

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0555 van 12 augustus 2014  
in de zaak 1213/0486/A/4/0450

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

vertegenwoordigd door:  
de heer Jos ENGELÉN

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen de partij:* mevrouw **Claire OPDEBEEK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Sven VERNAILLEN en Joris GEENS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 maart 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 31 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meerhout van 5 november 2012 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een kantoor met appartement.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Meerhout, Jagersweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 937B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het originele 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 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Jos ENGELEN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Joris GEENS die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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**

Mevrouw Claire OPDEBEEK verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 juni 2013 de tussenkomen de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend.

De tussenkomen de partij is de aanvrager van de vergunning. De tussenkomen de partij is derhalve een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 2 augustus 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomen de partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een kantoorruimte met een appartement”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, 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-ervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 augustus 2012 tot en met 7 september 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 3 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Geel brengt op 3 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij verleent een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 oktober 2012 het volgende gunstig advies:

“ ...

*Het ingediende aanvraagdossier tot stedenbouwkundige vergunning is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit het preadvies van de gemeente blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust.*

***Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn gunstige beoordeling.***

***Bijgevolg wordt deze aanvraag voor het bouwen van een kantoor met appartement, zoals voorzien op de plannen met datum 1.7.2012 van architect Mark Vandervoort gunstig geadviseerd.***

...”

De verzoekende partij verleent op 5 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

*Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 goedgekeurd gewestplan Herentals-Mol in een woongebied gelegen.*

*De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.*

...

*De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.*

*toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*De beoordeling van de aanvraag houdt onder andere rekening met de criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 (...), met ingang van 1 september 2009 en de uitvoeringsbesluiten;*

*functionele inpasbaarheid*

*Het perceel is gelegen in de woonkern van Meerhout-Centrum. In de omgeving komen zowel eengezinswoningen als appartementen en handelsfuncties voor. De werken brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

...

*ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Gezien de geringe omvang van het project kan dit aspect niet beoordeeld worden.*

*visueel-vormelijke elementen*

*De aanvraag omvat het bouwen van een kantoorruimte met appartement. Het gebouw wordt opgericht op 8 m uit de as van de weg en op de rechterperceelsgrens. De*

voorgevel heeft een breedte van 10,06 m en een kroonlijsthoogte van 5,90 m. Het dak heeft een helling van 45° en de nokhoogte blijft beperkt tot 10,40 m. De ganse benedenverdieping van 17 m diepte, wordt ingenomen door kantoorruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich de leefruimtes van het appartement en op de dakverdieping worden de slaapkamers en de badkamer voorzien. Het gebouw wordt opgericht in aanvaardbare materialen. De gevelaanzichten sluiten aan bij de bouwstijl die in de omgeving voorkomt. In de achtertuin worden 3 parkeerplaatsen voorzien op 5 m achter de achtergevel.

...

*het bodemreliëf*

*Het reliëf is ongewijzigd, het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.*

*hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.*

*Er is geen hinder naar de aanpalende eigendommen, de privacy wordt niet in het gedrang gebracht.*

*Er is bij het project voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leefbaarheid toe. Er is een private buitenruimte aanwezig.*

*Op 31 mei 2012 besliste de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren aan het gemeentebestuur van Meerhout voor de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel in de Engstraat, Peerdstraat, Molenberg, Meiberg en Jagersweg.*

*Het betrokken perceel beschikt reeds over riolering, maar compromitteert de nieuwe rooilijn.*

*De nieuwe rooilijn dient gerealiseerd te worden omwille van de goede ruimtelijke ordening.*

...

*borg*

*Het is aangewezen aan de houder van bovengenoemde vergunning een borgtocht op te leggen voor het vrijwaren van de uitrusting van het openbaar domein van de straat Jagersweg.*

*Het gemeentebestuur van Meerhout beschikt niet over een goedgekeurd reglement voor het opleggen van een borgtocht bij bouwwerken op zijn grondgebied.*

*In het verleden werden reeds individueel enkele borgtochten, ten bedrage van 500 euro en 1 250 euro opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van Meerhout bij bouwwerken op zijn grondgebied voor het vrijwaren van de uitrusting van het openbaar domein van de weg waarin het bouwwerk zich situeerde.*

*Het opleggen van een borgtocht bij bouwwerken op het grondgebied van de gemeente Meerhout voor het vrijwaren van de uitrusting van het openbaar domein van de weg waarin het bouwwerk zich situeert, houdt geen toelating in tot het gebruik van het openbaar domein voor het stapelen van bouwmaterialen of plaatsen van bouwmaterieel.*

**BESLUIT:**

*Enig artikel:* *Een vergunning af te geven aan Claire Opdebeek voor het bouwen van een kantoor met appartement, op een terrein met als adres Jagersweg ZN en met als*

kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B nr. 937 B die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- De grond tussen de huidige en de nieuwe rooilijn (cfr rooilijn en onteigeningsplan Jagersweg opgemaakt door Groep Infrabo dd. 29/10/2009) moet afgestaan worden aan de gemeente.
- De voorwaarden vermeld in het advies van de Brandweer Geel van 3 september 2012, met als kenmerk 2012-158-001, na te leven.
- De basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-riolering voor het centrale gebied worden nageleefd.
- De afvoer van het hemelwater en het afvalwater volledig gescheiden aan te leggen tot aan de perceelsgrens palende aan de openbare weg.
- De bouwheer dient een borgtocht te betalen ten bedrage van 500,00 euro ..., voor het vrijwaren van de uitrusting van het openbaar domein en het bewijs van betaling voor te leggen aan het gemeentebestuur van Meerhout alvorens een aanvang te nemen met de bouwwerken.

Na het beëindigen van de bouwwerken zal op schriftelijk verzoek van de bouwheer overgegaan worden tot onderzoek van vrijwaren van de uitrusting van het openbaar domein van de weg waarin het bouwwerk zich situeert en het vrijgeven van de gehele borgtocht of het restant van de borgtocht na aftrek van de geraamde onkosten voor het herstel van de uitrusting.

Vóór het begin van de werken dient de bouwheer een plaatsbeschrijving aan te vragen bij de bouwdienst van de gemeente, anders worden het fietspad en het voetpad ter hoogte van het perceel geacht in goede staat te zijn.

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 7 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 januari 2013 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 28 januari 2013 beslist de verwerende partij op 31 januari 2013 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### 3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

*De aanvraag betreft het bouwen van een kantoor met appartement.*

*Het perceel van de aanvraag is gelegen in de kern van Meerhout. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten en open bebouwing van overwegend 2 bouwlagen onder hellend dak. De omgeving is overwegend residentieel, eengezinswoningen en meergezinswoningen.*

*Het perceel van de aanvraag is onbebouwd. Op beide aanpalende percelen bevindt zich een halfopen woning. De woning rechts van de aanvraag bevindt zich op de gemeenschappelijke perceelsgrens en telt 2 bouwlagen onder hellend dak.*

*De aanvrager wenst een pand te bouwen van 2 bouwlagen onder hellend dak tegen*

deze woning. Het gebouw is 10,06m breed en 17m diep. Links wordt een oprit voorzien van min. 3m en max. 3,39m breed. Deze leidt naar 3 parkeerplaatsen achteraan. De resterende tuinzone is 5m diep. Op het gelijkvloers wordt een kantoorruimte voorzien. Op de verdieping en onder het dak een woongelegenheid. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,90m en de nokhoogte 10,40m. De kroonlijst achteraan van het gelijkvloers is 3,50m en van de verdieping 5m. De verdieping is 13m diep en de dakbasis 9m. De septische put en de hemelwaterput worden in de voortuinstrook voorzien.

...

#### 6.1. Planningscontext:

- Het eigendom is niet getroffen door een rooilijn.

...

#### 9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De rooilijn waarnaar het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing verwijst werd nog niet definitief vastgesteld door de gemeenteraad, alsook het onteigeningsplan. De straat zal worden heraangelegd met nieuwe riolering. De gemeente is nog bezig met onderhandeling met de eigenaars in de straat omtrent de grondafstand in deze zone. Het standpunt van beroeper kan worden bijgetreden dat de aangehaalde rooilijn juridisch niet bindend is.

De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde tot grondafstand bij deze aanvraag werd niet voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierover dient een gemeenteraadsbeslissing te worden genomen.

De voorwaarden omtrent de rooilijn en de grondafstand kunnen niet weerhouden worden om hoger vermelde redenen.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving. De woonfunctie wordt aangevuld met een beperkte kantoorfunctie die verenigbaar is met de omgeving.

De afmetingen van het gebouw zijn in hoogte en diepte aanvaardbaar in de bestaande omgeving, alsook de voorgestelde bouwmaterialen. De woning en het kantoor zijn voldoende kwalitatief ingericht.

Er wordt geen buitenruimte voorzien bij de woongelegenheid. De gelijkvloerse tuinzone sluit aan op de kantoorruimte en is zeer beperkt van diepte omdat er nog parkeerplaatsen worden voorzien. Voor deze functie is de beperkte tuindiepte aanvaardbaar. Gezien de woongelegenheid op de verdieping gelegen is, zou een dakterras kunnen worden voorzien, mits voldoende afstand behouden blijft tot de perceelsgrenzen. Dit werd echter niet opgenomen in het openbaar onderzoek, dus dient deel uit te maken van een nieuwe aanvraag.

De gemeente gaat de straat heraanleggen en de grens tussen openbaar en privaat domein ligt op het perceel van de aanvrager. Gezien er geen goedgekeurde rooilijn bestaat dient de gemeente te onderhandelen over de onteigening. Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning bekomen door de gemeente voor de heraanleg van de weg. Om problemen bij de heraanleg te vermijden dienen de hemelwater- en septische

put in de zijtuinstrook voorzien te worden. Indien de rioollijn dan effectief wordt verplaatst zullen de putten zich steeds op het privaat domein bevinden. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit de meest duurzame oplossing.

De aanvraag genereert meer mobiliteit dan een eengezinswoning door de kantoorfunctie. Er worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, waarvan 1 voor de woning. De aanvrager heeft meer dan 4 man personeel, maar dit bestaat hoofdzakelijk uit familieleden. De schrijnwerkerij bevindt zich verderop in de straat. De impact op de mobiliteit wordt aanvaardbaar geacht.

De hinder naar de omgeving blijft beperkt.

Onder hoger vermelde voorwaarden brengt de aanvraag de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang.

#### Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er wordt een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien. Er dient regenwaterrecuperatie voorzien te worden voor de spoeling van wc's, wasmachine en een buitenkraan.

#### Algemene conclusie:

**De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.**

**De voorwaarden uit de adviezen van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt nageleefd te worden.**

**Er dient hemelwaterrecuperatie voorzien te worden.**

**De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de hemelwaterput en septische put in de zijtuinstrook worden voorzien.**

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de aangepaste plannen, onder de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden vermeld in het advies van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid na te leven.
- de hemelwaterput en septische put dienen in de zijtuinstrook voorzien te worden.
- de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-riolering voor het centrale gebied worden nageleefd.
- volledig gescheiden aanleg van hemelwater en afvalwater tot aan de perceelsgrens palende aan de openbare weg.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 14 februari 2013.

Het beroep, ingediend met een aangetekende brief van 28 maart 2013, is tijdig.

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

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang om bij de Raad een beroep in te dienen. De verzoekende partij legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL**

#### *Standpunt van de partijen*

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.21, § 1 VCRO, van artikel 4.3.1, § 1, b) VCRO, van artikel 4.3.1, § 2 VCRO, van artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

*Artikel 4.7.21., § 1 VCRO luidt als volgt:*

...

*Hieruit volgt dat het administratief beroep bij de deputatie een devolutieve werking kent. Dit betekent dat de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid diende te onderzoeken. Dit houdt in dat zij in concreto diende te beoordelen of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken) en of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid moet eveneens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen en een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen, hetgeen moet resulteren in een deugdelijke besluitvorming.*

*Naast de vaststelling dat het aangevraagde de legaliteitstoets zou doorstaan, dient uit de bestreden beslissing afgeleid te kunnen worden dat de aanvraag getoetst werd op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Er dient te worden vastgesteld dat in casu de verwerende partij het aangevraagde project niet afdoende heeft beoordeeld op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en geen zorgvuldige beslissing heeft genomen.*

*Nochtans luidt artikel 4.3.1. §1 VCRO als volgt:*

...

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen opgenomen in artikel 4.3.1., § 2 VCRO.*



*Sinds de inwerkingtreding van de VCRO op 1 september 2009 dienen de vergunningverlenende bestuursorganen rekening te houden met de invulling door de decreetgever van het begrip “goede ruimtelijke ordening” en dient elke vergunningsaanvraag getoetst te worden aan deze beginselen opgenomen in artikel 4.3.1, §2 VCRO:*

*...*

*De toetsing van de aanvraag op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vergt van de vergunningverlenende overheid een grondig onderzoek, een onderzoek in concreto waarbij gekeken dient te worden naar de specifieke feitelijke omstandigheden van de concrete vergunningsaanvraag.*

*Bovendien dient een beslissing uitdrukkelijk en afdoende gemotiveerd te worden, dient zij de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dient zij zorgvuldig te worden genomen. Dit is in casu niet, minstens niet afdoende gebeurd.*

*In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening doch een afdoende en zorgvuldige toetsing in concreto volgt niet.*

*Verwerende partij geeft in de bestreden beslissing enerzijds aan dat de straat waaraan het perceel paalt, zal heraangelegd worden en dat hiervoor reeds een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen. Om deze reden legt verwerende partij de voorwaarde op dat de hemelwaterput en de septische put verplaatst dienen te worden van de voortuinstrook naar de zijtuinstrook.*

*Dit betekent dat verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing rekening houdt met het rooilijnplan, met de geplande en vergunde riolerings- en wegeniswerken en dus beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengt. Verwerende partij meent hiermee vanuit ruimtelijk oogpunt tot de meest duurzame oplossing te komen.*

*Anderzijds dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij hierin niet consequent is. Verwerende partij legt immers geen grondafstand op, terwijl het opleggen van een grondafstand gebruikelijk is en algemeen als een noodzakelijk accessorium bij een vergunning wordt beschouwd indien er wegeniswerken gepland zijn. Bovendien zal de vergunningsaanvrager uit deze vergunning een groot voordeel halen en staat de gemeentelijke overheid in voor de bijkomende taken die deze vergunning met zich meebrengt. De vergunningsaanvrager zal immers een kantoor realiseren evenals twee appartementen en de gemeente zal hierdoor instaan voor de bijkomende lasten inzake o.a. huisvuilophaling, onderhoud wegen, sneeuwruiming, bijkomende druk op het openbaar domein,... Uit de stukken van het dossier blijkt dat de bestaande straat heraangelegd zal worden. Om deze reden is het gebruikelijk en algemeen aanvaard dat een grondafstand wordt opgelegd in functie van de geplande werken van riolering en heraanleg van wegenis.*

*In eerste aanleg werd dan ook door het college van burgemeester en schepenen deze grondafstand, die bovendien proportioneel is t.o.v. de vergunde handelingen, opgelegd.*

*Door enerzijds rekening te houden met de toekomstig geplande wegeniswerken en als voorwaarde op te leggen dat de hemelwaterput en de septische put dienen verplaatst te worden naar de zijtuinstrook, maar anderzijds geen grondafstand op te leggen, getuigt de bestreden beslissing niet van zorgvuldigheid. De bestreden beslissing werd niet*

*zorgvuldig genomen en evenmin werd in de bestreden beslissing consequent rekening gehouden met de geplande en vergunde wegeniswerken. Hierdoor houdt de bestreden beslissing eveneens een schending in van de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden dat de verwerende partij de aanvraag beoordeelde op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening gehouden werd met de criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1., §2 VCRO. De bestreden beslissing is zodoende kennelijk niet zorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd.*

*De bestreden beslissing werd dus niet zorgvuldig genomen. Dit blijkt eveneens uit de vaststelling dat verwerende partij in de bestreden beslissing enerzijds stelt dat de voorwaarden omtrent de rooilijn en de grondafstand niet kunnen worden weerhouden, maar anderzijds toch de voorwaarde oplegt dat de hemelwaterput en de septische put dienen verplaatst te worden. Eerst wordt dus gesteld dat geen rekening gehouden kan worden met de rooilijn en later wordt er dan weer wel (zij het beperkt en enkel voor wat betreft de putten) rekening mee gehouden. Dit zorgt voor verwarring en getuigt absoluut niet van behoorlijk bestuur. De beslissing werd allerminst zorgvuldig genomen.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de bestuurlijke overheid ertoe om zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig te werk te gaan bij het nemen van beslissingen. De overheid moet bij de voorbereiding van de beslissing ervoor zorgen dat alle feitelijke en juridische elementen van het dossier deugdelijk worden vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat zij met kennis van zaken heeft beslist en de overheid moet alle betrokken belangen zorgvuldig beoordelen en afwegen.*

*In casu dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij niet op zorgvuldige wijze de bestreden beslissing heeft genomen. Zij hield immers geen, minstens niet afdoende, rekening met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en meer specifiek met de geplande en vergunde wegenwerken in de Jagersweg. Door enerzijds wel als voorwaarde op te leggen dat de hemelwaterput en de septische put in de zijtuinstrook dienen te worden aangelegd en anderzijds geen grondafstand op te leggen, getuigt de beslissing niet van zorgvuldigheid.*

*Het college van burgemeester en schepenen kan zich niet vinden in de stelling van verwerende partij als zou voor het opleggen van de grondafstand als voorwaarde bij een vergunning, een gemeenteraadsbeslissing vereist zijn. De verwerende partij onderbouwt deze stelling niet. Evenmin wordt in de bestreden beslissing aangegeven welke regelgeving dergelijke verplichting oplegt om zulke vergunningsaanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad. Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat dit niet volgt uit de regelgeving, minstens niet uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het betreft hier immers geen verkavelingsaanvraag, doch wel een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het bouwen van een kantoor en twee appartementen.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet enerzijds dat door het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning lasten kunnen worden verbonden en dat deze lasten kunnen inhouden dat aan de overheid de eigendom wordt overgedragen van de gronden waarop de openbare wegen, nutsvoorzieningen,... (zullen) worden aangelegd. Deze mogelijkheid is voorzien in artikel 4.2.20. van de VCRO en staat zowel open voor de verkavelingsvergunningen als voor stedenbouwkundige vergunningen en staat al sinds de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Voor vergunningsaanvragen die de reguliere procedure doorlopen treedt het college van burgemeester en schepenen in*

eerste aanleg en de deputatie van de provincieraad in beroep op als het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Anderzijds bepaalt de VCRO uitdrukkelijk dat de verkavelingsaanvragen die wegeniswerken omvatten waarvoor de gemeenteraad bevoegd is, de gemeenteraad eerst een beslissing dient te nemen over de zaak van de wegen. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat echter geen gelijkaardige bepaling voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Hieruit volgt dat het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, en de deputatie in beroep, een grondsoverdracht als last kan verbinden aan een stedenbouwkundige vergunning, zonder dat hiervoor een gemeenteraadsbeslissing vereist is.

In de bestreden beslissing wordt ongenueanceerd gesteld dat voor de grondafstand een gemeenteraadsbeslissing vereist is, zonder dat hiervoor een motivering wordt gegeven. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd en een schending inhoudt van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen die stelt dat de motivering afdoende moet zijn. Deze regelgeving houdt een verwevenheid in van de materiële en formele motivering. De motivering van een bestuurshandeling moet duidelijk zijn, mag niet tegenstrijdig zijn, moet pertinent zijn, concreet en precies zijn, volledig en afdoende zijn. ... Indien de motivering niet aan deze criteria beantwoordt, verantwoordt zij de beslissing niet. De vereiste dat de motivering afdoende moet zijn, impliceert dat het evenredigheidsbeginsel wordt gerespecteerd en dat de motivering draagkracht is. ... Dit houdt in dat de motieven begrijpelijk moeten zijn, aanvaardbaar met het oog op het recht en correcte feiten moeten bevatten. ... De motivering moet een voldoende grondslag zijn voor alle onderdelen van de beslissing. ...

Tenslotte wenst het college van burgemeester en schepenen aan te geven dat voor het perceel in casu reeds een belofte van gratis grondafstand in functie van de nieuwe rooilijn werd ondertekend. Op 16 augustus 2010 ondertekende de rechtsvoorganger van de vergunningsaanvrager immers een belofte van gratis grondafstand aan de gemeente (...). Deze belofte van gratis grondafstand werd ondertekend op 16 augustus 2010 en had betrekking op het perceel kadastraal gekend, afdeling 1, sectie B nr. 937 C en B. De huidige aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal gekend, afdeling 1, sectie B, nr. 937 B. In deze belofte wordt uitdrukkelijk bepaald dat de eigenares van het perceel zich akkoord verklaart voor zichzelf én voor haar rechtverkrijgenden. Dit betekent dat de huidige eigenaar, de vergunningsaanvrager in casu, eveneens gehouden is tot deze belofte van grondafstand. De vergunningsaanvrager had dan ook geen belang bij het instellen van het beroep bij de deputatie voor wat betreft de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde grondafstand, gelet op zijn burgerrechtelijke verplichting tot het naleven van de verplichtingen die hij verkreeg van zijn rechtsvoorganger. Bovendien toont dit aan dat de bestreden beslissing niet zorgvuldig werd genomen. Blijkbaar heeft de verwerende partij geen rekening gehouden met deze feitelijke gegevens, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing schendt bovendien artikel 1.1.4. VCRO aangezien geen, minstens onvoldoende, rekening gehouden werd met de duurzame ontwikkeling van het gebied. door voorliggende aanvraag niet, minstens niet consequent te behandelen in het licht van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en meer specifiek hierbij rekening te houden met de geplande én vergunde wegeniswerken en rioleringswerken aan de Jagersweg, en geen grondafstand op te leggen, wordt geen, minstens onvoldoende rekening gehouden met de behoeften van toekomstige generaties en wordt er niet gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

...”

De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

#### **A DE TOETSINGSBEVOEGDHEID VAN DE RvVB EN DE ZORGVULDIGHEID**

20. Als orgaan van actief bestuur dat uitspraak doet in graad van beroep, is de Deputatie, verwerende partij in casu, bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet gebonden door de motivering uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meerhout, maar kan zij daarentegen ten gevolge van de devolutive werking van het administratief beroep, een volledig eigen beoordeling maken van de zaak zowel wat betreft de legaliteit als de opportuniteit.

21. Bovendien houdt de verplichting tot (formele) motivering niet in dat wanneer de Deputatie zich niet aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen zij dit standpunt moet weerleggen. Het volstaat daarentegen dat het besluit de redenen weergeeft die het verantwoorden. Dit wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad.

...

22. Hier komt nog bij dat de vergunningverlenende overheid bij het toetsen van een bouw- of verkavelingsaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt en Uw Raad slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt. Dit laatste impliceert dat Uw Raad in de uitoefening van het aan haar opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van die bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Daarentegen is Uw Raad niet bevoegd om haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

...

23. In casu heeft de verwerende partij de hierboven aangehaalde beginselen in acht genomen en is zij uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij die correct beoordeeld zodat niet op geloofwaardige wijze kan worden volgehouden dat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening die zij heeft doorgevoerd kennelijk onredelijk is. Deze beoordeling van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening moet bovendien geschieden aan de hand van de ordening in de onmiddellijke omgeving en aan de hand van bestaande feitelijke toestand.

24. Door verzoekende partij wordt tevens gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel, als beginsel van behoorlijk bestuur, niet is nageleefd door verwerende partij. Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in:

...

25. Uit hetgeen hieronder uiteengezet wordt, zal echter blijken dat de Deputatie in deze zeer uitvoerig heeft onderzocht wat de huidige feitelijke en juridische toestand is. Na deze zorgvuldige voorbereiding werd in alle redelijkheid een beslissing genomen aangaande de aanvraag.

#### **B DE MOTVIERING IN HET BESTREDEN BESLUIT**

26. Zoals uit het verzoekschrift blijkt, heeft verzoekende partij enkel kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de Deputatie, waarbij de verzoekende partij dan ook lijkt te struikelen over de passage aangaande de kosteloze grondafstand ingevolge een vermeend ontwerp rooilijnplan. Deze beoordeling stelt het volgende:

...

27. Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij problemen maakt aangaande de kosteloze grondafstand. Deze zou moeten gebeuren om een rooilijnplan te realiseren. Zoals echter terecht door de Deputatie wordt aangehaald heeft dit rooilijnplan geen enkele juridisch bindende waarde en hoefde zij hier dan ook geen rekening mee te houden.

### **C HET ROOIJNPLAN EN DE KOSTELOZE GRONDAFSTAND**

28. Het college van burgemeester en de schepenen van de gemeente Meerhout had in eerste aanleg de vergunning verleend onder voorwaarden doch maakte in haar beoordeling aangaande de verenigbaarheid gewag van een vermeend rooilijnplan.

29. Het College van burgemeester en schepenen stelde in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dat het aangevraagde functioneel inpasbaar was, dat er zich geen problemen stelden ten aanzien van de visueel-vormelijke elementen maar maakte ten aanzien van de hinder en het gebruiksgenot de volgende redenering :

...

30. Het college van de gemeente Meerhout gaat dus uit van een nieuwe rooilijn en betreft deze nieuwe rooilijn in het kader van haar beoordeling van de aanvraag. De voorwaarde van kosteloze grondafstand wordt opgelegd in het beschikkend gedeelte van de vergunning door het college, hetgeen stelt:

...

31. Zoals hierboven uiteengezet gaat de gemeente uit van een rooilijnplan dat gerealiseerd moet worden en het college houdt met dit rooilijnplan rekening bij de beoordeling aangaande de goede ruimtelijke ordening.

32. De rooilijn wordt beschouwd als de grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijnen worden vastgesteld in rooilijnplannen. De regeling dienaangaande is vastgelegd in het rooilijnendecreet van 8 mei 2009. Voor de vaststelling van gemeentelijke rooilijnplannen is een specifieke procedure bepaald in het rooilijnendecreet. Het gemeentelijke rooilijnplan doorloopt de vastgelegde procedure en treedt in werking na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

33. In onderhavig geval verwijst de gemeente naar het rooilijn en onteigeningsplan Jagersweg, opgemaakt door Groep Infrabo dd. 29 oktober 2009. Dit vermeend rooilijnplan is echter nooit gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en heeft nooit de procedure uit het rooilijnendecreet doorlopen zodat het een louter intern werkdocument betreft dat **geen enkele juridische waarde** heeft.

34. In het kader van de openbaarheid van bestuur werd daarenboven gevraagd wat het lot is van dit vermeend rooilijnplan en vanuit de gemeente Meerhout werd bevestigd dat "het rooi- en onteigeningsplan Jagersweg, opgemaakt door Infrabo op 29/10/2009, niet is vastgesteld door de gemeenteraad". Aangezien het betrokken rooilijnplan niet is vastgesteld heeft het juridisch geen enkele waarde.

35. Het college kon, en de Deputatie heeft terecht, dan ook geen rekening houden met het betrokken rooilijnplan en de gevolgen daaromtrent in het licht van een eventueel bouwverbod of realisatie van de rooilijn. De rechtspraak van de Raad van State ter zake is duidelijk en men kan zich enkel beroepen op een rooilijnplan dat werkelijk bestaat en is vastgesteld.

...

36. De beoordeling van een bouwvergunning mag dan ook niet zover gaan dat rekening wordt gehouden met toekomstige wijziging in de bebouwing, sic. in functie van een niet bindend rooilijnplan. Dit wordt bevestigd door de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

37. De gemeente heeft voordien een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor de verbreding van de Jagersweg maar is blijkbaar vergeten om het instrument van de rooilijn aan te wenden. De vergunning zorgt voor de toelating voor uitvoering van werken, maar de rooilijn zorgt voor de enige mogelijke afbakening tussen de openbare weg en aangelande eigendommen. De beiden kunnen niet gelijkgesteld worden. Indien het college van burgemeester en schepenen wil toetsen aan een nieuwe rooilijn, dat moet zij een rooilijnplan vaststellen. **In onderhavig geval is er geen bindende rooilijn zodat hieraan NIET kan getoetst worden.**

38. Dienaangaande dient tevens verwezen te worden naar het **zakelijk karakter van de stedenbouwkundige vergunning**. Overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO worden vergunningen afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit betekent dat de eigendomsrechten, erfdienstbaarheden, ... ongemoeid worden gelaten ingevolge een vergunning. In casu heeft de gemeente dan ook een vergunning bekomen voor de heraanleg van de Jagersweg, doch zij kan deze werken niet uitvoeren aangezien zij nog niet over de eigendomsrechten beschikt. Zij trachtte dit op te lossen door een kosteloze grondafstand op te leggen in de vergunning en dit onder verwijzing naar een niet bindend rooilijnplan. De Deputatie heeft dit dan ook terecht een halt toe geroepen en gesteld dat het rooilijnplan niet bindend was, zodat ook een kosteloze grondafstand, op basis van dit plan niet mogelijk is.

39. Ten slotte moet in dit kader verwezen worden naar de vermeende belofte tot kosteloze grondafstand die door verzoekende partij wordt aangehaald in haar stuk 8. Dit is een belofte die is ondertekend door de rechtsvoorganger van tussenkomende partij doch deze belofte werd nooit uitgevoerd door de rechtsvoorganger. Er is dus nooit een eigendomsoverdracht gebeurd. Zonder een burgerrechtelijk contentieux te willen voeren voor uw RvVb, kan dienaangaande enkel gesteld worden dat er nooit enige eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden en dat dienaangaande geen enkel woord terug te vinden is in de aankoopovereenkomst van tussenkomende partij. Indien verzoekende partij dan ook meent nu al eigenaar te zijn, dient zij de eigendomsvordering te stellen. Indien zij geen eigenaar is, dan kan zij zich contractueel richten tot diegene die de belofte heeft ondertekend. Deze belofte kan echter niet tegengeworpen worden aan tussenkomende partij daar zij niet is opgenomen in de aankoopakte.

40. Als besluit kan dan ook gesteld worden dat er geen bindend rooilijnplan is waarmee geen rekening kan gehouden worden. Het college had in eerste aanleg de kosteloze grondafstand gebaseerd op dit rooilijnplan doch omwille van het gebrek aan bindend karakter heeft de Deputatie terecht besloten dat de kosteloze grondafstand geschrapt moest worden. Het argument van de belofte tot kosteloze grondafstand is van burgerrechtelijke aard en de belofte is niet tegenwerpelijk aan tussenkomende partij,

*minstens is dit een discussie die moet gevoerd worden voor de burgerlijke rechter en betreft het geen stedenbouwkundig argument.*

#### **D DE DEPUTATIE DEED EEN ZORGVULDIGE BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

41. *De verzoekende partij meent dat de Deputatie onzorgvuldig is geweest en gehandeld heeft in strijd met artikel 4.3.1 §2 VCRO aangezien zij wel rekening houdt met de toekomstige aanleg van de weg voor de plaatsing van de septische- en hemelwaterput, daar waar zij dit niet zou doen in het licht van de kosteloze grondafstand. Deze stelling kan niet gevolgd worden.*

42. *Uit de motivering van de Deputatie blijkt dat deze heeft vastgesteld dat de gemeente de intentie heeft om de straat te gaan heraanleggen. Dit is net zorgvuldig feitenvinding. Tevens heeft de Deputatie vastgesteld dat deze heraanleg een impact zal hebben op de eigendomsafpaling tussen de openbare weg en het eigendom van tussenkomende partij aangezien de openbare weg verbreed wordt. Om deze redenen, en om een toekomstige verbreding van de weg niet extra te bemoeilijken, werd opgelegd dat de septische- en hemelwaterput niet vooraan het gebouw maar aan de zijkant moeten verplaatst worden. Dit is een kwestie van zorgvuldig bestuur.*

43. *Aan de andere kant had de gemeente een kosteloze grondafstand opgelegd om de verbreding van de weg mogelijk te maken en deze grondafstand wordt door de gemeente zelf (!) gebaseerd op een rooilijnplan. De Deputatie heeft dan ook terecht vastgesteld dat het rooilijnplan geen bindende kracht heeft en aangezien dit rooilijnplan de basis was voor de grondafstand heeft zij wettig kunnen oordelen dat de grondafstand niet wordt opgelegd. Om de eigendom te verwerven heeft de Deputatie dan ook geoordeeld dat de gemeente tot verdere onderhandeling moet overgaan met de getroffen eigenaars, dan wel zich moet wenden tot de onteigening, uiteraard dit alles op basis van een wettig verordenend plan.*

44. *Is dit onwettig? Neen. Is dit zorgvuldig? Net wel, aangezien de Deputatie wel degelijk rekening houdt met de heraanleg, getuige hiervan de verplaatsing van de septische- en hemelwaterput. Moet dit rekening houden zo ver gaan dat de kosteloze grondafstand MOET opgelegd worden? Neen, eens te meer omdat de grondafstand door de gemeente zelf wordt gebaseerd op een rooilijnplan dan niet bindend is. Dit is niet onwettig, noch kennelijk onredelijk.*

45. *Als overtollig motief wordt daarenboven nog door de Deputatie aangehaald dat er voor de kosteloze grondafstand een beslissing voorhanden moet zijn van de gemeenteraad. Verzoekende partij meent dit te moeten contesteren maar gaat hiermee voorbij aan het gemeentedecreet, meer bepaald artikel 43 §2 12 °, waaruit volgt dat **de gemeenteraad de exclusieve bevoegdheid heeft tot het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen**. Indien er dus een onroerend goed in het patrimonium van de gemeente zou moeten worden opgenomen, dan moet dit door de gemeenteraad goedgekeurd worden. Dit is de enige wettige manier die door de lokale besturen wordt toegepast (behalve te Meerhout ...). Deze beslissing moet uiteraard, vóór de beslissing over de vergunning genomen worden aangezien er anders in strijd wordt gehandeld met artikel 4.2.20 §2 VCRO waaruit volgt dat lasten door enig toedoen van de vergunninghouder moeten kunnen worden verwezenlijkt. Indien er geen beslissing is door de gemeenteraad, dan hangt de uitvoering van de last af van een bijkomende beoordeling door de gemeenteraad en is dit in strijd met de VCRO.*

46. Door vast te stellen dat er geen beslissing van de gemeenteraad voorhanden is i.c., heeft de Deputatie op wettige wijze de bovenstaande redenering gevolgd. Daarenboven is het een overtollig motief in het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

### V.1.3 BESLUIT

**47. Uit de bovenstaande uiteenzetting volgt dat de Deputatie een wettig besluit heeft genomen, minstens is niet aangetoond dat zij kennelijk onredelijk heeft gehandeld. Zij heeft als zorgvuldige overheid vastgesteld dat de gemeente een toekomstige aanpassing wenst van de openbare weg en heeft, om deze aanpassing niet te bemoeilijken, een verplaatsing bevolen van de septische- en hemelwaterput. De kosteloze grondafstand werd niet weerhouden aangezien de gemeente deze zelf baseert op een rooilijnplan waaromtrent de Deputatie terecht heeft vastgesteld dat het geen enkele bindende waarde heeft. De verwijzing naar het gebrek aan beslissing van de gemeenteraad is een overtollig doch wettig motief.**

...

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...

Tussenkomen de partij slaagt er niet in aan te tonen dat de verwerende partij wel degelijk zorgvuldig handelde. Voor de inconsequentie in de beslissing om langs de ene kant wel en langs de andere kant geen rekening te houden met de rooilijn in functie van de beoogde wegeniswerken, wordt door tussenkomen de partij geen afdoende verklaring gegeven. Door enerzijds rekening te houden met de toekomstig geplande wegeniswerken en als voorwaarde op te leggen dat de hemelwaterput en de septische put dienen verplaatst te worden naar de zijtuinstrook, maar anderzijds geen grondafstand op te leggen, getuigt de bestreden beslissing niet van zorgvuldigheid. Verzoekende partij blijft dan ook bij haar standpunt dat verwerende partij in deze niet zorgvuldig handelde, waardoor dit beginsel van behoorlijk bestuur geschonden werd met de bestreden beslissing.

De stelling van de tussenkomen de partij dat de beoordeling van de bouwvergunning niet zover mag gaan dat rekening wordt gehouden met toekomstige wijziging in de bebouwing, kan niet gevolgd worden. De gemeente Meerhout startte enkele jaren geleden reeds met een rioleringsproject waarvan de Jagersweg deel uitmaakt. Dit project houdt (o.a.) voor de Jagersweg in dat er wegeniswerken zullen plaatsvinden en een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd. De stedenbouwkundige vergunning hiervoor werd verleend op 31 mei 2012. Ter informatie van de bevolking werden er verschillende informatievergaderingen gehouden.

Gelet op dit rioleringsproject dat binnen de gemeente Meerhout reeds jaren lopende is, getuigt het niet van zorgvuldig bestuur indien hiermee geen rekening wordt gehouden. De gemeente Meerhout heeft duidelijk de intentie om voor het gebied in kwestie de rioleringsproblematiek aan te pakken. Met deze beleidsintentie, deze gewenste ontwikkelingen voor het gebied rond de Jagersweg kan dan ook zeker rekening gehouden worden bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Meer nog, hiermee géén rekening houden getuigt allerm minst van zorgvuldig bestuur. Daarenboven



*staat de VCRO ook toe dat rekening wordt gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Dit wordt expliciet voorzien in artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO.*

*Door voorliggende aanvraag niet, minstens niet consequent te behandelen in het licht van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en meer specifiek hierbij rekening te houden met de geplande én vergunde wegeniswerken en rioleringswerken aan de Jagersweg, en geen grondafstand op te leggen, wordt geen, minstens onvoldoende rekening gehouden met de behoeften van de toekomstige generaties en wordt er niet gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.*

*Tussenkomen de partij tracht het verzoekschrift te weerleggen door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2012 in zijn nota aan te halen en hieruit af te leiden dat het college blijft vasthouden aan de rooilijn. Dat deze rooilijn niet werd vastgesteld door de gemeenteraad, wordt echter door verzoekende partij ook niet ontkent. Verzoekende partij antwoordde dit ook naar de tussenkomen de partij toe in reactie op een vraag in het kader van de openbaarheid van bestuur. Verzoekende partij erkent dat de rooilijn in casu geen bindend karakter heeft, doch meent dat er toch rekening moet worden gehouden met de geplande en vergunde werken. In het initiële verzoekschrift werd dan ook aangetoond dat verwerende partij niet afdoende rekening houdt met deze werken en hierdoor niet zorgvuldig heeft gehandeld. Verwerende partij heeft minstens niet op consequente wijze rekening gehouden met deze werken, zodat niet gesteld kan worden dat de bestreden beslissing zorgvuldig werd genomen.*

*Uit de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden dat de verwerende partij de aanvraag op zorgvuldige wijze beoordeelde op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing is zodoende kennelijk niet zorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd.*

*Tussenkomen de partij slaagt er niet in aan te tonen dat met de bestreden beslissing de aangehaalde rechtsregels en beginselen niet geschonden werden.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Het middel van de verzoekende partij komt er in essentie op neer dat de bestreden beslissing een onzorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening bevat omdat enerzijds wel rekening wordt gehouden met de door de gemeente geplande rooilijn en riolerings- en wegeniswerken door middel van het opleggen van de voorwaarde om de hemelwaterput en sceptische put te verplaatsen, maar anderzijds geen last wordt opgelegd tot grondafstand in functie van deze geplande rooilijn.

Volgens de verzoekende partij zou het opleggen van een grondafstand gebruikelijk zijn bij riolerings- en wegeniswerken, waarbij ze verwijst naar de mogelijkheden voorzien in artikel 4.2.40 VCRO.

##### *2.*

Artikel 4.2.20, § 1 VCRO luidde ten tijde van de bestreden beslissing als volgt:

*“Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning*

*uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.*

*Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op :*

*1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder;*

*2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.*

*Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.*

*Indien voldaan is aan de uitsluitende voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.16, respectievelijk artikel 4.2.5, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan van rechtswege een last aan de vergunning met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk een bescheiden woonaanbod.*

*Indien de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, dan hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de betrokken lasten, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elk van de lasten afzonderlijk.”*

Het aangevraagde betreft het bouwen van een kantoor met bovenliggende woonruimte en omvat geen “verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen”, noch enig ander voordeel voor de begunstigde dat bijkomende taken zou kunnen genereren voor de overheid door de uitvoering van de vergunning.

Het “vrij en onbelast” overdragen van eigendom, zoals voorzien in de aangehaalde bepaling, en dat zijn oorsprong vindt in de voordelen voor de begunstigde door de verleende vergunning, die tegelijk echter bijkomende taken meebrengt voor de overheid, kan in onderliggende zaak derhalve geen toepassing vinden.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de gemeente in het kader van een rioleringsproject een rooilijn- en onteigeningsplan heeft opgemaakt en een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen voor wegenis- en rioleringswerken. Het betrokken bouwperceel is gelegen in het gebied waar de vermelde werken zijn gepland.

Het wordt niet betwist dat het rooilijnplan en bijhorend onteigeningsplan niet definitief is vastgesteld door de gemeenteraad. De verzoekende partij bevestigt dit op de openbare terechtzitting.

Artikel 9 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, bepaalt :

*“§ 1. De gemeenteraad stelt het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan voorlopig vast. Het ontwerp bevat minstens de getroffen percelen en hun oppervlakte, alsook de actuele en toekomstige rooilijn. Het bevat in voorkomend geval ook de nutsleidingen die als gevolg van de realisatie van de toekomstige rooilijn op privaat domein zullen liggen. De Vlaamse Regering kan de inhoud van het ontwerp nader bepalen.*

*§ 2. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, bedoeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :*

- 1° aanplakking in de gemeente;*
- 2° een bericht in het Belgisch Staatsblad ;*
- 3° een afzonderlijke mededeling, bij aangetekende brief in hun woonplaats, aan de eigenaars van de onroerende goederen die zich bevinden in het ontwerp van rooilijnplan;*
- 4° een afzonderlijke mededeling aan de deputatie;*
- 5° een afzonderlijke mededeling aan de beheerders van aansluitende openbare wegen;*
- 6° een afzonderlijke mededeling aan de maatschappijen van geregeld vervoer.*

*Deze aankondiging vermeldt minstens :*

- 1° waar het ontwerp ter inzage ligt;*
- 2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;*
- 3° het adres waar de opmerkingen en bezwaren dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven en de te volgen formaliteiten;*
- 4° dat een rooilijnplan ook gevolgen heeft voor werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist, met verwijzing naar artikel 16, vierde lid, van dit decreet.*

*§ 3. Na de aankondiging wordt het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan gedurende dertig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis.*

*§ 4. Opmerkingen en bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek naar de gemeente verstuurd per aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.*

*§ 5. De gemeenteraad stelt binnen zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk rooilijnplan definitief vast.*

*Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen.*

*De definitieve vaststelling van het plan kan geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.*

*§ 6. Indien het gemeentelijk rooilijnplan niet definitief wordt vastgesteld binnen de termijn bedoeld in § 5, vervalt het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan.”*

Artikel 10 van hetzelfde decreet luidt als volgt:

*“Het besluit houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk rooilijnplan wordt bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling. Het gemeentelijk rooilijnplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking.”*

De artikelen 11 tot en met 14 van hetzelfde decreet, die hoofdstuk III “Realisatie van het rooilijnplan” uitmaken, bepalen:

*Artikel 11. Het gewest en de gemeenten kunnen de onroerende goederen vereist voor de realisatie van de rooilijnplannen verwerven door onteigening in het algemeen belang. Deze onteigeningen zullen worden gevorderd met toepassing van de gemeenrechtelijke onteigeningsprocedure of van de rechtspleging in hoogdringende omstandigheden.*

*Artikel 12. De onteigenende overheid moet beschikken over een definitief vastgesteld onteigeningsplan.*

*Het onteigeningsplan moet de omtrek van de te onteigenen goederen aangeven, afzonderlijk of tot stroken samengevoegd, met de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen, en met de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens. Het onteigeningsplan moet voor elk te onteigenen perceel de onteigenende rechtspersoon vermelden.*

*Wat de uit te voeren werken en onroerende verrichtingen betreft, kan het onteigeningsplan zich beperken tot het overnemen van de voorschriften van het rooilijnplan.*

*De eigenaars van de betrokken onroerende goederen, gelegen binnen de omtrek van de te onteigenen percelen worden bij aangetekende brief in hun woonplaats op de hoogte gebracht van de periode dat het rooilijnplan of het onteigeningsplan in het gemeentehuis ter inzage ligt*

*De onteigenende overheid draagt de kosten van het openbaar onderzoek.*

*Het onteigeningsplan dat gelijktijdig met het rooilijnplan waarvan het de uitvoering beoogt, wordt opgesteld, wordt samen met dit plan onderworpen aan de procedure voor de vaststelling van dat rooilijnplan.*

*Het onteigeningsplan voor de realisatie van het gemeentelijk rooilijnplan wordt aan de Vlaamse Regering voorgelegd. De Vlaamse Regering beslist over het verlenen van de onteigeningsmachtiging.*

*Artikel 13. Bij het bepalen van de waarde van het te onteigenen perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die het goed heeft verkregen door onwettig uitgevoerde werken of handelingen.*

*Artikel 14. Wanneer binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de goedkeuring van het onteigeningsplan de onteigeningsprocedure niet is begonnen, kan de eigenaar van het te onteigenen onroerend goed bij aangetekende brief de onteigenende overheid verzoeken van de onteigening van zijn goed af te zien.*

*De onteigenende overheid brengt de eigenaar per aangetekende brief op de hoogte van zijn beslissing binnen twee maanden na ontvangst van het verzoek.*

*Indien de onteigenende overheid afziet van het voornemen om te onteigenen of bij ontstentenis van een beslissing binnen voormelde termijn, vervalt het onteigeningsplan van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.*

*Als de onteigenende overheid beslist niet af te zien van het voornemen om te onteigenen dan moet deze binnen twee jaar te rekenen vanaf de aangetekende brief waarmee ze de verzoeker op de hoogte brengt van haar beslissing, de onteigeningsprocedure aanvatten, anders vervalt het onteigeningsplan van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.”*

Uit deze bepalingen volgt onder meer dat een gemeentelijk rooilijnplan geen uitvoering kan krijgen voor de definitieve vaststelling ervan door de gemeenteraad. Bovendien blijkt dat de decreetgever heeft voorzien in een geëigend instrument ter realisatie van het definitief vastgesteld rooilijnplan, met name de mogelijkheid om onroerende goederen vereist voor de realisatie van de rooilijnplannen te verwerven door onteigening in het algemeen belang.

4.

Nog daargelaten de vraag of een rooilijnplan kan gerealiseerd worden door het opleggen van grondafstand in een vergunningsvoorwaarde, volgt uit het voorgaande alleszins dat de verwerende partij, oordelend over deze voorwaarde, niet ten onrechte een belemmering ziet in het gegeven dat het gemeentelijk rooilijnplan niet definitief is vastgesteld door de gemeenteraad.

Dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de voorwaarde oplegt om de hemelwaterput en de sceptische put in de zijstrook te voorzien en op die manier wel rekening houdt met de geplande wegenis- en rioleringswerken, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk.

5.

De overweging in het bestreden besluit “dat de opgelegde voorwaarde tot grondafstand bij deze aanvraag niet is voorgelegd aan de gemeenteraad”, is in het licht van het voorgaande een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan, zelfs indien die kritiek gegrond zou worden bevonden, niet tot de vernietiging leiden van een bestreden beslissing.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoonde van de aangehaalde bepalingen en beginselen.

In de mate dat het enig middel ontvankelijk is, is het ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. 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 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ