

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0813
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0049/A

Verzoekende partijen	1. de heer Jozef MAES 2. mevrouw Frieda PIESENS vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Véronique ELSEMANS
Tussenkommende partij	de heer Ingmar BUELLENS , wonende te 2820 Bonheiden, Eikendreef 1A, waar woonplaats wordt gekozen vertegenwoordigd door de heer François BUELLENS

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 september 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016.

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

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Brouwersdreef 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0202.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 maart 2018.

Advocaat Nele ANSOMS *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partijen.
Mevrouw Véronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij.
De heer François BEULLENS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 november 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 20 februari 2017 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij benaastigt het oprichten van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Brouwersdreef 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0202. Daartoe werden reeds meerdere aanvragen ingediend.

De eerste en tweede – gelijkaardige – aanvraag werd door de verwerende partij in administratief beroep geweigerd.

De weigeringsbeslissing van 27 maart 2008 (eerste aanvraag) wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De geplande woning is gelegen in een beperkte strook woongebied met een oppervlakte van ca. 500m².

De beroeper is eveneens eigenaar van het achterliggend perceel (nr. 203) dat volledig in recreatiegebied is gelegen. Dit perceel zal worden aangewend als tuin voor de woning op perceel 202. Beide percelen nemen een oppervlakte in beslag van ca. 6000m², waarvan ca. 500m² gelegen is in woongebied en ca. 5500m² in recreatiegebied. 500m² is redelijk doch niet in verhouding met de omvang van het perceel en heeft bovendien door de specifieke perceelsconfiguratie een spievorm. Dit betekent dat slechts ca. 8% van het terrein in woongebied is gelegen. Hierdoor kan het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel worden beschouwd. De geplande woning overstijgt de mogelijkheden van dit beperkte deel woongebied.

De beroeper verwijst naar de situatie van het linksaanpalend perceel. Dit perceel is eveneens deels in woongebied en deels in gebied voor dagrecreatie gelegen. Het perceel verschilt echter grondig van het perceel in kwestie doordat ca. 2800m² van het perceel in woongebied is gelegen. In vergelijking met de totale oppervlakte van het perceel beslaat het woongebied ca. 40%. Het linksaanpalend perceel kan in tegenstelling tot het terrein van de aanvraag wel worden beschouwd als een volwaardig bouwperceel. De oppervlakte van het woongebied volstaat voor het plaatsen van een woning.

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

Bovendien heeft de woning een aanzienlijke grondoppervlakte van ca. 130m² wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied. Deze bebouwde oppervlakte is te groot in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein.

Verder komt de woning door de specifieke inplanting links vooraan het perceel te liggen, op korte afstand van het linksaanpalend perceel. Gezien de grootte en breedte van de percelen 202 en 203 is een dergelijke inplanting niet te verantwoorden. Het perceel heeft een straatbreedte van 107m, waarvan slechts de uiterst links gelegen 35m wordt benut.

...

De weigeringsbeslissing van 19 februari 2009 (tweede aanvraag) luidt onder meer als volgt:

“ ...

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

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

De deputatie heeft reeds bij een vorige, gelijkaardige aanvraag tot het bouwen van een woning op het perceel geoordeeld dat 500m² woongebied redelijk is doch niet in verhouding met de omvang van het perceel. De deputatie oordeelde in zitting 27 maart 2008 dat het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd. De geplande woning overstijgt de mogelijkheden van dit beperkte deel woongebied.

Beroeper argumenteert dat het perceel wel een volwaardige bouwgrond is met een oppervlakte van 954m², waarvan 54,6% gelegen is in woonzone.

Volgens de kadastrale gegevens heeft het driehoekig perceel inderdaad een eigen kadastrale nummer en bedraagt de oppervlakte 960m². Hiervan is ongeveer 500m² of iets meer dan 50%, gelegen in woongebied.

De woning met een oppervlakte van 130m², wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelsgrens. Door deze inplanting en oppervlakte van de woning, blijft geen ruimte gelegen in woongebied meer over om als tuin te worden ingericht. Dit is het oneigenlijke gebruik van het recreatiegebied en kan vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Tuinen maken immers onlosmakelijk deel uit

*van de bebouwing en dienen integraal in de woonzone te worden voorzien. Dit principe wordt ook gehanteerd met betrekking tot tuinen in agrarisch gebied (vb robr 08/230) en dient eveneens doorgetrokken te worden naar recreatiegebied.
De bebouwde oppervlakte is te groot in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het perceel.*

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

...

2.

De tussenkomende partij dient op 25 augustus 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bonheiden een nieuwe, alternatieve aanvraag in.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 deels in woongebied en deels in gebied voor dagrecreatie.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college stelt onder meer:

" ...

- Gelet op de nota van de architect waarbij verwezen wordt naar de zonegrens volgens het gewestplan aangeduid op het inplantingsplan; dat deze grens werd overgenomen van de tekening die werd overhandigd door de gemeente; dat deze tekening een afdruk van GIS Vlaanderen betreft met de bestemming van het gewestplan en het kadasterplan; dat het kadastraal perceel nr. 202 volgens deze afdruk slechts gedeeltelijk gelegen is in woongebied; dat de architect in zijn nota en inplantingsplan echter rekening heeft gehouden met deze zonegrens zodat de rechtse gevel op 4,5 meter afstand van de op het plan vermelde zonegrens wordt ingeplant;*
- Gelet op arrest nr. 173.858 van 02/08/07 van de Raad van State inzake Swinnen tegen de gemeente Mol en het Vlaamse Gewest; dat daarin gesteld wordt dat de kaarten van GIS Vlaanderen met de nodige voorzichtigheid moeten worden bekeken en geïnterpreteerd; dat de kleurvlakken niet altijd overeenstemmen met de basiskaart en vaak in de grensgebieden kleine verschuivingen waarneembaar zijn; dat daarom voor grensgevallen nog steeds de kaart moet worden gevoegd van het originele gewestplan om uitsluitel te geven; dat de weergave op elektronische drager (GIS Vlaanderen) slechts een aanduiding is; dat alléén de bij de besluiten gevoegde plannen uitsluitel geven; ...*
- Gelet op het gewestplan Mechelen gevoegd bij het Koninklijk Besluit van 05/08/76 op schaal 1:125.000 waaruit kan besloten worden dat het bij het opmaken van dit bestemmingsplan duidelijk de bedoeling was de perceelsgrens tussen de kadastrale percelen 202 en 203 te volgen bij het vastleggen van de bestemming zodat perceel 202 volledig in woongebied komt te liggen;*

- Overwegende dat bijgevolg besloten wordt dat het perceel van de aanvraag volledig gelegen is in woongebied volgens het vastgestelde gewestplan;
 - Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
 - Gelet op de beschrijvende nota van de architect waarin gesteld wordt dat voor het opmaken van huidig ontwerp een opmetingsplan werd opgemaakt door een beëdigd landmeter, dat eveneens als bijlage aan het dossier wordt toegevoegd, waarbij het perceel, het aangrenzende perceel, de bomen en de wegenis werden opgemeten; dat hieruit is gebleken dat de scherpe hoek van het perceel veel stomper is dan oorspronkelijk vermoed en dit een gunstige invloed heeft op de bouwzone zodat de ontworpen woning ten overstaan van de vorige aanvragen verder van de perceelsgrenzen kan ingeplant worden; dat in huidige aanvraag de woning inderdaad op 12,80 meter uit de wegas wordt ingeplant, terwijl dit in de laatst geweigerde aanvraag slechts 10 meter was; dat huidige inplanting voorziet in een afstand van 3,5 meter van de perceelsgrens met de links gelegen woning Brouwersdreef 11 en dit in de vorige geweigerde aanvraag slechts 3 meter was; dat de woning hierdoor inderdaad niet meer volledig voor de voorgevel van de aanpalende woning Brouwersdreef 11 komt te liggen maar meer naast deze aanpalende woning; dat de architect in zijn nota eveneens stelt dat het zicht van de linkse woning op de ontworpen nieuwbouwwoning minimaal is doordat de woning verder opgeschoven is ten opzichte van de vroegere aanvraag; dat het glooiende groendak vertrekt vanuit het maaiveldniveau aan de straatzijde en schuin omhoog loopt naar de achterliggende tuin; dat hierbij een maximaal zicht naar de straatzijde gevrijwaard wordt vanaf het links aangrenzende perceel; dat de zone tussen voorgevel en rooilijn als groene voortuin zal ingericht worden met aandacht voor streekeigen groen; dat hierdoor een maximaal aantal bomen bewaard kan blijven waardoor het straatbeeld ongewijzigd blijft;
 - Overwegende dat de nieuw te bouwen woning zodanig werd ontworpen dat ze een minimale impact heeft op de omgeving en een maximale integratie in het terrein en de omgeving; dat de kroonlijsthoogte geleidelijk varieert van niets (het maaiveld) tot plaatselijk twee volwaardige woonlagen; dat werd gekozen voor een glooiend dak met extensieve begroeiing en dit dak langs de straatzijde start op niveau van het bestaande maaiveld;
 - Overwegende dat de 12,93 meter afstand tot de perceelgrens voldoende groot is om te worden aangelegd als tuin;
(...)
 - Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en zich op aanvaardbare wijze integreert in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige karakteristieken van deze omgeving en gelet op de schaal, de bestemming, de inplanting, het algemeen karakter en het uitzicht van het ontwerp; de aanvraag bijgevolg verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en de goede aanleg van het gebied niet in het gedrang brengt;
- ...

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

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

Hoewel het ontwerp van de woning bij de huidige aanvraag anders is dan bij de vorige 2 aanvragen, blijft de voorgaande redenering van deputatie wel van toepassing. De aanvraag betreft een driehoekige woning met groendak, gelegen op 3m van de perceelsgrens en 8m30 uit de rooilijn. De rechtse gevel is gelegen op 4m50 van de grens met het recreatiegebied. De voorgevelbreedte bedraagt 20m54.

De oppervlakte van de woning bedraagt volgens het statistische formulier 145,7m². Behalve een voortuinstrook, is door de driehoekige vorm van het perceel en de beperkte oppervlakte in woongebied, geen tuin voorzien. Het recreatiegebied zal vermoedelijk als tuin worden gebruikt wat een oneigenlijk gebruik van het recreatiegebied betekent, wat vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Tuinen maken immers onlosmakelijk deel uit van de bebouwing en dienen integraal in de woonzone te worden voorzien. Dit principe wordt ook gehanteerd met betrekking tot tuinen in agrarisch gebied en dient eveneens doorgetrokken te worden naar recreatiegebied.

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

“ ...

Na de hoorzitting van 15 december 2009 stelt de verwerende partij het beroep op 17 december 2009 niet in te willigen en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

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

...

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

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

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

De oppervlakte van de woning bedraagt volgens het statistische formulier 145,7m².

De aanvrager argumenteert dat de grens tussen het recreatiegebied en het woongebied tot op heden in het dossier werd beoordeeld op basis van de digitale GIS-kaart. Deze kaart

bevat echter onnauwkeurigheden. Om uitsluitsel te geven over de correcte ligging van de zonegrens, dient men de originele gewestplannen te hanteren. Op een schaal van 1/25.000 komt de lijn van zonegrens, die ongeveer 0,5mm breedte bedraagt, neer op 12m50 in werkelijkheid.

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

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

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

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

...

3.

Bij arrest nr. A/2012/0109 van 26 maart 2012 wordt de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009 vernietigd op grond van de volgende overwegingen:

“...

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

De Raad stelt echter vast dat de verwerende partij de ligging van het perceel in woongebied louter baseert op enerzijds de argumentatie van de tussenkomende partij en anderzijds een op 19 juli 1968 verleende verkavelingsvergunning, die evenwel betrekking heeft op de percelen gelegen links ten aanzien van de aanvraag, waarvoor de bestreden vergunning verleend is, en helemaal geen bestemming weergeeft voor het betrokken perceel. De verwerende partij verwijst bovendien naar deze verkavelingsvergunning zonder enige uitleg te verschaffen over de inhoud en de draagwijdte ervan.

Dat dit niet als een afdoende motivering kan beschouwd worden, blijkt des te meer nu de verwerende partij in haar antwoordnota haar stelling dat het perceel integraal in

woongebied ligt volledig baseert op een nieuw element dat ook tijdens de hoorzitting aan bod zou zijn gekomen, namelijk de bevestiging van deze stelling door een landmeter aan de hand van een fotografische projectie van het bestemmingsplan van het gewestplan op het kadasterplan.

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

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

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

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

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

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

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

Het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt nog benadrukt door het wel in overweging nemen van deze beoordelingselementen, enerzijds in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, anderzijds en vooral in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar: beiden hebben de aanvraag op basis hiervan ongunstig geadviseerd.

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

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

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

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

4.

Na dit vernietigingsarrest adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij stelt onder meer:

"...

Omtrent de betwisting van de zonegrens woongebied-recreatiegebied:

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

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

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

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

Indien men dit overbrengt op het plan van de aanvrager, dan ligt de punt van het woongebied op 3/5 van de bocht in de Brouwersdreef ten opzichte van de splitsing van de

Brouwersdreef. Dit punt stemt niet overeen met de punt van de perceelsgrens tussen de percelen 202 en 203, maar ligt dicht naar de bocht in de Brouwersdreef toe zodat vastgesteld dient te worden dat het eerder ingenomen standpunt dat de zonegrens door het perceel loopt, behouden blijft.

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

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

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

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

De aanvraag is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar.

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

...

De verwerende partij beslist op 21 juni 2012 om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De beslissing wordt ditmaal als volgt gemotiveerd:

“...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

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

...

De geplande woning is integraal gelegen in een beperkte strook woongebied met een oppervlakte van ca. 500m².

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

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

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

Het referentieplan is het originele gewestplan (schaal 1/10.000). Voor de ligging van de zonegrens dient men zich vooral te baseren op de ligging van de wegen als referentiepunten ten opzichte van de zonegrens. Bij nameting op het plan kan bevestigd worden dat de punt van de driehoekige uitstulping van het woongebied op circa 85m uit de bocht in de Brouwersdreef ten oosten van de aanvraag ligt. De perceelsgrens tussen loten 202 en 203 ligt op circa 100m uit de bocht in de Brouwersdreef. Het verschil tussen de perceelsgrens en de zonegrens is circa 15m langs de straat gemeten.

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

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

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

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

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

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

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

...

6.

Bij arrest nr. RvVb/A/1516/0949 van 12 april 2016 wordt beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2012 vernietigd. Op de vernietigingsmotieven van dit arrest wordt verder ingegaan bij de beoordeling van het enig middel.

7.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert na dit vernietigingsarrest in zijn verslag van 7 juli 2016, na een gelijkaardige beoordeling van de aanvraag als in zijn vorig verslag, opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 juli 2016 beslist de verwerende partij op 14 juli 2016 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De motieven luiden nu onder meer als volgt:

“ ...

De woning is ingeplant in woongebied en aldus in overeenstemming met de bestemming en functioneel inpasbaar.

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

(...)

De geplande woning is integraal gelegen in een beperkte strook woongebied met een oppervlakte van ca. 500m².

Omtrent de betwisting van de zonegrens woongebied-recreatiegebied:

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

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

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

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

De tuinzone is overwegend gelegen in recreatiegebied.

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie. Er worden geen verblijfsfuncties ingericht in deze zone. Er zullen enkel kleinschalige recreatieve functies plaatsvinden (wandelen, speeltuigen, ...) in dit gedeelte dat aanleunt bij de woning.

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

Specifiek voor deze vorm werd een driehoekige woning met groendak ontworpen.

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

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

De vormtaal is apart, maar kan op zich aanvaard worden in de omgeving, waar geen eenduidige vormtaal aanwezig is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. Verzoek tot Bemiddeling

De tussenkomen partij voegt bij haar schriftelijke uiteenzetting een verzoek tot bemiddeling. Op de terechtzitting van 20 februari 2018 werd de zaak verdaagd naar de zitting van 6 maart 2018, teneinde alle partijen toe te laten om een standpunt in te nemen over het verzoek tot bemiddeling van de tussenkomen partij.

Artikel 42 DBRC-decreet, §1 bepaalt:

“Ter oplossing van een voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen gebrachte betwisting kan die op gezamenlijk verzoek van de partijen of op eigen initiatief maar met akkoord van de partijen met een tussenuitspraak tot bemiddeling beslissen zolang het beroep niet in beraad is genomen.”

Op de terechtzitting van 6 maart 2018 verklaren de verzoekende partijen niet bereid te zijn tot een bemiddeling. Er kan derhalve niet ingegaan worden op het verzoek tot bemiddeling van de tussenkomen partij, dat immers een akkoord noodzaakt van de verzoekende partijen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het gezag van gewijsde van het arrest nr. RvVb/1516/0949 van 12 april 2016, van het gewestplan Mechelen van 5 augustus 1976, van artikel 16, 5.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO, van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) en §2, 1°, 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

48. *In casu is verwerende partij in haar bestreden beslissing wederom zonder meer voorbijgegaan aan de vernietigingsgronden van Uw Raad. Men dient zich af te vragen of verwerende partij het arrest van Uw Raad wel heeft gelezen? Men verplicht verzoekende partij opnieuw kosten en energie te steken in een nieuwe procedure tegen een identieke beslissing zonder deugdelijke motivering.*

49. *In het vernietigingsarrest van 12 april 2016 werd door Uw Raad reeds uitvoerig gemotiveerd en geoordeeld dat de toenmalige bestreden beslissing van 21 juni 2012 een schending inhield van (1) het gewestplan, (2) de formele motiveringsplicht met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en (3) het zorgvuldigheidsbeginsel. Het nieuwe besluit schendt onder nagenoeg identieke bewoordingen dezelfde bepalingen. Met betrekking tot de motiveringsplicht kan worden vastgesteld dat verwerende partij opnieuw niet, laat staat op afdoende en pertinente wijze, aantoonde dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en onder meer verenigbaar is met:*

De gewestplanbestemming — grootte tuin;

- De perceelsgrootte en -configuratie;*
- De goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de afstand van de omliggende percelen, de omgeving en grootte omliggende kavels, de inplanting van de woning, hinder op vlak van privacy .*

50. *Op deze elementen wordt verder concreet ingegaan door een vergelijking te maken tussen Uw eerder Arrest en de nieuwe bestreden beslissing. Verwerende partij heeft immers in het bestreden besluit opnieuw nagelaten op afdoende en pertinente wijze na te gaan en te motiveren of de aanvraag in overeenstemming is met deze elementen. Verwerende partij heeft kennelijk met Uw Arrest geen rekening gehouden. In wat volgt zullen de eerder weerhouden vernietigingsgronden van Uw Raad afzonderlijk overlopen worden.*

51. (8) Zorgvuldigheidsbeginsel en verzwaarde motiveringsplicht: *Zoals Uw Raad in het voorgaande arrest dd. 12 april 2016 expliciet oordeelde, bestond er in hoofde van verwerende partij een verzwaarde motiveringsplicht. Uw Raad oordeelde expliciet dat de motivering niet volstond gelet op de omstandige en negatieve voorgeschiedenis in dit dossier. Door Uw Raad werd hierbij o.a. gewezen op:*

- De twee gemeentelijke weigeringsbeslissingen;*
- De twee provinciale weigeringsbeslissingen;*
- Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;*
- "...en vooral van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar";*

52. *Inderdaad kon van een zorgvuldig handelende overheid toch minimaal worden verwacht dat in de beslissing en motivering ditmaal wel rekening zou worden gehouden met (1) de andersluidende besluiten uit het verleden waarbij verscheidene weigeringsmotieven werden opgenomen, (2) met beide voorgaande arresten waarin een motiveringsgebrek werd vastgesteld én (3) met de eerdere en het nieuwe negatieve advies van de PSA dd. 7 juli 2016 alsook de elementen aangehaald in het beroep van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar. Minstens was er ditmaal een nog meer verzwaarde motiveringsverplichting. Gelet op het feit dat hieronder aangetoond zal worden dat verwerende partij niet is tegemoet gekomen aan de reeds door Uw Raad vastgestelde motiveringsgebreken, schendt de bestreden beslissing het gezag van gewijsde en wordt hieronder in elk onderdeel een inbreuk aangetoond op deze verzwaarde motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

A MET BETREKKING TOT DE TUINZONE

Dossier : 000033073

53. *In het vernietigde besluit van 21 juni 2012 werd, met betrekking tot de tuinzone, geoordeeld als volgt:*

(...)

54. *Er werd aldus door verwerende partij in de vernietigde beslissing ontegensprekelijk geoordeeld dat:*

- *a) de tuin in de woonzone niet volstond;*
- *b) doch dit geen probleem vormde aangezien het recreatiegebied als tuin kon worden gebruikt;*
- *c) weliswaar onder de voorwaarde dat het recreatiegebied niet mocht ingericht als tuin.*

55. *In het vernietigingsarrest van 12 april 2016 wordt hierover het volgende gesteld:*

(...)

56. *Door verwerende partij woedt in de bestreden beslissing geoordeeld als volgt:*

(...)

57. *Waar in de vernietigde beslissing nog expliciet als voorwaarde werd opgelegd dat het recreatiegebied niet als tuin mocht worden ingericht, stelt de bestreden beslissing dat er wel inrichting kan gebeuren met o.a. speeltuigen. De bestreden beslissing laat dus meer toe dan de reeds vernietigde beslissing!? Begrijpe wie begrijpen kan!*

58. *De argumentatie is kennelijk strijdig met de geciteerde overweging uit het arrest van Uw Raad van 12 april 2016 en kan alles behalve aanzien worden als afdoende motivering. Men kan zich afvragen of verwerende partij het arrest van Uw Raad überhaupt wel heeft gelezen? In betreffend arrest werd immers duidelijk geoordeeld dat een tuinzone een residentiële functie heeft en zodoende flagrant strijdig is met (1) de recreatiebestemming van het gewestplan Mechelen, (2) artikel 16.5.0 van het Inrichtingsbesluit en (3) artikel 4.3.1., §1, 1°, a) VCRO. Opnieuw zijn deze bepalingen geschonden. Verzoekende partij verwijst naar de motivering van Uw Raad en sluit zich hierbij aan. Verzoekende partij dient vast te stellen dat verwerende partij geen cassatieberoep tegen het arrest van Uw Raad bij de Raad van State heeft aanhangig gemaakt. Uw Arrest is m.a.w. onbetwist en definitief.*

59. *Voorgaande argumentatie in de bestreden beslissing met betrekking tot de tuinzone is manifest foutief. Zoals uw Raad oordeelde, heeft een tuinzone een residentiële functie en kan hierover niet worden geoordeeld dat deze geen verblijfsfunctie zou hebben. Een tegenovergestelde visie kan niet worden aanvaard. Minstens dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze motiveert om welke reden het arrest van Uw Raad dienaangaande niet gevolgd diende te worden en de stedenbouwkundige vergunning verleend kon worden.*

60. *Verwerende partij laat opnieuw na óp afdoende en pertinente wijze aan te tonen dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.*

61. *Het bestreden besluit gaat hierbij voorbij aan het vernietigingsarrest van 12 april 2016 en is strijdig met het gezag van gewijsde.*

62. *Zoals beschreven is de bestreden beslissing ook in strijd met de bestemming recreatiegebied. Bijgevolg schendt de bestreden beslissing eveneens artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO, dat inhoudt dat geen vergunning verleend kan worden in strijd met stedenbouwkundige (bestemmings)voorschriften, alsook met het Gewestplan Mechelen dd. 5 augustus 1976 en artikel 16.5.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

63. *Door in de bestreden beslissing evenmin te motiveren om welke reden het arrest van de Raad niet gevolgd diende te worden of de aanvraag wél in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, schendt de bestreden beslissing bovendien de artikelen 2 en*

3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen. De verwerende partij heeft op uiterst onzorgvuldige wijze gehandeld door de vergunning opnieuw te verlenen en schendt bijgevolg het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

MET BETREKKING TOT DE PERCEELSGROOTTE EN DE DRAAGKRACHT;

64. In het vernietigde besluit van 21 juni 2012 oordeelde de verwerende partij als volgt:
(...)

65. In het vernietigingsarrest van 12 april 2016 wordt hierover het volgende gesteld:
(...)

66. Door verwerende partij wordt in de bestreden beslissing echter geoordeeld als volgt:
(...)

67. Opnieuw dient te worden vastgesteld dat Uw Raad oordeelde dat, gelet op de uitgebreide weigeringsmotieven uit het verleden, de bestreden beslissing niet op afdoende wijze gemotiveerd werd door simpelweg te stellen dat specifiek voor deze vorm een driehoekige woning met groendak werd ontworpen waarbij de vormtemaal apart is maar op zich aanvaard kan worden in deze omgeving. Gelet op de weigeringsmotieven uit het verleden, diende de verwerende partij haar beslissing zeer zorgvuldig te motiveren en kon zij niet volstaan met te stellen dat het perceel op zich niet klein is.

68. In de bestreden beslissing moet worden vastgesteld dat de verwerende partij niet tegemoet is

gekomen aan het arrest van Uw Raad, gelet op het feit dat zij opnieuw heeft geoordeeld dat:

Specifiek voor deze vorm een driehoekige woning met groendak werd ontworpen, De vormtemaal apart is, maar op zich aanvaard kan worden in de onmiddellijke omgeving, waar geen eenduidige vormtemaal aanwezig is.

69. Het bestreden besluit gaat hierbij opnieuw voorbij aan het vernietigingsarrest van 26 maart 2012 en 12 april 2016 en dit zonder afdoende motieven op te nemen aangaande de reden dat verwerende partij meende aan de inhoud van het arrest te kunnen voorbijgaan. De bestreden beslissing is op dit vlak eveneens kennelijk onredelijk.

70. Welke vormtemaal wordt bedoeld? De omgeving wordt allerminst concreet beschreven. Minstens dient te worden vastgesteld dat, waar de verwerende partij verwijst naar het feit dat in de onmiddellijke omgeving geen eenduidige vormtemaal aanwezig is, zij geen enkele omschrijving van deze onmiddellijke omgeving weergeeft zodat evenmin kan worden nagegaan of voorgaande bewering correct is.

71. Ook hier dient een manifest formeel motiveringsgebrek, schending van het gezag van gewijsde en een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel te worden vastgesteld.

C MET BETREKKING TOT DE AFASTAND VAN DE PERCEELSGRENS

72. In het vernietigde besluit van verwerende partij dd. 21 juni 2012 werd geoordeeld als volgt:

(...)

73. In het vernietigingsarrest van 12 april 2016 wordt hierover het volgende gesteld:
(...)

74. Door verwerende partij wordt in de bestreden beslissing simpelweg gesteld als volgt:

(...)

75. Uw Raad oordeelde in het arrest van 12 april 2016 dat de bestreden beslissing van 21 juni 2012 niet afdoende was gelet op de weigeringsmotieven die in het verleden werden aangewend, en oordeelde dat ook in die optiek de verwerende partij haar besluit zeer zorgvuldig diende te motiveren, en zij bijgevolg niet kon volstaan met de loutere opmerking

dat deze inplanting aanvaardbaar wordt geacht, gezien de buurwoning op voldoende afstand staat, waarbij de betreffende afstand zelfs niet nader werd verduidelijkt en er evenmin een vergelijking gemaakt werd met de overig omliggende percelen.

76. In casu dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij, ten opzichte van het besluit van 21 juni 2012, een identieke motivering opnam en aldus op geen enkele wijze werd geantwoord op het arrest van Uw Raad! Het gebrek in de formele motivering is flagrant, de schending van het gezag van gewijsde evenzeer.

D OMGEVING, INPLANTING EN PRIVACY

77. In het arrest van 12 april 2016 werd tot slot geoordeeld als volgt:

(...)

78. Voorafgaand aan de bestreden beslissing werd een bijkomend verslag opgemaakt door de PSA. Hierin werd opnieuw geoordeeld, zoals weergegeven in het arrest van 12 april 2016, dat de vergunning niet verleend kon worden gelet op:

- De aanvraag niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving;*
- Waar de woningen dieper ingeplant zijn op de percelen;*
- Die allen beschikken over een kwalitatievere tuinzone;*
- Niet aanvaardbaar dat de woning dermate dicht bij de voorste en linkse perceelsgrens ligt*

79. In de bestreden beslissing dient vastgesteld dat opnieuw geheel niet ingegaan wordt op de argumentatie van de PSA of de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar.

80. De bestreden beslissing schendt ook op dit punt manifest het gezag van gewijsde en de op haar rustende verzwaarde motiveringsplicht.

81. Het eerste en enig middel is gegrond.

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Verzoekers wijzen op het gebrek aan motivering van de deputatie aangaande de overeenstemming van het bouwplan met de gewestplanbestemming, de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en met de onmiddellijke omgeving op vlak van tuinaanleg, perceelsgrootte, configuratie en inplanting van de geplande woning. Ze wijzen ook op mogelijke schending van privacy en belemmering van uitzicht.

- Stedebouwkundige voorschriften: De geplande woning voldoet volledig aan alle stedebouwkundige voorschriften en bepalingen (zie vergunningsbeslissing dd. 8-10-2009 gemeente Bonheiden- bijlage 7 verzoekschrift). Dit wordt ook als dusdanig erkend door de PSA en de verzoekers.

- Gewestplanbestemming: De geplande woning is integraal gelegen in een beperkte zone woongebied en is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan Mechelen wat betreft het gedeelte gelegen in woongebied (zie besluit deputatie provincie Antwerpen dd.21-6--2012, vervolledigd door besluit deputatie dd. 14-7-2016 – zie verslag PSA punt 11).

- Ruimtelijke ordening: Uw Raad wijst op het gebrek aan een vergelijkend onderzoek van de geplande woning met de woningen in de onmiddellijke en nabije omgeving. Verzoekers sluiten zich hierbij aan en stellen dat de geplande woning niet overeenstemt met de bebouwing in de omgeving.

De geplande woning is ingeplant op perceel 202 -circa 10,50 are – waarvan het grootste gedeelte in woongebied ligt (de grens woongebied/recreatiegebied die over het perceel loopt is niet precies te bepalen- zie verder). De afstand van de woning tot de rooilijn bedraagt 8,30 m.

Het kadasterplan in BIJLAGE 3 en fotos in BIJLAGE 4 van de woningen nrs. 2, 2A, en 2C en 4 aan de overzijde van de straat en woningen nr. 3 en 5 aan dezelfde kant allen in de onmiddellijke omgeving (binnen de 100 m.) van de woning van verzoekers tonen aan dat de Brouwersdreef helemaal geen homogene bebouwing vertoont maar, integendeel, een gemengde bebouwing van middelgrote woningen op kavels van verschillende grootte van minder dan 700m² (woning nr. 3) tot 950 m² (woning nr. 2) en dat de recent gebouwde woningen zijn ingeplant op een afstand van 6m (woning nr.2A) tot 8 m. (woningen nrs. 2, 2C en 3) van de rooilijn. Zie in BIJLAGE 5 de kadastrale gegevens en inplantingsplannen van vermelde woningen. Het zijn enkel de woningen gebouwd in de jaren 1960-1970 die op grotere kavels achteraan zijn ingeplant (zoals de woning van verzoekers ingeplant op 2 samengevoegde kavels van in totaal 35 are). Betrokken woningen zijn ook verschillend van vorm en bouwstijl: klassieke twee-verdiepingen woningen, hoevestijl, met al of niet een "franse" dakconstructie.

Het is bovendien wel bekend dat een inplanting achteraan de kavel bijkomende kosten inzake nutsvoorzieningen veroorzaakt en leidt tot langere verharde opritten en dat daarom de vlaamse overheid de inplanting van woningen op kleinere kavels dicht tegen de rooilijn aanmoedigt.

Indien men de vergelijking uitbreidt naar de nabije omgeving (meer dan 100 m.) komt men tot dezelfde vaststelling: uit bijgevoegd kadasterplan en foto's blijkt dat de nieuwe woningen in de Dorsthoeveweg (verlengde van de Brouwersdreef) en de Guldensporenlaan op vergelijkbare kavels kort tegen de rooilijn werden ingeplant (zie foto's woningen nrs. 1, 1A, 2, 3, 4 en 6 in de Dorsthoeveweg en nrs. 14 tot en met 26 in de Guldensporenlaan) en dat deze woningen eveneens heel verschillend van vorm en bouwstijl zijn: van modern "blokvormig" tot "vlaamse hoevestijl" en de klassieke twee-verdiepingen woning.

Aldus kan niet worden beweerd dat de perceelsgrootte, de inplanting en de vorm van de woning van verzoekers eenvormig representatief zou gelden voor de bebouwing in de straat en omgeving en ook zou moeten gelden voor nieuwe bebouwing, integendeel, de woning van verzoekers, zoals blijkt uit bijgevoegde kadasterplannen en fotos, vormt de uitzondering in de straat.

Anderzijds zijn de grootte van het bouwperceel en de inplanting van de geplande woning wel degelijk vergelijkbaar met het bouwprofiel van de woningen in de relevante onmiddellijke en nabije omgeving. De vorm en bouwstijl zijn wel bijzonder en werden in samenspraak met de gemeente zo ontworpen om de woning zo ecologisch mogelijk te kunnen bouwen en zoveel mogelijk te integreren in de groene omgeving.

Ik vraag uw Raad dan ook hiervan formeel nota te nemen en de bewering van verzoekers als zou de geplande woning niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke en nabije omgeving te verwerpen. Ik neem aan dat de deputatie al deze waarnemingen in concreto heeft verricht en hiermee heeft rekening gehouden bij het nemen van haar beslissing om de vergunning te verlenen.

- Aanleg van tuin- gebruik van recreatiezone als tuin

. Aanleg van tuin : Uw Raad stelt dat recreatiezone niet kan worden gebruikt als tuin voor een privéwoning. Ik ben het daar helemaal mee eens en dat is ook nooit de bedoeling geweest: aan de recreatiezone op perceel 202 rechts van de bouwzone kan niet worden geraakt en hier kan geen tuin worden ingericht. De zone vermeld op het plan als "tuin" rechts van de woning moet beperkt blijven tot de woonzone. Dat werd reeds door de deputatie zo gesteld in haar beslissing van 21 juni 2012 : "De aanvraag kan vanuit standpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de zone in het recreatiegebied niet wordt ingericht als tuin ". Vanzelfsprekend kan de naleving van deze voorwaarde door de gemeente worden gecontroleerd.

Verder kan worden gesteld dat de geplande "ecologische" woning zo werd opgevat dat ze volledig kadert en opgaat in de groene omgeving en dat daarbij de natuurlijke bestaande beplanting maximaal wordt gerespecteerd. Zo worden er geen bomen gerooid, zoals verkeerdelijk gesteld door beroepers. Ook wordt er geen oprit noch verharde parking aangelegd : de toegang tot de woning vanaf de straat bestaat zoals aangeduid op het plan uit waterdoorlatend dolomiet.

Het geheel komt dan zeker "groener en natuurlijker" over dan de meeste woningen in de omgeving, die meestal, naast een ondoordringbare verharding als oprit of parking , een kunstmatige begroeiing of een (steriel) gazon als groen kader hebben.

. Aangaande de bouwzone: Volgens de PSA (hierbij gevolgd door verzoekers) is de bouwzone rond de geplande woning te beperkt om als volwaardige tuin te fungeren in de groene omgeving en in vergelijking met de woningen in de buurt. De PSA stelt een tuindiepte van 10 m. als norm voor een volwaardige tuin.

Hier stelt zich de vraag : "wat geldt als een "volwaardige tuin"? Deze 10 m. regel heb ik nergens in de wetgeving teruggevonden. Men moet zich afvragen : moet er hier in deze omgeving wel een tuin worden aangelegd? Wat belangrijk is, is het behoud van "het groene kader". Is een "kunstmatig aangelegde tuin " rond een woning absoluut noodzakelijk om het groene kader van de zone te bewaren als de zone reeds voldoende groen is, zoals hier het geval is? Het is toch beter het bestaande groen te behouden en te ontwikkelen, eerder dan het te vervangen door een steriel gazon, een tennisplein of een ondoordringbare verharding ! Daarom plan ik, misschien op enkele planten of struiken na, simpelweg geen tuin rond de woning aan te leggen en het bestaande waardevolle groen rond de woning in de bouwzone maximaal behouden en verder te laten ontwikkelen.

De stelling dat op het perceel geen waardevolle tuin kan worden aangelegd (verslag PSA punt 11 en overgenomen door verzoekers) en dat aldus recreatiezone zal gebruikt worden als tuin is hier dus irrelevant. Ik vraag uw Raad dan ook geen rekening te houden met deze stelling.

- Perceelsgrootte en draagkracht

Uit bijgevoegd kadasterplan en uit vergelijking met de woningen in de omgeving (zie hierboven) blijkt dus duidelijk dat het bouwperceel voldoende groot is en als volwaardig en conform met de percelen in de relevante omgeving moet worden beoordeeld.

.Aangaande de draagkracht van het perceel: De PSA gevolgd door verzoekers stelt dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden, alhoewel zij geen enkel mathematisch bewijs daarvoor aanbrengen en ook niet speciëren hoe de "draagkracht" van een perceel moet worden beoordeeld of berekend. Zij herhalen hier hun oordeel over de eerder geweigerde aanvragen en gaan voorbij aan het feit dat het volume van de geplande woning slechts circa 550 m³ bedraagt - tegenover meer dan 900 m³ voor de geweigerde aanvragen - wat geenszins overdreven is en zeker niet groter dan dat van de vermelde woningen in de onmiddellijke omgeving : uit het statistisch formulier bij de bouwaanvraag blijkt dat woning Nr. 3 een volume heeft van 556 m³; voor de andere vermelde woningen in de straat varieert het volume van 650 m³ tot 850 m³; wat dus meer is dan het volume van de geplande woning

(circa 550 m³). Het is bekend dat de meeste woningen in Vlaanderen een volume hebben van tussen 500 m³ en 900 m³. Bovendien heeft de geplande woning, met een grondoppervlakte van circa 145 m², door haar driehoekige vorm beduidend minder impact op het perceel: de woning heeft geen voorgevel, de voorzijde van de woning loopt op vanuit het maaiveld over een afstand van circa 10 m. naar een nokhoogte van 6,39m. De eerste 10 m. van de woning blijven dus laag , waardoor, in combinatie met het ontbreken van een "klassiek voorgevel" en de specifieke vorm van de geplande woning de "impact of draagkracht " van het gebouw op het perceel beperkt blijft. Bijgevoegde fotos van de reeds

vermelde woningen (bijlage 4) in de straat, en zeker de woning van verzoekers, hebben door hun klassieke viergevelkonstructie met twee of drie verdiepingen een veel grotere impact op de bouwpercelen.

De vermelding dat de draagkracht van het perceel zou zijn overschreden (verslag PSA gevolgd door verzoekers) kan niet worden aangetoond en uit vergelijking met de andere woningen blijkt dat de geplande woning door haar beperkt volume en driehoekige vorm met oplopende voorgevel door haar constructie ontegensprekelijk een kleinere "impact" heeft dan de andere woningen. Ik vraag uw Raad dan ook geen rekening te houden met deze vermelding.

-Afstand van de perceelsgrens – afstand tot woning verzoekers

De wettelijke bepalingen inzake afstand tot perceelsgrens met woning verzoekers worden nageleefd: de afstand van de zijgevel tot de perceelsgrens bedraagt 3,50 m. Weer verwijzen de verzoekers naar de vroeger geweigerde aanvragen om te doen uitschijnen dat aan de voorwaarden niet wordt voldaan, wat dus onjuist en oneerlijk is.

De kortste afstand tussen de geplande woning en de woning van verzoekers bedraagt 18 m.; de gemiddelde afstand bedraagt circa 20 m. Dit is toch ruim voldoende in het kader van de huidige bouwvoorschriften in Vlaanderen.

Uw Raad vraagt een duidelijke motivering aangaande de inplanting en een vergelijking met naburige percelen.

De afstanden tussen de woningen in de relevante omgeving kunnen eveneens worden afgelezen van het bijgevoegde kadasterplan (Bijlage 3): hieruit blijkt duidelijk dat de woning van verzoekers "eenzaam" staat ingeplant op grote afstand van de linkerbuur, maar dat alle andere woningen op onderling relatief kleine afstand van enkele meters van de perceelsgrenzen werden ingeplant; sommige oudere woningen (Brouwersdreef nrs. 1, 3, 7 en 9) werden zelfs tot vlak bij de perceelsgrens gebouwd, de nieuwere woningen (Brouwersdreef nrs. 2, 2A en 2C) zijn allen op 3m. van de perceelsgrens ingeplant.

Ik vraag uw Raad dan ook te noteren dat aan de wettelijke bepalingen inzake afstand tot perceelsgrens is voldaan en dat de afstand tussen de geplande woning en de woning van verzoekers (meer dan 18 m.) beduidend groter is dan tussen de andere woningen in de omgeving en dat de inplanting van de geplande woning ten opzichte van de perceelsgrens overeenstemt met de andere woningen in de relevante omgeving.

-Omgeving, inplanting, belemmering van uitzicht en schending van privacy

. Aangaande de omgeving werd reeds voor verschillende aspecten (grootte en draagkracht perceel- aanleg tuin- inplanting-afstand tussen beide woningen) aangetoond dat de geplande woning volledig overeenstemt met de recent opgerichte woningen in de relevante omgeving.

. Aangaande de inplanting van de woning op het perceel en de ligging van de voorgevel: de architect heeft de woning in het midden van de bouwzone ingeplant, waarbij op het plan de bouwzone beperkt werd tot de meest restrictieve interpretatie van de grens bouwzone/recreatiezone.

Over deze grens bestaat betwisting (1) maar de architect heeft hierover geen risico's genomen en de meest strikte interpretatie weerhouden. Het is dus onjuist wanneer gesteld wordt dat de woning "uiterst links" op het bouwperceel is ingeplant; dit kan alleen maar gesteld worden indien men het ganse perceel 202 als bouwzone aanziet, wat de PSA gevolgd door verzoekers betwisten. Hun argumentatie is op dit punt dan ook tegenstrijdig. De geplande woning komt op 8,30 m. achter de rooilijn te liggen. Uit de kadasterplannen blijkt weer dat deze inplanting normaal is voor de recent gebouwde woningen in de omgeving die op 6 tot 8 m. achter de rooilijn liggen (zie kadasterplan en BIJLAGE 5).

(1) De gemeente Bonheiden volgt de stelling dat, in overeenstemming met de klaarblijkelijke bedoeling bij de opstelling van het Gewestplan Mechelen, het volledig perceel 202 in de bouwzone ligt. ZIE HIEROVER VERZOEK OM BEMIDDELING.

Aangaande de vermeende belemmering van uitzicht:

De woning van verzoekers is hoger gelegen dan het maaiveld, - het bouwterrein werd indertijd opgehoogd - waardoor het zo is dat vanuit de geplande woning geen inkijk in de woning van verzoekers mogelijk is. Anderzijds, aangezien de zijgevel van de woning van verzoekers gericht naar de geplande woning de garage met daarboven een zolder betreft, kunnen de verzoekers vanuit hun woning de geplande woning absoluut niet zien en is er dus ook vanuit hun standpunt geen gezichtsbelemmering naar buiten toe mogelijk ; het is enkel vanuit hun tuin dat ze de woning enigszins zouden kunnen zien, namelijk de oplopende zijgevel -hoofdzakelijk bestaande uit cederhout - zicht dat omwille van die constructie en het groene kader dat rond de woning behouden blijft , zeer beperkt zal zijn. Bovendien bestaat er tussen de twee percelen een natuurlijke scheiding door een waterloop (circa 2 m. breed) en daarachter een rij oude eiken (6-8 m. Hoog). Dit beeld is te zien op bijgevoegde foto. Deze natuurlijke grens, samen met de 2 m. hoge afspanning die verzoekers op de perceelsgrens hebben laten plaatsen, maakt dat de twee percelen totaal gescheiden zijn en vormt reeds een natuurlijke belemmering voor het uitzicht vanaf het perceel van verzoekers ; de inplanting van de geplande woning omgeven door groen op gemiddeld 20 m. afstand doet hier dus weinig ter zake.

Verzoekers beweren ook dat hun uitzicht "naar de straat en omgeving " zou worden beperkt, wat irrelevant is aangezien volgens de VCRO bij de beoordeling van belemmering van uitzicht enkel het uitzicht op private percelen mag worden beschouwd. Het vermeende verlies aan uitzicht kan dus zeker niet als "uniek en waardevol " worden bestempeld zoals verzoekers stellen.

.Schending van privacy :

Het is niet zo dat de "achtergevel "van de geplande woning volledig voor de voorgevel van de woning van verzoekers zou komen te liggen zoals de PSA gevolgd door verzoekers stellen : op het bouwplan en de 3-D weergave (zie bijlage 1) is te zien dat de geplande woning gedeeltelijk voor de woning van verzoekers komt te liggen.

Echter, aangezien de zijgevel van de geplande woning grotendeels gesloten is -zie plan: de ramen in de geplande woning zijn grotendeels in de achtergevel voorzien - en ook hier weer de vernoemde natuurlijke grens tussen de twee woningen het zicht van beide zijden beperkt, bestaat er ook geen zicht vanuit de geplande woning of vanaf het bouwterrein naar de woning van verzoekers die hun privacy zou kunnen aantasten.

Bovenstaande elementen tonen dan ook aan dat er geen schending van privacy mogelijk is aangezien de geplande woning niet voor de woning van verzoekers komt te liggen, beide woningen gemiddeld 20m. van elkaar gescheiden, dat door de hogere ligging van de woning van verzoekers en de natuurlijke grens tussen de twee percelen en de constructie van de geplande woning geen wederzijdse inkijk mogelijk is.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat niet kan worden aangetoond dat door de nieuwe woning het uitzicht op de omgeving zou worden belemmert en de privacy van verzoekers zou worden geschonden. Bijgevolg is het totaal onredelijk te stellen dat de zogenaamde belemmering of schending overmatig zou zijn. Ik vraag uw Raad dan geen rekening te houden met deze door verzoekers aangegevoerde argumenten.

Rechtszekerheid voor betrokkene als vergunninghouder -Redelijkheidsbeginsel

Als begunstigde van de vergunning wil ik er nog op wijzen dat door deze herhaaldelijke beroepen de rechtszekerheid die ik als vergunninghouder in 2009 had, steeds ondergraven werd. Het is wettelijk toegestaan dat elke betrokkene in beroep kan gaan tegen een beslissing van de overheid, echter wordt ons rechtssysteem ondermijnt indien dit onbeperkt

kan doorgaan : ingeval een overheid driemaal een vergunning heeft toegekend mag toch worden verondersteld dat deze beslissing in eer en geweten, met kennis van alle elementen en na afweging van alle betrokken belangen is genomen. De begunstigde heeft als eerste betrokkene toch ook recht op rechtszekerheid!

Het lijkt mij aangewezen dat u ook de rechtszekerheid van de vergunninghouder in overweging zou nemen bij het nemen van uw beslissing.

Ik verwijs ook naar het “redelijkheidsbeginsel” als toets voor goed bestuur: “een omliggende eigenaar kan bij het aanvechten van een vergunningsbesluit zijn eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen zonder aan te tonen dat de door hem aangevoerde elementen “fundamenteel” zouden zijn en dat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening door de

vergunnende overheid kennelijk onredelijk gebeurde” (einde citaat). Uit voorgaande elementen blijkt dat in dit geval aan geen van beide voorwaarden is voldaan.

Uit bovenstaande in concreto analyse van de relevante omgeving blijkt dat de door verzoekers aangevoerde elementen geenszins als “fundamenteel” kunnen worden bestempeld. Volgens de gangbare procedure komt het in de eerste plaats aan de gemeente toe om een oordeel te vormen over de “goede ruimtelijke ordening “van een bouwproject. De gemeente Bonheiden heeft, na twee eerder geweigerde aanvragen, na voorafgaand overleg met de architect en de bouwheer en op basis van een in concreto uitgevoerd onderzoek in de relevante omgeving, het voorliggend project beoordeeld volgens de aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1§ 2 van de VCRO. De gemeente heeft het project beoordeeld als zijnde “in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening “. De deputatie heeft kennis genomen van alle elementen van dit onderzoek, de belangen van alle betrokkenen afgewogen en het oordeel van de gemeente bevestigd. De deputatie heeft haar beslissing gemotiveerd door in concreto te verwijzen naar de elementen in de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag en de conceptnota van de architect, en hier haar eigen beoordeling aan toegevoegd. De deputatie heeft het advies van de PSA niet gevolgd en hierover in haar antwoordnota van 14 september 2012, punt 4, aangegeven waarom. De deputatie is aldus haar motiveringsplicht afdoend en volledig nagekomen. De hierboven aangegeven elementen bevestigen alleen maar de juiste beoordeling door de deputatie.

BESLUIT

Uit de in concreto uitgevoerde analyse van de gevolgen van de geplande woning op de relevante omgeving , gestaafd door bijgevoegde stukken, blijkt :

- dat het voorliggend bouwplan volledig verschilt van dat van vroegere geweigerde aanvragen, zowel in volume van de woning, haar vorm (driehoekig en oplopend vanuit het maaiveld) en haar constructie (ecologisch groen dak en gevels in cederhout);
- dat het bouwperceel een volwaardig perceel is dat wordt ingericht volgens de bestemming voorzien in het Gewestplan;
- dat de geplande woning volledig voldoet aan alle stedenbouwkundige voorschriften en dat de grootte van het perceel, de inplanting van de woning, de afstand tot de rooilijn, tot de perceelsgrens en de afstand tussen beide woningen vergelijkbaar zijn met de recent gebouwde woningen in de relevante omgeving;
- dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden in vergelijking met andere woningen in de onmiddellijke en nabije relevante omgeving;
- dat de bestaande beplanting maximaal behouden blijft en dat er geen tuin van betekenis zal

worden aangelegd, dat er vanzelfsprekend aan de recreatiezone niet zal worden geraakt;

- dat er geen schending van privacy noch belemmering van uitzicht zal worden veroorzaakt door de geplande woning.

Ik besluit dat de door de PSA en verzoekers aangevoerde argumenten die zouden moeten leiden tot vernietiging van de vergunning ongegrond zijn. Ik vraag uw Raad dan ook, rekening houdende met de gewettigde rechtszekerheid van de vergunninghouder, het beroep van verzoekers tot vernietiging van de vergunning te verwerpen.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

11. De tussenkomende partij diende wel een nota in bij Uw Raad. De argumentatie van tussenkomende partij strekt er in wezen toe aan te tonen dat de woning zoals aangevraagd wel voor vergunning in aanmerking komt. Verzoekers zullen hieronder de argumentatie van tussenkomende partij weerleggen.

A MET BETREKKING TOT DE TUINZONE

12. Met betrekking tot de tuinzone, stelt tussenkomende partij dat zij het ermee eens is dat de recreatiezone niet gebruikt kan worden als tuin bij een woning. De tussenkomende partij verwijst hiervoor naar het besluit van verwerende partij van 21 juni 2012 waarin besloten zou zijn dat de zone gelegen in het recreatiegebied niet ingericht kan worden als tuin. Tussenkomende partij meldt dat de woning zo ecologisch mogelijk opgevat zal worden en hij plant om simpelweg geen tuin rond de woning aan te leggen en het waardevolle groen rond de woning in de bouwzone maximaal te behouden. Hij verzoekt Uw Raad dan ook hiermee rekening te houden.

13. Voorgaande is volstrekt irrelevant. Het is de bestreden beslissing die ter beoordeling voor uw Raad voorgelegd wordt. In betreffend besluit werd duidelijk gesteld dat een er wel inrichting van het recreatiegebied kan gebeuren met o.a. speeltuigen, terwijl door Uw Raad in het arrest van 2016 reeds duidelijk was geoordeeld dat het gebruik en inrichting van dit gebied als tuinzone niet voor vergunning in aanmerking kwam. Enkel de tekst van het vergunningsbesluit komt voor de beoordeling in aanmerking. De intenties van de tussenkomende partij zoals weergegeven in de nota doen hieraan geen afbreuk. Gelet hierop is de uiteenzetting van tussenkomende partij irrelevant.

B MET BETREKKING TOT DE PERCEELSGROOTTE EN DE DRAAGKRACHT

14. Tussenkomende partij stelt met betrekking tot de perceelsgrootte en de draagkracht dat het perceel van de aanvraag groot genoeg en volwaardig is. Wat betreft de draagkracht van het perceel brengt tussenkomende partij verschillende gegevens bij over de grootte van de percelen in de omgeving en vergelijkt hij dit met de aanvraag en het perceel van de aanvraag. Op basis van deze vergelijking komt tussenkomende partij tot de conclusie dat het aangevraagde de draagkracht van het perceel niet overschrijdt.

15. Opnieuw is voorgaande uiteenzetting irrelevant. Immers, in de bestreden beslissing is dienaangaande enkel maar te lezen wat volgt:

(...)

16. Zoals hiervoor reeds gemeld, kan enkel rekening gehouden worden met de motivering opgenomen in de bestreden beslissing. Hier werd geen vergelijking gemaakt van de oppervlaktes van de verschillende percelen in de omgeving en de impact van deze aanvraag. Het feit dat dergelijke argumenten en motivering niet werd opgenomen in de bestreden beslissing toont net het gebrek aan motivering van de bestreden beslissing aan en toont aan dat het middel gegrond is. Vooral gelet op de historiek in huidig dossier, rustte een verzwaarde motiveringsplicht op de verwerende partij. Hieraan werd op geen enkele wijze tegemoet gekomen. De schending van de motiveringsplicht wordt des te duidelijker door de inhoud van de nota van tussenkomende partij.

C MET BETREKKING TOT DE AFSTAND VAN DE PERCEELSGRENS

17. Wat betreft de afstand tot de perceelsgrens stelt tussenkomende partij in diens nota dat de afstand tot de perceelsgrens 3,50m zou bedragen, de afstand tussen de geplande woning en de woning van verzoekers zou gemiddels 20 meter bedragen. Dit zou volgens tussenkomende partij voldoende dienen te zijn. Vervolgens stelt tussenkomende partij dat alle andere woningen in de straat (met verwijzing naar een gevoegd kadasterplan), staan ingeplant op een beperktere afstand van de perceelsgrenzen. Bijgevolg stemt de inplanting van de gevraagde woning overeen met de inplanting van andere woningen in de relevante omgeving.

18. Wederom dient vastgesteld dat dit een bijkomende motivering betreft die niet terug te vinden is in de bestreden beslissing. De manifeste schending van het motiveringsplicht is hierdoor dan ook opnieuw aangetoond. In de bestreden beslissing is enkel opgenomen wat volgt:

(...)

19. Uw Raad oordeelde reeds in het arrest van 2016 dat dergelijke motivering niet afdoende was. Gelet hierop heerste een verzwaarde motiveringsverplichting op verwerende partij, waar op geen enkele wijze aan tegemoet gekomen werd.

20. Tussenkomende partij stelt dat geen rekening gehouden kan worden met de voorgaanden in het dossier, aangezien het hier steeds om andere ontwerpplannen zou zijn gegaan. Ook dergelijke argumentatie diende alsdan terug te vinden zijn in de bestreden beslissing. Ook hierover is in de beslissing echter niets te lezen, wat wederom de gebrekkige motivering aantoont.

D OMGEVING, INPLANTING EN PRIVACY

21. In de toelichting van de tussenkomende partij wordt argumentatie bijgebracht op basis waarvan besloten zou dienen te worden besloten dat de woning niet te dicht tegen de voorste en linkse perceelsgrens is voorzien, er geen belemmering van het uitzicht en inkijk wordt gerealiseerd.

22. Verzoekers dienen opnieuw te herhalen dat enkel de bestreden beslissing ter beoordeling voorligt en hierin niets van de argumentatie van tussenkomende partij opgenomen werd. De inhoud van de nota van tussenkomende partij toont ook op dit punt weer aan dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze tegemoet is gekomen aan de verzwaarde motiveringsplicht gelet op het andersluidend verslag van de PSA en de vernietigingsmotieven van het arrest van Uw Raad van 2016. Een dergelijke motivering achteraf kan de onwettigheid van de bestreden beslissing niet rechtekken.

23. Het eerste en enig middel is gegrond.

E ARGUMENTATIE RECHTSZEKERHEID TUSSENKOMENDE PARTIJ

24. In diens nota stelt tussenkomende partij tot slot dat de verwerende partij tot drie maal toe de vergunning heeft verleend en er bijgevolg mag worden verondersteld dat deze beslissing in eer en geweten, met kennis van alle elementen en na afweging van alle betrokken belangen zou zijn genomen. Hierbij zou ook de rechtszekerheid van de begunstigde in overweging genomen dienen te worden.

25. Voorgaande kan echter niet worden aangenomen. Het klopt dat de verwerende partij op dit ogenblik tot 3 maal toe de vergunning heeft verleend, echter wel met flagrante miskenning van de twee tussengekomen arresten van Uw Raad. Er kan bijgevolg niet worden gesteld dat er steeds een besluit werd genomen met kennis van alle elementen en na afweging van alle betrokken belangen. De vermeende schending van de rechtszekerheid voor de vergunninghouder kan niet worden aangenomen.

...

De tussenkomende partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

2. Met betrekking tot de tuinzone

Het recreatiegebied wordt niet als tuinzone ingericht (of aangelegd) . Ik heb in mijn nota van tussenkomst van 30-3-2017 uitgelegd wat hierdoor moet worden verstaan : geen aanleg van terrassen, gazon of bloemenperken; wel mogen bestaande bomen worden verzorgd en bijkomende aangeplant. Dat is wat wordt bedoeld en de deputatie heeft deze interpretatie wel degelijk in haar motivering opgenomen wanneer zij stelt: " het recreatie gebied mag niet worden ingericht als tuin ".

De deputatie laat opmerken dat recreatiezone theoretisch mag worden gebruikt voor dagrecreatie, een speelzone bv. Dat heeft niets onwettigs, zoals verzoekers doen uitschijnen. Ik benadruk nogmaals dat dit geenszins de bedoeling is: de recreatiezone wordt in zijn geheel als een natuurlijk element bewaard.

3. Perceelsgrootte en draagkracht.

In haar motivering heeft de deputatie wel degelijk verwezen naar de ruimtelijke ordening en de bestaande omgeving : " overwegende dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en zich op aanvaardbare wijze integreert in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundiger statistieken van deze omgeving en gelet op de schaal, de bestemming, de inplanting, het algemeen karakter en het uitzicht van het ontwerp, de aanvraag bijgevolg verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en de goede aanleg van het perceel niet in het gedrang brengt".

Deze motivering bevat alle elementen van goed ruimtelijk bestuur. In mijn nota van tussenkomst van 20-3-2017 heb ik al deze elementen met de nodige technische documentatie met foto's van ligging en inplanting van bestaande woningen uit de naaste omgeving gedocumenteerd en toegelicht. Deze gegevens zijn vanzelfsprekend bij de vergunning verlenende overheid, de gemeente Bonheiden, bekend en werden door de gemeente grondig onderzocht en ge-evalueerd: de gemeente en de provincie hebben trouwens twee eerdere bouwvragen geweigerd omwille van hun onverenigbaarheid; dit betekent toch dat de voorliggende vergunde aanvraag wel degelijk conform is.

In wat voor logica moet dan een hogere overheid al de technische gegevens, onderzocht door de vergunning verlenende overheid, in detail herhalen in zijn motivering? In Vlaanderen geldt toch het subsidiariteitsbeginsel waarbij aan de lokale overheid de nodige autonomie wordt verleend, zoniet wordt Vlaanderen onbestuurbaar.

4. Afstand tot de perceelsgrens

In haar motivatie- geciteerd door verzoekers- vermeldt de deputatie duidelijk dat de afstand tot de perceelsgrens en tussen beide woningen voldoet aan de geldende regelgeving terzake. Ik heb in mijn nota de precieze afstanden vermeld, die trouwens ook reeds in de nota van de architect die deel uitmaakt van de bouwvraag werden aangegeven. Wat moet er nog meer?

Verzoekers stellen verder (punt 20) dat de deputatie in haar motivering geen melding maakt van de voorgaande aanvragen. Dit is flagrant onjuist : inzake goede ruimtelijke ordening vermeldt de deputatie : "In het verleden heeft de deputatie reeds 2 maal een aanvraag voor het bouwen van een woning op het perceel geweigerd. Huidig ontwerp van de woning verschilt echter danig van de vorige aanvragen en is dus niet te vergelijken." (zie citaat in Arrest RvVb van 12-4-2016 IV Feiten punt 6-pag 7).

Zoals ik in mijn nota heb vermeld heb ik als bouwheer met de architect en de gemeente herhaaldelijke besprekingen gevoerd om tot een aanvaardbare inplanting en vorm van de woning te komen. De gelande woning werd door de gemeente als "vernieuwend" bestempeld.

Het is daarom volkomen onterecht om bij de evaluatie van vergunde aanvraag de eerder geweigerde aanvragen steeds weer als uitgangspunt te gebruiken zoals verzoekers herhaaldelijk doen in hun toelichtende nota.

5. Omgeving, inplanting en privacy.

Uit mijn nota van tussenkomst blijkt duidelijk dat er - omwille van de natuurlijke grenzen tussen beide percelen en de inplanting en inrichting van de woning van verzoekers - geen sprake is van privacy schennis. Dit werd ook vermeld in de nota van de architect en overgenomen door de gemeente in haar besluit tot het verlenen van de vergunning. Het is dan ook onjuist te stellen - zoals verzoekers doen (punt 22) - dat deze motivering "achteraf" zou zijn gebeurd.

Ik kan niet inschatten of de PSA die in negatieve zin hierover oordeelt rekening hield met de nieuwe inplanting- ik heb de indruk dat ook de PSA steeds terugvalt op de geweigerde aanvragen en geen grondige evaluatie van het nieuwe voorliggend ontwerp heeft gemaakt: ook de PSA geeft geen gedetailleerde technische motivatie van zijn negatief advies; uit het kadasterplan, de inplantingsplannen en bijgevoegde foto's van woningen uit de omgeving (zie mijn nota van tussenkomst) blijkt duidelijk dat de geplande woning conform werd ingeplant.

6. Rechtszekerheid

Zoals reeds aangetoond heeft de deputatie in haar motivatie wel degelijk rekening kunnen houden met technische elementen vermeld in de conceptnota en begeleidende nota van de architect bijgevoegd bij de bouwaanvraag. Hierin wordt aangetoond dat aan alle wettelijke voorschriften inzake ruimtelijke ordening en respect van privacy is voldaan, wat bevestigd werd door de gemeente in de motivering tot het verlenen van de vergunning. Ik acht mezelf dan ook gerechtigd om deze verleende vergunning te kunnen uitvoeren en kan niet aanvaarden dat ik, door een juridisch steekspel aangaande een vermeende onzorgvuldige motivering vanwege een overheid, mijn recht op bouwen zou verliezen. Ik heb voldoende aangetoond dat het beroep door verzoekers ingediend op alle punten ongegrond is; volgens de bestuurlijke regelgeving neerlegd in het Procedurebesluit (art. 103) van de Vlaamse regering kan een beroepsaanvraag in bepaalde gevallen als "onrechtmatig" worden bestempeld. Ik vraag mij af of dit hier niet verder moet worden onderzocht.

Ook de stelling dat met mijn technische toelichting in mijn nota geen rekening mag worden gehouden begrijp ik niet : waartoe dient dan mijn recht op tussenkomst als er toch met mijn tussenkomst geen rekening mag worden gehouden? Nogmaals Kafka !

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in het enig middel onder meer dat het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0949 van 12 april 2016 is geschonden.

2.

Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest van de Raad strekt zich uit tot de onverbreekelijk met het dictum verbonden motieven houdende uitspraak over de tijdens het rechtsgeding betwiste rechtspunten waarover de partijen tegenspraak hebben kunnen voeren. Het gezag van gewijsde steunt op de noodzakelijkheid te beletten dat eenzelfde betwisting altijd zou blijven duren. Dit gezag brengt onder meer met zich mee dat een door de rechter genomen bindende beslissing achteraf niet meer in vraag mag worden gesteld door de in het geding betrokken partijen.

Het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/0949 van 12 april 2016 steunt op de volgende overwegingen:

“ ...

6.

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

In het kader van de vorige aanvragen werd door verwerende partij met name onder meer gesteld *“dat het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd”, dat “de geplande woning de mogelijkheden overstijgt van dit beperkte deel woongebied”, en dat “het betreffende terrein door de perceelconfiguratie niet in aanmerking komt voor woningbouw”*. Ook werd overwogen dat *“de woning een aanzienlijke grondoppervlakte heeft van ca. 130m² wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied”, en dat “deze bebouwde oppervlakte te groot is in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein”*. Tevens oordeelde verwerende partij dat *“de woning (met een oppervlakte van 130m²) wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelgrens”, zodat er “door deze inplanting en oppervlakte van de woning geen ruimte gelegen in woongebied meer overblijft om als tuin te worden ingericht”, terwijl “het oneigenlijke gebruik van het recreatiegebied vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard”, vermits “tuinen onlosmakelijk deel uitmaken van de bebouwing en integraal in de woonzone dienen te worden voorzien”*. Tenslotte werd overwogen dat *“om de woning toch nog binnen het woongebied te kunnen oprichten, deze helemaal vooraan links op het perceel wordt ingeplant, op korte afstand van het links aanpalende perceel”, terwijl “dergelijke inplanting, gezien de grootte en de breedte van de omliggende percelen, niet te verantwoorden is”, temeer “de achtergevel van de ontworpen woning zelfs voor de voorgevel van de links aanpalende woning komt te liggen”*.

Voormelde ruimtelijke knelpunten worden tevens vermeld in het beroepschrift van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en in het -niet éénsluidend- advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In voormeld advies wordt met name onder meer overwogen dat *“de tuinzone overwegend gelegen is in recreatiegebied”, dat “het inrichten van een particuliere tuin niet in overeenstemming is met de bestemming recreatiegebied” en dat “een zuiver residentiële functie, zelfs voor wat de tuinzone betreft, niet in overeenstemming kan worden gebracht met een niet-residentiële de bestemming”*. Inzake de tuin wordt tevens gesteld dat *“indien de tuin ingericht zou worden enkel binnen het woongebied, de tuinzone dan te beperkt is om te volstaan als kwalitatieve buitenruimte bij een vrijstaande woning”, gezien “een tuinzone met minimale diepte van 10m is vereist om een voldoende ruime tuin te kunnen garanderen bij een woning” en gezien “de realiseerbare tuindiepte ligt tussen de 4,50m en de 5m en dus ver onder de 10m diepte blijft”, terwijl “door de specifieke driehoekige vorm van het stuk woongebied er geen alternatieve inplanting met een 10m diepe tuinzone mogelijk is”*. Ook wordt gesteld dat *“de woning door de perceelconfiguratie ook dicht bij de voorste en linker perceelgrens komt te liggen”, terwijl “de woningen op de percelen in de directe omgeving dieper zijn gelegen ten opzichte van de rooilijn en kwalitatievere tuinzones hebben in een groene omgeving”, zodat “door de inplanting en te kleine tuinzone de draagkracht wordt overschreden” en “het ontwerp zich niet voldoende in de omgeving inpast”*. Tevens wordt nog overwogen dat *“de vergunning voor een woning op dit perceel reeds verscheidene malen werd geweigerd met een gelijkaardige argumentatie”*.

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

7.

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

7.1.

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

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

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

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

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

7.2.

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

De Raad stelt vast dat de overweging dat *“het perceel op zich niet klein is, maar de specifieke vorm van het perceel en de ligging ten opzichte van het aanpalende perceel het moeilijk maken om het perceel kwalitatief in te richten”* allesbehalve afdoende is in het licht van het eerder oordeel van verwerende partij

naar aanleiding van de twee vorige (geweigerde) aanvragen, waarin onder meer werd overwogen *“dat het terrein in kwestie niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd”*, dat *“het betreffende terrein door de perceelconfiguratie niet in aanmerking komt voor woningbouw”* en dat *“de woning een aanzienlijke grondoppervlakte heeft van ca. 130m² wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied”*, zodat *“deze bebouwde oppervlakte te groot is in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein”*. Onafgezien van de stelling van verwerende en tussenkomende partij -in hun verweernota's- dat voorliggende aanvraag verschilt van de twee vorige geweigerde aanvragen, blijkt uit de stukken van het dossier dat de oppervlakte van de woning volgens het statistisch formulier 145,7 m² bedraagt, zodat de grondoppervlakte van de woning circa 15 m² meer bedraagt dan de grondoppervlakte van de respectievelijke woningen in de vorige aanvragen, waaromtrent verwerende partij nochtans oordeelde dat *“de woning een aanzienlijke grondoppervlakte heeft van ca. 130m² wat ongeveer ¼ bedraagt van de oppervlakte van het woongebied”*, zodat *“deze bebouwde oppervlakte te groot is in verhouding tot de oppervlakte van het woongebied op het terrein”*. In die optiek diende verwerende partij haar beslissing zéér zorgvuldig te motiveren, en kon zij niet volstaan met de nietszeggende opmerking dat *“het perceel op zich niet klein is”*, waarbij de Raad bovendien vaststelt dat de oppervlakte van de woning in de bestreden beslissing zelfs niet expliciet wordt vermeld (in tegenstelling tot in de door de Raad vernietigde beslissing van 17 december 2009).

De Raad stelt tevens vast dat de overweging dat *“er een afstand van 3m wordt gerespecteerd ten opzichte van de linker perceelgrens”*, dat *“de woning op 8,30m achter de rooilijn is ingeplant”* en dat *“gezien de buurwoning op voldoende afstand staat, deze inplanting aanvaardbaar wordt geacht”*, evenmin afdoende is in het licht van het eerder oordeel van verwerende partij naar aanleiding van de twee vorige (geweigerde) aanvragen, waarin onder meer werd overwogen dat *“de woning (met een oppervlakte van 130 m²) wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelgrens”*, en dat *“om de woning toch nog binnen het woongebied te kunnen oprichten, deze helemaal vooraan links op het perceel wordt ingeplant, op korte afstand van het links aanpalende perceel”*, terwijl *“dergelijke inplanting, gezien de grootte en de breedte van de omliggende percelen, niet te verantwoorden is”*, temeer *“de achtergevel van de ontworpen woning zelfs voor de voorgevel van de links aanpalende woning komt te liggen”*. Onafgezien van de stelling van verwerende en tussenkomende partij dat voorliggende aanvraag verschilt van de twee vorige geweigerde aanvragen, moet worden vastgesteld dat de afstand tot de linker perceelgrens van 3 m (waarbij in de door de Raad vernietigde beslissing van 17 december 2009 sprake was van 3,50 m) niet (dan wel amper indien 3,50 m) verschilt van de afstand in de vorige aanvragen, waaromtrent verwerende partij nochtans oordeelde dat *“dergelijke inplanting, gezien de grootte en de breedte van de omliggende percelen, niet te verantwoorden is”*. Ook in die optiek diende verwerende partij haar beslissing zéér zorgvuldig te motiveren, en kon zij niet volstaan met de loutere opmerking dat *“deze inplanting aanvaardbaar wordt geacht, gezien de buurwoning op voldoende afstand staat”*, waarbij de betreffende afstand zelfs niet nader wordt verduidelijkt en er evenmin een vergelijking wordt gemaakt met de overige omliggende percelen.

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

...

De motieven waarop de vernietiging steunt zijn derhalve de volgende:

- (1) Inzake het tuingedeelte van de betrokken aanvraag, waarbij de verwerende partij als voorwaarde had opgelegd dat “het recreatiegebied niet mag ingericht worden als tuin, maar het gebruik als tuin wel kan worden toegestaan”.

Het vernietigingsmotief luidt dat de voorwaarde die vereist dat de tuinzone bij een woning (groten)deels wordt gesitueerd in recreatiegebied, strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan Mechelen, die bindende en verordenende kracht hebben, en met artikel 16.5.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

- (2) Inzake de perceelsgrootte en –configuratie:

- de overweging dat *“het perceel op zich niet klein is, maar de specifieke vorm van het perceel en de ligging ten opzichte van het aanpalende perceel het moeilijk maken om het perceel kwalitatief in te richten”* is als motief niet afdoende voor het verlenen van een vergunning voor een woning met een grondoppervlakte van 145,7 m², in het licht van het eerder oordeel van verwerende partij dat een woning met een grondoppervlakte van 130 m² te groot is voor de oppervlakte van het woongebied;
- de overwegingen dat *“er een afstand van 3m wordt gerespecteerd ten opzichte van de linker perceelgrens”*, dat *“de woning op 8,30m achter de rooilijn is ingeplant”* en dat *“gezien de buurwoning op voldoende afstand staat, deze inplanting aanvaardbaar wordt geacht”*, vormen geen afdoende motief in het licht van het eerder oordeel van verwerende partij dat *“de woning (met een oppervlakte van 130 m²) wordt ingeplant op 6m uit de rooilijn en op 3m van de perceelgrens”*, en dat *“om de woning toch nog binnen het woongebied te kunnen oprichten, deze helemaal vooraan links op het perceel wordt ingeplant, op korte afstand van het links aanpalende perceel”*, terwijl *“dergelijke inplanting, gezien de grootte en de breedte van de omliggende percelen, niet te verantwoorden is”*, temeer *“de achtergevel van de ontworpen woning zelfs voor de voorgevel van de links aanpalende woning komt te liggen”*.

- (3) De motivering inzake de ruimtelijke knelpunten is niet afdoende in het licht van het standpunt van de gewestelijke ambtenaar dat *“het vol bouwen van een zeer kleine spie op de rand van dit woongebied niet is gepast in deze omgeving, bestaande uit voornamelijk grote, ruime kavels”*, dat *“het perceel niet als een volwaardig bouwperceel kan worden beschouwd”*, dat *“het niet aanvaardbaar is dat de achterzijde van de nieuwe woning zo goed als volledig voor de voorgevels van de naastliggende woningen als de verder gelegen woningen rechts van het perceel moet aangehouden worden”* en dat *“er een probleem zal ontstaan betreffende de privacy doordat de woning volledig voor de linksaanpalende woning komt te liggen”* en in het licht van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“de woning door de perceelconfiguratie ook dicht bij de voorste en linker perceelgrens komt te liggen”* terwijl *“de woningen op de percelen in de directe omgeving dieper zijn gelegen ten opzichte van de rooilijn en kwalitatievere tuinzones hebben in een groene omgeving”*, zodat *“door de inplanting en te kleine tuinzone de draagkracht wordt overschreden”*.

3.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien, zoals ten deze, een eerdere beslissing werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering aangaande de twistpunten. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

4.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing, na de vaststelling dat de tuinzone overwegend is gelegen in recreatiegebied, dat er geen verblijfsfuncties worden ingericht in deze zone en dat er enkel kleinschalige recreatieve functies zullen plaatsvinden (wandelen, speeltuigen, ...) in dit gedeelte dat aanleunt bij de woning.

Door het gebruik als tuinzone bij een residentiële woning te beschouwen als kleinschalige recreatieve functies miskent de verwerende partij motief in het vernietigingsarrest dat het gebruik van het recreatiegebied als tuinzone bij een residentiële woning strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan Mechelen, die bindende en verordenende kracht hebben, en met artikel 16.5.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

5.

De conclusie in de bestreden beslissing dat in de aanvraag de draagkracht en de schaal van de omgeving niet wordt overschreden en dat het aangevraagde vanuit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar wordt geacht, steunt op de overwegingen dat specifiek voor deze vorm een driehoekige woning met groendak werd ontworpen, dat een afstand van 3 meter wordt gerespecteerd ten opzichte van de linker perceelsgrens, dat de woning op 8,30 meter achter de rooilijn wordt ingeplant, dat de buurwoning op voldoende afstand staat, dat de bestaande bomenrijen aan de perceelsgrenzen behouden blijven zodat het groene karakter van de omgeving maximaal bewaard blijft en dat de vormtaal apart is, maar kan aanvaard worden in de omgeving die geen eenduidige vormtaal kent.

Deze overwegingen verschillen amper van de eerdere beslissing van de verwerende partij, terwijl in het vernietigingsarrest op zeer duidelijke wijze wordt aangegeven dat er een verstrengde motiveringsplicht geldt, in het licht van de standpunten van de gewestelijk en provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Bovendien is in het vernietigingsarrest tevens aangegeven dat deze overwegingen evenmin als motief afdoende zijn in het licht van eerdere andersluidende standpunten van de verwerende partij.

6.

De standpunten die de tussenkomen partij inneemt en die neerkomen op het verdedigen van het aangevraagde naar legaliteitsaspecten en goede ruimtelijke ordening, doen geen afbreuk aan de voorgaande bespreking.

De conclusie is dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel en het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0949 van 12 april 2016, miskent.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

VIII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET EN DWANGSOM

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen het volgende:

“ ...

82. Verzoekers wensen Uw Raad te verzoeken om, gelet op de flagrante schending door verwerende partij van het gezag van gewijsde van Uw vorige twee arresten in casu, bij een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing aan verwerende partij op te leggen dat bij het nemen van een nieuw besluit de verwerende partij rekening dient te houden met de gewestplanbestemming en artikel 16.5.0 van het Inrichtingsbesluit. Verzoekers durven Uw Raad derhalve te vragen uitdrukkelijk te bepalen dat (1) bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening verwerende partij enkel rekening mag houden met dat deel van het perceel dat in woongebied is gelegen en (2) er geen tuin mag worden voorzien in recreatiegebied.

83. Gelet op de vele voorgaanden in huidig dossier, en de halstarrigheid van de verwerende partij om met de door Uw Raad opgesomde weigeringsmotieven geen rekening te houden, wenst verzoeker dat voorgaand bevel zou worden opgelegd onder verbeurte van een dwangsom conform artikel 38 van het Decreet. Betreffend artikel stelt immers als volgt:

...”

Zij voegen nog het volgende toe in hun toelichtende nota:

“ ...

29. Verzoekende partij vreest, gelet op het herhaaldelijk negeren van de inhoud van de arresten van Uw Raad, dat bij een derde vernietiging door Uw Raad verwerende partij opnieuw een besluit zal nemen zonder de inhoud van Uw arrest in acht te nemen. Aangezien zij reeds twee maal de beoordeling van Uw Raad naast zich neerlegde, is dergelijke vrees terecht.

30. Het verzoek tot opleggen van een dwangsom is gelet hierop gegrond. Verzoeker verzoekt dat een besluit door de verwerende partij wordt genomen met inachtnaam van hetgeen onder randnummer 27 uiteengezet. Op basis van artikel 38, §2 van het Decreet is meest voor de hand liggend dat de gevraagde dwangsom opgelegd wordt op de eerst voorziene mogelijkheid, zijnde op een bedrag ineens. Betreffend bedrag dient hoog genoeg te zijn om enige daadkracht te kunnen hebben. Hierbij dient eveneens opgemerkt dat, gelet op de besluiten uit het verleden en het herhaaldelijk naast zich neerleggen van de inhoud van de arresten van Uw Raad, ook deze elementen het bedrag van de dwangsom eveneens beïnvloeden.

31. Gelet op al het voorgaande, verzoekt verzoeker om de oplegging van een dwangsom ten bedrage van 25.000 EUR in zoverre een besluit genomen wordt door verwerende partij dat niet in overeenstemming is met de vereisten dat:

- Bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening enkel rekening wordt gehouden met dat deel van het perceel dat in woongebied is gelegen en;
- Geen tuin mag worden voorzien in recreatiegebied.

...”

De tussenkomenende partij repliceert als volgt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“... ”

Ik begrijp uit de wetgeving dat het opleggen van een dwangsom juridisch mogelijk is in bepaalde gevallen. Wat ik niet begrijp hoe dit mogelijk zou zijn in voorliggende zaak : wie lijdt hier schade en door wie wordt deze schade veroorzaakt? Ik heb een bouwvergunning gekregen in 2009 en kan die niet uitvoeren door het herhaaldelijk beroep van verzoekers. In weze werd hun beroep ingegeven door eigenbelang en een vermeende schending van privacy en belemmering van uitzicht , en is vervolgens, met een juridische ondergrond, uitgebouwd tot een vermeende bouwovertreiding inzake ruimtelijke ordening. Tenslotte komt de hele zaak nu neer op een gebrekkige motivatie vanwege de deputatie.

Schending van privacy en belemmering van uitzicht zijn contradictorisch : schending van privacy kan worden weggewerkt door het planten van een bijkomende haag langs de perceelsgrens maar dan wordt het uitzicht nog meer belemmerd! Het juridisch steekspel rond onvoldoende motivatie en de vraag in hoeverre een hogere overheid elke beslissing in detail moet verantwoorden is voer voor juristen waarvan ik als vergunninghouder het slachtoffer ben. Ik neem aan dat er nog voldoende rechtszekerheid en rechtschapenheid in onze maatschappij bestaat om te vermijden dat een burger de dupe wordt van een juridisch machts spel tussen 2 overheidsinstanties.

Vandaar dat ik de vraag tot schadevergoeding vanwege de verzoekers totaal ongepast - zelfs immoreel en kwetsend vind.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 37 DBRC-decreet, zoals gewijzigd bij decreet van 9 december 2016, kan de Raad na gehele of gedeeltelijke vernietiging de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Daarbij kunnen de volgende voorwaarden worden opgelegd:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Bij de bespreking van het enig middel is vastgesteld dat het arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0949 van 12 april 2016 steunt op een aantal vernietigingsmotieven. Tevens is vastgesteld dat de verwerende partij deze vernietigingsmotieven heeft miskend. Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij de verplichtingen die voortvloeien uit dit vernietigingsarrest na te komen.

2.

Het blijkt vooralsnog niet dat de verplichtingen die hiervoor bij bevel worden opgelegd, dienen afgedwongen te worden door middel van een dwangsom.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ingmar BUELLENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Brouwersdreef 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0202.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ