

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A2014/0203 van 18 maart 2014  
in de zaak 1011/0225/A/8/0499

*In zake:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

de **gemeente SINT-GILLIS-WAAS**, vertegenwoordigd door het college  
van burgemeester en schepenen

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-  
GILLIS-WAAS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter VAN ASSCHE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 31 mei 2010 verworpen. De aangevraagde vergunning door de verzoekende partij betreft het bouwen van een meergezinswoning en garages na sloping van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 14 januari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom HUYGENS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De verzoekende partij legt ter zitting een nieuwe vergunningsbeslissing neer waarbij de verwerende partij op 23 mei 2013 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend met een identiek voorwerp als de huidige in betwisting zijnde aanvraag. Deze beslissing maakt eveneens het voorwerp uit van een nog hangend beroep tot vernietiging bij de Raad, gekend onder rolnummer 1213/0705/A/4/0670.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas verzoekt met een aangetekende brief van 8 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 5 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De gemeente Sint-Gillis-Waas verzoekt met een aangetekende brief van 8 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 5 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 26 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een meergezinswoning en garages na slopen bestaande bebouwing”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 maart 2010 tot en met 8 april 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeente Sint-Gillis-Waas is een ontvoogde gemeente zodat geen voorafgaand advies vereist is van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas weigert op 31 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

*Het terrein in aanvraag grenst aan de [REDACTED], een voldoende uitgeruste weg gesitueerd in de kern van hoofddorp Sint-Gillis-Waas. De omgeving is gekenmerkt door 2-laagse bebouwing met vooral eengezinswoningen en een aantal appartementsgebouwen, waardoor aangetoond wordt dat de oprichting van een meergezinswoning verenigbaar kan zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Dat het evenwel de bevoegdheid blijft van het college van burgemeester en schepenen de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats.*

*Het bouwterrein heeft een oppervlakte van 911,11m<sup>2</sup>; dat dit in voorkomend geval aanleiding geeft tot een woningdichtheid van ongeveer 66 woningen per hectare. In het kader van een duurzaam verantwoord grondgebruik is die woonverdichting aanvaardbaar binnen het effectief woongebied in de kern van hoofddorp Sint-Gillis-Waas.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt overwegend 5.95m, hetgeen kadert in het straatbeeld.*

*De breedte van de uitbouw is beperkt tot 1/3 van de totale gevelbreedte.*

*De vrije hoogte gemeten tussen het peil van het voetpad en de uitspringende terrassen is voldoende groot.*

*De voorgestelde bouwwijze kadert in het straatbeeld; de afbraak van de oude gebouwen en de oprichting van de voorgestelde nieuwbouw tot tegen de bij besluit van de GR dd. 07/01/2010 definitief vastgestelde gewijzigde rooilijn, betekent dus niet enkel een visuele verbetering voor de onmiddellijke woonomgeving doch tevens een meerwaarde voor de dorpskern.*

.

*Dat ter realisatie van de definitief vastgestelde gewijzigde rooilijn een kosteloze grondafstand zich opdringt; dat het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig art. 4.2.20§1 van de VCRO hiertoe gemachtigd is dit als voorwaarde te*

*koppelen aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning;*

*Dat door het voorzien in de oprichting van 6 prefab-garageboxen en de aanleg van 6 onoverdekte staanplaatsen op eigen terrein dient gesteld dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen buiten de openbare weg, definitief vastgesteld door de GR op 06/11/2008 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 15/01/2009.*

*Dat de toegangsweg tot de garages evenals de staanplaatsen zullen worden verhard door middel van waterdoorlatende klinkers.*

*Dat gelet op de inplanting van het garagecomplex tot tegen de perceelsgrenzen, het wenselijk is hierbij gebruik te maken van betonpanelen met gevelsteenmotief.*

*Dat evenwijdig aan de linker perceelsgrens en over de volledige diepte van het perceel het goed belast is met een erfdienstbaarheid van overweg over een breedte van 4m; in dergelijke omstandigheden geldt de norm 4m overweg + 2m bouwvrije strook.*

*Voorliggend project voldoet dus niet aan de lokaal toegepaste norm, waar sedert jaar en dag een extra bouwverbodzone van ten minste 2m gehanteerd wordt bij het uitvoeren van werken of handelingen ter hoogte van een overweg.*

*Algemeen kan gesteld worden dat de grond in aanvraag voldoende afmetingen heeft voor de oprichting van een appartementsgebouw met 6 woongelegenheden en afzonderlijk garagecomplex + de aanleg van 6 onoverdekte staanplaatsen, doch dat huidig voorstel wegens zijn totaalbreedte onvoldoende rekening houdt met het recht van overweg en de daarbij behorende 2m bouwverbodzone. De plaatsing ervan op 6.00m afstand t.o.v. de rechter perceelsgrens is wel aanvaardbaar*

*Algemene conclusie*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 28 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en motiveert zulks als volgt:

*“...*

*De enige reden van weigering van het college heeft betrekking op de aanwezigheid van een erfdienstbaarheid van doorgang en de gehanteerde norm dat ter hoogte van deze overweg een bouwverbodzone van minstens 2m dient gehandhaafd te worden zodat de breedte van de overweg te allen tijde gewaarborgd blijft. Concreet betekent dit dat een bouwvrije zijdelingse strook links van 6m dient gevrijwaard te worden. Hierdoor wordt de breedte van de overweg in feite uitgebreid tot 6m hetgeen een verzwaring betekent voor de aanvrager. Krachtens artikel 702 van het burgerlijk wetboek is dergelijke verzwaring bij wet verboden. Bovendien hanteert de gemeente een norm die nergens wettelijk verankerd is en bijgevolg niet de minste afdwingbare rechtskracht heeft. Indien de gemeente een zone non aedificandi ter hoogte van een overweg wenst op te leggen, heeft zij de mogelijkheid hiervoor een verordening op te maken die dit regelt.*

*Het weigeringsmotief van het college lijkt eerder ingegeven door burgerlijke motieven. Een stedenbouwkundige vergunning laat de burgerlijke rechten evenwel onverkort. Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande “Vergunningen hebben een zakelijk*

*karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

#### Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleven van de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer.*

*... ”*

Na de hoorzitting van 17 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 21 september 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften*

##### *Planologische voorschriften*

*Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 goedgekeurd gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren.*

*De bouwplaats ligt in woongebied.*

*Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*

##### *Andere van toepassing zijnde voorschriften*

*Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg ■■■.*

*Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.*

*Het terrein ligt niet binnen een polder.*

*De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan departement Landbouw en Visserij.*

*De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan de entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.*

*Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones.*

*De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.*

*Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.*

### Gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing, inzonderheid de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg' zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2008.

### Externe adviezen

De gemeentelijke vrijwillige brandweer van Sint-Gillis-Waas heeft op 4 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies gegeven.

### Openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

### Historiek

Op 7 december 2009 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 6 woonentiteiten en afzonderlijke prefab-garages en de aanleg van staanplaatsen.

### De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

#### Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats situeert zich in het centrum van Sint-Gillis-Waas, ter hoogte van het Algemeen Ziekenhuis Maria Middelaars (campus St.-Helena) en op ca 500 m ten noorden van de kerk. De grond is gelegen langsheen de ■■■■, waar zich ook de diensten van de brandweer en de politie bevinden.

De omgeving wordt gekenmerkt door een dichte bebouwing van zowel vrijstaande, halfopen als gesloten bebouwingstypologie, zowel een- als meergezinswoningen. De gebouwen hebben een variabele inplanting, een aantal zijn getroffen door de rooilijn. Het gangbare gabariet bedraagt 1 tot 2 bouwlagen onder een hellende bedaking.

Onderhavig terrein heeft een straatbreedte van 23,77m en is ongeveer 43 m diep. De percelen zijn thans bebouwd met 2 oudere woningen getroffen door de rooilijn. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag onder zadeldak. Langs de linkerperceelgrens ligt een erfdienstbaarheid van doorgang van 4 m breed naar het achterliggend serrebedrijf. Het rechts aanpalend perceel is bebouwd met een eengezinswoning, eveneens getroffen door de rooilijn, met een kroonlijsthoogte van 3,86 m en een zadeldak met nokhoogte 7,94 m. Aansluitend op het hoofdvolume bevindt zich een gelijkvloerse achterbouw van 3,18 m tot 3,50 m hoog onder plat dak.

Voorliggende aanvraag beoogt de sloping van de bestaande bebouwing en de oprichting van een meergezinswoning. De nieuwbouw wordt ingeplant op de rooilijn en tot tegen de rechterperceelsgrens, heeft een breedte van 18,15 m en is 12 m diep. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens wordt de bouwdiepte uitgebreid tot 18m, over een breedte van 6,75 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6 m, de nokhoogte 12,05 m. De gelijkvloerse achterbouw is 3,20 m hoog onder plat dak.

In de voorgevel bevindt zich een uitbouw welke doorloopt in de linkerzijgevel. De uitbouw heeft vooraan een breedte van 6 m en is 0,60 m diep, bevindt zich op 2,35 m boven het maaiveld en loopt door tot in het dak op een hoogte van 8,65 m en is afgedekt met een plat dak. Langs de linkerzijgevel is de uitbouw 6,80 m breed en 0,80 m diep. Rechts in de voorgevel, op de eerste verdieping en in het dakvlak, bevindt zich telkens een terras, deels binnen het gevelvlak, deels uitstekend over een diepte van 0,60 m. In het achterste dakvlak tenslotte komt een dakuitbouw voor van 9 m breed en 2,65 m hoog. De meergezinswoning telt 6 woonegelegenheden, waarvan 2 duplex-appartementen in het

*dak. Het gebouw wordt uitgevoerd in lichtgrijze gevelsteen, de uitbouw in donkergrijze gevelsteen, het dak met zwarte dakpannen.*

*Achteraan het terrein, tegen de rechtse en achterste perceelsgrens, worden 6 garages ingeplant, elk 2,80 m op 5,60 m groot. Het garageblok heeft een kroonlijsthoogte van 2,40 m en is afgewerkt met een plat dak. Als gevelmateriaal is gekozen voor prefab-beton, kleur lichtgrijs.*

*Op 7 m vóór het garageblok worden 6 staanplaatsen voor wagens voorzien. De standplaatsen zijn 2,50 m breed en 5 m lang.*

*De garages en parkeerplaatsen zijn te bereiken via de bestaande overweg, welke wordt verhard in waterdoorlatende klinkers, samen met de onbebouwde ruimte tussen de garages en de staanplaatsen. De zone tussen de achtergevel van het appartementsgebouw en de staanplaatsen wordt ingericht als tuinzone voor de gelijkvloerse appartementen.*

#### Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

*(...)*

#### Argumentatie appellant, hier de aanvrager

*Appellant stelt in zijn beroepschrift dat het college duidelijk aangeeft dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Enkel het niet voorzien van een 2 m bouwvrije strook t.o.v. de naastgelegen erfdienstbaarheid wordt door het college strijdig bevonden met een "lokaal toegepaste norm". Dit is evenwel niet vervat in enig planologisch stedenbouwkundig voorschrift, noch in een verordening en heeft bijgevolg niet de minste afdwingbare rechtskracht. Daarenboven levert die bijkomende bouwvrije strook van 2 m niets bij aan een goede ruimtelijke ordening.*

*Het weigeringsmotief van het college lijkt eerder ingegeven door burgerlijke motieven en het oneigenlijk gebruik van stedenbouwkundige overwegingen tot verbreding van het links gesitueerd recht van overgang. Dergelijk motief is niet pertinent noch afdoende. Bovendien laat een stedenbouwkundige vergunning de burgerlijke rechten onverkort.*

#### Beoordeling

##### De watertoets

*(...)*

##### De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen buiten de openbare weg (artikel 3.1 en artikel 4.1.2.1).*

##### 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.*

*De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen binnen de kern van het hoofddorp Sint-Gillis-Waas, waar meergezinswoningen principieel kunnen toegestaan worden*

gezien deze passend zijn binnen een verdichtingsbeleid. Langs de ■ komen overwegend eengezinswoningen voor, doch er zijn reeds enkele appartementsgebouwen aanwezig. Onderhavig terrein heeft een oppervlakte van 911m<sup>2</sup> waardoor een woningdichtheid van ongeveer 66 woningen per hectare wordt verkregen. Binnen de kern van een hoofddorp is dergelijke verdichting aanvaardbaar.

De vraag die hier rijst is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een bebouwing van maximaal 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Voorliggend ontwerp voorziet een kroonlijsthoogte van 5,95 m hetgeen kadert binnen deze omgeving. De uitbouw in de voorgevel is beperkt tot 1/3<sup>de</sup> van de totale gevelbreedte waardoor geen visueel derde bouwlaag wordt gecreëerd. Het nieuwe gebouw wordt opgericht op de rooilijn, wat een visuele verbetering betekent t.o.v. de huidige toestand, waar de gebouwen voor de rooilijn zijn gelegen en dus uitspringen t.o.v. de aanpalende woningen.

De woonentiteiten zijn voldoende groot in oppervlakte en beschikken elk over een buitenruimte. Er is voldoende parkeer gelegenheid voorzien op eigen terrein. Naast garages zijn ook parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers.

De enige reden van weigering van het college heeft betrekking op de aanwezigheid van een erfdienstbaarheid van doorgang en de gehanteerde norm dat ter hoogte van deze overweg een bouwverbodzone van minstens 2 m dient gehandhaafd te worden zodat de breedte van de overweg te allen tijde gewaarborgd blijft. Concreet betekent dit dat een bouwvrije zijdelingse strook links van 6 m dient gevrijwaard te worden.

Dit standpunt wordt bijgetreden: t.o.v. erfdienstbaarheden dient een voldoende brede bouwvrije strook gevrijwaard om te komen tot een goede plaatselijke aanleg. Het negeren van de aanwezigheid van een dergelijke erfdienstbaarheid door deze de functie van de noodzakelijke bouwvrije strook te laten vervullen gaat voorbij aan de specifieke ruimtelijke context, en komt de goede plaatselijke aanleg niet ten goede.

### Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

Overwegende dat appellant de wens uitgedrukt heeft om gehoord te worden; dat bijgevolg alle partijen in hoorzitting van 17 augustus 2010 werden uitgenodigd; gehoord op dinsdag 17 augustus 2010, in aanwezigheid van gedeputeerde Marc De Buck, gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, mevrouw Anne-Mie Focquaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:

Namens appellant: advocaat Erica Rentmeesters, loco advocaat Wim De Cuyper, namens aanvrager.

Namens de gemeente: de heer De Beule Steven, schepen ruimtelijke ordening.

### **besluit:**

Het beroep ingesteld door advocaat Wim De Cuyper, namens ■, wordt verworpen.  
Stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd

...

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 betekend met een aangetekende brief van 5 oktober 2010. Het beroep tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 4 november 2010, is tijdig.

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

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de vergunning over het rechtens vereist belang conform artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO

### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat het verzoekschrift onvoldoende duidelijk en precies aangeeft welke onderdelen van artikel 4.3.1 VCRO de verzoekende partij geschonden acht. Evenmin vermeldt de verzoekende partij op welke grond het redelijkheidsbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel zou geschonden zijn. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat het verzoekschrift onontvankelijk is.

De verzoekende partij voert geen schriftelijk verweer tegen deze exceptie.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij voert aan dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de goede plaatselijke ordening vereist dat een bijkomende bouwvrije strook van 2 meter breed moet voorzien worden tussen de 4 meter brede oprit en de linkerzijgevel. De verwerende partij motiveert volgens de verzoekende partij niet waarom de erfdienstbaarheid van 4 meter breed zelf niet als bouwvrije strook gebruikt mag worden.

De verzoekende partij verwijst in dit verband naar artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsverplichting en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij omschrijft aldus op voldoende wijze de geschonden geachte regelgeving en beginselen van behoorlijk bestuur.

De Raad verwerpt deze exceptie.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.

De verzoekende partij voert aan dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de goede plaatselijke ordening vereist dat een bijkomende bouwvrije strook van 2 meter breed moet voorzien worden tussen de 4 meter brede oprit en de linkerzijgevel. De verwerende partij motiveert volgens de verzoekende partij met name niet waarom de erfdienstbaarheid van 4 meter breed zelf niet als bouwvrije strook gebruikt mag worden.

Zij betoogt dat het perceel gelegen is in het centrum van Sint-Gillis-Waas. In dorps- of stadskernen, waar er nood is aan verdichting en waar veeleer gesloten bebouwing voorkomt, is een zijdelingse bouwvrije strook vaak niet nuttig of nodig. In ieder geval wordt een zijdelingse bouwvrije strook zonder specifieke stedenbouwkundige voorschriften over het algemeen bepaald op 3 à 4 meter. De verwerende partij aanvaardt voor wat betreft de rechterkant dat tot tegen de perceelsgrens en het aanpalend gebouw mag gebouwd worden. Op het links aanpalend perceel bevindt zich ook een gebouw dat tot op de perceelsgrens is gebouwd. De verwerende partij motiveert volgens de verzoekende partij niet waarom de bouwvrije strook van 4 meter, die als toegang naar de achterliggende garages gebruikt wordt en als doorgang naar een achterliggend serrebedrijf, zelf niet als bouwvrije zone dienstig kan zijn.

De verzoekende partij meent dat onder het mom van de goede ruimtelijke ordening getracht wordt een louter burgerlijke kwestie, met name een conventionele erfdienstbaarheid, te regelen, waarvoor de verwerende partij niet bevoegd is. Zij is van oordeel dat de motivering om de vergunning te weigeren foutief en kennelijk onredelijk is, minstens onvoldoende onderbouwd.

2.

De verwerende partij repliceert dat zij geen uitspraak doet over een conventionele erfdienstbaarheid, maar enkel oordeelt over de goede ruimtelijke ordening. Zij dient echter als vergunningverlenend orgaan wel rekening te houden met de aanwezigheid van de erfdienstbaarheid als relevant feitelijk gegeven.

Zij voert aan dat haar beslissing wel degelijk voldoende is onderbouwd en dat het om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk is om onmiddellijk tegen een wegenis aan te bouwen. Als zodanig heeft zij niet kennelijk onredelijk geoordeeld. Aldus wordt vermeden dat twee ruimtelijke functies (wonen en transportverkeer) elkaar zouden hinderen. Tevens zou de bebouwing tot aan de wegenis/doorgang tot gevolg hebben dat de aanwezige erfdienstbaarheid onmogelijk ten volle benut kan worden, hetgeen een onaanvaardbare hinder inhoudt. Door het voorzien van een bouwvrije afstand van 6 meter ten opzichte van de linker perceelsgrens wordt de erfdienstbaarheid geenszins uitgebreid of verzwaaard. Het louter voorzien van een bouwvrije afstand kan niet beschouwd worden als een rechtscheppend feit.

De verwerende partij verwijst naar een andere procedure hangende bij de Raad waar dezelfde stedenbouwkundige norm is gehanteerd, dit ten bewijze van het feit dat de tweede tussenkomende partij de bijkomende bouwvrije zone van 2 meter als een jarenlange stedenbouwkundige praktijk aanhoudt.

Het is geenszins vereist dat een dergelijke voorwaarde verordenend zou zijn vastgelegd. Het weigeringsmotief is wettig en gegrond, en voldoende duidelijk onderbouwd.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat een motivering afdoende is wanneer deze de bestuurse redelijkerwijze in staat stelt te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de beslissing genomen is. De Raad oefent hierop slechts een marginaal toetsingsrecht uit.

Zij zijn van oordeel dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd. De lokaal gehanteerde norm wordt uitdrukkelijk uitgelegd alsook de motieven die eraan ten grondslag liggen. De afdoende motivering zowel formeel als materieel kan gevonden worden in de verwijzing naar de adviezen die bij de totstandkoming van het besluit zijn ingewonnen op voorwaarde dat die adviezen zelf afdoende gemotiveerd zijn, ter kennis van de verzoekende partij zijn gebracht en er geen stukken bestaan die de adviezen tegenspreken. In casu treedt de verwerende partij het college van burgemeester en schepenen bij en blijkt zulks uit de bestreden beslissing zelf.

Volgens de tussenkomenende partijen stelt de bestreden beslissing dat vanuit de goede plaatselijke aanleg en goede ruimtelijke ordening een bouwvrije strook van 2 meter moet gelaten worden, niet als uitbreiding op de erfdienstbaarheid, maar om een bouwvrije strook te hebben die niet zou samenvallen met deze erfdienstbaarheid. De verwerende partij beoordeelt hiermede de ruimtelijke inplanting en impact van het project op de site. Dit houdt geen verzwaring van de erfdienstbaarheid in. De beoordeling van de noodzaak van een bouwvrije strook en de concrete motivering gebeurt volgens het concreet geval. Zulks geldt derhalve niet exclusief voor het buitengebied of om privacy van aanpalende percelen te garanderen. In casu betreft het een site waar de erfdienstbaarheid en bijhorende bouwvrije strook nuttig en noodzakelijk is, onder meer voor (landbouw)voertuigen op heden en in de toekomst. Achter het betrokken perceel ligt een uitgebreid serrebedrijf dat mede langs de erfdienstbaarheid ontsluit. De vergelijking met de andere percelen gaat niet op vermits men voor deze percelen niet aantoonde dat er een erfdienstbaarheid loopt. Met het oog op de inpasbaarheid van de constructie in zijn directe omgeving kan niet voorbij gegaan worden aan de op dit perceel rustende erfdienstbaarheid.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij door een bijkomende bouwvrije strook van 2 meter te eisen in feite wil garanderen dat het gebruik van deze strook door het achterliggend tuinbouwbedrijf (met name het daarvoor vereiste transport) niet in het gedrang wordt gebracht. Het is echter niet aan de vergunningverlenende overheid hierover te oordelen maar gebeurlijk aan de vrederechter.

De bewering dat anders een inkokering zou ontstaan door een eerder nauwe doorgang is volgens de verzoekende partij onterecht. De verwerende partij slaagt er volgens de verzoekende partij niet in afdoende argumenten aan te geven waarom de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid. 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 enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is

uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De betwisting beperkt zich tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en inzonderheid de verplichting om, aansluitend op de erfdienstbaarheid van overgang van 4 meter breedte, een bijkomende zone non aedificandi te voorzien van 2 meter.

In de bestreden beslissing wordt zulks als volgt verantwoord:

*“t.o.v. erfdienstbaarheden dient een voldoende brede bouwvrije strook gevrijwaard om te komen tot een goede plaatselijke aanleg. Het negeren van de aanwezigheid van een dergelijke erfdienstbaarheid door deze de functie van de noodzakelijke bouwvrije strook te laten vervullen gaat voorbij aan de specifieke ruimtelijke context, en komt de goede plaatselijke aanleg niet ten goede.”*

De Raad stelt vast de elke inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in dit verband ontbreekt. De verwijzing naar ‘een goede plaatselijke aanleg’ en de zinsnede ‘gaat voorbij aan de specifieke ruimtelijke context’, is een zuivere stijlclausule. De verwerende partij verduidelijkt niet op basis van welke concrete aandachtspunten en criteria de vergunningsaanvraag niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing verantwoordt evenmin waarom de voorliggende aanvraag de aanwezigheid van de bestaande erfdienstbaarheid van overgang negeert in de mate de bestaande erfdienstbaarheid van overgang zelf noodzakelijk een bouwvrije zone inhoudt voor de volledige breedte van de gewaarborgde doorgang.

De bestreden beslissing verwijst tevens naar de beslissing van de tweede tussenkomende partij waarvan zij de motivering tot de hare maakt. De tweede tussenkomende partij motiveert haar weigeringsbeslissing als volgt:

*“Voorliggend project voldoet dus niet aan de lokaal toegepaste norm, waar sedert jaar en dag een extra bouwverbodzone van ten minste 2m gehanteerd wordt bij het uitvoeren van werken of handelingen ter hoogte van een overweg.”*

Een vergunningverlenende overheid die een gewenste stedenbouwkundige politiek wenst te voeren, dient deze te concretiseren (bv door het opmaken van een gemeentelijke bouwverordening), of minstens openbaar te maken via publiek toegankelijke bestuursdocumenten, zodat kandidaat-aanvragers van een vergunning vooraf op de hoogte zijn of kunnen zijn van de door de betrokken overheid gehanteerde stedenbouwkundige normen en beleidsmatig gewenst geachte ontwikkeling.

De Raad stelt vast dat de voorliggende stukken waarop de Raad vermag acht te slaan niet aanduiden in welke mate de ‘lokaal toegepaste norm’, waarbij een bijkomende zone non aedificandi van 2 meter zou worden gehanteerd, is opgenomen in lokale verordeningen of op enigerlei andere wijze is openbaar gemaakt. De verwijzing naar een andere vergunningsbeslissing, waar dezelfde regel zou gehanteerd zijn, is niet relevant. Een vergunningsbeslissing heeft een zakelijk karakter en heeft enkel betrekking op de individuele voorliggende aanvraag. Een vergunningsbeslissing op zich kan derhalve niet gelden als een stedenbouwkundig voorschrift waaraan verplichtingen kunnen worden ontleend die van toepassing zijn voor andere aanvragen, noch is zulks te beschouwen als een voldoende vorm van openbaarmaking van een beweerde lokaal algemeen toegepaste stedenbouwkundige norm.

De verwerende partij weerlegt evenmin de bemerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat bij gebreke van een bestaande gemeentelijke verordening non aedificandi, het opleggen van een bijkomende bouwvrije strook langsheen de bestaande doorgang een niet-toegelaten verzwaring inhoudt van de erfdienstbaarheid van doorgang ten laste van het lijdend erf. De repliek van de verwerende partij in de antwoordnota en de motieven aangehaald door de tussenkomen partijen lijken veeleer bedoeld ter aanvulling van de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing. Daarenboven kunnen de ingeroepen motieven de Raad niet overtuigen. In de mate verwezen wordt naar het achterliggende serrebedrijf en de vereiste van een bouwvrije strook die nuttig en noodzakelijk geacht wordt, onder meer voor de doorgang van landbouwbedrijven, wordt de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevestigd dat de verwerende partij hiermede de erfdienstbaarheid van doorgang verzwart.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven die bovendien afdoende moeten zijn.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de weigeringsbeslissing niet steunt op deugdelijke en afdoende motieven met betrekking tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en dat zij bovendien de beslissing niet afdoende heeft gemotiveerd in functie van de andersluidende opvattingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De op de verwerende partij rustende materiële motiveringsplicht vereist dat zij bij een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet, precies en zorgvuldig de motieven aangeeft omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening indien zij tot een andere beoordeling zou komen.

Het enig middel is gegrond.

## **B. Nieuwe stedenbouwkundige vergunning**

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op 23 mei 2013 in het kader van een nieuwe aanvraag een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend aan de verzoekende partij met een identiek voorwerp als de huidige in betwisting zijnde aanvraag.

De verzoekende partij verklaart geen afstand te doen van huidige procedure in de mate de vergunningsbeslissing nog het voorwerp uitmaakt van een beroep tot vernietiging bij de Raad en derhalve nog geen definitief karakter heeft verkregen.

De aanwezige partijen ter zitting dringen niet aan op een eventuele gezamenlijke behandeling van beide hangende procedures. De Raad onderzoekt dit echter ambtshalve in het kader van de duidelijkheid van het rechtsverkeer.

De Raad is na onderzoek van oordeel dat de duidelijkheid van het rechtsverkeer in het huidig stadium niet vereist dat beide voor de Raad hangende zaken gezamenlijk worden behandeld vermits de procedure met rolnummer 1213/0705/A/4/0670 een positieve vergunningsbeslissing betreft die wordt aangevochten, terwijl het voorwerp van onderhavige zaak een weigeringsbeslissing betreft. De Raad heeft slechts een vernietigingsbevoegdheid en vermag zelf niet een vergunning af te leveren.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het *bouwen van een meergezinswoning en garages na slopen bestaande bebouwing* op percelen gelegen te te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH