

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.139 van 9 september 2008
in de zaak A. 110.638/X-10.561.**

In zake : de n.v. NICOLETTE,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat S. VAN GEETERUYEN,
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Leopold II laan 180.

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

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. NICOLETTE op 24 september 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 29 juni 2001 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende verwerping van haar beroep tegen de beslissing van 8 juni 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een veranda en de aanleg van een terras en opritverharding, op een perceel gelegen te Beersel, Beukenbosstraat 102, kadastraal bekend sectie A, nrs. 103/v en 104;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 8 februari 2005 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 22 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 mei 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BOSQUET, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat S. BUTENAERTS, die loco advocaat S. VAN GEETERUYEN verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 12 januari 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een ééngezinswoning”, op een perceel gelegen aan de Beukenbosstraat 102, kadastraal bekend sectie A, nrs. 103/ 2s-v en 104.

1.2. Op 17 september 1999 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van “een veranda + terras + plateau” op een terrein gelegen aan de Beukenbosstraat 102, kadastraal bekend sectie A, nrs. 104, 103/v en 103/q/2. Op het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan staat een “vergunde woning in opbouw” afgebeeld met een oppervlakte van 287 m².

1.3. Op 9 november 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een alleenstaande

ééngezinswoning (conciërgewoning bij huisnummer 102)”, op een perceel gelegen aan de Beukenbosstraat 100, kadastraal bekend sectie A, nr. 103/2/h.

1.4. Voornoemde percelen zijn volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, gelegen in een woonpark.

1.5. Op 17 november 1999 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het ingediend ontwerp voorziet het aanbouwen van een veranda, het aanleggen van een terras en een opritverharding.

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De veranda wordt aangebouwd tot op 5,00 m van de linkerperceelsgrens. Achter de woning wordt een open terras aangelegd. De oprit naar de woning wordt verhard.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

Gelet op de ligging in een woonpark is slechts een bebouwde oppervlakte van maximum 250 m² toegelaten. Door de voorziene aanbouw van een veranda, terrasverharding en aanleg van inrit wordt de toegelaten bebouwbare oppervlakte van 250 m² ruim overschreden.

Algemene conclusie

De goede ordening van het gebied komt in het gedrang”.

1.6. Op 23 november 1999 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning op grond van voornoemd ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.7. Op 8 juni 2000 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het administratief beroep van de verzoekende partij tegen voornoemde weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel. In dit besluit wordt onder meer het volgende overwogen:

“Overwegende dat de woonparken, die op het gewestplan zijn aangeduid, overwegend een opname van bestaande toestanden zijn; dat een woonpark bedoeld is als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht

op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen; dat de nog open gebleven ruimten verder mogen bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen met betrekking tot de woonparken en met de bestaande bebouwingswijze;

Overwegende dat, zolang de ordening niet is vastgelegd in een aanleg plan, voor de woonparken wordt voorgeschreven dat de woningdichtheid gelegen is tussen 5 à 10 woningen per ha; dat als orde van grootte kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld; dat de bebouwde oppervlakte slechts 250 m² mag bedragen met inbegrip van eventuele bijgebouwen; dat het niet te bebouwen gedeelte van het terrein moet aangelegd worden met hoogstammig groen; dat dit groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel; dat slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke;

Overwegende dat de bestaande woning een bebouwde oppervlakte heeft van ±286 m²; dat de veranda een oppervlakte heeft van ±46 m², zodat de totale bebouwde oppervlakte van de woning met de veranda ±332 m² bedraagt; dat het voorgeschreven maximum van 250 m² ruimschoots wordt overschreden;

Overwegende dat de twee terrassen achter de woning een oppervlakte hebben van ±124 m²; dat het plateau voor de woning een oppervlakte heeft van ±208 m²; dat samen met de bebouwde oppervlakte van de woning een verharde bezetting van ±664 m² wordt verwezenlijkt; dat dergelijke hoge terreininname niet beantwoordt aan de doelstellingen en voorschriften voor de woonparken;

Overwegende dat door beroeper aangehaald wordt dat op een aangrenzend perceel een conciërgewoning wordt gebouwd met een bebouwde oppervlakte van slechts 144 m²; dat de samenstelling van de bebouwde oppervlaktes kleiner blijft dan 500 m²; dat met dergelijke compensaties evenwel geen rekening kan worden gehouden; dat een opsplitsing van het eigendom in de toekomst steeds tot de mogelijkheden blijft behoren, zodat een verdere uitbreiding van de woning, die thans als conciërgewoning wordt bestemd, niet kan worden verhinderd;

Overwegende dat de oppervlakte van het perceel evenmin als een rechtvaardiging kan gelden ter verwezenlijking van een grotere bebouwde oppervlakte; dat de voorgeschreven beperking van de bebouwde oppervlakte een absoluut cijfer betreft en niet afhankelijk gesteld wordt van de perceelsoppervlakte;

Overwegende dat, gelet op wat voorafgaat, het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen terecht is en dient te worden bevestigd”.

1.8. Op 29 juni 2001 verwerpt de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 8 juni 2000 en wordt de vergunning geweigerd. Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Overwegende dat in de omzendbrief van 8 juli 1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen die de gewestplanvoorschriften nader toelicht en ruimtelijke criteria ter beoordeling van concrete aanvragen geeft, onder meer wordt gesteld dat voor woonparken alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied in principe toelaatbaar zijn; dat als orde van grootte kaveloppervlakten van slechts 1.000 à 2.000 m²

worden vooropgesteld; dat de bebouwbare oppervlakte slechts 250 m² mag bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke bijgebouwen; dat het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden); dat het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen; dat slechts 10 % van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke; dat de omzendbrief, wat die bepalingen betreft, evenwel als richtinggevend dient beschouwd te worden; dat de plaatselijke omstandigheden eventueel een afwijking kunnen inhouden;

Overwegende dat voor het betrokken perceel (Beukenbosstraat nr. 102), sectie A nr.103/2s-v en nr. 104, door het college van burgemeester en schepenen op 12 januari 1999, bouwvergunning voor het oprichten van een ééngezinswoning werd verleend, en waarbij reeds een oprit voorzien was; dat op 9 november 1999 aan beroeper eveneens een bouwvergunning werd verleend met betrekking tot het oprichten van een conciërgewoning (Beukenbosstraat nr. 100) op het rechts aanpalend perceel sectie A nr. 103/2 H; dat tenslotte op 31 december 1999 voor het betrokken perceel een bouwvergunning werd verleend voor het uitvoeren van terreinaanlegwerken, zoals reliëfwijzigingen, keurmuren en siervijver;

Overwegende dat door beroeper aangehaald wordt dat op het aangrenzend perceel de conciërgewoning een bebouwde oppervlakte heeft van slechts 144 m², dat door het samenbrengen van beide bebouwde oppervlaktes (297 m² + 144 m²), zijnde 441 m², de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte zelfs niet overschreden worden; dat met dergelijke redenering geen rekening kan worden gehouden aangezien beide bouwvergunningen werden afgeleverd in functie van één bepaald perceel en zelfs een eigen huisnummering hebben; dat een feitelijke en/of juridische opsplitsing steeds mogelijk blijft, zodat een verdere uitbreiding van de conciërgewoning in de toekomst niet kan verhinderd worden; dat onderhavige aanvraag duidelijk betrekking heeft op één perceel, zodat een rechtvaardiging ter verwezenlijking van een grotere bebouwde oppervlakte hier niet kan gelden;

Overwegende dat uit de gegevens van het dossier vooreerst blijkt dat, met betrekking tot de goedgekeurde bouwplannen dd. 12 januari 1999 en de huidige plannen van de woning (woning nr.102), een verschil wordt vastgesteld in de aanduiding van de afmetingen van de woning; dat hierdoor een exacte berekening van de oppervlakte van de woning niet mogelijk is;

Overwegende dat uit het technisch-stedenbouwkundig onderzoek blijkt dat de bestaande woning een bebouwde oppervlakte heeft van ca. 287 m²; dat de veranda een oppervlakte heeft van 46 m²; dat de twee terrassen achter de woning een totale oppervlakte hebben van ca. 154 en een loopbrug van ca.10 m²; dat hier een totale bebouwde oppervlakte van ca. 497 m² ontstaat waarbij nog het plateau voor de woning met een verharde bezetting van ca. 208 m² dient bij gerekend te worden; dat, in de strook voor hoofdgebouwen en voortuinstrook, een bebouwing met verharding tot stand wordt gebracht die niet meer beantwoordt aan de doelstellingen en voorschriften voor de woonparken; dat een dergelijke bezetting op slechts 5 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen stedenbouwkundig ontoelaatbaar is; dat de voorgestelde uitbreiding van de woning (veranda) met terreinverharding (terras en oprit) niet in verhouding staat tot de bebouwde oppervlakten van de omgevende bebouwing; dat de oppervlakte van het perceel evenmin als een rechtvaardiging kan gelden ter verwezenlijking van een grotere bebouwde oppervlakte gelet op hogervermeld stedenbouwkundig bezwaar; dat het ontwerp niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de particulier wordt verworpen”.

2. Het eerste middel

2.1. Standpunt van de partijen

2.1.1. Als eerste middel voert de verzoekende partij het volgende aan:

“Eerste middel, genomen uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit de schending van art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsverplichting van bestuurshandelingen en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel,

doordat, het bestreden besluit enerzijds stelt dat, door een verschil in de aanduiding van de afmetingen van de woning tussen de goedgekeurde bouwplannen van 12 januari 1999 en de ‘huidige plannen van de woning’, een exacte berekening van de oppervlakte van de woning onmogelijk is en anderzijds stelt dat de bestaande woning een bebouwde oppervlakte heeft van ca. 287 m²,

en doordat, het bestreden besluit overweegt dat de ‘voorgestelde uitbreiding van de woning (veranda) met terreinverharding (terras en oprit) niet in verhouding staat tot de bebouwde oppervlakten van de omgevende bebouwing’;

terwijl, iedere administratieve overheid, teneinde haar materiële motiveringsplicht na te komen, haar administratieve rechtshandelingen dient te voorzien van een draagkrachtige motivering; dat de ontstentenis van draagkracht van de motivering kan voortvloeien uit de gebrekkige binding tussen de beslissing en de feiten die als grondslag dienen voor de beslissing; dat het in deze die feiten betreft die een determinerende invloed hebben op de uiteindelijke beslissing; dat om kennis te hebben van die feiten zo nodig om bijstand van deskundigen moet worden verzocht (...);

dat in casu het van primordiaal belang is dat de oppervlakte van de woning vaststaat en juist is, wil de overheid tot een rechtmatige beslissing komen;

dat de Vlaamse regering echter ten onrechte verwarring schept omtrent de oppervlakte van de woning, door enerzijds te beweren dat een exacte berekening van de oppervlakte van de woning niet mogelijk zou zijn en anderzijds een redenering te funderen met de - overigens foutieve - oppervlakte van de woning zoals die blijkt uit het zogenaamd ‘technisch-stedenbouwkundig onderzoek’, waarover bovendien geen nadere gegevens worden verschaft in het bestreden besluit; dat de formele motiveringswet gebiedt dat de rechtsonderhorige in het besluit van de overheid dat zijn rechtspositie bepaalt, die motieven kan terugvinden die begrijpelijk maken waarom de overheid tot die beslissing in redelijkheid is kunnen komen;

dat alleen al het ontbreken van elke uitleg over dit zogenaamd technisch-stedenbouwkundig onderzoek verzoekster niet toelaat na te gaan waarop de overheid zich steunt, te meer daar verzoekster zelf een opmeting liet uitvoeren van de vergunde woning door een beëdigd landmeter; dat deze tot de bevinding kwam dat de woning zoals vergund op 12 januari 1999 een oppervlakte heeft van 251 m² (en niet 287 m² zoals in het bestreden besluit zonder meer wordt geponeerd);

dat in deze derhalve geen verwarring kon bestaan, daar uit de stukken blijkt dat de Vlaamse regering op de hoogte was van de exacte oppervlakte van de woning, te weten 251 m², zoals die blijkt uit het, aan haar overgemaakte, proces-verbaal van opmeting van beëdigd landmeter P. ANDRIES d.d. 21 december 2000;

dat de woning overigens volledig volgens en conform de vergunning d.d. 12 januari 1999 is gebouwd;

en terwijl, de weigering van een bouwvergunning een bestuurshandeling uitmaakt die onderworpen is aan de Wet Motivering Bestuurshandelingen van 29 juli 1991;

dat aan de Wet Motivering Bestuurshandelingen zowel de beslissing in eerste aanleg, zijnde die van het college van burgemeester en schepenen, als de beslissingen in het georganiseerd administratief beroep, zijnde die van de bestendige deputatie en de Vlaamse regering, onderworpen zijn; dat het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DROG) voor geen van deze beslissingen een strengere motiveringsplicht stipuleert, zodat in casu, de Wet Motivering Bestuurshandelingen ontegensprekelijk van toepassing is (...);

dat inzake bouwvergunningen Uw Raad reeds meermaals gesteld heeft dat de beslissing de juridische en feitelijke gegevens dient te vermelden waarop zij steunt en dat enkel met deze feitelijke gegevens kan worden rekening gehouden (...);

dat in casu de Vlaamse regering, door de door haar ten onrechte gecreëerde verwarring omtrent de oppervlakte van de woning, de correcte feitelijke gegevens niet vermeld heeft en aldus de hier bestreden beslissing niet formeel noch materieel correct heeft gemotiveerd;

dat de motivering overigens tegenstrijdig is door aan de ene kant te beweren dat 'een exacte berekening van de oppervlakte van de woning niet mogelijk' is en tegelijkertijd te beweren dat de 'woning een bebouwde oppervlakte van ca. 287 m²' heeft;

en terwijl, mocht er desalniettemin nog twijfel bestaan hebben omtrent de exacte bebouwde oppervlakte van de woning, de vergunningverlenende overheid ofwel de nodige bijkomende informatie aan verzoekster had moeten vragen, ofwel zelf een nader onderzoek had moeten instellen; dat naar aanleiding van de hoorzitting d.d. 21 november 2000 overigens aan verzoekster bijkomende informatie werd gevraagd; dat deze met aangetekende zending d.d. 15 januari 2001 werd overgemaakt, met name (1) de reeds verleende bouwvergunningen van 12 januari 1999 voor oprichting van de woning, (2) van 30 december 1999 voor heraanlegwerken van het terrein en (3) van 9 november 1999 voor oprichting van de conciërgeriewoning, alsmede (4) het proces-verbaal van opmeting van de woning door beëdigd landmeter P. ANDRIES d.d. 21 december 2000, (5) een toelichting van de architect E. VAN LAETHEM d.d. 4 december 2000 en (6) een toelichtende nota van de raadsman van verzoekster; dat het bestreden besluit impliciet doch ondubbelzinnig, door met name te overwegen dat 'een exacte berekening van de oppervlakte van de woning niet mogelijk is', de aanvraag een onregelmatig karakter toedicht; dat de vermeende onregelmatigheid van de aanvraag slechts kan leiden tot de onwettigheid van de vergunning, 'wanneer kan aangetoond worden dat het ontbreken van bepaalde gegevens van aard is geweest de overheid te misleiden, of minstens niet in staat te stellen de aanvraag met voldoende kennis van zaken te beoordelen' (...);

dat R. VEKEMAN bovendien het volgende stelt: '... er kan geen sprake zijn van een determinerende vergissing wanneer uit de vergelijking van de bij de aanvraag gevoegde plannen en tekeningen blijkt dat deze de bevoegde overheid voldoende hebben voorgelicht over de aanblik die de verschillende gevels van de ontworpen gebouwen zouden bieden, zodat de beslissing met kennis van zaken kon worden genomen. Loutere verschrijvingen, b.v. betreffende de schaal, waarop een plan werd opgemaakt of een onbeduidend verschil -in de oppervlakte van een perceel zijn irrelevant'. (...);

dat niets de vergunningverlenende overheid verhinderde om kennis te nemen van de exacte oppervlakte van de woning, zoals volledig conform de

bouwvergunning d.d. 12 januari 1999, en dus van de bebouwde oppervlakte van de woning;

dat exact hetzelfde geldt enerzijds voor de tegelterrassen aan de achterzijde van de woning en anderzijds voor de oprit met klinkerverharding, beide reeds vergund met en in de bouwvergunning d.d. 30 december 1999 voor de terreinaanlegwerken; dat deze feitelijke gegevens eenvoudig konden nagegaan worden op zicht van de afgestempelde plannen die een ondeelbaar onderdeel vormen van de hierboven vermelde bouwvergunningen;

dat derhalve het bestreden besluit getuigt van onzorgvuldigheid in het onderzoek betreffende de juiste feitelijke toedracht omtrent de bebouwde oppervlakte van de bestaande, vergunde woning, evenals van onzorgvuldigheid in het onderzoek betreffende de juiste juridische toedracht omtrent datgene wat reeds vergund is en datgene wat het voorwerp uitmaakt van de voorliggende aanvraag, met name de regularisatie van een veranda op een funderingsmetselwerk dat reeds uitdrukkelijk vergund was in en met de (eerste) bouwvergunning voor de woning bij collegebesluit van 12 januari 1999; dat de motieven vermeld in het besluit evenzeer in feite en in rechte onjuist zijn en zelfs intern tegenstrijdig; dat tengevolge van deze gebrekkige feitenvinding de minister nooit op wettige wijze tot weigering van de vergunning kon beslissen”.

2.1.2. In haar memorie van antwoord beantwoordt de verwerende partij het eerste middel als volgt:

“In haar eerste middel meent verzoekster dat de minister de bestreden beslissing niet correct gemotiveerd heeft door eensdeels te beweren dat de exacte afmetingen van de woning niet kunnen bepaald worden en andersdeels te stellen dat de woning een oppervlakte heeft van 287 m².

Het tegendeel is waar. Verweerster heeft immers moeten vaststellen dat de bouwplannen van de woning, ingediend op 12.01.99 en het voorwerp uitmakende van een vorige vergunning, afmetingen weergeven die inderdaad in sterke mate afwijken van de in het kader van huidige bouwaanvraag ingediende plannen.

Verweerster brengt dienaangaande de twee betreffende plannen bij.

Wanneer men de huidige ingediende plannen bekijkt, dan zal men moeten vaststellen dat volgende afmetingen kunnen waargenomen worden:

(287 m²)

De plannen die werden ingediend op 12.01.99 geven volgende afmetingen:

(250,99 m²)

Bijgevolg kon verweerster wel degelijk stellen dat het onmogelijk is om de precieze afmetingen van de woning te bepalen maar dat op grond van de huidige ingediende plannen moet geconcludeerd worden dat de woning een totale oppervlakte heeft 287 m².

Het is bijgevolg niet verweerster doch verzoekster zelf die verschillende plannen lat circuleren die van elkaar op significante wijze afwijken.

Het eerste middel is dan ook ongegrond”.

2.1.3. Met betrekking tot het eerste middel repliceert de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord als volgt:

“Verwerende partij beperkt haar verweer door zonder meer te poneren dat verzoekster ‘verschillende plannen laat circuleren die van elkaar op significante wijze afwijken’.

Niet betwist in de memorie van antwoord wordt dat de woning, zoals vergund, een oppervlakte heeft van 251m² zoals overigens opgemeten door een beëdigd landmeter.

Naar aanleiding van de hoorzitting voor de minister werden bijkomende documenten neergelegd om elk misverstand betreffende deze oppervlakte te vermijden.

Het komt de vergunningverlenende overheid toe om zich een correct beeld te verschaffen van het voorwerp van de aanvraag.

Verwerende partij verschuilt zich achter een beweerde onduidelijkheid in de voorliggende plannen, in vergelijking met de plannen d.d. 12 januari 1999.

Wel wetende dat de exacte oppervlakte van de woning 251m² is, doet verwerende partij alsof deze oppervlakte 287m² zou bedragen.

Verwerende partij voert geen verweer betreffende de opwerping in het middel dat zelfs een eventueel vastgestelde tegenstrijdigheid in de plannen niet op zichzelf moet leiden tot onregelmatigheid van de aanvraag, wanneer de overheid voldoende geïnformeerd is en de eventuele tegenstrijdigheid kan rechtzetten. Omgekeerd kan de eventuele tegenstrijdigheid enkel leiden tot onwettigheid van de af te geven vergunning, wanneer de beweerde ontbrekende informatie van aard is geweest om de overheid te misleiden (...).

Welnu, het is niet omdat bij wijze van verschrijving op de laatste plannen, voorwerp van de aanvraag, 20,50 meter gevelbreedte vermeld staat in plaats van 19,30 meter, zoals blijkt uit de afgestempelde, vergunde plannen, dat de minister niet meer zou kunnen beslissen. Het zogenaamd technisch-stedenbouwkundig onderzoek dat volgens het bestreden besluit werd uitgevoerd (maar waarover geen enkele uitleg wordt gegeven in de memorie van antwoord) zou deze vaststelling alleen maar hebben kunnen vestigen”.

2.1.4. Met betrekking tot het eerste middel stelt de verzoekende partij in haar laatste memorie hetgeen volgt:

“Overwegende dat verzoekster in het eerste middel heeft benadrukt dat de vergunningverlenende overheid niet op wettige wijze kon besluiten dat ‘de voorgestelde uitbreiding van de woning met verharding niet in verhouding zou staan tot de bebouwde oppervlakten van de omgevende bebouwing’;

Enerzijds omdat de vergunningverlenende overheid expliciet te kennen gaf dat een exacte berekening van de oppervlakte van de woning onmogelijk was;

En anderzijds omdat de vergunningverlenende overheid er desalniettemin van uitging dat de bestaande woning een bebouwde oppervlakte van 287 m² zou hebben, wat nochtans feitelijk onjuist is;

Dat de formele Motiveringswet van 29 juli 1991 en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het materieel motiveringsbeginsel, vereisen dat de vergunningverlenende overheid haar beoordeling uitsluitend steunt op feiten die én ontegensprekelijk vaststaan én daadwerkelijk correct zijn;

Overwegende dat in het Auditoraatsverslag principieel wordt bevestigd dat deze rechtmatigheidsbezwaren van verzoekster terecht zijn voor zover ze betrekking hebben op de beoordeling van de oppervlakte van de woning in kwestie (...);

Desalniettemin besluit het Auditoraat, zonder enige verdere argumentatie, tot de ongegrondheid van het middel;

Welnu, dit standpunt van het Auditoraat is uiterst bevreemdend;

De Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur vereisen immers dat de vergunningverlenende overheid zich bij haar beoordeling steeds moet

laten leiden door gegevens die én onbetwifelbaar vaststaan én feitelijk correct zijn;

Deze verplichting geldt uiteraard nog sterker in het geval dat de feitelijke gegevens in kwestie van groot belang blijken te zijn voor de uiteindelijke beoordeling, wat in casu het geval is;

In geval van duidelijke 'twijfel' omtrent de accuraatheid van gegevens, zal de vergunningsverlenende overheid in voorkomend geval bijgevolg zelf een onderzoek moeten voeren naar de precieze feitelijke grondslag van de aanvraag en dient zij haar beoordeling op dit punt steeds afdoende te motiveren;

In dit verband verwijst verzoekster nadrukkelijk naar een recent Auditoraatsverslag met het nummer A/A 118.642/X-10.886 (...);

Precies in dit Verslag werd, in navolging van 's Raads arrest nr. 121.422 dd. 7 juli 2003, besloten dat wanneer er bij de beoordeling van de feiten twijfel ontstaat, ingevolge de bezwaren die werden geuit in de loop van de procedure, de vergunningverlenende overheid zich er in dat geval niet snel vanaf kan maken door te stellen dat deze bezwaren niet stedenbouwkundig zouden zijn, of nog zouden steunen op vermoedens; De zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht vereisen immers dat de vergunningverlenende overheid eerst zelf een oordeel vormt over de feiten, om vervolgens, op grond van deze 'eigen' feitelijke beoordeling, haar beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren;

Welnu, in casu staat vast dat de vergunningverlenende overheid constateerde dat er gegronde twijfel bestond omtrent de precieze oppervlakte van de woning; bijgevolg was de overheid verplicht om zelf een onderzoek te voeren naar de precieze oppervlakte van de woning;

Zij kon er zich bijgevolg niet van afmaken door te beweren dat een precieze berekening van de oppervlakte van de woning in casu onmogelijk zou zijn;

Evenmin volstond het te verwijzen naar een zogezegd technisch stedenbouwkundig onderzoek, aangezien in de bestreden beslissing geen enkele informatie werd verstrekt met betrekking tot dit onderzoek (...);

Precies doordat de vergunningverlenende overheid geen enkele informatie verschaft heeft met betrekking tot het zogenaamde technisch stedenbouwkundig onderzoek, blijft verzoekster in het ongewisse omtrent de precieze motieven van de vergunningverlenende overheid;

Evenmin kan verzoekster nagaan waarom de bevindingen van het zogenaamde technisch stedenbouwkundig onderzoek zo verschillend zijn van de resultaten van het onderzoek dat verzoekster liet uitvoeren door een beëdigd landmeter; laat staan dat verzoekster enig verweer kan voeren tegen de wijze waarop de oppervlakte in het technisch stedenbouwkundig onderzoek werd berekend;

Dat deze elementen volstaan om het formele en materiële motiveringgebrek op dit punt vast te stellen;

Dat verwerende partij in haar memorie van antwoord overigens geen enkel verweer voert tegen de gebrekkige motivering met betrekking tot het zogezegde technisch stedenbouwkundige onderzoek (...);

Dat de gegrondheid van het eerste middel geenszins wordt afgezwakt, door de impact van het element 'oppervlakte van de woning' voor de globale beoordeling, zonder enige verdere argumentatie, op retorische wijze in vraag te stellen (...);

Dat het Auditoraat de gegrondheid van het middel al evenmin kan afzwakken op grond van de bewering dat het verschil, tussen de berekening van de landmeter van verzoekster en de berekening van het zogenaamde technisch stedenbouwkundig onderzoek, 'slechts' 36,25 m² zou bedragen (...);

Dat de motiveringsplicht van de vergunningverlenende overheid ten aanzien van 'betwiste' feitelijke gegevens van de aanvraag immers steeds absoluut is, en bijgevolg geenszins afhankelijk is van de grootte van de betwisting van deze

feitelijke gegevens (in casu de grootte van het verschil in de oppervlakteberekening);

Dat het overigens ook niet aan het Auditoraat is om uit te maken wanneer een verschil in de oppervlakteberekening al dan niet geleid zou kunnen hebben tot een andere beslissing; dat het Auditoraat nu eenmaal niet gerechtigd is om in de plaats te treden van de vergunningverlenende overheid;

Dat het door het Auditoraat weerhouden vermeende verschil van ‘slechts’ 36,25 m² daarenboven volkomen onaanvaardbaar is, precies omdat deze berekening van het Auditoraat steunt op de ‘sceptische’ veronderstelling dat de opmeting van de beëdigde dd. 21 december 2000 niet ‘zomaar voor waar moet worden aangenomen’ (...);

Dat uit geen enkel stuk van het dossier blijkt dat de berekening van de beëdigde landmeter niet correct zou zijn; dat het Auditoraat bijgevolg niet gerechtigd is om aan de technische vaststellingen van een professionele deskundige te twijfelen, zeker niet wanneer de verwerende partij het absoluut stilzwijgen bewaart omtrent het zagezegd gevoerde technisch stedenbouwkundige onderzoek;

Dat verzoekster in het eerste middel bijgevolg heeft aangetoond dat de vergunningverlenende overheid op onzorgvuldige en ongemotiveerde wijze is voorbijgegaan aan de gegronde twijfel die bestond omtrent die feitelijke gegevens van de aanvraag die van primordiaal belang blijken geweest te zijn voor de finale beoordeling; dat dit volstaat om het middel gegrond te bevinden”.

2.2. Bespreking

2.2.1. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het de verzoekende partij is die op het bij de aanvraag gevoegde plan een oppervlakte van 287 m² heeft opgegeven voor de “vergunde woning in opbouw”. De vergunningverlenende overheid heeft vastgesteld dat deze door de aanvrager opgegeven oppervlakte groter was dan de op 12 januari 1999 vergunde oppervlakte. In het licht van deze feitelijke gegevens was de vergunningverlenende overheid ertoe gerechtigd om in het bestreden besluit eerst te overwegen dat “een exacte berekening van de oppervlakte van de woning niet mogelijk is” en verder - wanneer alle bebouwde en verharde oppervlakten worden samengeteld - toch de voorrang te geven aan de oppervlakte die de verzoekende partij in de aanvraag heeft opgegeven.

2.2.2. Het eerste middel is niet gegrond.

3. Het tweede middel

3.1. Standpunt van de partijen

3.1.1. Als tweede middel voert de verzoekende partij het volgende aan:

“Tweede middel, afgeleid uit de schending van art. 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DROG) en uit de schending van de wettelijke draagwijdte van de voorschriften die gelden in een woonpark vervat in art. 6, 1.2.1.3. en 1.2.1.4. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, uit schending van het redelijkheidsbeginsel en met toepassing van art. 159 G.W.;

doordat, het bestreden besluit de aanvraag enkel toetst aan de omzendbrief d.d. 8 juli 1997 en doordat de bestreden beslissing de vergunning weigert wegens de vermeende onmogelijkheid tot samenvoeging van twee percelen voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de voorschriften van het gewestplan (woonpark), ofschoon zowel het perceel kadastraal gekend onder sectie A nr. 103/2 s-v en nr. 104 als het perceel sectie A nr. 103/2 h eigendom van verzoekster zijn;

terwijl, de Vlaamse regering de onmogelijkheid tot samenvoeging van twee percelen voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woonpark afleidt uit de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (...);

dat deze ministeriële omzendbrief de bestemmingsvoorschriften niet kan interpreteren op een wijze die strijdig is met het K.B. van 28 december 1972 (...);

dat deze ministeriële omzendbrief overeenkomstig art. 159 G.W. buiten toepassing dient gelaten te worden, nu deze omzendbrief beperkingen toevoegt aan de bepalingen van art 6.1.2.1.3. en 6.1.2.1.4. K.B. van 28 december 1972; dat in deze bepalingen dergelijke beperkingen immers helemaal niet vervat liggen;

dat bovendien op grond van art. 2, § 1, derde alinea DROG van een plan (en derhalve van diens voorschriften) alleen mag afgeweken worden in de gevallen en in de vormen door dit decreet bepaald;

en terwijl, de aanvraag verenigbaar is met de bestemming woonpark van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse; dat krachtens de reglementaire en verordenende voorschriften die gelden in een woonpark, zoals voorgeschreven in het genoemd inrichtingsbesluit, de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan; dat het begrip ‘geringe woningdichtheid’ evenzeer reglementair gedefinieerd is, met name een gebied waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt; dat het bestreden besluit wel het bepaalde in art. 6.1.2. (1.2.1.4.) van het inrichtingsbesluit vermeldt, maar het bepaalde in art. 6.1.2. (1.2.1.3.) niet vermeldt; dat het bestreden besluit er zich mee vergenoegt hoger vermelde omzendbrief van 8 juli 1997 aan te halen, om deze onverkort op de voorliggende aanvraag toe te passen; dat de minister evenwel de aanvraag had dienen te toetsen aan de hoger vermelde reglementaire voorschriften; dat in casu de beide percelen, eigendom van verzoekster, 61,88 are bedragen, hetzij 6.188 m²; dat daarop één ééngezinswoning en een conciërgewoning met vergunning opgericht zijn; dat zodoende ruimschoots voldaan is aan de eerste reglementaire voorwaarde betreffende de woningdichtheid; dat geen enkele omzendbrief daaraan iets vermag toe te voegen of te wijzigen zonder schending van de wettelijke draagwijdte van het begrip geringe woningdichtheid en dus van het begrip woonpark; dat uit het meetverslag van beëdigd landmeter P. ANDRIES d.d. 21 december 2000 blijkt dat het huis met huisnummer 102 een bebouwde oppervlakte heeft van 251 m² en het huis met huisnummer 100 een bebouwde oppervlakte van 144 m², hetzij in totaal slechts 395 m²; dat een totale bebouwde oppervlakte van 395 m² op een totaal van 6.188 m² in alle redelijkheid toelaat groene ruimten te bekomen die een verhoudingsgewijs

grote oppervlakte beslaan; dat met toepassing van art. 159 G.W. geen rekening mag gehouden worden met voorschriften waartoe de administratie zich gebonden acht, in het bijzonder de omzendbrief van 8 juli 1997, die in het bestreden besluit nochtans onverkort werd toegepast; dat de minister integendeel de aanvraag in concreto had dienen te toetsten aan de voorschriften van het inrichtingsbesluit, in plaats van ervan uit te gaan dat hoe dan ook - zoals de omzendbrief het beweert - slechts 250 m² als bebouwbare oppervlakte mag voorzien worden; dat dergelijke beperking niet bestaat en overigens strijdig is met het reglementair voorschrift dat geldt voor woonparken en dat integendeel bevestigt dat de groen ruimten verhoudingsgewijze oppervlakten moeten beslaan; dat het gebruik van het woord 'verhoudingsgewijs' er precies op wijst dat de vergunningverlenende overheid een concrete beoordeling dient te doen omtrent de aanvraag, waarbij de verhouding bebouwde woning(en) versus groene ruimten centraal staat; dat dit impliceert dat de grootte van het perceel of de aaneengesloten percelen van één en dezelfde eigenaar van belang is, precies om cijfermatig te kunnen nagaan welke de bebouwde woning(en) aan oppervlakte beslaan en welke de groene ruimte is die aan oppervlakte overblijft t.o.v. de oppervlakte van de volledige eigendom; dat het vastleggen van een '250 m²-norm' strijdig is met de gedachte dat er een beperking bestaat bij wijze van forfait voor de bebouwde woning, en dat integendeel de oppervlakten van bebouwde woning en groene ruimten flexibel naar gelang de onderlinge verhoudingen, precies zoals dit voortvloeit uit het woordgebruik 'verhoudingsgewijs'; dat de premisse in de redenering van de minister, met name dat de vermeende 250 m²-norm overschreden zou zijn bijgevolg in rechte onjuist is; dat het bestreden besluit bovendien duidelijk ervan uitgaat dat ook alle andere verhoudingen (zoals tegelterrassen en oprit) zouden moeten mee betrokken worden in de beoordeling; dat ook dit strijdig is met de wettelijke draagwijdte van het reglementair voorschrift van toepassing in een woonpark; dat dit voorschrift immers enkel gewag maakt van een verhouding groene ruimten ten opzichte van de bebouwde oppervlakte van de woning(en), precies omdat verwezen wordt naar de geringe woningdichtheid; dat voormelde geringe woningdichtheid eveneens reglementair gedefinieerd is, zodat er geen ruimte bestaat voor enig ander discretionaire beoordeling; dat dit alles des te meer geldt daar een oprit van een woning vrijgesteld is van vergunning krachtens art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (littera 6/: 'de aanleg van de volgende verhardingen op de hoogte van het natuurlijke maaiveld in de onmiddellijke omgeving van vergunde woongebouwen: a. de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw of de gebouwen;' en nog 'c. terrassen, voorzover ze niet gelegen zijn in de voortuinstrook, minimum 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen verwijderd blijven en in totaal niet groter zijn dan 50 vierkante meter.'));

dat, zoals hoger in het eerste middel aangetoond, voor de terrassen en voor de oprit op 30 december 1999 vergunning verleend is;

dat tenslotte het inrichtingsbesluit geen enkele beperking voorschrijft voor het berekenen van de verhoudingsgewijze groene ruimten; dat meer bepaald er geen enkele wettige reden bestond voor de minister om de beide percelen in het woonparkgebied, die beide tot dezelfde eigenaar, met name verzoekster, behoren, niet in de beoordeling te betrekken; dat de overweging in het bestreden besluit dat 'een feitelijke of juridische opsplitsing steeds mogelijk is' daaraan geen afbreuk doet en overigens niet relevant is voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag; dat hic et nunc immers de beide percelen tot één en dezelfde eigenaar behoren, zodat er geen enkele reden, gesteund op de terzake geldende voorschriften in een woonparkgebied, bestaat om niet beide percelen in de beoordeling te betrekken".

3.1.2. In haar memorie van antwoord beantwoordt de verwerende partij het tweede middel als volgt:

“Tweede middel, afgeleid uit de schending van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DROG) en uit de schending van de wettelijke draagwijdte van de voorschriften die gelden in een woonpark vervat in art. 6 , 1.2.1.3 en 1.2.1.4 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen, uit de schending van het redelijkheidsbeginsel en met toepassing van artikel 159 va(n) de Grondwet.

Verzoekster meent dat de bestreden beslissing de aangevraagde vergunning weigert omdat deze stijft met de ministeriële omzendbrief van 08.07.97 terwijl deze omzendbrief voorwaarden zou toevoegen die niet zijn opgenomen in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

Verzoekster heeft het echter verkeerd voor.

Verweerster heeft immers beslist tot weigering van de bouwvergunning, niet omdat de aanvraag strijdt met kwestieuze omzendbrief, maar wel omdat zij strijft met de bepalingen van het inrichtingsbesluit inzake woonparken als dusdanig.

De bestreden beslissing motiveert haar weigering immers als volgt:

‘Overwegende dat uit het technisch-stedenbouwkundig onderzoek blijkt dat de bestaande woning een bebouwde oppervlakte heeft van ca. 287 m², dat de veranda een oppervlakte heeft van 46 m², dat de twee terrassen achter de woning een totale oppervlakte hebben van ca. 154 en een loopbrug van ca. 10 m²; dat hier een totale bebouwde oppervlakte van ca. 497 m² ontstaat waarbij nog het plateau voor de woning met een verharde bezetting van ca. 208 m² dient bijgerekend te worden; dat, in de strook voor hoofdgebouwen en voortuinstrook, een bebouwing met verharding tot stand wordt gebracht die niet meer beantwoordt aan de doelstellingen en voorschriften voor de woonparken; dat een dergelijke bezetting op slechts 5 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens stedenbouwkundig ontoelaatbaar is; dat de voorgestelde uitbreiding van de woning (veranda) met terreinverharding (terras en oprit) niet in verhouding staat tot de bebouwde oppervlakten van de omgevende bebouwing; dat de oppervlakte van het perceel evenmin als een rechtvaardiging kan gelden ter verwezenlijking van een grotere bebouwde oppervlakte gelet op hogervermeld stedenbouwkundig bezwaar;’

De bestreden beslissing heeft met andere woorden niet geoordeeld dat de vergunning niet kan verleend worden om de eenvoudige reden dat de bebouwbare oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt hetgeen strijdt met de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997. De bestreden beslissing heeft wel melding gemaakt van de inhoud van deze ministeriële omzendbrief doch heeft en eigen beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van het ingediende project met de bestemming woonpark.

De bestreden beslissing heeft enkel nagegaan of de vergunningsaanvraag verenigbaar is met de bestemming woonpark, zijnde een gebied waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. De bestreden beslissing heeft hierbij moeten vaststellen dat de bebouwdheid veel dichter is dan dat zulks het geval is in de onmiddellijke omgeving zodat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemming van woonpark.

Verzoekster gaat tevens uit van een totale oppervlakte van meer dan 61 are, waarvan slechts een klein gedeelte bebouwd is.

Verzoekster neemt echter geheel ten onrechte twee percelen samen. Wanneer men uitgaat van het perceel dat in casu in het geding is, dan dient uitgegaan te worden van een grondoppervlakte van 3.820 m², waarvan een bebouwing beoogd wordt van in totaal 671 m². zulks betekent dat door de beoogde vergunning een bebouwingsgraad wordt bekomen van 20%.

Wanneer men natuurlijk het naastliggend perceel meerekent, dan bekomt men een andere bebouwingsgraad. Deze is echter totaal irrelevant. De bestreden beslissing heeft terzake terecht geoordeeld:

‘Overwegende dat door beroeper aangehaald wordt dat op het aangrenzend perceel de conciërgewoning een bebouwde oppervlakte heeft van slechts 144 m², dat door het samenbrengen van beide bebouwde oppervlaktes (297 m² + 144 m²), zijnde 441 m², de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte zelfs niet overschreden worden; dat met dergelijke redenering geen rekening kan worden gehouden aangezien beide bouwvergunningen werden afgeleverd in functie van één bepaald perceel en zelfs een eigen huisnummering hebben; dat een feitelijke en/of juridische opsplitsing steeds mogelijk blijft, zodat een verdere uitbreiding van de conciërgewoning in de toekomst niet kan verhinderd worden; dat onderhavige aanvraag duidelijk betrekking heeft op één perceel, zodat een rechtvaardiging ter verwezenlijking van een grotere bebouwde oppervlakte hier niet kan gelden;’

De bestreden beslissing heeft bijgevolg geldig kunnen beslissen dat een uitbreiding van een bebouwde oppervlakte van 287 naar 671 m² niet kan geduld worden in een woonpark, zodat het tweede middel van verzoekster ongegrond is”.

3.1.3. Met betrekking tot het tweede middel repliceert de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord als volgt:

“Verwerende partij antwoordt ook hier volstrekt naast de kwestie, door zomaar te poneren dat de weigering niet gesteund is op de circulaire van 8 juli 1997, doch op een ‘eigen beoordeling’ (...).

Welke deze eigen beoordeling is, blijkt niet uit het bestreden besluit en wordt evenmin duidelijk gemaakt in de memorie van antwoord, zonder dat er overigens substitutie van motieven mogelijk is.

Het bestreden besluit is integendeel geheel opgebouwd rond de ‘250 m²’-norm als bebouwde oppervlakte, hetgeen een beperking oplegt aan de autonome beoordelingsbevoegdheid van de overheid, met dien verstande dat de ‘geringe woningdichtheid’, inherent aan een woonpark, zelf doelgebonden is, want reglementair gedefinieerd als ‘gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare’.

Verwerende partij doet ten onrechte alsof deze circulaire alleen ‘terloops’ zou zijn ‘vermeld’ in het bestreden besluit. Nochtans, indien er zogenaamd wel autonoom beoordeeld geweest is : waarom staat de 250 m²-norm dan zo centraal in het bestreden besluit ?

Tenslotte wordt geen verweer gevoerd over de incorrecte toevoeging van sommige verhardingen zoals de niet-vergunningsplichtige oprit enerzijds en de reeds vergunde tegelterrassen anderzijds, die in rechte niet mee mogen betrokken worden in deze concrete beoordeling nopens de verhouding groene ruimten ten opzichte van de bebouwde oppervlakte van de woning(en).

Tenslotte wordt evenmin ingegaan op het middel dat bekritiseerde dat geen wettelijke of reglementaire beperking bestaat met betrekking tot de aaneengesloten percelen van één en dezelfde eigenaar in de beoordeling

betreffende voormelde verhouding tussen de groene ruimten en de bebouwde oppervlakte van de woningen”.

3.1.4. Met betrekking tot het tweede middel stelt de verzoekende partij in haar laatste memorie hetgeen volgt:

“Overwegende dat verzoekster in het tweede middel heeft aangetoond dat de bestreden beslissing onwettig is omdat de aanvraag in kwestie enerzijds op determinerende wijze werd getoetst aan de ‘omzendbrief’ dd. 8 juli 1997, die afbreuk doet aan de wettelijke draagwijdte van de bepalingen van de artikelen 6.1.2.1.3. en 6.1.2.1.4. van het Inrichtingsbesluit, en om die reden in geen enkel geval centraal kon staan bij de beoordeling van de aanvraag in kwestie; en de vergunningverlenende overheid anderzijds bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de voorschriften van het gewestplan (woonpark) ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het feit dat verzoekster eigenaar is van twee aaneengesloten percelen binnen het woonpark;

In de memorie van antwoord heeft verwerende partij getracht te argumenteren dat de aanvraag in kwestie niet werd getoetst aan de omzendbrief van 8 juli 1997, doch wel steun vindt in een autonome beoordeling van de aanvraag, los van deze omzendbrief;

In de memorie van wederantwoord heeft verzoekster deze argumentatie van tafel geveegd door aan te tonen dat de 250 m² norm van de omzendbrief van 8 juli 1997 onmiskenbaar ‘centraal’ stond bij de in casu gemaakte beoordeling; precies de uitgebreide en steeds terugkerende toetsing aan de 250 m² norm bewijst dat de omzendbrief dd. 8 juli 1997 wel degelijk van determinerend belang geweest is voor de aanvraag in kwestie;

In het Auditorsverslag wordt volledig voorbijgegaan aan deze repliek van verzoekster;

Het determinerend belang van de omzendbrief wordt simpelweg doodgezwegen, doordat in het Auditorsverslag de indruk wordt gewekt dat de vergunningverlenende overheid slechts één overweging (met name deze die door het Auditoraat wordt geciteerd) zou hebben gewijd aan de beoordeling inzake de conformiteit van de aanvraag met de voorschriften van het Inrichtingsbesluit inzake woonparken;

Uiteraard verandert de in het Verslag aangehaalde overweging niets aan de kern van de zaak, met name dat ‘merendeel’ van de overwegingen van het bestreden besluit is gefocust op de 250 m² norm die enkel is terug te vinden in de omzendbrief; wat meteen impliceert dat deze norm de bestreden beslissing op determinerende wijze heeft gestuurd;

Overwegende dat verder dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij geen enkel verweer heeft gevoerd tegen de wettigheidskritiek, dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de voorschriften van het gewestplan (woonpark) ten onrechte geen rekening werd gehouden met het feit dat verzoekster eigenaar is van twee aaneengesloten percelen binnen het woonpark;

In het Auditorsverslag wordt dienaangaande besloten dat bij de beoordeling van de aanvraag enkel rekening gehouden dient te worden ‘met het perceel zelf’ waarop de aanvraag betrekking heeft;

Volgens het Auditoraat zou het immers niet opgaan om de last te leggen op de latere aanvrager; of nog, dat voor het desbetreffende woonpark, het principe ‘wie eerst komt eerst maalt’ niet toegepast zou kunnen worden; dat het feit dat verzoekster in casu toevallig ook eigenaar is van een aanpalend erf hieraan geen afbreuk zou kunnen doen; dat het immers niet is uitgesloten dat dit perceel ooit wel eens wordt vervreemd (...)

Welnu, deze argumentatie van het Auditoraat staat haaks op de praktijk dat er ook bij de beoordeling van bouwaanvragen in woonparken steeds rekening gehouden dient te worden met de ‘bestaande bebouwing’ (...);

Dit impliceert dat wanneer één van de beide percelen zou worden vervreemd en de nieuwe aanvrager een bouwaanvraag indient bij de beoordeling van deze aanvraag steeds rekening dient gehouden te worden met de reeds gerealiseerde omgeving van het perceel in kwestie;

Dat verzoekster in casu dan ook niet meer vraagt dan wat algemeen gangbaar is in de praktijk; dat hierbij andermaal dient benadrukt te worden dat er overigens geen bepalingen bestaan die zich zouden verzetten tegen een globale beoordeling van de percelen van verzoekster (...);

Overwegende dat in het Audioraatsverslag ten slotte wordt geponeerd dat er in de bestreden beslissing nog een ‘ander’ weigeringsmotief zou bestaan dat door verzoekster zogezegd niet in vraag werd gesteld (...);

Dat vooreerst dient vastgesteld te worden dat het Auditoraat dit ‘andere’ motief gewoonweg zelf construeert (...);

Dat verzoekster uiteraard geen grieven dient te formuleren tegen motieven die niet duidelijk blijken uit het bestreden besluit; dat anders oordelen in strijd zou zijn met de uitdrukkelijke motiveringsverplichting in hoofde van de vergunningverlenende overheid en daarenboven manifest afbreuk zou doen aan de rechten van verdediging;

Dat, in tegenstelling tot wat het Auditoraat beweert, de eigenlijke overwegingen van dit zogenaamde ‘andere motief’ daarenboven wél degelijk werden bekritiseerd door verzoekster in haar beide middelen;

Dat immers niet kan worden tegengesproken dat de overweging ‘dat een dergelijke bezetting op slechts 5 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen stedenbouwkundig ontoelaatbaar is’ nauw verbonden is met de beide middelen van verzoekster;

Dat deze overweging immers enerzijds steunt op de ‘bezetting van het perceel’, en dus steunt op het onwettige uitgangspunt inzake de feitelijke bebouwde oppervlakte van het perceel in kwestie, wat werd opgeworpen in middel I;

Dat deze overweging anderzijds steunt op de onwettige ‘stedenbouwkundige’ beoordeling van de aanvraag, wat precies werd opgeworpen in middel II;

Dat de bedenking van het Auditoraat dat de juiste omvang van de bezetting ten deze niet relevant zou zijn, overigens flagrant wordt tegengesproken door de bewoordingen ‘dergelijke bezetting’ van de hierboven geciteerde overweging; dat het woord ‘dergelijke’ wijst op de ‘specifieke’ (en overigens onwettige) bezettingsgraad die in casu in overweging werd genomen;

Dat hetzelfde geldt ten aanzien van de overweging dat ‘de oppervlakte van het perceel evenmin als een rechtvaardiging kan gelden ter verwezenlijking van een groter bebouwde oppervlakte gelet op hogervermeld stedenbouwkundig bezwaar’;

Dat ook deze overweging berust op het ‘onwettige’ stedenbouwkundig bezwaar in hoofde van de vergunningverlenende overheid, aangezien dit bezwaar enerzijds is gesteund op een onjuiste en niet gemotiveerde feitelijke grondslag (middel I), en anderzijds is gesteund op een schending van de wettelijke draagwijdte van de geldende voorschriften voor woonparken;

Dat verzoekster bijgevolg wettigheidskritiek heeft geformuleerd tegen ‘alle’ motieven die het bestreden besluit zogezegd zouden verantwoorden, zodat de gegrondheid van één van de beide middelen volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen.

Het tweede middel is gegrond”.

3.2. Bespreking

3.2.1. In artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is onder meer het volgende bepaald:

“1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven :

1.2.1. de woningdichtheid : Onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan :

1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;

1.2.1.2. De gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan”.

3.2.2. Bij de toepassing van het hiervoor geciteerde artikel 6.1.2.1.4 is de vergunningverlenende overheid ertoe gerechtigd op het perceel van de aanvraag een bepaalde verhouding tussen de groene ruimte en de bebouwde oppervlakte of een maximaal bebouwbare oppervlakte op te leggen. Geen enkele regel of beginsel verplicht de vergunningverlenende overheid ertoe een voorstel van de aanvrager te aanvaarden om op het perceel van de aanvraag een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan omwille van de kleinere bebouwde oppervlakte op een naastliggend perceel dat niet in de aanvraag betrokken is.

3.2.3. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt gesteld dat in woonparken bepaalde “normen (...) als richtlijn (moeten) worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt”. Anders dan de verzoekende partij in de toelichting bij het tweede middel beweert, blijkt niet dat de omzendbrief aangetast is door onwettigheid in zoverre hij de vergunningverlenende overheid toelaat te eisen dat een bepaalde verhouding tussen de groene ruimte en de bebouwde oppervlakte of een maximale bebouwde oppervlakte in acht wordt genomen op het perceel van de aanvraag, zonder rekening te houden met niet in de aanvraag betrokken percelen.

3.2.4. Ten overvloede - en daargelaten de vraag of zoals de verzoekende partij beweert de “250 m²-norm” centraal staat in het bestreden besluit - moet

worden vastgesteld dat niet blijkt en de verzoekende partij zelfs niet beweert dat in een woonpark een beperking van de bebouwbare oppervlakte tot 250 m² kennelijk onredelijk zou zijn.

3.2.5. Het tweede middel is niet gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.