

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0787 van 18 november 2014  
in de zaak 1011/0591/A/8/0535

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc VAN BEVER  
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, Woutersstraat 32 bus 7  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED], hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 20 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een één-gezinswoning in halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel 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 behandeling van de vordering tot vernietiging, die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 13 juni 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jessica HENNIOUI, die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Janina VANDENBROECK, die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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. FEITEN

Op 6 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een één-gezinswoning in halfopen bebouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Aarschot-Diest', gelegen in woongebied.

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

Er werd geen advies gevraagd aan de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 20 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag voorziet het oprichten van een woning in halfopen verband. Het perceel (1,93 are) is gesitueerd in het centrumgebied [REDACTED] langs de [REDACTED] in halfopen verband. Op het linksaanpalende perceel bevindt zich op de gemene perceelsgrens met de site van de bouwaanvraag een vrijstaand bijgebouw/garage.*

... ”

*De kavel kent een straatbreedte van 7,98 meter.*

*...*

*De woning met plat dak kent een voorgevelbreedte van 5,01 meter en bouwdiepte op gelijkvloers van maximaal 15 meter en 12 meter op de verdieping.*

*...*

*Het totaalconcept kent een bouwvolume van 328,58 m<sup>3</sup> en bouwoppervlakte van in totaal 97,26 m<sup>2</sup>.*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds bestaande infrastructuur is de structuur van het gebied gekend. Het voorgestelde project heeft een te beperkte straatgevelbreedte van 5,01 meter en tevens te krappe straatperceelsbreedte van 7,98 meter. In de gemeente [REDACTED] is de gangbare regel dat er een straatbreedte voor een perceel in halfopen bebouwing moet zijn van minimum 10 meter. De voorgestelde woning kan niet beantwoorden aan een woning met voldoende wooncomfort omdat de woonoppervlakte te beperkt is. Dit project valt binnen de normen en waarden van het afgeleverde stedenbouwkundig attest 2/2009 dd. 08.06.2009 waar het college reeds dit gelijkaardige project weigerde met dezelfde motivatie.*

*Algemene conclusie*

*Om bovenvernoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal onverantwoord.*

*...*

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 4 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*3. De aanvraag werd geweigerd om reden van de beperkte breedte van het perceel en daardoor ook de beperkte beschikbare breedte voor de woning. De woning heeft een voorgevelbreedte van 5,01 m. Deze breedte is inderdaad beperkt maar sluit mits enige creativiteit in principe niet uit om een woning met een zeer bescheiden bouwprogramma te realiseren.*

*Hier stellen zich echter nog bijkomende problemen ten gevolge van de beperkte mogelijkheden van het perceel. Het perceel is niet enkel smal aan de straat, maar versmalt ook nog eens op 9.30 m vanaf de straat met 1.85 m. De ontworpen woning versmalt hier ook tot 3.16 m, zodat vanaf deze plaats de mogelijkheden zeer sterk beperkt worden. Het gevolg hiervan is dat de woning op slechts 6m uit de as van de weg is voorzien en slechts ca. 88cm vanaf de rooilijn. Dit is merkkelijk dicht bij de straat dan alle omliggende bebouwing . Op het links aanpalende perceel bevindt zich wel een garage die tot op de rooilijn werd ingeplant, maar van deze garage dient aangenomen te worden dat deze op termijn zou dienen vervangen te worden door een woning die aansluit bij de voorliggende woning. Deze afwijkende inplanting kan niet als richtinggevend worden genomen. Een inplanting dieper op het perceel is niet mogelijk gezien dan slechts een zeer beperkt gedeelte van de woning over voldoende breedte zou beschikken.*

*De afwijkend dichte inplanting bij de straat is onaanvaardbaar en een verschuiving naar achteren niet realistisch. Het perceeltje met slechts een oppervlakte van ca. 1a94ca leent zich niet tot een bebouwing die zich kan integreren op de plaats. Naast de inplanting zeer dicht bij de straat zou de woning, met een bewoonbare oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>, afwijkend klein zijn binnen dit straatbeeld. Dit straatbeeld wordt op*

*deze plaats gekenmerkt door ruimere woningen op bredere percelen. De typologie van de bebouwing is sterk afwijkend voor de plaats.*

*Hier dient een afwerking van de straatwand in samenhang met de links aanpalende tuingrond bekeken te worden, waarbij abstractie kan gemaakt worden van de bestaande garage. Dit aanpalende bebouwde perceel heeft een breedte van ca. 55m aan de straat, met een gemiddelde diepte van 30 m, en leent zich tot een opsplitsing, waarbij tot een invulling kan gekomen worden die aangepast is aan het straatbeeld.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 januari 2011 beslist de verwerende partij op 6 januari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*1.*

*...*

*Het oprichten van een één-gezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.*

*2.*

*...*

*De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*3. De aanvraag werd geweigerd om reden van de beperkte breedte van het perceel en daardoor ook de beperkte beschikbare breedte voor de woning. De woning heeft een voorgevelbreedte van 5.01m. Deze breedte is inderdaad beperkt, maar sluit mits enige creativiteit niet uit om een woning met een zeer bescheiden bouwprogramma te realiseren. Hier werd op een beperkte oppervlakte een woning voorgesteld met een oppervlakte die overeenstemt met dat van een groter appartement met twee slaapkamers maar mét een tuin. Dit is een kleinere woongelegenheden dan wat op de direct aanpalende percelen voorkomt, maar een typologie die aanvaardbaar is pal in de dorpskern op slechts 200m vanaf de kerk en beantwoordt aan de principes van een zuinig gebruik van bouwgrond.*

*De opbouw in halfopen orde sluit een afwerking met een tweede halfopen bebouwing niet uit op het linksaanpalende perceel, na vervanging van de garage. In de omgeving is er een hoofdzakelijke vermenging van halfopen en gesloten bebouwing. Slechts op twee links aanpalende percelen komen twee ruimere oude villa's in open verband voor, die in hun uitzonderingspositie bezwaarlijk als referentie voor de toekomstige ordening kunnen gezien worden.*

*De woning is opgevat in een tijdloze hedendaagse architectuur die zich probleemloos zal inpassen in deze omgeving. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een grote heterogeniteit in de inplanting van de gebouwen en het architecturaal voorkomen.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
- de invulling van een restperceeltje in woongebied beantwoordt aan de principes van een rationeel grondgebruik;*
- ondanks de beperkte breedte van het perceel werd tot een creatieve oplossing gekomen waarbij de woning nog voldoende wooncomfort heeft;*
- het inbrengen van kleinere woningen is gepast binnen de centrale dorpskern;*

- *de opbouw in halfopen orde laat een toekomstige afwerking met een woning op het aanpalende perceel toe;*
- *de architecturale opvatting is sober en eigentijds en zal zich probleemloos inpassen in deze heterogene omgeving.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing aan de verzoekende partij betekend met een op 25 januari 2011 ter post aangetekende brief. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een op 22 februari 2011 ter post aangetekende brief, werd conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a) VCRO tijdig ingediend.

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

De raadsman van de verwerende partij stelt ter zitting dat de verwerende partij afstand doet van haar exceptie met betrekking tot het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij.

De verzoekende partij beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht evenals van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel

Zij licht dit middel toe als volgt :

“ ...

*Artikel 4.7.23, §1 bepaalt uitdrukkelijk het volgende :*

*(...)*

*Bij lezing van de bestreden beslissing van de deputatie dient vastgesteld te worden dat :*

1. *Deze beslissing niet eens verwijst naar het advies van de PSA, zodat men bij lezing van de beslissing niet kan nagaan of dergelijk advies werd uitgebracht, dan wel van wanneer dit advies dateert*
2. *Deze beslissing de inhoud van het advies van de PSA dan ook niet opneemt, zodat bij lezing van de beslissing niet geweten is hoe de PSA heeft geadviseerd*

3. *Op grond van deze beslissing niet kan worden nagegaan of de deputatie rekening heeft gehouden met het advies van de PSA, en op welke punten zij het advies van de PSA heeft gevolgd, dan wel van dit advies is afgeweken*
4. *Evenmin kan worden nagegaan waarom/om welke feitelijke en/of juridische redenen de deputatie desgevallend van het advies is afgeweken.*

...

*In casu blijkt na vergelijking van het advies van de PSA dd. 13.12.2010 met de bestreden beslissing dat de **beoordeling van de ruimtelijke ordening van de PSA diametraal staat tegenover de beoordeling van de deputatie.***

...

*De deputatie houdt aldus geen rekening met hetgeen de PSA heeft geadviseerd, en de deputatie gaat niet verder in op de feitelijke en/of juridische overwegingen op basis waarvan zij van dit advies is afgeweken. M.a.w. verzoeker heeft er het raden naar.*

*Meer nog verzoeker stelt zich de vraag welk nut het überhaupt nog heeft om dergelijk advies uit te brengen, vermits de deputatie dit advies 'doodzwaagt' en daarenboven klaarblijkelijk verticaal classeert.*

*Het spreekt voor zich dat dit van onzorgvuldig bestuur getuigt.*

*In het arrest dd. 15.12.2010 (inzake 2010/0268/SA/3/0249) heeft uw Raad omtrent deze problematiek reeds uitdrukkelijk het volgende gesteld :*

'...

*De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder voor wat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld.*

*De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.'*

*Waar in casu in de bestreden beslissing enerzijds niet eens verwezen wordt naar het advies van de PSA, en anderzijds evenmin wordt geargumenteed waarom van het advies wordt afgeweken, spreekt het voor zich dat dit middel gegrond is.*

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

*Hierbij wordt verwezen naar eerdere rechtspraak van uw Raad waarbij ambtshalve de schending wordt opgeworpen van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel om reden dat uit de tekst van het bestreden besluit niet zou blijken dat er rekening zou zijn gehouden met het advies – eensluidend of andersluidend – van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Dat deze stelling echter getuigt van overdreven formalisme en te dezen, uit het verloop van het dossier, geen enkele twijfel kan ontstaan omtrent het feit dat de deputatie de bestreden beslissing heeft genomen op grond van het verslag van de PSA.*

...

*Het komt de verwerende partij voor dat zelfs al zou het bestreden besluit niet genomen zijn op grond van het advies van de PSA hierdoor niet ipso facto kan worden vastgesteld dat het bestreden besluit niet of niet behoorlijk zou zijn gemotiveerd, laat staan dat de in het besluit weergegeven motivering hierdoor kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.*

*Het advies van de PSA wordt door artikel 4.7.23 §1 VCRO ten andere niet op straffe van nietigheid van het bestreden besluit voorgeschreven;*

...

*Immers uit het verloop van de procedure blijkt onomstotelijk – dit wordt ten andere ook door geen enkele partij betwist – dat de deputatie kennis heeft gekregen van het besluit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar alvorens in beroep een beslissing werd genomen;*

...

*Dit verslag wordt in beginsel integraal overgenomen doch wordt aangepast hetzij ingeval er op de hoorzitting nieuwe elementen naar voren zijn gekomen die een aanpassing van de conclusie van het advies vereisen, hetzij zo de deputatie zelf er een andere visie zou op nahouden betreffende de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Dit is ook de reden waarom de opbouw van het advies van de PSA – in navolging van de voorschriften van artikel 4.7.22, eerste lid VCRO, te weten kadering binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening – integraal wordt overgenomen.*

...

*De deputatie dient in haar motivering niet te stellen om welke redenen de elementen die werden opgeworpen tijdens het verhoor of zoals deze blijken uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, al dan niet worden weerhouden, doch dient te motiveren om welke met de goede ruimtelijke ordening verbandhoudende redenen, binnen de toepasselijke planologische context, het beroep al dan niet kan worden ingewilligd.*

...

*Enkel in het geval dat kan worden aangetoond dat de toetsing van de aanvraag door de overheid aan de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn, wordt het middel geacht een middel van openbare orde uit te maken; in alle nadere gevallen kan de Raad, bij toepassing van artikel 4.8.3, §2 VCRO enkel ambtshalve middelen inroepen, die niet in het verzoekschrift zijn opgenomen, voor zover deze middelen de openbare orde betreffen.*

*Welnu in het bestreden besluit wordt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op zorgvuldige wijze beoordeeld.*

*Welnu deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan geenszins als kennelijk onredelijk of onzorgvuldig worden aanzien.*

...

*Welnu met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient in deze te worden vastgesteld dat de deputatie bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.*

...

*Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur;*

...

*Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.*

...

*De PSA komt in zijn advies d.d. 13 december 2010 tot de bevinding dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning om volgende redenen :*

*-de voorgestelde inplanting met een woning tot op slechts 6m uit de as van de weg zal het straatbeeld verstoren, gezien de configuratie van het versmallende perceel is een diepere inplanting niet mogelijk;*  
*-de woning zal door de beperkte afmetingen en beperkte breedte op een zeer klein perceel een volslagen ander karakter krijgen dan wat voorkomt in de straat en zich niet naar behoren kunnen integreren;*  
*-de bebouwing van de grond dient in samenhang met de links aanpalende grond gezien te worden, die nog potentieel tot verdere ontwikkeling bezit.*

*Welnu uit het bestreden besluit d.d. 06 januari 2011 blijkt zeer duidelijk dat de argumenten van de PSA werden overwogen.*

*De deputatie komt in haar beslissing van 06 januari 2011 echter tot een andere conclusie en stelt dat de aanvraag wel degelijk in aanmerking komt voor vergunning op grond van de volgende overwegingen:*

*-de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*  
*-de invulling van een restperceeltje in woongebied beantwoordt aan de principes van rationeel grondgebruik;*  
*-ondanks de beperkte breedte van het perceel werd tot een creatieve oplossing gekomen waarbij de woning nog voldoende wooncomfort heeft;*  
*-het inbrengen van kleinere woningen is gepast binnen de centrale dorpskern;*  
*-de opbouw in halfopen orde laat een toekomstige afwerking met een woning op het aanpalende perceel toe;*  
*-de architecturale opvatting is sober en eigentijds en zal zich probleemloos inpassen in deze heterogene omgeving.*

*...*

*Er kan ten dezen geen discussie bestaan omtrent de vaststelling dat het bestreden besluit werd genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dientengevolge conform artikel 4.7.23 §1 VCRO.*

*...*

*welnu het behoort tot het prerogatief van de deputatie om er een andere visie op na te houden; de wetgever vereist enkel dat de visie wordt gemotiveerd in de bestreden beslissing, hetgeen te dezen wel degelijk op een deugdelijke en afdoende wijze is gebeurd.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

*“ ...*

*De deputatie houdt aldus geen rekening met hetgeen de PSA heeft geadviseerd, en de deputatie gaat niet verder in op de feitelijke en/of juridische overwegingen op basis waarvan zij van dit advies is afgeweken.*

*M.a.w. verzoeker heeft er het raden naar.*

*Meer nog, verzoeker stelt zich de vraag welk nut het überhaupt nog heeft om dergelijk advies uit te brengen, vermits de deputatie dit advies ‘doodzwijgt’ en daarenboven klaarblijkelijk verticaal classeert.*

*Het spreekt voor zich dat dit van onzorgvuldig bestuur getuigt...*



*In het arrest dd. 15.12.2010 (inzake 2010/0268/SA/3/0249) heeft Uw Raad omtrent deze problematiek reeds uitdrukkelijk het volgende gesteld:  
(...)*

*Waar in casu in de bestreden beslissing enerzijds niet eens verwezen wordt naar het advies van de PSA, en anderzijds evenmin wordt geargumenteed waarom van het advies wordt afgeweken, spreekt het voor zich dat dit middel gegrond is.*

*In zijn antwoordnota stelt verwerende partij thans onomwonden dat 'zelfs al zou het bestreden besluit niet genomen zijn op grond van het advies van de PSA, hierdoor niet ipso facto kan worden vastgesteld dat het bestreden besluit niet of niet behoorlijk zou zijn gemotiveerd, laat staan dat de in het besluit weergegeven motivering hierdoor kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn'.*

*Volgens verweerder wordt het advies van de PSA door artikel 4.7.23 §1 VCRO niet op straffe van nietigheid van het bestreden besluit voorgeschreven.*

*Het spreekt voor zich dat artikel 4.7.23 §1 VCRO geen enkel nut meer heeft, indien de redenering van verwerende partij wordt gevolgd:*

*of de PSA al dan niet advies opstelt, maakt niets meer uit, vermits verwerende partij er zelfs niet meer naar zou moeten verwijzen, laat staan dat hij er enigszins rekening zou moeten mee houden.*

*Hiermee miskent verwerende partij de bewoordingen van artikel 4.7.23 §1 VCRO, waar uitdrukkelijk wordt gesteld dat de beslissing wordt genomen 'op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar'.*

*Verwerende partij lijkt van oordeel dat het voldoende is dat het advies van de PSA in het administratief dossier wordt opgenomen.*

*Dit strookt uiteraard niet met voormeld artikel.*

*Ter vergelijking:*

*- R.v.St. nr. 161.314 dd. 13.07.2006:*

*...*

*-R.v.St., [REDACTED], nr. 178.290, 7 januari 2008 :*

*...*

*Verwerende partij lijkt hierbij tevens uit het oog te verliezen dat verzoeker in de praktijk pas NA het aanhangig maken van de zaak bij uw Raad officieel in kennis wordt gesteld van het advies van de PSA.*

*M.a.w. verzoeker heeft in vele dossiers geen kennis van het advies van de PSA vooraleer de procedure voor de Raad wordt aangespannen.*

*Vermits in de bestreden beslissing niet wordt verwezen naar het advies van de PSA, is het verzoeker onduidelijk of artikel 4.7.23 §1 VCRO al dan niet werd nageleefd, en zou verzoeker in die optiek d'office een verzoekschrift bij Uw Raad aanhangig moeten maken, teneinde kennis te kunnen nemen van de inhoud van dit advies (vermits dit advies dan wordt opgenomen in het administratieve dossier, dat wordt neergelegd bij uw Raad).*

*Deze laatste redenering van verwerende partij ontzegt ook elke bestaansreden aan de formele motiveringsplicht en de formele motiveringswet van 29 juli 1991. De formele motiveringsplicht houdt immers in dat de beslissing zélf de overwegingen in feite en in rechte bevat waarop de beslissing wordt gestoeld. Dit moet elke burger toelaten om met*

*kennis van zaken te beslissen over de opportuniteit van het aanvechten van de genomen beslissing.*

*De formele motiveringsplicht van een bestuurshandeling is een waarborg van behoorlijk bestuur ten aanzien van elke burger. De beslissing op zich moet de motieven in feite en in rechte bevatten. De deputatie kan voor de motivering niet zonder meer verwijzen naar het verslag van de PSA (hetgeen de deputatie in casu trouwens eveneens nalaat te doen; cfr. supra)*

*Art. 4.8.16. §1, 3° VCRO laat elke belanghebbende toe om een beroep bij Uw Raad in te dienen tegen een deputatiebeslissing.*

*Als belanghebbende (burger) kan men bij lezing van de bestreden beslissing onmogelijk kennis hebben van het bestaan van het advies van de PSA (vermits er in de bestreden beslissing met geen woord wordt over gerept), laat staan dat men van de inhoud zou kunnen kennis nemen.*

*M.a.w. wordt het recht van verdediging van de belanghebbende geschonden, vermits hij onmogelijk op basis van de beslissing kan weten of artikel 4.7.23 §1 VCRO al dan niet werd nageleefd.*

*De motivering van de bestreden beslissing moet de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.*

*Deze motivering moet afdoende zijn, teneinde de bestuurde in staat te stellen terdege te oordelen of het zin heeft zich tegen de beslissing te verweren met de middelen die het recht hem ter beschikking stelt.*

*(zie o.m.: RvS, [REDACTED], nr. 206.350, 1 juli 2010).*

*Waar verwerende partij stelt dat het advies van de PSA voorafgaandelijk aan de hoorzitting aan beroepsindiener wordt verzonden (en dit met het oog op een inhoudelijk debat op de hoorzitting) dient ook hier een kanttekening te worden gemaakt: dit advies wordt geenszins automatisch aan de beroepsindiener overgemaakt, doch enkel op uitdrukkelijke aanvraag.*

*Bovendien stelt verzoeker vast dat de hoorzitting op dezelfde dag geschiedde als deze waarop de bestreden beslissing werd genomen.*

*Het feit dat gegevens bekomen door de organisatie van de hoorzitting, de deputatiebeslissing kan beïnvloeden moet met een grove korrel zout worden genomen.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*De Raad stelt vast dat de verzoekende partij als eerste onderdeel beweert dat de bestreden beslissing niet eens verwijst naar het advies van de PSA, dat deze beslissing dan ook de inhoud van het advies niet opneemt en dat op grond van deze beslissing niet kan worden nagegaan of de verwerende partij rekening heeft gehouden met het advies van de PSA.*

*In een tweede onderdeel stelt zij dat evenmin kan worden nagegaan waarom/om welke feitelijke en/of juridische redenen de verwerende partij desgevallend van het advies is afgeweken. Zij*

besluit dat in casu na vergelijking van het advies van de PSA van 13.12.2010 met de beslissing blijkt dat de beoordeling van de ruimtelijke ordening van de PSA diametraal staat tegenover de beoordeling van de verwerende partij.

2.

Wat het eerste onderdeel betreft stelt de Raad vast dat de verzoekende partij zowel in het eerste als in het tweede middel verwijst naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 december 2010 en het kwestieuze advies vergelijkt met de beslissing van de verwerende partij. Aldus stelt de Raad vast dat de verzoekende partij op de hoogte was van de strekking en de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nu zij zelf dit verslag in het inleidend verzoekschrift uitgebreid citeert en het zelfs vergelijkt met de bestreden beslissing.

Aangezien de verzoekende partij dus op de hoogte was van de strekking en de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de verzoekende partij geen belang bij de ingeroepen potentiële schending van artikel 4.7.23 VCRO.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet ontvankelijk bij gebrek aan belang.

3.

Wat het tweede onderdeel betreft stelt de Raad vast dat de verzoekende partij poneert dat de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diametraal staat tegenover de beoordeling van de verwerende partij en deze laatste dus – minstens op bepaalde punten – een andersluidende beslissing heeft genomen.

Wanneer de verwerende partij op bepaalde punten afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan vereisen de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht dat zij haar beslissing op die punten des te zorgvuldiger en concreter motiveert.

Uit de beoordeling van het tweede middel blijkt dat de verwerende partij voldaan heeft aan de op haar rustende motiveringsplicht en haar beslissing afdoende heeft gemotiveerd, mede in functie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 §1, b) en §2 VCRO, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van het motiveringsbeginsel. De verzoekende partij licht dit middel toe als volgt:

“ ...

*De deputatie stelt in haar bestreden beslissing dat :*

- de invulling van een restperceeltje in woongebied beantwoordt aan de principes van een rationeel grondgebruik;*
- ondanks de beperkte breedte van het perceel tot een creatieve oplossing werd gekomen waarbij de woning nog voldoende wooncomfort heeft;*
- het inbrengen van kleinere woningen gepast is binnen de centrale dorpskern;*

-de opbouw in halfopen orde een toekomstige afwerking met een woning op het aanpalende perceel toelaat;  
-de architecturale opvatting sober en eigentijds is en zich probleemloos zal inpassen in deze heterogene omgeving.

...

1. Schending van artikel 4.3.1 §1, b) en §2 en artikel 1.1.4 VCRO
1. De aanvraag dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening
2. Toepassing in casu

...

2.3 de huidige aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, houdt geen rekening met de in de omgeving bestaande toestand noch met de gewenste ontwikkelingen.

1. De beperkte voorgevelbreedte van 5.01m in combinatie met de beperkte mogelijkheden van het perceel in casu leiden tot te weinig wooncomfort.
- a. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag dd. 13.12.2010 geheel terecht gewezen op een aantal problemen :  
Hieromtrent stelt de PSA dat deze beperkte breedte op zich in principe niet uitsluit om een woning met een zeer bescheiden bouwprogramma te realiseren.  
Hier onmiddellijk op aansluitend wijst de PSA op een aantal bijkomende problemen ten gevolge van de beperkte mogelijkheden in casu, met name:  
-versmalling van het perceel met 1,85m

...

-een te dichte inplanting bij de straat

...

Het perceeltje met slechts een oppervlakte van ca. 1a94ca leent zich niet tot een bebouwing die zich kan integreren op de plaats.

- b. De gemeente had er in haar beslissing dd. 20.09.2010 eveneens op gewezen dat het voorgestelde project een te beperkte straatgevelbreedte van 5,01m had en tevens een te krappe straatperceelsbreedte van 7,98m.
- c. Met voormelde concrete gegevens en concrete afmetingen, heeft de deputatie totaal geen rekening gehouden; laat staan dat zij deze in de beslissing zou hebben verantwoord.

2. De aanvraag past niet in het straatbeeld.

- a. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag dd. 13.12.2010 terecht gewezen op het volgende:  
-‘Naast de inplanting zeer dicht bij de straat, zou de woning, met een bewoonbare oppervlakte van minder dan 100 m2, afwijkend klein zijn binnen dit straatbeeld.

...

- De typologie van de bebouwing is sterk afwijkend van de plaats.

...

- Hier dient een afwerking van de straatwand in samenhang met de links aanpalende tuingrond bekeken te worden, waarbij abstractie kan gemaakt worden van de bestaande garage. Dit aanpalende bebouwde perceel heeft een breedte van ca. 55m aan de straat, met een gemiddelde diepte van 30m, en leent zich tot een opsplitsing, waarbij tot een invulling kan gekomen worden die aangepast is aan het straatbeeld.

...

- b. Stelling van de deputatie

Ook wat betreft de inpasbaarheid in het straatbeeld, gaat de deputatie niet in op de concrete gegevens, doch zij stelt enkel in algemene bewoordingen:

1. ‘de invulling van een restperceeltje in woongebied beantwoordt aan de principes van rationeel grondgebruik’

*-Het principe van rationeel grondgebruik is lovenswaardig, doch geenszins toepasbaar in casu, vermits inzake de woonkwaliteit in het gedrang komt en er integendeel sprake is van 'irrationeel' grondgebruik.*

*-Het betreffende perceel kan trouwens NIET aanzien worden als een restperceel: het perceel kan samen met de grote linksaanpalende tuin nog optimaal en toekomstgericht geordend worden.*

*...*

*Het RUP Betekom-Centrum dat opgestart is, past in diezelfde richting om dit perceel te beschouwen als een kernversterkende potentie.*

*...*

*2. 'het inbrengen van kleinere woningen gepast is binnen de centrale dorpskern'*

*- de deputatie poneert deze stelling, zonder deze in concreto aan te tonen.*

*...*

*3. 'de opbouw in halfopen orde een toekomstige afwerking met een woning op het aanpalende perceel toe laat'*

*-ook dit klopt niet, wel integendeel: het ontwerp legt net een zware hypotheek op de bebouwingsmogelijkheden van het linksaanpalende perceel.*

*...*

*-daarenboven heeft de deputatie een vergunning zonder dat er een akkoord van de linkerbuur is bijgevoegd in het bouwaanvraagdossier en/of een openbaar onderzoek werd verricht (cfr. infra: derde middel)*

*4. 'de architecturale opvatting sober en eigentijds is en zich probleemloos zal inpassen in deze heterogene omgeving'*

*Daarenboven blijkt uit het omgevings- en inplantingsplan wel degelijk dat huidige aanvraag niet past in het straatbeeld.*

#### Conclusie

*Het voorliggend project is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en geeft geen meerwaarde voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kwaliteit en draagkracht (conform artikel 1.1.4 VCRO).*

*Integendeel, dit project staat een duurzame kwaliteitsvolle en ruimtelijke ontwikkeling in de weg.*

*2.Schending van artikelen 2 en 3 Motiveringswet evenals schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*Zowel de formele als materiële motiveringsplicht is manifest geschonden.*

*Zoals bij de bespreking van het eerste middel reeds werd gesteld, toont de deputatie geenszins aan waarom zij is afgeweken van het ongunstige advies van de PSA.*

*Daarenboven laat de deputatie na in concreto te motiveren;*

*...*

*Tot slot zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel (zie ook bespreking tweede middel), het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden.*

*De Raad is bevoegd om na te gaan, en kan in casu ook enkel vaststellen, dat de deputatie De haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.*

*De deputatie is hierbij onzorgvuldig te werk gegaan.*

*Daarenboven kon de deputatie op basis van de concrete feitelijke gegevens in redelijkheid niet tot haar beslissing komen.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Vooreerst dient te dezen te worden vastgesteld dat er geen discussie bestaat omtrent de planologische verenigbaarheid van de aanvraag.*

...

*Welnu met betrekking tot de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening dient in deze te worden vastgesteld dat de deputatie bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening*

...

*De deputatie heeft net name geoordeeld dat de invulling van een restperceeltje in woongebied beantwoordt aan de principes van het rationeel grondgebruik*

...

*tot een creatieve oplossing werd gekomen waarbij de woning nog voldoende wooncomfort heeft*

...

*geoordeeld dat het inbrengen van kleinere woningen gepast is binnen de centrale dorpskern en dat de opbouw in halfopen orde een toekomstige afwerking met de woning op het aanpalende perceel toelaat*

*Aangaande de architecturale opvatting wordt gesteld dat deze sober en eigentijds is en zich probleemloos zal inpassen in deze heterogene omgeving.*

*Dienaangaande wordt in het bestreden besluit nog uitdrukkelijk overwogen:*

*‘De aanvraag werd geweigerd om reden van de beperkte breedte van het perceel en daardoor ook de beperkte beschikbare breedte voor de woning. De woning heeft een voorgevelbreedte van 5.01m. Deze breedte is inderdaad beperkt, maar sluit mits enige creativiteit niet uit om een woning met een zeer bescheiden bouwprogramma te realiseren. Hier werd op een beperkte oppervlakte een woning voorgesteld met een oppervlakte die overeenstemt met dat van een groter appartement met twee slaapkamers maar mét een tuin. Dit is een kleinere woongelegenheid dan wat op de direct aanpalende percelen voorkomt, maar een typologie die aanvaardbaar is pal in de dorpskern op slechts 200m vanaf de kerk en beantwoordt aan de principes van een zuinig gebruik van bouwgrond.*

*De opbouw in halfopen orde sluit een afwerking met een tweede halfopen bebouwing niet uit op het linksaanpalende perceel, na vervanging van de garage. In de omgeving is er een hoofdzakelijke vermenging van halfopen en gesloten bebouwing. Slechts op twee links aanpalende percelen komen twee ruimere oude villa's in open verband voor, die in hun uitzonderingspositie bezwaarlijk als referentie voor de toekomstige ordening kunnen gezien worden.*

*De woning is opgevat in een tijdloze hedendaagse architectuur die zich probleemloos zal inpassen in deze omgeving. Deze omgeving wordt gekenmerkt door een grote heterogeniteit in de inplanting van de gebouwen en het architecturaal voorkomen.’*

*Dat de verzoekende partij er een andere visie op nahoudt is perfect mogelijk, doch dit betekent niet dat het bestreden besluit de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zou hebben geschonden.*  
..."

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

"...

*2.3. de huidige aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, houdt geen rekening met de in de omgeving bestaande toestand noch met de gewenste ontwikkelingen*

*1. De beperkte voorgevelbreedte van 5.01m in combinatie met de beperkte mogelijkheden van het perceel in casu leiden tot te weinig wooncomfort*

***c. Met voormelde concrete gegevens en concrete afmetingen, heeft de deputatie totaal geen rekening gehouden; laat staan dat zij deze in de beslissing zou hebben verantwoord.***

*De deputatie stelt enkel dat er "een woning werd voorgesteld met een oppervlakte die overeenstemt met dat van een groter appartement met twee slaapkamers, maar mét een tuin" en nog dat "ondanks de beperkte breedte van het perceel tot een creatieve oplossing werd gekomen waarbij de woning nog voldoende wooncomfort heeft".*

*Ze gaat geenszins in op de concrete beperkingen zoals o.m. de breedte van 3,16 m (waarmee de woonkwaliteit nog meer in het gedrang komt), de inplanting van de woning en de beperkte bouwoppervlakte.*

*De deputatie houdt evenmin rekening met de gangbare regel in de gemeente [REDACTED] dat er een straatbreedte voor een perceel in halfopen bebouwing moet zijn van minimum 10 meter.*

...

***2. De aanvraag past niet in het straatbeeld:***

*Ook wat betreft de inpasbaarheid in het straatbeeld, gaat de deputatie niet in op de concrete gegevens, doch zij stelt enkel in algemene bewoordingen:*

1. *"de invulling van een restperceeltje in woongebied beantwoordt aan de principes van een rationeel grondgebruik":*

*-Het principe op zich van 'rationeel grondgebruik' is lovenswaardig, doch geenszins toepasbaar in casu, vermits inzake de woonkwaliteit in het gedrang komt (zie punt 1) en er in tegendeel sprake is van 'irrationeel' grondgebruik.*

*-Het betreffende perceel kan trouwens NIET gezien worden als een restperceel: het perceel kan samen met de grote linksaanpalende tuin nog optimaal en toekomstgericht geordend worden.*

*Dit perceel heeft inderdaad de potentie om kernversterkend te werken.*

*Het RUP Betekom-Centrum dat opgestart is, past in diezelfde richting om dit perceel te beschouwen als een kernversterkende potentie. Huidige aanvraag zou ernstige schade toebrengen aan deze doelstelling en werkt geenszins kernversterkend.*

2. "het inbrengen van kleinere woningen gepast is binnen de centrale dorpskern";

-De deputatie poneert deze stelling, zonder deze in concreto aan te tonen.

-De deputatie gaat echter niet verder in op de inplanting van de voorgevelbouwlijn t.o.v de bestaande rooilijn, die bij huidige aanvraag merkelijk verder ligt dan de aanpalende gebouwen in de directe omgeving.

3. "de opbouw in halfopen orde een toekomstige afwerking met een woning op het aanpalende perceel toelaat";

-Ook dit klopt niet, wel integendeel:

het ontwerp legt net een zware hypotheek op de bebouwingsmogelijkheden van het linksaanpalende perceel. Tevens wordt er een terrasvoorziening voorgesteld tot op 15 meter bouwdiepte van het verdiepingsniveau, daar waar binnen de gemeente [REDACTED] terrassen worden voorzien tot op maximale bouwdiepte van 12 meter.

-Daarenboven heeft de deputatie een vergunning zonder dat er een akkoord van de linkerbuur is bijgevoegd in het bouwaanvraagdossier en/of een openbaar onderzoek werd verricht (cfr. infra: derde middel)

4. "de architecturale opvatting sober en eigentijds is en zich probleemloos zal inpassen in deze heterogene omgeving".

Daarenboven blijkt uit het omgevings- en inplantingsplan wel degelijk dat huidige aanvraag niet past in het straatbeeld.

### **Conclusie:**

Het voorliggend project is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en geeft geen meerwaarde voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kwaliteit en draagkracht (conform artikel 1.1.4 VCRO).

Integendeel, dit project staat een duurzame kwaliteitsvolle en ruimtelijke ontwikkeling in de weg.

**2. schending van artikelen 2 en 3 wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, evenals schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel**

Zowel de formele als materiële motiveringsplicht is manifest geschonden.

Zoals bij de bespreking van het eerste middel reeds werd gesteld, toont de deputatie geenszins af waarom zij is afgeweken van het ongunstige advies van de PSA.

Daarenboven laat de deputatie na om in concreto te motiveren; ze blijft steken in algemeenheden, die de aanvraag niet in concreto toetsen aan de plaatselijke ruimtelijke ordening.

-Tot slot zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel (zie ook bespreking tweede middel), het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden.



*De Raad is bevoegd om na te gaan, en kan in casu ook enkel vaststellen, dat de deputatie de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.*

*De deputatie is hierbij onzorgvuldig te werk gegaan.*

*Daarenboven kon de deputatie op basis van de concrete feitelijke gegevens in redelijkheid niet tot haar beslissing komen.*

*Zie in dezelfde zin:*

*-RvSt, 25.02.2006, nr. 155.596*

*-RvSt, 22..06.1995, nr. 53.975*

*-RvSt, 30.12.1993, nr. 45.623*

*-In zijn antwoordnota brengt verweerder hieromtrent niets fundamenteels bij, en beperkt hij zich in feite tot het citeren van een aantal passages uit het bestreden besluit.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In essentie betoogt de verzoekende partij dat de huidige aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand noch met de gewenste ontwikkelingen, dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, onzorgvuldig tewerk is gegaan en op basis van de concrete feitelijke gegevens in redelijkheid niet tot haar beslissing kon komen.

2.

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

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 administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is terug te vinden in punt 3 van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zowel als in punt 3 van de bestreden beslissing.

Vooreerst stelt de Raad vast dat zowel in het advies als in de bestreden beslissing gesteld wordt dat de voorgevelbreedte van 5,01 m inderdaad beperkt is maar mits enige creativiteit in principe niet uitsluit om een woning met een zeer bescheiden bouwprogramma te realiseren.

3.1

Het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bekritiseert dan de inplanting op 6 m van de as van de weg en slechts ca. 88cm vanaf de rooilijn en stelt dat dit merklijk dichter is dan alle omliggende bebouwing om te besluiten dat een inplanting dieper op het perceel niet

mogelijk is gezien dan slechts een zeer beperkt gedeelte van de woning over voldoende breedte zou beschikken.

Vervolgens stelt het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat naast de inplanting zeer dicht bij de straat de woning met een bewoonbare oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup> afwijkend klein zou zijn binnen het straatbeeld, dat op deze plaats gekenmerkt is door ruimere woningen op bredere percelen en besluit dat de typologie van de bebouwing sterk afwijkend is voor de plaats.

Tenslotte wordt in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesteld dat een afwerking van de straatwand in samenhang met de links aanpalende tuingrond bekeken moet worden, waarbij abstractie kan gemaakt worden van de bestaande garage. Dit aanpalende bebouwde perceel heeft een breedte van ca. 55m aan de straat, met een gemiddelde diepte van 30 m; en leent zich tot een opsplitsing, waarbij tot invulling kan gekomen worden die aangepast is aan het straatbeeld.

### 3.2

Vooreerst stelt de bestreden beslissing dat op een beperkte oppervlakte een woning voorgesteld wordt met een oppervlakte die overeenstemt met dat van een groter appartement met twee slaapkamers, maar mét een tuin, aldus verwijzend naar een mogelijk redelijk wooncomfort.

Verder behandelt de bestreden beslissing de in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemaakte opmerkingen.

Wat het straatbeeld betreft stelt de bestreden beslissing dat in de omgeving er een hoofdzakelijke vermenging van halfopen en gesloten bebouwing is en dat er slechts op de twee links aanpalende percelen twee ruimere oude villa's in open verband voorkomen, die in hun uitzonderingspositie bezwaarlijk als referentie voor de toekomstige ordening kunnen worden gezien.

Wat de typologie betreft stelt zij dat deze aanvaardbaar is pal in de dorpskern op slechts 200 m van de kerk en dat dit beantwoordt aan de principes van een zuinig gebruik van bouwgrond.

Tenslotte stelt zij dat de woning is opgevat in een tijdloze architectuur die zich probleemloos zal inpassen in deze omgeving en dat deze omgeving gekenmerkt wordt door een grote heterogeniteit in de inplanting van de gebouwen en het architecturaal voorkomen.

### 4.

Uit het bij het dossier gevoegde omgevingsplan leidt de Raad af dat de aangevraagde woning in tegenstelling tot wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beweert, geen afwijkend dichte inplanting heeft tegenover de dichtstbijzijnde woningen rechts van het perceel noch tegenover andere woningen in de dorpskern. De bestreden beslissing is hierbij uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, die correct zijn beoordeeld. Op grond van deze gegevens in de verwerende partij in alle redelijkheid tot haar besluit gekomen.

Bovendien is het niet de taak van de vergunningverlenende overheid om alternatieven te onderzoeken of voor te stellen van een aangevraagd ontwerp, zodat de verwerende partij, die diende te oordelen over het aangevraagde, kon voorbijgaan aan de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gedane suggestie dat de afwerking van de straatwand in samenhang met de links aanpalende tuingrond bekeken moet worden, waarbij abstractie kan worden gemaakt van de bestaande garage.

De verwerende partij heeft uitgaande van de juiste feitelijke gegevens, deze correct beoordeeld en is op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit gekomen. In de bestreden beslissing werden op afdoende wijze de juridische en feitelijke overwegingen vermeld, die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Het tweede middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 3, §3, 13° van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij licht dit middel toe als volgt :

*“Voormeld artikel 3, §3, 13° bepaalt dat de aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.*

*Voorliggende aanvraag houdt een uitbreiding van een scheimuur in, vermits de woning zou worden ingeplant tot op de linkse perceelsgrens, tegen een bestaande garage op het aanpalende perceel.*

*Niet enkel is het akkoord van de linkerbuur niet gevraagd in dit dossier, daarenboven heeft men nagelaten om een openbaar onderzoek te verrichten.*

*Zodoende is voormeld artikel geschonden.*

*Het spreekt voor zich dat bij uitvoering van huidige aanvraag de bebouwingsmogelijkheden van het linksaanpalende perceel ernstig gehypothekeerd worden; dit terwijl men alles buiten medeweten en medezeggen van de betrokken buur om heeft vergund.*

*Het spreekt voor zich dat dit ook getuigt van weinig zorgvuldig bestuur.*  
...”

2.

De verwerende partij repliceert als volgt :

“ ...

*Artikel 3 §3, 13° BVR 05 mei 2000 bepaalt inzonderheid (...)*

*Welnu de voorwaarden van voornoemde bepaling van het BVR van 05 mei 2000 zijn te dezen niet toepasselijk; immers er is in het dossier geen sprake van enige mandeligheid of gemene eigendom.*

*Op het aangrenzende perceel bevindt zich, weliswaar tegen de perceelsgrens, een garage doch hier is geen sprake van mandeligheid of gemene eigendom.*

...

*Verder moge verwezen worden naar het voorschrift van artikel 4.2.22 §1 VCRO*

...

*Alvorens een stedenbouwkundige vergunning wordt uitgevoerd wordt deze bekendgemaakt en wordt de aangrenzende buur, zo hij tenminste over het hiertoe vereiste belang zou beschikken, in de mogelijkheid gesteld om tegen de vergunning (en desgevallend tegen de tenuitvoerlegging hiervan) beroep aan te tekenen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Desgevallend kan de aangrenzende buur ter bescherming van zijn subjectieve rechten zich tot de burgerlijke rechter wenden.*

*Feit is alleszins dat er te dezen initieel door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] terecht werd geoordeeld dat er geen openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog

*“ ...*

*Verwerende partij stelt in haar antwoordnota hieromtrent enkel dat er zich op het aangrenzende perceel weliswaar tegen de perceelsgrens een garage bevindt, doch dat hier geen sprake is van mandeligheid of gemene eigendom.*

*Volgens het Burgerlijk Wetboek wordt iedere muur in steden en op het platteland als gemeen beschouwd wanneer hij tot scheiding dient tussen gebouwen tot aan het minst verheven dak. Dit is ook het geval wanneer hij tot scheiding dient tussen binnenplaatsen en tuinen, en zelfs tussen omheinde erven in de velden. (artikel 653 e.v. Burgerlijk Wetboek).*

*Ter vergelijking:*

*RvSt, nr. 189.408 dd. 12.01.2009:*

*“Aanvragen waarbij scheimuren of muren die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, dienen luidens art. 3, §3, 13°, van het besluit van 5 mei 2000 te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. Art. 7, vijfde lid van datzelfde besluit bepaalt dat de formaliteit van het openbaar onderzoek in dit geval vervalt indien de eigenaars van de aanpalende percelen het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen. Het volstaat hierbij niet dat één van de mede-eigenaars het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekent, en is het uitdrukkelijk de taak van de gemeente de namen en de adressen van de eigenaars op te zoeken en na te gaan of alle eigenaars het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord hebben ondertekend, vooraleer te beslissen of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden om het vereiste openbaar onderzoek niet te moeten houden.”*

*Het spreekt voor zich dat bij uitvoering van huidige aanvraag de bebouwingsmogelijkheden van het linksaanpalende perceel ernstig gehypothekeerd worden; dit terwijl men alles buiten medeweten en medezeggen van de betrokken buur om heeft vergund.*

*Het spreekt voor zich dat ook dit getuigt van weinig zorgvuldig bestuur.*

*De verwijzing door verwerende partij in zijn antwoordnota naar artikel 4.2.22 §1 VCRO is totaal irrelevant: de mogelijkheid voor de buur om beroep aan te tekenen bij uw Raad, dan wel om naderhand een burgerlijke procedure op te starten, kan geenszins verantwoorden dat enerzijds de verplichting tot openbaar onderzoek wordt miskend en dat anderzijds het bestuur onzorgvuldig te werk is gegaan.”*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 3 §3, 13° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt wat volgt :

*“§ 3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:*

*...*

*13° aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken;*

*...”*

2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij niet aantoont dat er bij het oprichten van het gebouw muren zouden zijn die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, noch toont zij aan dat de bestaande scheimuur van de garage, waarover zij het heeft, zou in aanmerking kunnen komen voor mandeligheid.

Het middel is dan ook ongegrond.

## **D. Kosten**

Met betrekking tot de kosten stelt de verwerende partij dat in het onmogelijke geval dat de Raad toch de bestreden beslissing zou vernietigen, *quod non in casu*, de kosten ten laste dienen te worden gelegd van het Vlaamse Gewest.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

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

Luk JOLY, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Luk JOLY