingetekend werd (stuk 5).

Aldus stond niets de deputatie nog in de weg om het opmetingsplan van landmeter Van Lancker d.d. 16 juni 2010 op haar correctheid te onderzoeken, minstens blijkt uit de bestreden beslissing niet wat ter zake nog het probleem zou zijn.

37. Daarenboven werd de ligging van de grens tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zoals bepaald in het opmetingsplan van landmeter Van Lancker d.d. 16 juni 2010, wel degelijk expliciet aanvaard in de stedenbouwkundige vergunning d.d. 7 februari 2011 en was deze wel degelijk relevant aangezien het voorwerp van die aanvraag o.a. voorzag in een gewijzigde toegang tot de garage langs de zijkant van de woning in plaats van langs de voorzijde van de woning (zie stuk 3b).

Doordat de bestreden beslissing nu compleet in strijd met de vergunning uit 2011 komt te stellen dat niet met zekerheid bepaald kan worden of de ligging van de toegangsweg al dan niet volledig in woongebied gelegen is, wordt aldus het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geschonden.

Minstens wordt ter zake niet gemotiveerd waarom de ligging van die grens, zoals aanvaard in de stedenbouwkundige vergunning d.d. 7 februari 2011, op heden dermate ter discussie staat dat niet met zekerheid de ligging van de toegangsweg binnen het geëigende bestemmingsgebied bepaald kan worden.

Het voorgaande dwingt des te meer aangezien de GSA deze stedenbouwkundige vergunning nooit verder bestreden heeft en deze aldus definitief geworden is.

38. M.a.w. uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij wel degelijk stukken en argumenten heeft aangebracht ten einde te bewijzen waar de exacte grens tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is.

Bezwaarlijk kan dan ook gesteld worden dat de verzoekende partij er zich louter toe beperkt heeft, vast te houden aan zijn eigen standpunt en voor het overige de bewijslast bij de vergunningverlenende overheid heeft gelegd (...).

Meer dan het bijbrengen van een opmetingsplan door een erkend beëdigd landmeter en van een vergunning waarin reeds geoordeeld werd over de ligging van de grens tussen woongebied en landschappelijke waardevol agrarisch gebied, kon de verzoekende partij overigens ook niet doen.

39. Hoe dan ook dient vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing deze stukken en argumenten van de verzoekende partij geenszins op deugdelijke wijze weerlegt.

De bestreden beslissing beperkt zich tot het bijtreden van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (waar inhoudelijk evenmin standpunt wordt ingenomen over deze discussie) en het verwijzen naar de neerlegging van het aangepaste plan van de landmeter om vervolgens louter te poneren dat “niettemin niet met zekerheid |kan| worden gesteld dat de toegangsweg volledig in woongebied komt te liggen”.

De verzoekende partij heeft – gelet op alle stukken en argumentatie die tijdens de administratieve beroepsprocedure werd bijgebracht - er evenwel compleet het raden naar waarom er nog steeds twijfel is over de vraag of de toegangsweg al dan niet volledig in woongebied gelegen is.

Een dergelijke typemotivering is dan ook mossel noch vis.

In het licht van artikel 4.3.1., §1 VCRO kan een ‘vermeende’ of ‘potentiële’ onverenigbaarheid met planologische voorschriften daarenboven geenszins als weigeringsmotief dienen.

De bestreden beslissing schendt bijgevolg onmiskenbaar de verstrengde formele motiveringsplicht die er ter zake geldt, alsook artikel 4.3.1., §1 VCRO.

40. Verder is er aan de bestreden beslissing evenmin een zorgvuldig onderzoek vooraf gegaan.

Uit het feit alleen al dat in de bestreden beslissing gesteld wordt dat niet ‘met zekerheid’ blijkt dat de toegangsweg volledig in woongebied komt te liggen, blijkt dat ter zake geen zorgvuldig onderzoek werd verricht, nu de vergunningverlenende overheid onmiskenbaar over de vereiste stukken beschikte, minstens diende te beschikken, om deze vraag te beantwoorden en in de bestreden beslissing te motiveren waarom de toegangsweg wel of niet volledig in woongebied komt te liggen.

Nergens uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie de nodige bewijskrachtige documenten aan een eigen onderzoek heeft onderworpen ten einde in deze discussie duidelijkheid te scheppen.

De conclusie dat “niettemin niet met zekerheid |kan| worden gesteld dat de toegangsweg volledig in woongebied komt te liggen” is in het licht van het voorgaande dan ook kennelijk onredelijk.

Dit geldt des te meer nu de vergunningverlenende overheid in de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2011 zelf uitdrukkelijk heeft gesteld dat de grens tussen het

woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied correct werd vastgesteld in het opmetingsplan van de landmeter.

De bestreden beslissing schendt bijgevolg het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

...

2.

De verwerende partij antwoordt dat een precieze uitspraak over de juiste gewestplanbestemming maar zinvol geweest zou zijn als de aanvraag in aanmerking voor een vergunning zou komen. Omdat de aanvraag strijdig bevonden werd met de goede ruimtelijke ordening, is dat niet het geval. De discussie over de precieze gewestplanbestemming was daaraan ondergeschikt.

De verwerende partij wijst erop dat zij als orgaan van actief bestuur niet gehouden is om alle beroepsargumenten punt voor punt te weerleggen. De strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening is volgens haar de decisieve, afdoende dragende grondslag van de bestreden beslissing. De overweging betreffende de onzekerheid of de toegangsweg wel volledig in woongebied ligt, kan als een overtollig motief worden aangezien en kan dus geen aanleiding geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Dat het schepencollege zich in een vergunningsbeslissing uit 2011, die geen betrekking heeft op het huidige bouwperceel, zich wel duidelijk over de precieze gewestplanbestemming uitgesproken heeft, laat niet toe om tot een schending van het vertrouwensbeginsel te besluiten.

3.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

9. De bewering van de verwerende partij dat de discussie omtrent de toegangsweg louter ondergeschikt zou zijn (en dus een overtollig motief zou betreffen), betreft een loutere a posteriori motivering waarmee vanzelfsprekend geen rekening gehouden kan worden (...).

Deze bewering vindt daarenboven geenszins steun in de wettelijke bepalingen en/of de stukken van het voorliggende dossier, integendeel:

- *De juiste ligging van de weg is van belang in het kader van de beoordeling van de bestemmingsconformiteit van de voorliggende aanvraag.*

Het spreekt voor zich dat deze vraag alvast eerst positief beantwoord moet worden alvorens men kan overgaan tot een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Minstens – en voor zover geoordeeld wordt dat het gevraagde onverenigbaar is met de bestemming - vindt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening slechts plaats in uiterst ondergeschikte orde.

Deze volgorde blijkt afdoende uit de decretale bepaling ter zake, artikel 4.3.1, §1 VCRO: eerst wordt de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften nagegaan en pas nadien de inpasbaarheid van de aanvraag in de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook de steevaste volgorde die in de administratieve praktijk aangehouden wordt, waarvan de verwerende partij nu plots het tegendeel schijnt voor te houden.

*Het voorgaande vindt ook steun in de rechtspraak waar steeds geoordeeld wordt dat de beoordeling van **de goede ruimtelijke ordening pas aan de orde komt, wanneer de geplande inrichting daadwerkelijk bestemmingsconform is.** Ook de rechtspraak van de*

Raad van State is in die zin, hetgeen onder meer bevestigd wordt in het arrest GEERAERTS van 22 mei 2006 (...).

Het is te gek voor woorden dat de verwerende partij nu opwerpt dat zij de beoordeling van de bestemmingsconformiteit slechts in ondergeschikte orde gemaakt zou hebben. Met dit verweer stelt de verwerende partij aldus (impliciet) dat het gevraagde toch bestemmingsconform lijkt te zijn (en zij de grenslijn volgens het plan van de landmeter toch aanvaardt). Zoniet zou men nooit tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gekomen zijn, minstens slechts in ondergeschikte orde: dit laatste is niet het geval, vermits de verwerende partij zelf stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het decisieve motief tot weigering was.

- *Het a posteriori verweer dat nu gevoerd wordt, vindt daarenboven geen steun in het dossier zelf:*
 - ✓ *Het bestreden besluit volgt de uiteengezette (decretale) volgorde en beoordeelt eerst de bestemmingsconformiteit en pas naderhand (en in ondergeschikte orde) de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;*
 - ✓ *Het bestreden besluit concludeert als volgt (zie pagina 8 bestreden besluit):*
(...)

De strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening wordt dus geenzins als hoofdargument weerhouden. Het gebruik van het woord 'bovendien' duidt ten andere uitdrukkelijk op het tegendeel.

10. In het verweer wordt verwezen naar het verslag van de PSA op grond waarvan de verwerende partij volhoudt dat er nog steeds twijfel zou bestaan over de juiste gewestplanbestemming van het perceel waar de toegang naar de woning wordt voorzien.

Met dit verweer bevestigt de verwerende partij ten overvloede de wettigheidskritiek die namens verzoekers in het tweede middel van het inleidende verzoekschrift heeft opgeworpen:

- *Het verweer gaat er immers compleet aan voorbij dat verzoekers tegemoet gekomen zijn aan de opmerking van de PSA door op de hoorzitting wél een correct plan neer te leggen waarbij de verschuiving van ijkpunten werd rechtgezet. Deze rechtzetting had evenwel geen enkele verdere impact op de grensbepaling.*

De verwerende partij fietst hier in haar antwoordmemorie mooi omheen en hult zich in stilzwijgen.

- *Ook in het bestreden besluit heeft de verwerende partij dit tevergeefs trachten te doen.*

Het bestreden besluit heeft nog de 'verdienste' dat het op zich melding maakt van dit aangepaste plan, waarmee verzoekende partijen aldus tegemoet gekomen zijn aan de enige opmerking ter zake. Dit wordt echter compleet teniet gedaan door de nietszeggende en loutere stijlclausule in het bestreden besluit dat 'er op basis van de stukken nog steeds twijfel bestaat over de juiste gewestplanbestemming van het perceel waar de toegang naar de woning wordt voorzien.'

Verzoekers hebben er alvast compleet het raden naar waarin deze twijfel dan juist gelegen is.

Het hoeft weinig betoog dat dergelijke nietszeggende stijlclausules/loutere affirmaties een regelrechte aanfluiting zijn van de verplichtingen die rusten op de verwerende partij. Ten einde

nutteloze herhaling te vermijden, verwijzen verzoekers hieromtrent dan ook naar hetgeen in het inleidende verzoekschrift werd uiteengezet.

11. Het bovenstaande klemmt des te meer vermits de verwerende partij over dit cruciaal te beoordelen aspect een standpunt inneemt dat afwijkt van het herhaald en zelfs definitief/niet-bestreden standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Jabbeke.

In deze wetenschap mocht van de verwerende partij alvast verwacht worden dat zij des te zorgvuldiger haar visie zou motiveren, vermits dit een niet voor de hand liggende beslissing betreft (...). Dit is in voorliggend geval geenszins gebeurd.

Ten einde nutteloze herhaling te vermijden, verwijzen verzoekers hierbij naar hetgeen reeds werd uiteengezet en hetgeen integraal als hernomen mag beschouwd worden.

Verzoekers hebben op 7 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning bekomen van het College van Burgemeester en Schepenen voor een (grondige) verbouwing van hun woning (zie stuk 3b): deze vergunning werd niet bestreden en is integraal uitgevoerd door verzoekers.

Ten onrechte doet de verwerende partij – zowel in het bestreden besluit als in haar verweernota – dit af als irrelevant omdat dit geen betrekking zou hebben op het perceel van de voorliggende aanvraag. Dit is geenszins correct, hetgeen verzoekers ook tijdens de administratieve procedure uitvoerig hebben toegelicht en waarvoor de verwerende partij eenvoudigweg haar ogen sluit (zonder enige afdoende motivering):

- De uitgevoerde (grondige) verbouwing van de woning van verzoekers, had o.m. tot gevolg dat de garage niet langer meer langs de voorzijde bereikt kon worden, maar wel via de zijkant (en dus via het perceel 538b).*
- Opdat dit mogelijk zou zijn, dienden verzoekers aldus aan te tonen dat het perceel 538b minstens gedeeltelijk binnen het woongebied gelegen was, zoniet kon de vergunning nooit verleend worden.*
- Verzoekers hebben op grond hiervan dan ook een landmeter aangesteld, die tot de vaststelling is gekomen dat het perceel 538b voor 7m gelegen is binnen het woongebied en slechts voor de overige 3m gelegen is binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*
- Dit plan was aldus cruciaal opdat verzoekers hun vergunning voor de verbouwing van hun woning konden bekomen, hetgeen het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Jabbeke uiteindelijk ook heeft aanvaard door het afleveren van de vergunning op 7 februari 2011.*

Verzoekers mochten en mogen er dan toch op zijn minst op vertrouwen dat deze discussie sedertdien uitgeklaard is en dat de vergunningverlenende overheid – waartoe zowel het College als de verwerende partij behoren - hier niet alsnog op terugkomt. Dergelijke kafkaïaanse toestanden zijn ontoelaatbaar (zeker anno 2015).

12. Deze vaststellingen gelden des te meer vermits de PSA – en in navolging het bestreden besluit – zich blijven vastrijden in de historiek van het dossier: deze historiek is compleet irrelevant vermits verzoekers op dat moment nog geenszins eigenaar waren van de betrokken percelen en er destijds nooit enig plan van opmeting werd voorgelegd (hetgeen nu ontegensprekelijk wel het geval is).

...

4.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota:

“ ...

Verzoekende partij wijst in de wederantwoordnota dat in een vergunningsbeslissing eerst een uitspraak dient te worden gedaan omtrent de bestemmingsconformiteit en dan pas over de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast doet verzoekende partij het argument van het overtollig motief af als een ‘a posteriori’ motivering.

Hiermee geeft verzoekende partij aan als zou de bestreden beslissing geen enkele beoordeling hebben gemaakt nopens de planologische verenigbaarheid van de aanvraag. Niets is minder waar. Het volstaat hierbij te verwijzen naar de motivering in de bestreden beslissing daaromtrent. Dat hierbij geen uitdrukkelijke uitspraak werd gedaan over de precieze ligging van de toegangsweg, maakt de bestreden beslissing op zich niet onwettig. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing hebben de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het schepencollege telkens een verschillend standpunt ingenomen over de exacte grens tussen woongebied en agrarisch gebied en heeft verzoekende partij tot staving van zijn standpunt foutieve ijkpunten aangegeven. Wanneer bovendien bij de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Brugge de bewuste strook ook niet binnen de grenslijn van het stedelijk gebied is afgebakend, kon verwerende partij redelijkerwijs niet met zekerheid oordelen dat de toegangsweg in woongebied is gelegen.

Zoals reeds aangehaald in de antwoordnota was de vaststelling over de exacte ligging van de toegangsweg conform de gewestplanbestemming pas zinvol, indien de aanvraag in aanmerking kon komen voor een stedenbouwkundige vergunning. Aangezien de aanvraag ook strijdig werd bevonden met de goede ruimtelijke ordening, was dit in casu niet het geval. In dat opzicht is het ook niet onlogisch wanneer in de antwoordnota wordt gewezen dat de discussie over de precieze gewestplanbestemming ondergeschikt is aan de ruimtelijke beoordeling en dat de motivering daaromtrent zelfs als overtollig kan worden aanzien. Verzoekende partij gaat dan ook kort door de bocht wanneer zij oordeelt dat er sprake is van een a posteriori motivering. Een overtollig motief impliceert dat er wel degelijk een motivering aanwezig is.

Tenslotte mist het argument als zou artikel 4.3.1 §1 VCRO duidelijk de volgorde bepalen waaraan een aanvraag moet worden getoetst, iedere grondslag. Artikel 4.3.1 §1 VCRO bevat enkel een opsomming van de gevallen wanneer een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd. Op geen enkele wijze stelt artikel 4.3.1 §1 VCRO de volgorde vast waaraan een stedenbouwkundige aanvraag moet worden beoordeeld.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De onverenigbaarheid met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening is een op zichzelf staande weigeringsgrond. Anders dan de verzoekende partijen dat zien, legt artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO geen dwingende volgorde van te toetsen weigeringsgronden vast en is het vergunningverlenend bestuur niet verplicht om eerst de bestaanbaarheid met de bestemmingsvoorschriften te onderzoeken alvorens het tot een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag overgaan.

Zoals blijkt uit de bespreking van het derde middel, slagen de verzoekende partijen er niet in om aan te tonen dat de motivering van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onwettig is. Die niet weerlegde motieven volstaan om de bestreden beslissing te verantwoorden.

De kritiek in het tweede middel op het weigeringsmotief betreffende de onzekerheid over het bestemmingsgebied waarin de toegangsweg gelegen is, komt neer op kritiek op een overtollig motief en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

2.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 juni 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF