

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.079 van 15 april 2008
in de zaak A. 63.189/X-10.151.**

In zake : de n.v. WAUTERS B.W.O.,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1560 HOEILAART,
de Quirinilaan 2

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. Taelman,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat n.v. WAUTERS B.W.O. op 7 april 1995 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 30 januari 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden waarbij haar beroep tegen het besluit van 10 maart 1994 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende weigering van de vergunning voor het verkavelen van een grond gelegen aan de Ledestraat te Assenede, kadastraal bekend sectie C, nr. 975/k, wordt verworpen;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur
A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 21 februari 2001 die de neerlegging
ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien
de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 6 september 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 oktober 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. VANDENBERGHE, die loco advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat K. DE MULDER, die loco advocaat P. Taelman verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 10 september 1993 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een verkavelingsaanvraag in voor een grond gelegen aan de Ledestraat te Assenede, kadastraal bekend sectie C, nr. 975/k.

De verkaveling voorziet in 4 loten, waarvan de loten 1 en 4 zijn bestemd voor halfopen bebouwing, en de tussenin gelegen loten 2 en 3 voor gesloten bebouwing. De bouwzones voor de loten 1 en 2, en 3 en 4 staan geschrant op de Ledestraat.

1.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is het betrokken perceel tot op een diepte van 50 m te rekenen vanaf de Molenhoek, waarin de Ledestraat uitmondt, gelegen in woongebied en voor het overige in agrarisch gebied.

1.3. Bij besluit van 9 december 1993 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede de gevraagde vergunning op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, luidend als volgt:

“Ongunstig om volgende redenen:

Het verkavelen van gronden welke gesitueerd zijn achteraan het woongebied welk werd afgebakend in functie van de Molenhoek is stedenbouwkundig onverantwoord”.

1.4. Op 12 januari 1994 stelt de verzoekende partij beroep in tegen dit weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

Bij besluit van 10 maart 1994 beslist de bestendige deputatie het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen om volgende redenen:

“Overwegende dat appellant tot staving van het beroep argumenteert dat voor de grond waarop thans de verkaveling wordt voorzien een bouwtoelating bestaat voor het oprichten van een meergezinswoning met zes woongelegenheden ;

dat dit gedeelte grond deel uitmaakt van een groter geheel waarop twee meergezinswoningen met elk zes woongelegenheden voorzien zijn en waarvoor de bouwvergunning werd afgeleverd op 31.01.1991 door het College van Burgemeester en Schepenen;

dat de verkavelingsaanvraag tot stand kwam na ruggespraak met de verantwoordelijke van de AROHM ;

dat hij van oordeel is dat in het advies uitgebracht door de gemachtigde ambtenaar geen rekening wordt gehouden met de bestaande vergunning ;

dat de werken met betrekking tot het verwezenlijken van het ontwerp dat goedgekeurd is op 31.01.1991 reeds voor de helft uitgevoerd zijn;

dat het verkavelingsontwerp eigenlijk te aanzien is als een wijziging aan een goedgekeurde bouwaanvraag, waardoor in plaats van een blok met zes appartementen, een verti(c)ale opdeling wordt gemaakt voor maximum vier woningen ; dat de ingreep op de grond ongewijzigd is;

dat de bewoningsdensiteit met minimum een derde verminderd wordt ;

dat de woningen zullen worden opgetrokken onder een zelfde bouwwijze als de bestaande bebouwing ;

dat ze worden opgevat als een architecturaal geheel met gelijkaardige materialen ;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verkavelen van het eigendom, gelegen te Assenede, Oosteklo, Ledestraat, kadastraal gekend sectie C nr. 975 k ;

Overwegende dat uit het onderzoek blijkt dat de Ledestraat, nl. de Provinciale Weg Ertvelde - Lembeke, aldaar is uitgerust met een 7 m brede betonverharding ;

dat aan beide zijden van de weg een 2,5 m brede parkeerstrook is aangelegd en een 1,5 m breed fietspad ;

dat als nutsleidingen ele(k)triciteit, riolering en telefoon aanwezig zijn ;

dat voor de aansluiting van de waterleiding een uitbreiding dient te geschieden ;

dat het betrokken perceel thans in gebruik is als landbouwgrond;

dat zich op de hoek van de Molenhoekstraat en de Ledestraat, eveneens op perceel nr. 975k, een nieuw opgericht appartementsgebouw bevindt ;

dat dit appartementsgebouw, werd vergund bij beslissing dd. 31.01.1991 van het schepencollege ;

dat uit het bij voornoemde beslissing van het schepencollege gevoegd plan blijkt dat op het perceel in feite twee appartementsgebouwen mochten opgericht worden ;

dat onderhavig voorstel de verkaveling in 4 loten voor gesloten bebouwing voorziet van het deel grond waarop het tweede appartementsgebouw cfr. vergunning van 31.01.1991 was voorzien ;

Overwegende dat het eigendom, waarop de verkaveling wordt voorzien, volgens het bij K.B. van 14.09.1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, grotendeels is gelegen in een agrarisch gebied ;

dat volgens art. 11 par. 4.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid, voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven toelaatbaar zijn ;

dat residentiële bebouwing strijdig is met de bestemming van het gebied ;
dat om deze redenen het beroep niet vatbaar is voor inwilliging”.

1.5. Op 19 april 1994 stelt de verzoekende partij beroep in tegen dit besluit bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

Bij het bestreden besluit van 30 januari 1995 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden wordt het beroep van de verzoekende partij verworpen. Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, grotendeels gelegen is in het 50 m-diep woongebied dat zich uitstrekt langs de Molenhoek en verder in het aanpalend agrarisch gebied dat aansluit op de Ledestraat; dat in het 50 m-diep woongebied langs de Molenhoek reeds meergezinswoningen werden opgetrokken en betrokken verkaveling zich dus onder meer situeert op de resterende grond binnen dit woongebied; dat in het agrarisch gebied, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bestemd is voor de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzonder bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen alsmede de woning van de exploitanten mag bevatten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en ook de para-agrarische bedrijven;

Overwegende dat de verkaveling vier loten voorstelt, gericht op de Ledestraat, waarbij respectievelijk op de loten 1,2 en 3,4 gekoppelde eengezinswoningen worden gepland, tevens met gedeeltelijke koppeling van de gevels der geplande woningen op de loten 2 en 3; dat het ontwerp het gebouwenblok zodanig voorstelt dat, met een percelering die overwegend evenwijdig is aan de Molenhoekstraat, op het lot 1 ene linker zijdelingse bouwvrije strook van slechts 2 m resteert; dat de geplande woning op het lot 4 zich circa 2 m in het rechtsaanpalend agrarisch gebied situeert;

Overwegende dat door de overmatige terreinbezetting, deels voortvloeiend uit het te groot aantal percelen, de gangbare bouwvrije afstand van minstens 4 m tot de aanliggende eigendommen niet meer kan worden gerespecteerd; dat evenzo op het lot 4 een bebouwing is gepland die, ongeacht de reële perceelsconfiguratie en eigendomsstructuur, een aantasting inhoudt van het planologisch vastgesteld agrarisch gebied;

Overwegende dat betrokkene op 31 januari 1991 bouwvergunning heeft verkregen voor het oprichten van meerdere aan elkaar gesloten particuliere woningen op kwestieus perceel; dat bedoelde bouwgroep zich volgens plan volledig situeert binnen het 50 m-diep woongebied en dus geen aantasting inhoudt van het agrarisch gebied; dat huidig verkavelingsvoorstel noch op het vlak van perceelsordening - afstand tot de laterale perceelsgrenzen - noch uit oogpunt van een planologische ordening aanvaardbaar is; dat om voormelde redenen het beroep van de particulier dient verworpen”.

2. Ten gronde

2.1. Eerste middel

2.1.1. Standpunt van de partijen

2.1.1.1. In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het redelijkheids-, het continuïteits- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, van de artikelen 56, §1, laatste lid en 57, § 1, eerste lid, juncto 45, § 2, eerste lid van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: de stedenbouwwet), en van “de verworven rechten van beroepster”,

“Doordat aan beroepster de verkavelingsvergunning geweigerd wordt omdat de bebouwing op lot 4 een aantasting zou impliceren van het agrarisch gebied op het gewestplan.

Terwijl deze ‘aantasting’ van het landbouwgebied erin bestaat dat de bouwzone van lot 4 voor ongeveer anderhalve meter niet in de woonzone, maar in de agrarische zone gelegen is (...).

En terwijl beroepster nog op 31 januari 1991 de bouwvergunning had verkregen voor het optrekken van een gebouw met appartementen op dezelfde plaats met exact dezelfde bouwconfiguratie (vergelijk beide plannen).

En terwijl beroepster niet inziet waarom de planologische visie van het bestuur verschillend is van de houding die in 1991 werd aangenomen met betrekking tot de lo(k)alisatie van de gebouwen ten opzichte van de bestemming op het gewestplan.

En terwijl het kennelijk onredelijk is nu de vergunning volledig te weigeren om dezelfde grond waarop eerst een appartementsgebouw vergund was te verkavelen in vier loten, omdat de bouwzone van het uiterste lot voor amper anderhalve meter in de agrarische zone is gelegen.

En terwijl de bouwzone zoals afgebakend op een verkavelingsplan immers nooit volledig wordt bebouwd, doch slechts aangeeft binnen welke grenzen een latere bouwaanvraag moet ingediend worden.

En terwijl het beroepster, die de verkavelingsaanvraag had ingediend in de overtuiging dat de woonzone 60 in plaats van 50 meter diep was en in de wetenschap dat op exact dezelfde locatie reeds eerder bouwvergunning was verleend voor een appartementsgebouw, niet meer toekwam om in de loop van de vergunningsprocedure in beroep eigenmachtig de ingediende aanvraag op dit punt nog te wijzigen (...).

En terwijl het bestuur, in plaats van de verkavelingsvergunning categoriek te weigeren, aan het wettigheidsbezwaar dat betrekking heeft op de strijdigheid met het gewestplan eerder en redelijkheidshalve had moeten verhelpen door een bijkomend voorschrift bij de verkavelingsvergunning op te leggen, erin bestaande dat de bouwzone van lot 4 met een evenredige zijdelingse afstand moet ingekrompen worden.

En terwijl het opleggen van dergelijke voorwaarden uitdrukkelijk voorzien is in de stede(n)bouwwet (zie de artikelen 57 §1, eerste lid juncto 45 §2, eerste lid).

En terwijl het bestuur tekort is geschoten in haar plicht tot zorgvuldigheid bij het behandelen van het verkavelingsberoep van beroepster, door na te laten beroepster te polsen omtrent de mogelijkheid en haalbaarheid van deze optie, en de vergunning ten onrechte integraal heeft geweigerd.

En terwijl de Raad van State in dit verband reeds eerder stelde dat de overheid in het kader van een vergunningsprocedure ‘waar nodig, een zekere soepelheid aan de dag legt en de aanvraag concreet en met zin voor de werkelijkheid onderzoekt en beoordeelt’, en meer bepaald ‘voeling’ dient te zoeken met de aanvrager indien het afleveren van de vergunning slechts afhangt van een detailkwestie die mits ‘enige praktische zin’ in overleg met de aanvrager kan opgelost worden (...).

En terwijl het weigeringsmotief in casu zeker niet van absolute aard is, zodat het de overheid eerder toekwam, na het inwinnen van informatie bij beroepster, de vergunning af te leveren voorzien van de nodige voorwaarden opdat de bebouwing binnen de bouwzone beperkt zou blijven tot de woonzone op het gewestplan”.

2.1.1.2. De verwerende partij antwoordt wat volgt:

“In twee afzonderlijke middelen roept verzoekende partij een schending in van het redelijkheids-, het continuïteits- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de schending van artikel 56, § 1, laatste lid van de Stede(n)bouwwet, van artikelen 57 § 1, eerste lid juncto, artikel 45 § 2, eerste lid van de Stede(n)bouwwet, en een schending van de verworven rechten van verzoekende partij.

De eigendom van verzoekende partij in zijn geheel, waarvoor op 31 januari 1991 een vergunning werd verkregen, betreft een hoekperceel tussen de Molenhoekstraat en de Ledestraat. Met bedoelde vergunning werd de oprichting van 2 appartementsgebouwen met elk 6 wooneenheden vergund. Slechts 1 appartementsgebouw, gericht naar de Molenhoekstraat, werd opgericht.

Het tweede gebouw werd niet opgericht. Verzoekende partij opteerde voor een nieuwe verkavelingsaanvraag tot het opsplitsen van dit gedeelte in 4 loten.

De 4 ontworpen loten van de verkavelingsaanvraag richten zich evenwel op de Ledestraat en een deel van het terrein situeert zich bovendien in het aangrenzend agrarisch gebied.

Het bestreden besluit verwerpt het beroep van verzoekende partij en bevestigt de eerdere afwijzing van de verkavelingsaanvraag om reden dat ‘met een percelering, die overwegend evenwijdig is aan de Molenhoekstraat, op het

lot 1 een linkerzijdelin(g)se bouwvrije strook van slechts 2 meter resteert en dat de geplande woning op het lot 4 zich ca. 2 meter in het rechtsaanpalend agrarisch gebied situeert'.

Het perceel is volgens het pre-advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Assenede gelegen voor 2/3 in een woongebied en 1/3 in een agrarisch gebied.

Het spreekt voor zich dat het oprichten van een woning een aantasting inhoudt van het planologisch vastgesteld agrarisch gebied. Dit is niet voor ernstige betwisting vatbaar.

Verzoekende partij verwijt de overheid thans te weigeren wat voorheen met de vergunning van 31 januari 1991 zou zijn toegestaan en tevens enige soepelheid in de beoordeling van de verkavelingsaanvraag aan de dag te leggen.

In tegenstelling met hetgeen verzoekende partij tracht voor te houden was het tweede appartementsgebouw, vergund op 31 januari 1991 gesitueerd binnen het 50 meter - diep woongebied.

De thans gevraagde inplanting van de 4 loten is derhalve niet vergelijkbaar met de bij besluit van 31 januari 1991 vergunde situatie.

Alhoewel het principe van de bebouwbaarheid van deze achterliggende grond binnen het woongebied eerder bevestigd werd door het afleveren van de bouwvergunning van 31 januari 1991, werd de verkavelingsvergunning afgewezen omdat 'huidig verkavelingsvoorstel noch op het vlak van perceelsordening - afstand tot de laterale perceelsgrenzen - noch uit oogpunt van een planologische ordening aanvaardbaar is'.

Beide onaanvaardbare plangegevens vinden hun oorzaak in het overmatig aantal loten dat door verzoekende partij wordt nagestreefd.

In een poging om 4 loten te voorzien op het perceel, rest er slechts een geringe bouwvrij zijdelingse strook van slechts 2 meter op het lot 1 ten opzichte van het aanpalend eigendom en situeert de geplande bouwzone op het lot 4 zich deels in het aanliggend agrarisch gebied.

De overheid kan geen 'gebrek aan soepelheid' worden verweten wanneer het niet wenst in te gaan op loutere economische verzuchtingen van de aanvrager, maar een correcte naleving vraagt van alle bindende en elementaire voorschriften.

De oorzaak van de afwijzing is terug te vinden in de 'overmatige terreinbezitting', deels voortvloeiend uit het te groot aantal percelen.

Verzoekende partij beschikte over andere alternatieven.

Slechts 3 loten in plaats van 4 loten zouden mogelijks - uiteraard onder voorbehoud van onderwerping aan de vergunningverlenende overheid - een aanvaardbaarder bouwklimaat scheppen met mogelijkheid tot het integreren van de 4 meter brede zijdelingse bouwvrije stroken en zonder aantasting van het agrarisch gebied door bebouwing.

Het betreft evenwel een totaal andere optie, die blijkbaar niet strookt met de economische overwegingen van verzoekende partij".

2.1.1.3. In haar memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekende partij :

"Aan beroepster werd door de minister de verkavelingsvergunning geweigerd, vooreerst omdat de bebouwing op lot 4 een aantasting zou impliceren van het agrarisch gebied op het gewestplan.

Het is terzake zeer opvallend tegenpartij op pagina 3 van de memorie van antwoord te horen verklaren dat de vergunning niet om deze reden geweigerd zou zijn, maar enkel omwille van strijdigheid met de 'planologische ordening', en meer bepaald de te geringe afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Hiermee geeft tegenpartij zelf reeds te kennen dat de al dan niet gedeeltelijke ligging van een strook in het agrarisch gebied niet als weigeringsmotief kon en kan weerhouden worden.

Wat er ook van zij, bestaat bedoelde 'aantasting' van het landbouwgebied erin dat de bouwzone van lot 4 voor ongeveer anderhalve meter niet in de woonzone, maar in de agrarische zone gelegen is (zie de brief dd. 6 december 1994 vanwege landmeter-expert CLOQUET uit Gent met in bijlage een procesverbaal van opmeting, gevoegd in bijlage bij het beroep tot nietigverklaring).

Ook tegenpartij zal moeten erkennen dat beroepster nog op 31 januari 1991 de bouwvergunning had verkregen voor het optrekken van een gebouw met appartementen op dezelfde plaats met exact dezelfde bouwconfiguratie.

Een vergelijking van beide plannen, door beroepster meegestuurd met het beroep tot nietigverklaring, wijst zulks onbetwistbaar uit.

Noch in de memorie van antwoord, noch in enig stuk uit het administratief dossier wordt een poging ondernomen om deze nochtans vitale vaststelling te ontkrachten.

Beroepster kan immers niet goed inzien waarom de planologische visie van het bestuur plots verschillend zou moeten zijn van de houding die in 1991 werd aangenomen met betrekking tot de lo(k)alisatie van de gebouwen ten opzichte van de bestemming op het gewestplan.

Bij gebreke aan concrete motivatie voor deze koerswijziging, kan beroepster zich wel degelijk beroepen op 'verworven rechten' ten opzichte van het bestuur.

Het komt bovendien kennelijk onredelijk voor om nu de vergunning volledig te weigeren voor een verkaveling in vier loten voor dezelfde grond waarop eerst een appartementsgebouw vergund was, om de reden dat de bouwzone van het uiterste lot voor amper anderhalve meter in de agrarische zone is gelegen.

Daarbij moet ook rekening gehouden worden met het feit dat de bouwzone zoals afgebakend op een verkavelingsplan nooit volledig wordt bebouwd, doch slechts aangeeft binnen welke grenzen een latere bouwaanvraag moet ingediend worden.

Uit het dossier komt ook naar voor dat beroepster de verkavelingsaanvraag had ingediend in de overtuiging dat de woonzone 60 in plaats van 50 meter diep was, en in de wetenschap dat op exact dezelfde locatie reeds eerder bouwvergunning was verleend voor een appartementsgebouw.

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State kwam het beroepster, eens het duidelijk werd dat het woongebied niet 60 doch 50 meter diep was, niet meer toe om in de loop van de vergunningsprocedure in beroep eigenmachtig de ingediende aanvraag op dit punt nog te wijzigen (...).

In de gegeven omstandigheden diende het bestuur eerder en redelijkheidshalve, in plaats van de verkavelingsvergunning categoriek te weigeren, te verhelpen aan het vastgestelde wettigheidsbezwaar dat betrekking heeft op de strijdigheid met het gewestplan door een bijkomend voorschrift bij de verkavelingsvergunning op te leggen, erin bestaande dat de bouwzone van lot 4 met een evenredige zijdelingse afstand moest ingekrompen worden.

Het opleggen van dergelijke voorwaarden is uitdrukkelijk voorzien in de stede(n)bouwwet (zie de artikelen 57 §1, eerste lid juncto 45 §2, eerste lid).

Het bestuur is tekort geschoten in haar plicht tot zorgvuldigheid bij het behandelen van het verkavelingsberoep van beroepster, door na te laten beroepster te polsen omtrent de mogelijkheid en haalbaarheid van deze optie, en integendeel de vergunning ten onrechte integraal te weigeren.

In dit verband stelde de Raad van State reeds eerder dat de overheid in het kader van een vergunningsprocedure 'waar nodig, een zekere soepelheid aan de dag legt en de aanvraag concreet en met zin voor de werkelijkheid onderzoekt en beoordeelt', en meer bepaald 'voeling' dient te zoeken met de

aanvrager indien het afleveren van de vergunning slechts afhangt van een detailkwestie die mits 'enige praktische zin' in overleg met de aanvrager kan opgelost worden (...).

In casu was het weigeringsmotief zeker niet van absolute aard, zodat het de overheid eerder toekwam, na het inwinnen van informatie bij beroepster, de vergunning af te leveren, voorzien van de nodige voorwaarden opdat de bebouwing binnen de bouwzone beperkt zou blijven tot de woonzone op het gewestplan”.

2.1.1.4. In een laatste memorie laat de verzoekende partij nog gelden wat volgt :

“Bij vergelijking van het kadasterplan met het Gewestplan, dient te worden vastgesteld dat de perceelgrens die het perceel gekend als 975/k scheidt van perceel nr. 967/g niet helemaal samenvalt met de scheiding tussen het woongebied en het landbouwgebied volgens het gewestplan.

Hierdoor is een klein strookje van perceel nr. 975/k aan de rechter perceelsgrens als landbouwgebied bestemd, terwijl het overige gedeelte volledig als woonzone is bestemd.

De strook van 1 à 1.5 m. landbouwgebied die deel uitmaakt van het litigieuze perceel en die voor de tenuitvoerlegging van de verkaveling zou worden ingenomen zal wegens de quasi volledige bestemming van het perceel als woongebied dus nooit effectief zijn bestemming als landbouwgebied verkrijgen. Hierdoor blijft de visiewissel van de overheid enkel omwille van de inname van het strookje landbouwgebied manifest onredelijk.

Door de situering van het kleine strookje landbouwgebied op een perceel dat quasi volledig in woongebied is gelegen, zal dit kleine deeltje dan immers niet kunnen participeren aan de landbouwbestemming die het volgens het gewestplan verkreeg.

De inname van het strookje landbouwgebied dat door de tenuitvoerlegging van de verkaveling de facto bij de woonbestemming zou worden ingelijfd is dan ook bestemmingsongevoelig zodat in alle redelijkheid, voor dit kleine niet effectief voor de landbouw bestembare stukje perceel de bestaanbaarheid van het ingediende project niet met de gewestplanbestemming ervan niet moet worden nagegaan (...).

Beroepster is dan ook van mening dat, zelfs indien blijkt dat door de tenuitvoerlegging van de verkaveling een klein strookje binnen het perceel gelegen landbouwgebied de facto zou worden ingenomen bij het woongebied, deze vaststelling in alle redelijkheid niet kan verantwoorden waarom de overheid enkel om deze reden haar houding verandert, ten opzichte van de vergunning die zij afleverde op 31 januari 1991, en waarbij eveneens het volledige perceel 975/k tot woongebied werd bestemd”.

2.1.1.5. In haar laatste memorie antwoordt de verwerende partij nog wat volgt :

“Verzoekende partij betwist niet dat een deel van de percelen, voorwerp van de verkavelingsaanvraag, gelegen is in het agrarisch gebied.

De plannen van aanleg hebben een verordenend karakter en zijn bindend zowel voor de particulier als voor de overheid. De bestemmingsvoorschriften blijven gelden zolang zij niet werden herzien.

De klassieke argumentatie dat het ‘ingenomen’ gedeelte van het agrarisch gebied nooit effectief zijn bestemming als landbouwgebied zal of kan verkrijgen, doet hieraan geen enkele afbreuk. De effectieve aantasting of onmogelijkheid om een bestemmingsvoorschrift te realiseren maakt het de overheid nog niet mogelijk deze plannen van aanleg en de bestemmingsvoorschriften zomaar naast zich neer te leggen.

De verwijzing naar de arresten (...) en de term bestemmingsongevoelig is niet terzake dienend.

De geweigerde aanvraag betreft een inplanting van vier loten. Bij besluit van 31 januari 1991 werd daarentegen een appartementsgebouw vergund, welke volledig gesitueerd was binnen het 50-meter-diep woongebied.

De aansnijding van een ander bestemmingsgebied is enkel het gevolg van de economische verzuchtingen van de aanvrager door te pogen vier loten te voorzien op hetzelfde perceel. De onaanvaardbare plangegevens vinden hun oorzaak derhalve in het overmatig aantal loten dat door verzoekende partij wordt nagestreefd.

Bovendien wordt de verkavelingsaanvraag, zoals nadrukkelijk opgemerkt in het auditorsverslag, niet enkel geweigerd omwille van de aantasting van het agrarisch gebied. De overmatige terreinbezetting, deels voortvloeiend uit het te groot aantal percelen en de te geringe bouwvrije zijdelingse strook vormen eveneens één van de redenen tot weigering”.

2.1.2. Onderzoek van het middel

2.1.2.1. De verzoekende partij heeft zelf naar aanleiding van de hoorzitting een plan neergelegd opgemaakt door een beëdigde landmeter waaruit volgens haarzelf blijkt dat “een strook van 1 à 1.5 m” van de op het lot 4 voorziene “bouwzone” is gelegen in agrarisch gebied.

Met betrekking tot het argument van de verzoekende partij dat zij op 31 januari 1991 een bouwvergunning heeft verkregen voor het optrekken van een gebouw met appartementen op dezelfde plaats met exact dezelfde bouwconfiguratie overweegt het bestreden besluit “dat betrokkene op 31 januari 1991 bouwvergunning heeft verkregen voor het oprichten van meerdere aan elkaar gesloten particuliere woningen op kwestieus perceel; dat bedoelde bouwgroep zich volgens plan volledig situeert binnen het 50-m diep woongebied en dus geen aantasting inhoudt van het agrarisch gebied”. De door de verzoekende partij neergelegde plannen tonen het tegendeel niet aan. Er is aldus geen wijziging in de planologische visie van de vergunningverlenende overheid vast te stellen.

2.1.2.2. Voorts is het argument van de verzoekende partij dat de bouwzone zoals afgebakend op het verkavelingsplan nooit volledig wordt bebouwd, doch slechts aangeeft binnen welke grenzen een latere bouwaanvraag moet ingediend worden, niet alleen contradictorisch doch tevens niet relevant aangezien, zoals de

verzoekende partij zelf stelt, de bouwzone zoals afgebakend op het verkavelingsplan aangeeft binnen welke grenzen mag worden gebouwd.

2.1.2.3. Wat ten slotte het opleggen van bijkomende voorwaarden op grond van artikel 57, § 1, eerste lid, juncto artikel 45, § 2, eerste lid, betreft:

Artikel 57, § 1, eerste lid van de stedenbouwwet, zoals van toepassing op het ogenblik dat het bestreden besluit werd vastgesteld, luidde als volgt:

“Art. 57. § 1. De artikelen 45, 46, 48, 53, 54 en 55 zijn mede van toepassing op de verkavelingsvergunning. (...)”.

Artikel 45, § 2, eerste lid, van dezelfde wet, luidde als volgt:

“§ 2. Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a) hetzij het verbouwen van een bestaand vergund gebouw binnen het bestaande bouwvolume en niet betrekking hebbend op het volledig herbouwen;
- b) hetzij het uitbreiden van een bestaand vergund gebouw met uitzondering van woningbouw met een gebouw of een vaste inrichting op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu;
- c) hetzij het uitbreiden van een vergunde woning”.

De mogelijkheid tot afwijking van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan op grond van voormelde bepalingen is derhalve beperkt tot het “verbouwen” of “uitbreiden” van “een bestaand vergund gebouw” of “vergunde woning”. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij aanvoert bieden deze bepalingen aan de vergunningverlenende overheid niet de mogelijkheid om “een bijkomend voorschrift bij de verkavelingsvergunning op te leggen, erin bestaande dat de bouwzone van lot 4 met een evenredige zijdelingse afstand moet ingekrompen worden”.

Het middel is in al zijn onderdelen niet gegrond.

2.2. Tweede middel

2.2.1. In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 57, § 1, eerste lid, juncto artikel 45, § 2, eerste lid van de stedenbouwwet, van artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de

ontwerpgewestplannen en gewestplannen, van het continuïteitsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, en het gemis aan de rechtens vereiste feitelijke grondslag,

“Doordat aan beroepster de verkavelingsvergunning geweigerd wordt omdat voor lot 1 een te geringe ‘zijdelingse bouwvrije strook’ van twee meter zou voorzien zijn, hetgeen strijdig zou zijn met een normale ‘perceelsordening’.

Terwijl de vier loten waarvoor de verkavelingsvergunning werd aangevraagd gelegen zijn op hetzelfde perceel als het bestaande appartementsgebouw aan de zijde van lot 1.

En terwijl tussen de grens van de bouwzone op lot 1 en het bestaande appartementsgebouw een afstand van 9 meter is voorzien (zie het verkavelingsplan).

En terwijl het bestuur eerder de bouwvergunning afleverde voor twee afzonderlijke appartementsgebouwen die op slechts 7,05 meter afstand van elkaar waren voorzien.

En terwijl de motivering van de te geringe bouwvrije strook aldus tegenstrijdig is, gezien het bestuur eerder reeds een nog kleinere afstand tussen de gebouwen aanvaardde.

En terwijl aldus niet in te zien is hoe de goede plaatselijke ordening geschaad zou kunnen zijn”.

2.2.2. Het bestreden besluit bevat twee weigeringsmotieven, met name enerzijds de planologische onverenigbaarheid met de bestemming agrarisch gebied en anderzijds de niet-verenigbaarheid van het ontwerp met de goede plaatselijke ordening.

Het eerste weigeringsmotief volstaat om het bestreden besluit wettig te verantwoorden. Het tweede middel, dat derhalve is gericht tegen een overtollig motief, kan als zodanig, indien het gegrond zou worden bevonden, niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden, en is om deze reden niet ontvankelijk.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vijftien april 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.