

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0836 van 9 december 2014  
in de zaak 1213/0702/A/4/0668

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente EVERGEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Karolien BEKÉ  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de heer **Hendrik DE BAERDEMAEKER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer Francis CHARLIER en advocaat Sofie BOEYKENS  
kantoor houdende te 8860 Lendeledede, Langemuntlaan 1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 juli 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij en mevrouw Els VAN DE WALLE tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 11 februari 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het afbreken van bestaande landbouwbedrijfsgebouwen, de aanleg van een toegangsweg en het oprichten van een koppelwoning en een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Evergem, Hulleken 67 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 87c.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Saartje SPRIET die loco advocaat Karolien BEKÉ verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die voor de verwerende partij verschijnt en de heer Francis CHARLIER verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Hendrik DE BAERDEMAEKER verzoekt met een aangetekende brief van 13 september 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 5 november 2013 de tussenkomen de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomen de partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 7 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomen de partij en mevrouw Els VAN DE WALLE bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak bestaande vergunde voormalige landbouwbedrijfsgebouwen – aanleggen toegangsweg – oprichten koppelwoning en eengezinswoning en aanhorigheden”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 november 2012 tot en met 12 december 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 21 november 2012 een gunstig advies uit.

De dienst gemeentewerken van de gemeente Evergem brengt op 21 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem weigert op 11 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en mevrouw Els VAN DE WALLE. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

*Voorliggende aanvraag betreft het slopen van twee bergingen en het bouwen van een drie woningen in de tuinzone van een bestaande woning. De geplande woningen worden ontsloten via een private ontsluitingsweg die aangelegd wordt langsheen de rechter perceelsgrens. Het perceel heeft een oppervlakte van 2661 m<sup>2</sup>. De woningen die opgericht worden in tweede bouwzone hebben respectievelijk een oppervlakte van ongeveer 395m<sup>2</sup>, 460 m<sup>2</sup> en 985m<sup>2</sup>. het bouwen van woningen in tweede bouwzone op dergelijk kleine percelen is stedenbouwkundig onverantwoord en in strijd met wat algemeen gangbaar. Bijkomend blijft de aanvraag vaag over de bestemming van het voorliggende perceel (enkel bestaande woning te behouden) terwijl er op dit perceel aan de bestaande straat ook nog drie woningen kunnen opgericht worden evenals de eigendomssituatie van de toegangsweg wordt geen duidelijkheid verschaft..*

Algemene conclusie :

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De aanvraag dient bijgevolg geweigerd te worden.*

...”

De tussenkomende partij en mevrouw Els VAN DE WALLE tekenen tegen deze beslissing op 8 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 april 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de afbraak van bestaande vergunde voormalige landbouwbedrijfsgebouwen, de aanleg van een toegangsweg en het oprichten van een koppelwoning en een eengezinswoning met aanhorigheden, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals*

*hoger omschreven.*

*Evenwel dient opgemerkt dat, ondanks het feit dat een aansluiting of aanpassing op de bestaande openbare wegenis wordt voorgesteld, de gemeenteraad hier geen uitspraak heeft over gedaan. Uit het advies van de dienst gemeentewerken blijkt o.a. dat detaillering omtrent de aansluiting op het openbaar domein ontbreekt en dat geen duidelijkheid bestaat omtrent de uitvoerbaarheid van de aansluiting van de RWA op de achterliggende waterloop.*

*Artikel 4.2.17 §2 VCRO geldt enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen, maar deze bepaling is evenwel een herhaling van het principe van het gemeentedecreet, welke algemeen geldt en dus ook bij stedenbouwkundige aanvragen.*

*Uit voornoemd artikel 4.2.17, § 2 VCRO kan, zoals trouwens voorheen uit artikel 57bis, § 1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, worden afgeleid dat ook de decreetgever niet heeft willen raken aan het in de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet vervatte principe naar luid waarvan de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding, aanpassing of opheffing ervan.*

*Een beslissing ter zake moet derhalve noodzakelijkerwijze voorafgaan aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning waarin de aanpassing van openbare wegenis is voorzien.*

*Dergelijke beslissing ontbreekt in onderhavig dossier en vormt een juridische belemmering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Hierbij dient de gemeente eveneens een uitspraak te doen over een eventuele wenselijkheid tot overdracht van de wegenis aan de gemeente in het kader van een duurzame inrichting van het openbaar domein.*

*Bijkomend dient opgemerkt dat de voorgestelde ontsluiting minimaal is gelet op de beperkte breedte van de toegangsweg in combinatie met het ontbreken van verlichting, de lengte van de toegangsweg en het aantal te bedienen woningen.*

#### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

...

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*De bestemming van de omgevende kavels ligt vast en bestaat uit een klassieke residentiële invulling langs de aanpalende wegen Hulleken en Rommeldonkstraat. Hierbij dient opgemerkt dat in veel gevallen de tuinzone achter deze woningen beperkt is in diepte.*

*Bijgevolg worden opmerkingen gemaakt bij de voorgestelde ontsluiting van het project waarbij een private weg wordt voorzien op amper 0,7 m van de grens met de aanliggende kavels langs de weg Hulleken. Op deze manier wordt een onvoldoende buffer voorzien ten aanzien van de bijkomende dynamiek die gecreëerd wordt in de voormalige achtertuin. Een dynamiek die wordt veroorzaakt door de bediening van de 3 achterliggende woningen die voorzien worden.*

*Hieruit dient besloten dat het voorgestelde ontwerp onvoldoende rekening houdt met de bestaande omgevende bebouwing en niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 mei 2013 beslist de verwerende partij op 23 mei 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

### *2.3 De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de afbraak van bestaande vergunde voormalige landbouwbedrijfsgebouwen, de aanleg van een toegangsweg en het oprichten van een koppelwoning en een eengezinswoning met aanhorigheden, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Aangezien het hier om een privatieve weg gaat is een goedkeuring van de wegenis door de gemeenteraad niet nodig. De door de dienst Gemeentewerken voorgestelde voorwaarden dienen opgelegd te worden. De weg dient dan ook als private weg aangelegd te worden, er dient voorzien in de nodige accommodatie opdat de openbare diensten deze weg niet moeten betreden bij het uitoefenen van hun taken.*

### *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige Voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling. Zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.*

*Voorliggend project beoogt de realisatie van 2 gekoppelde woningen en één vrijstaande woning achter de bestaande en te behouden woning op onderhavig perceel. De achterliggende woningen worden via een nieuw aan te leggen private weg ontsloten naar de voorliggende weg.*

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*De bestemming van de omgevende kavels ligt vast en bestaat uit een klassieke*

*residentiële invulling langs de aanpalende wegen Hulleken en Rommeldonkstraat. Hetgeen hier voorgesteld wordt is een hedendaagse hertaling van het klassieke verkavelingspatroon naar een groepswoningbouwproject, een hertaling die het mogelijk maakt dit restperceel op kwalitatieve wijze in te richten, waardoor zuinig en duurzaam ruimtegebruik gerealiseerd wordt.*

*De voorgestelde indeling zal, mede gelet op de schaal van het project, voor de omliggende percelen niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het advies van de dienst Gemeentewerken*

## **3. Besluit**

*...*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:*

- de nutsleidingen komen op privé eigendom te liggen, dit wil zeggen dat men zich niet tot de gemeente kan wenden met klachten over slechte herstellingen of andere opmerkingen. Ook de energiekosten + de onderhoudskosten van de openbare verlichting vallen niet ten laste van de gemeente.*
- de riolering wordt niet door de gemeente onderhouden, ie. algemeen onderhoud, herstel bij breuk, reinigen kolken, ...*
- ook wat betreft het groenonderhoud (maaien, onderhoud grasdaden, onderhoud bermen en grachten, onderhoud voetweg, vegen straat) is de gemeente hier niet voor verantwoordelijk.*
- Signalisatieborden worden niet geplaatst en/of vervangen door de gemeente.*
- Afval dient te worden aangeboden aan het begin van de private verkaveling (dus, er dient daar ruimte te worden voorzien). Postbussen dienen voorzien aan het begin van de private weg.*
- Indien niet wordt voldaan aan de vereiste inrichting van het openbaar domein -op het moment van de eventuele vraag voor overname- kan deze private weg ook nooit worden overgenomen door Gemeente Evergem.*
- Er dient een bord 'private weg' te worden geplaatst ter hoogte van de ingang van de verkaveling ook de huisnummers dienen te worden aangeduid. Telefonisch besproken met architectenbureau Monbaliu, het is de bedoeling dat deze verkaveling niet wordt ingericht cfr. Kuitenbergstraat en wordt aanzien als straat maar als zijnde een lange oprit. Dus er dient geen rekening te worden gehouden met voorrangsregeling.*
- Er dient nog een detailtekening te worden opgemaakt van de aansluiting van de private verkaveling op de bestaande rijweg. Wat betreft de lozing van de RWA op het Sleidings Vaardeken dient goedkeuring te worden gevraagd aan Watering de Burggravenstroom, Sleidinge-dorp 8 te Evergem, tel 09/357.57.70.*
- Alle grachten/waterlopen waarin RWA wordt geloosd dienen te worden geruimd tijdens en na uitvoering van de werken.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd op 4 juni 2013 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 17 juli 2013, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en beschikt derhalve over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden en beschikt derhalve over de vereiste hoedanigheid.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – TWEEDE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

*“ ...*

*terwijl verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing en de PSA in haar advies uitdrukkelijk hebben gewezen op het feit dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

*en terwijl de deputatie niet op draagkrachtige motieven besluit tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*De aanvraag betreft het slopen van twee landbouwbedrijfsgebouwen en het oprichten van een koppelwoning en eengezinswoning. De geplande woningen worden opgericht in **tweede bouwzone**.*

*Op 25 september 2008 werd door de gemeenteraad van de gemeente Evergem de richtnota bouwen en verkavelen goedgekeurd (**stuk 8**). De richtnota is van toepassing op elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of aanvraag tot verkavelen op het grondgebied van de gemeente Evergem.*

*Met de richtnota heeft de gemeente Evergem de inzichten en doelstellingen van het door haar gevoerde en vooropgestelde ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid geformaliseerd en aan alle belanghebbenden kenbaar gemaakt. De richtnota is op eenvoudige wijze te raadplegen op de website van de gemeente Evergem.*

Specifiek met betrekking tot het bouwen in tweede bouwzone (zoals in onderhavig geval, dit principe mag immers ook op woonerven worden toegepast), wordt in de richtnota bepaald (**eigen vette druk**):

*“Het bouwen in tweede bouwzone is **een uitzondering** die enkel toegestaan wordt **op voldoende grote percelen (ongeveer 1500m<sup>2</sup>)** en waarbij **de bouwvrije zijstroken minstens 8 meter bedragen**. Het perceel dient over een volwaardige toegang tot de openbare weg te beschikken. Het dient te gaan om een ééngezinswoning waarbij alle functies in het hoofdgebouw worden voorzien. De woning mag enkel bestaan uit een gelijkvloerse verdieping eventueel met een zadeldak. In de tuinzone wordt enkel tuinaccomodatie (zwembad, speeltuigen,...) en een afzonderlijk tuinhuis tot max. 10m<sup>2</sup> toegestaan.*

Ook los van de richtnota, vormt het bouwen in tweede bouwzone een uitzondering op de gangbare inplanting van constructies. Een dergelijke afwijkende inplanting kan slechts in uitzonderlijke omstandigheden worden toegestaan.

De richtnota van de gemeente Evergem voorziet in twee cumulatieve voorwaarden, met name een minimale perceelsoppervlakte van ongeveer 1.500m<sup>2</sup> en zijdelingse bouwvrije stroken van 8 meter. Hoe de aanvrager kan voorhouden dat aan de richtnota bouwen en verkavelen is voldaan, is verzoekende partij een raadsel.

Vooreerst voorziet de richtnota in het oprichten van **één ééngezinswoning per (ongeveer) 1.500m<sup>2</sup>**. Voorliggende aanvraag voorziet in de oprichting van drie woningen, op respectievelijk 395m<sup>2</sup>, 460m<sup>2</sup> en 985m<sup>2</sup>. De vooropgestelde richtoppervlakte wordt voor geen enkele van de loten benaderd, laat staan gehaald.

Evenmin is er sprake van bouwvrije zijstroken van 8 meter. Tussen de bestaande woning en de koppelwoning enerzijds en de koppelwoning en de alleenstaande woning anderzijds, wordt slechts in bouwvrije stroken van 3 meter voorzien.

Verzoekende partij kwam in haar weigeringsbeslissing van 11 februari 2013 dan ook geheel terecht tot de vaststelling dat “het bouwen van woningen in tweede bouwzone op dergelijke kleine percelen stedenbouwkundig onverantwoord [is] en in strijd met wat algemeen gangbaar [is].”

Voorliggende aanvraag druist manifest in tegen het door verzoekende partij vooropgestelde ruimtelijke en stedenbouwkundige beleid en is nefast voor de toekomstige ordening van het gebied.

Meer nog, ook de **voorziene ontsluiting** kan de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan. De toegangsweg wordt aangelegd op **slechts 67cm van de rechter perceelsgrens**, gescheiden van de (kleine) tuinen van de aanpalende woningen met een draadafsluiting van 110 cm.

Gelet op voormelde feitelijke gegevens, komt de PSA (net zoals de verzoekende partij) dan ook in haar verslag tot de vaststelling dat het aangevraagde onvoldoende rekening houdt met de bestaande omgevende bebouwing en niet voor vergunning in aanmerking komt (**stuk 7 – eigen vette druk**):

...

Vastgesteld moet worden dat de deputatie in de bestreden beslissing volstaat met **loutere stijlmiddelen** om de afwijking van het verslag van de PSA te motiveren (**eigen**



**vette druk – stuk 1):**

...

*De deputatie slaagt er niet in het verslag van de PSA (de impact op de aanpalende tuinzone, de bijkomende dynamiek, de onvoldoende buffering, ...) op draagkrachtige wijze te weerleggen. De in de bestreden beslissing opgenomen motieven vormen geen zorgvuldig en afdoend antwoord op het andersluidend verslag van de PSA, maar beperken zich tot loutere stijlformules zonder enige toetsing in concreto.*

*Gelet op voorgaande dient vastgesteld dat de overwegingen van de deputatie niet kunnen overtuigen. Het aangevraagde strijdt met de goede ruimtelijke ordening en het door de gemeente Evergem gevoerde ruimtelijke en stedenbouwkundige beleid. De bestreden beslissing vindt geen steun in in rechte en in feite aanvaardbare motieven, schendt de motiveringsplicht en getuigt geenszins van een zorgvuldig bestuur.*

..."

De tussenkomende partij repliceert:

"...

*De verzoekster werpt in casu een schending op van artikel 4.3.1 VCRO terwijl zij eigenlijk — zoals blijkt uit de termen van de toelichting bij dit middel — enkel 'eist' dat de verwerende partij zich bij dergelijke toelichting geheel en al zou richten naar de gemeentelijke "richtnota bouwen en verkavelen".*

*Aldus dient vooreerst vastgesteld te worden dat de toelichting bij het middel zich niet verenigt met de ingeroepen schending.*

...

**(a)De gemeentelijke "richtnota bouwen en verkavelen" is door een onbevoegd overheidsorgaan opgesteld**

*De VCRO stelt in artikel 4.7.12 dat vergunningen — in eerste administratieve aanleg - worden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen, niet door de Gemeenteraad.*

...

*De "richtnota bouwen en verkavelen", blijkbaar vastgesteld door de Gemeenteraad op 25.09.2008, is geen stedenbouwkundige verordening en evenmin kan haar een normatieve waarde worden toegekend.*

...

**(b)De gemeentelijke "richtnota bouwen en verkavelen" is niet behoorlijk bekendgemaakt**

*De gemeentelijke "richtnota bouwen en verkavelen" kan zelfs niet worden gekwalificeerd als een "beleidsmatig gewenste ontwikkeling" in de zin van artikel § 2, eerste lid, 2° VCRO.*

...

*Door de verzoekster wordt nu gesteld dat de "richtnota" eenvoudig kan geraadpleegd worden op de website van de gemeente.*

**Deze wijze van bekendmaking strijdt met de voorgeschreven bekendmakingswijze zoals bepaald in artikel 186 van het Gemeentedecreet dat stelt:**

*"De reglementen en verordeningen van de gemeenteraad, het college van burgemeester en schepenen en van de burgemeester worden door*

*laatstgenoemde bekendgemaakt door middel van een aanplakbrief die het onderwerp van het reglement of de verordening vermeldt, de datum van de beslissing waarbij het reglement of de verordening werd aangenomen en, in voorkomend geval, de beslissing van de toezichhoudende overheid.*

*De aanplakbrief wordt opgehangen op een aanplakbord aan het gemeentehuis en blijft minstens twintig dagen aangeplakt. De reglementen en verordeningen kunnen worden bekend gemaakt zodra de beslissing is genomen.*

*De aanplakbrief vermeldt de plaats of plaatsen waar de tekst van het reglement of de verordening ter inzage ligt van het publiek."*

***In casu wordt door de verzoekster geenszins aangetoond dat deze "richtnota" op de voorgeschreven wijze werd bekendgemaakt, zodat zij ook gelet hierop niet kan in aanmerking genomen worden als richtlijn of instrument van enige waarde.***

***(c)De gemeentelijke "richtnota bouwen en verkavelen" is geen ordeningsinstrument in de zin VCRO***

*Ten derde is het overigens juridisch onmogelijk om een "richtnota" naar voor te schuiven als een document dat dwingend moet worden toegepast bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.*

*...*

*Bijgevolg kan door geenszins een toetsing aan deze richtnota gevraagd worden aan uw Raad, evenmin kan de schending ervan worden voorgehouden.*

***(d)De bestreden beslissing voert een individuele toetsing uit***

*Tot slot dient opgemerkt te worden dat de eigen aard van de discretionaire beslissingsbevoegdheid impliceert dat het bestuur steeds in de mogelijkheid dient te zijn om na te gaan of de toepassing van (een) beleidslijn zich in een concreet geval al dan niet opdringt. Een beleidsregel mag dus niet blind worden toegepast en ontslaat het bestuur niet om ieder geval op zijn eigen merites te beoordelen (RvS 23 september 1999, nr. 82.383, D. en bvba L.).*

*De richtnota kan in dit licht dus nimmer de verwachting hebben gewekt dat zij — in welke lezing dan ook - bij een vergunningsbeslissing onverkort zouden worden gehandhaafd.*

***Immers, bij elke vergunningsbeslissing dient een individuele toetsing aan de goede ruimtelijke ordening te geschieden, waarbij gemotiveerd afgeweken kan worden van eerder uitgestippelde beleidslijnen — beleidslijnen die zoals supra gesteld betwifelbaar zijn op vlak van hun wettigheid en waarde:***

*...*

***Er kan niet worden ontkend dat te dezen effectief een concrete toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is geschied, dewelke de ontwikkeling van het project zoals dit is aangevraagd effectief onderbouwt.***

*...*

*Bovendien weze het ook opgemerkt dat het PSA-advies ook slechts betrokken dient te worden in zoverre het in rechte en in feite juist is. In casu kan worden vastgesteld dat enerzijds op vlak van de wegeis het advies in rechte niet correct is (zie supra) en tevens voorbijgaat aan de feitelijke elementen zowel van de nabije als verdere omgeving (zie infra).*

### **(e)Nopens enkele aspecten inzake de aanvraag in het bijzonder**

#### Nopens de "tweede bouwzone"

In geval zou worden geoordeeld dat de inplanting geschiedt in tweede bouwzone ten opzichte van het openbaar domein dient gewezen te worden op volgende rechtspraak van de Raad van State, die zich diende uit te spreken over een vergunning betreffende het verkavelen van een grond gelegen aan de Palepelstraat te Sint-Martens-Latem, kadastraal bekend sectie B, nrs. 491/n en 491/c.

...

De Raad van State wees het beroep tegen de afgeleverde vergunning af op volgende grond:

...

Deze rechtspraak kan te dezen worden toegepast als volgt:

- het terrein wordt perfect ontsloten via een **ruime private toegangsweg** naar Hulleken (6,00 m breed ter hoogte van de aansluiting), zulks geheel in overeenstemming met het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting
- de plaatselijke ordening wordt gekenmerkt door een verdichte bebouwing, met **talrijke teruggedrongen gebouwen en constructies in tweede bouwzone**: ...

#### Nopens de oppervlakte van het perceel - verdichting

De totale oppervlakte van de site bedraagt ongeveer 3.175 m<sup>2</sup> en kent volgende verdeling: bestaande woning met tuin (1.015 m<sup>2</sup>), een koppelwoning met tuin op een oppervlakte van 810 m<sup>2</sup> en een alleenstaande nieuwe woning met tuin op een oppervlakte van 965 m<sup>2</sup>, en de wegenis (385 m<sup>2</sup>).

Geenszins kan met de verzoekster aangenomen worden dat in deze een te hoge dichtheid wordt nagestreefd. Immers uit de diverse luchtfoto's (p. 4 en I.7) blijkt duidelijk dat er in de omgeving sprake is van een dense bebouwing, én beperkte perceelsoppervlakten. Dit werd bovendien ook in het kader van het administratief beroep uitvoerig geïllustreerd aan de hand van fotomateriaal van gelijkaardige projecten in de nabije omgeving.

...

#### Nopens de afstand tot de perceelsgrens rechts

De verzoekster stelt dat de ontsluiting (wegenis) te dicht bij de rechter perceelsgrens wordt voorzien, zodat dit een impact zou kunnen hebben op de aanpalende percelen en de privacy van de tuinen.

Geenszins strookt dit met de feitelijkheden, nu moet opgemerkt worden dat de afstand tussen de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de perceelsgrenzen minstens 10 meter bedraagt.

Enkel de "wegenis", gelijk met een klassieke "oprit", grenst dichtbij het rechter perceel, doch ook dit stelt geen enkel probleem.

**Immers, door alle omliggende bewoners schriftelijk werd aangegeven dat zij geen enkel bezwaar hebben tegen het aangevraagde en zich geenszins geschonden voelen in hun privacy door de aanvraag.** Deze schriftelijke akkoorden van de omwonenden werden overigens neergelegd in de administratieve procedure. Tevens weze het herhaald dat in het kader van het openbaar onderzoek geen enkel bezwaar

werd ingediend.

...

#### Nopens de bouwvrije stroken

De verzoekster stelt tevens dat het aangevraagd op vlak van bouwvrije stroken niet zou voldoen aan de "richtnota bouwen en verkavelen".

De aanvraag voorziet tussen de schakelwoning en de alleenstaande woning een bouwvrije strook van 2 X 3,00 m. Zoals gesteld wordt tussen de alleenstaande woning en de achterste perceelsgrens een vrije strook van 1.6 m voorzien. En elk gebouw kent tot de omliggende perceelsgrenzen een afstand van minstens 10 meter.

...

#### **2.2.2.2 Nopens de vermeende schending van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen én de schending van de materiële motiveringsplicht**

...

Geenszins kan in casu echter sprake zijn van een schending van de Wet Motivering Bestuurshandelingen aangezien Uw Raad reeds meermaals stelde dat op grond van artikel 6 van voormelde wet de motiveringsplichten in hoofde van de Deputatie, oordelende in graad van beroep in stedenbouwaangelegenheden, rechtstreeks voortvloeien uit artikel 4.7.23, §.1. VCRO.

...

Wat het samennemen van de formele en de materiële motiveringsplicht in één en hetzelfde middel betreft, wordt verwezen naar de vaste rechtspraak van Uw Raad en de Raad van State, dewelke inhoudt dat wanneer een verzoeker in staat is om kritieken te formuleren op de beweegredenen van het bestuur hij deze motieven kent en het normdoel van de formele motiveringsplicht is bereikt, zodanig dat de verzoeker zich niet over een miskennis van de formele motiveringsplicht kan beklagen (...)

...

#### **2.2.2.3 Nopens de vermeende schending van het zorgvuldigheidsbeginsel**

...

Zoals gesteld echter mag een verzoekende partij zich in een middel niet beperken tot het invoeren, in algemene termen, van een schending van 'het zorgvuldigheidsbeginsel', zonder aan te duiden op welke wijze dit gebeurd zou zijn (RvVb 23 november 2011, A/2011/0171).

**Wanneer een middel duidelijkheid mist dient het buiten de zaak te worden gelaten. Minstens kan slechts worden ingegaan op de essentialia van het betoog**

..."

In haar toelichtende dupliceert de verzoekende partij nog:

"...

Verzoekende partij dient vast te stellen dat tussenkomende partij er een verkeerde lezing van het tweede middel op nahoudt.

Door verzoekende partij wordt niet opgeworpen dat de richtnota dient te worden beschouwd als een stedenbouwkundige verordening in de zin van artikel 2.3.1 e.v. VCRO. De richtnota vormt de vertaling van het door de gemeente Evergem **gevoerde en vooropgestelde ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid**.

Tussenkomende partij kan bovendien niet ontkennen kennis te hebben genomen van de richtnota daar zij uit de (vermeende) verenigbaarheid met de richtnota een argument

heeft geput om de vergunbaarheid van het aangevraagde te motiveren (**pag. 5 bestreden beslissing – eigen gele arcering**):

...

**De richtnota bevat, specifiek wat het bouwen in tweede bouwzone betreft, o.a. criteria inzake schaal en ruimtegebruik. Los van de vertaling in de richtnota, vormen deze criteria aspecten van goede ruimtelijke ordening, die bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag in rekening dienen te worden genomen.**

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
- b) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en waarbij zij dient rekening te houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en niet met aanvullende argumentatie van de tussenkomende partij, die overigens niet de auteur is van de bestreden beslissing.

3.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde twee gekoppelde woningen en een vrijstaande woning betreffen, die worden opgericht in zogenaamde tweede bouwwoorde ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning. Deze woningen worden ontsloten via een eveneens aan te leggen ontsluitingsweg aan de rechterzijde van het perceel.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag – zoals blijkt uit het citaat opgenomen in de feitenuitleg – dat de voorgestelde ontsluiting op amper 70 cm van de grens met de aanliggende kavels langs de weg Hulleken wordt voorzien en dat op deze manier een onvoldoende buffer wordt voorzien ten aanzien van de bijkomende dynamiek die gecreëerd wordt in de voormalige achtertuin. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot de conclusie het project onvoldoende rekening houdt met de bestaande omgevende bebouwing.

In de bestreden beslissing wordt onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” overwogen dat het project een hedendaagse hertaling van het klassieke verkavelingspatroon naar een groepswooningsbouwproject is, dat dit een hertaling is die het mogelijk maakt dit restperceel op kwalitatieve wijze in te richten waardoor zuinig en duurzaam ruimtegebruik gerealiseerd wordt en dat de voorgestelde indeling, mede gelet op de schaal van het project, voor de omliggende percelen niet zal resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

Deze vage en nietszeggende overwegingen kunnen niet beschouwd worden als een concrete beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, zoals vereist in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. Het enkele motief dat een aanvraag getuigt van zuinig en duurzaam ruimtegebruik kan geen verantwoording zijn voor het buiten beschouwing laten van andere relevante aspecten van de aanvraag. De loutere bewering dat het project geen onaantoonbare burenhinder zal veroorzaken, kan evenmin als een afdoende beoordeling beschouwd worden van de mogelijke hinderaspecten van het project. Niettegenstaande het gegeven dat het project voorziet in het oprichten van drie woningen in tweede bouwwoorde, moet vastgesteld worden dat dit specifiek gegeven van de aanvraag, nog los van de vraag of de verwerende partij de richtnota bouwen en verkavelen van 25 september 2008 van de gemeente Evergem bij haar beoordeling moest betrekken, niet aan bod komt in de bestreden beslissing. Evenmin wordt enige aandacht besteed aan de ligging van de toegangsweg op korte afstand van de perceelsgrens terwijl de aandacht van de verwerende partij op dit aspect werd gevestigd door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing geen concrete en zorgvuldige beoordeling bevat van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Hendrik DE BAERDEMAEKER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 mei 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van bestaande landbouwbedrijfsgebouwen, de aanleg van een toegangsweg en het oprichten van een koppelwoning en een eengezinswoning op een perceel gelegen te Evergem, Hulleken 67 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 87c.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ