

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.813 van 25 juni 2010
in de zaak A. 182.436/X-13.248.**

In zake: Danny VAN ROOY
wonende te 2320 HOOGSTRATEN
Katelijnestraat 15
waar woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Geert Vrints
kantoor houdend te 2990 LOENHOUT-WUUSTWEZEL
Henningenlaan 60

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Noël Devos en Guido Van den Eynde
kantoor houdend te 2440 GEEL
Diestseweg 155
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 april 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 1 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep van de verzoeker en zijn echtgenote ingesteld tegen het besluit van 24 april 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten houdende weigering van de vergunning tot het uitbreiden en regulariseren van het uitbreiden van een woonhuis op een perceel gelegen te Hoogstraten, Katelijnestraat 15, kadastraal bekend sectie B, nr. 274/f, niet wordt ingewilligd en geen vergunning wordt verleend.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ann Van Mingeroot heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 december 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anneleen Wynants, die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

Auditeur Ann Van Mingeroot heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker dient op 20 maart 2006 (datum van het ontvangstbewijs) bij het stadsbestuur van Hoogstraten een aanvraag in tot het uitbreiden en regulariseren van het uitbreiden van een woonhuis gelegen te Hoogstraten, Katelijnestraat 15, kadastraal bekend sectie B, nr. 274/f.

Het betreft meer bepaald een aanvraag voor het regulariseren van de oprichting van een wasplaats met een grondoppervlakte van 28,58 m², palend aan een woonhuis, samen met de uitbreiding van dit woonhuis tot aan de perceelgrens. De uitbreiding betreft een garage op de gelijkvloerse verdieping en twee slaapkamers met een totale grondoppervlakte van 80,3 m², met inbegrip van de te regulariseren wasplaats die wordt geïncorporeerd in de uitbreiding. Daarnaast wordt op de verdieping een zolderkamer voorzien van 16,12 m². De geplande uitbreiding sluit aan bij het bestaande woonhuis.

Het betrokken perceel is volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen in woongebied. Het is bovendien gelegen binnen de grenzen van het bij besluit van 22 november

2001 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (BPA) “Centrum Westkant”.

4. Overeenkomstig het bouwplan, waarop de bouwzone volgens het BPA wordt aangeduid, situeren de gevraagde werken zich deels binnen een zone voor wonen in één- of meergezinswoningen (2.3), deels in een zone voor tuinen (2.9) en deels in een zone voor voortuinen (2.10).

5. Bij besluit van 24 april 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten de aanvraag.

Hierin wordt het volgende gesteld:

“(…)

De zone 2.3 of de zone voor één - of meergezinswoningen kan als volgt bestemd worden:

‘Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting in ééngezinswoningen. Een maximum van drie wooneenheden mag binnen deze woningen worden voorzien en dit enkel op voorwaarde dat het morfologische karakter van een ééngezinswoning gerespecteerd wordt en behouden blijft en dat de vloeroppervlakte van ten minste één van de woningen minstens 100m² bedraagt. Als nevenfunctie kunnen kleine kantoren en kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen toegelaten worden. De kantoor- of dienstverlenende functie wordt beperkt tot 50m² op voorwaarde dat daar in werkende(n) moeten wonen in het pand waarin het kantoor gelegen is.’

De zone 2.9 of de zone voor tuinen kan als volgt bestemd worden:

‘Deze zone wordt bestemd voor tuinen en open ruimten ten behoeve van de woonfunctie. Minstens 80% van de tuinen zijn vrij van verharding en bestaan uit bomen, heesters, siertuin of grasveld.’

De zone 2.10 of de zone voor voortuinen ka(n) als volgt bestemd worden:

‘De voortuinstrook dient als een open en hoofdzakelijk groene ruimte gelegen tussen de voorbouwlijn en de rooilijn. Slechts 20% daarvan mag als oprit gebruikt worden. Andere activiteiten zijn niet toegelaten.

Er bestaat een bouwverbod in deze strook.

De scheiding tussen voortuinen en het openbaar domein kan bestaan uit haagaanplantingen met een maximum hoogte tot 1,40 meter en tuinmuurtjes uit duurzaam materiaal of metselwerk met een maximum van 0,8 meter.’

Er werd op 30/01/2006 een weigering van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het uitbreiden en verbouwen en het regulariseren van het uitbreiden van een woonhuis.

De zone voor wonen kan bebouwd worden met een open of een half open bebouwing. De aanvraag betreft een half open bebouwing op de rechter perceelsgrens.

Een uitbreiding in deze strook is in strijd met het besluit van 25 juli 2005 zijnde een p(r)incipieel akkoord met de gedeeltelijke vervanging van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 001 ‘Centrum-Westkant’ waarbij een bouwvrije strook van 3m t.o.v. het rechteraanpalende perceel wordt voorzien.

De aanvraag betreft eveneens het regulariseren van de oprichting van een wasplaats tot op 0,98m van de rechterperceelsgrens. Deze dient echter ingeplant te worden op de perceelsgrens, en voorzien van een plat dak.

Op het perceel bevindt zich een groene boogloods. Die werd opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning en dient verwijderd te worden van het terrein. Een dergelijk gebouw kan volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet opgericht worden in de zone voor tuinen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan en met de stedenbouwkundige voorschriften zoals hoger omschreven en is in strijd met het besluit van de gemeenteraad d.d. 25 juli 2005 zijnde een p(r)incipieel akkoord met de gedeeltelijke vervanging van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 001 'Centrum-Westkant' door middel van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Hierbij wordt o.a. ook bepaald dat het perceel 274g en f, voor wat betreft zijn bouwstrook, wordt aangepast. Een bouwvrijestrook van 3m t.o.v. het rechteraanpalende perceel wordt voorzien. De onderhavige aanvraag brengt de vervanging van het huidige bijzonder plan van aanleg in het gedrang.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

CONCLUSIE en BESCHIKKEND GEDEELTE:

Ongunstig advies voor het uitbreiden en regulariseren van het uitbreiden van een woonhuis:

- het regulariseren van de wasplaats kan met dergelijke inplanting niet worden toegestaan.
- de aanvraag brengt de vervanging van het huidige bijzonder plan van aanleg in het gedrang.
- de wederrechtelijk opgerichte groene boogloods dient voorafgaandelijk afgebroken te worden”.

6. Op 23 mei 2006 tekent de verzoeker beroep aan tegen het weigeringsbesluit.

7. Bij het bestreden besluit van 1 februari 2007 weigert de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep in te willigen en de vergunning te verlenen.

IV. De regelmatigheid van de rechtspleging

8. De door de verzoeker ingediende laatste memorie is laattijdig en wordt om die reden uit de debatten geweerd.

V. Onderzoek van het tweede middel

Standpunt van de partijen

9. In het tweede middel voert de verzoeker de schending aan van het bij besluit van 22 november 2001 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening goedgekeurde BPA “Centrum Westkant”.

Hij stelt het als volgt:

“De bevoegdheid van de overheid om de bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg (...).

In casu was het bijzonder plan van aanleg zeer gedetailleerd en bevatte het niet alleen algemene maar ook specifieke criteria. In casu werd de vergunning in wezen niet toegestaan op grond van een gegeven dat in het BPA nergens wordt voorgeschreven, namelijk omdat slechts een strook van 1,94 meter zou openblijven terwijl 10 meter zou zijn vooropgesteld. Welnu, het perceel waar de aanvraag op betrekking heeft, bevindt zich volledig in de zogenaamde ‘zone voor wonen in één- of meergezinswoningen’ en het BPA bepaalt nergens dat in die zone en voor het type van woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, een bepaalde st(r)rook of oppervlakte niet bebouwd mag worden, laat staan dat dit minstens 10 meter zou moeten zijn”.

10. De verwerende partij repliceert dat haar motivering in het weigeringsbesluit tweeledig is. Naast de motivering aangaande de verenigbaarheid met de planologische bestemming, de decretale reglementaire bepalingen en de verordenende voorschriften van het BPA, dient de vergunningverlenende overheid volgens haar de beslissing “evenzeer te motiveren aan de hand van een evaluatie van goede plaatselijke aanleg indien de aanvraag zich situeert binnen de perimeter van een bijzonder plan van aanleg”. Ze besluit dat het “onder deze laatste vaststelling (is) dat gesteld wordt dat het in strijd is met de goede ruimtelijke ordening dat slechts een strook van slechts 1,94 meter voortuin wordt opengelaten”.

11. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoeker het volgende:

“(…)

Als er een plan van aanleg bestaat vormt dit de hoeksteen voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat bijvoorbeeld wat betreft open ruimte enkel geldt wat hierover expliciet in het plan van aanleg geschreven staat en dat dus andere regels niet van toepassing zijn, behalve indien hiernaar in het BPA concreet zou worden verwezen. Wat het BPA in kwestie betreft, staat er nergens in vermeld dat op elk perceel een ruimte van 10 meter sowieso zou moeten open blijven.

Verwerende partij geeft anderzijds ook geen enkel specificatie omtrent haar bewering dat het een ‘algemene regel’ zou zijn dat woningen een bepaalde open ruimte zouden moeten hebben en verduidelijkt niet hoe en wanneer die regel concreet wordt toegepast. In het bestreden besluit wordt niet naar een schriftelijke richtlijn of naar enig ander formeel document verwezen. Ook en zeker voor ‘algemene gebruiken’ geldt de regel dat deze moeten bewezen worden.

Volledigheidshalve weze opgemerkt dat het niet duidelijk is wat met die 10 meter (lopende of vierkante?) bedoeld wordt en hoe er juist moet worden gemeten. Indien trouwens rekening gehouden wordt met de bouwvrije voortuinstrook, die veel groter is dan 1,94 meter zoals verwerende partij stelt (memorie blz. 10 bovenaan) is het niet uitgesloten dat die open ruimte in casu zelfs wordt gerespecteerd...”.

12. In de laatste memorie stelt de verwerende partij dat zij bij gebreke aan specifieke voorschriften in het BPA en “gelet op de plaatselijke gesteldheid kon oordelen dat de aanvraag in strijd was met de goede plaatselijke aanleg gelet op het feit dat de voortuinstrook slechts 1,94 meter is”.

Beoordeling

13. Het bestreden besluit overweegt aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“(…)

Indien enkel perceel 274f in rekening wordt genomen, zoals beroeper aangeeft, bezit de woning door de uitbreiding geen tuinstrook. Om de woonkwaliteit van een woning te kunnen garanderen wordt een strook voor binnenplaatsen en tuinen van minimum 10m vooropgesteld. Door de geplande uitbreiding wordt slechts een strook van 1,94m opengelaten, waardoor de aanvraag niet in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening”.

De vergunningverlenende overheid dient elke bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg.

De beoordelingsvrijheid van de vergunningverlenende overheid omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg wordt bijgevolg bepaald door de al dan niet aanwezigheid van gedetailleerde voorschriften.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad van State is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning, enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

14. Het BPA “Centrum Westkant” legt voor het perceel van de verzoeker en de daar rond liggende percelen op gedetailleerde wijze de bestemming vast. Meer bepaald voorziet dit BPA in een duidelijk afgebakende zone voor wonen in één- of meergezinswoningen (2.3) met daar rond en onmiddellijk daarop

aansluitend een zone voor tuinen (2.9) en met aan de straatkant een zone voor voortuinen (2.10).

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de voorliggende aanvraag en meer bepaald de uitbreiding van de woning zich volledig situeert binnen de zone voor wonen.

15. Krachtens het toentertijd geldende artikel 2, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, hebben alle voorschriften van de plannen van aanleg dezelfde bindende en verordenende kracht, en mag er alleen van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door dit decreet bepaald.

Door de aanvraag op grond van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te weigeren omwille van het ontbreken van een voldoende tuinstrook binnen de woonzone van dit BPA, terwijl dit BPA zelf in een tuinzone rond de bouwzone voorziet, miskent de verwerende partij de bindende en verordenende kracht van het voormelde BPA.

16. Het tweede middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 1 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep van de heer en mevrouw Van Rooy - Van Den Heuvel ingesteld tegen het besluit van 24 april 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten houdende weigering van de vergunning tot het uitbreiden en regulariseren van het uitbreiden van een woonhuis op een perceel gelegen te Hoogstraten, Katelijnestraat 15, kadastraal bekend sectie B, nr. 274/f, niet wordt ingewilligd en geen vergunning wordt verleend.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientig juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens