

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0962  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0229/SA

Verzoekende partij	mevrouw <b>Christiane VAN DRIESSCHE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 - bus 201
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Yener GUNDOGDU</b> 2. mevrouw <b>OZLEM GUNDOGDU</b> beiden met woonplaatskeuze op hun adres te 9150 Rupelmonde, Veldstraat 23  vertegenwoordigd door advocaat Frederik NAENEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 december 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 6 oktober 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke van 28 juni 2016 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een rijwoning op een perceel gelegen te 9150 Rupelmonde, Veldstraat zn., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0129R.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 20 februari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 21 maart 2017 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van tussenkommende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vevat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 18 april 2017.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Frederik NAENEN voert het woord voor tussenkomenende partijen.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partijen dienen op 15 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het oprichten van een rijwoning*”.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Rupelmonde Bebouwde Kom 5<sup>e</sup> wijziging + uitbreiding’, goedgekeurd op 17 april 1989, in de zone “*strook aaneengesloten bebouwing; strook voor bijgebouwen en strook voor binnenplaatsen en tuinen*”.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 april 2016 tot en met 4 mei 2016, dient verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 juni 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 juni 2016 de stedenbouwkundige vergunning:

“  
...

#### TOETSING AAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan ...*

#### TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE PLAATSELIJKE AANLEG

##### Functionele inpasbaarheid

*De omgeving bestaat vooral uit eengezinwoningen. Het oprichten van een rijwoning stemt hiermee overeen, net zoals met de gewestplanbestemming en is (niet) verenigbaar met de bepalingen van de verkaveling en het BPA en het RUP.*

#### Mobilitiëtsimpact

*Er moet geen noemenswaardige impact op de mobiliteit verwacht worden omdat de aanvraag een eengezinwoning voorziet met de mogelijkheid tot bouwen van een garage achteraan het perceel.*

#### Ruimtegebruik

*De ruimte wordt zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft.*

#### Bouwdichtheid

*De aanvraag bevindt zich in de kern, met een typische hoge bouwdichtheid.*

*De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.*

#### Visueel- vormelijke elementen

*Het project voorziet het oprichten van een rijwoning met een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers, 11 m op de verdieping en 10m voor het dak. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak met dakhelling van 45°. De voorziene kroonlijshoogte bedraagt 6m.*

*De gebruikte materialen zijn een rustieke gevelsteen, cremekleurig buitenschrijnwerk en dakrandprofielen en dorpels in blauwe hardsteen. Het dak zal worden afgewerkt met zwarte dakpannen.*

*Door het gabariet en de gebruikte materialen past deze woning in de omgeving en is het ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar.*

#### Schaal

*De aangevraagde oprichten van een rijwoning is niet grootschaliger dan de andere aanvragen in de omgeving en past zich door zijn volume in de omgeving in.*

...

#### Hinderaspecten en gebruiksgenot

*Door de afstand tot de perceelsgrens, en de inplanting van raam- en deuropeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.*

*De eigenaars van het linksaanpalend perceel heeft de plannen voor akkoord getekend.*

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE ...**

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- het ingediende bouwplan strikt gevolgd wordt;*
- de wachtgevel met duurzame materialen zal worden afgewerkt, in overleg met de aanpalende;*
- het advies van De Watergroep van 22/04/2016 strikt gevolgd wordt;*
- het hydraulisch advies van De Watergroep van 20 mei 2016 met voorwaarden strikt gevolgd wordt;*
- het advies van Eandis van 11/04/2016 strikt gevolgd wordt.*

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 25 juli 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 september 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 6 oktober 2016 ongegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

## **2. Motivering**

...

### **2.3 De juridische aspecten**

*Het goed is gelegen in een goedgekeurd BPA Rupelmonde Bebouwde Kom 5e wijziging en uitbreiding, goedgekeurd dd. 17 april 1989, met als bestemming “strook aaneengesloten bebouwing; strook voor bijgebouwen en strook voor binnenplaatsen en tuinen”. De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend BPA, zoals hoger omschreven.*

*Een goedgekeurd BPA, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze verkaveling wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.*

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

*Het bouwperceel is binnen een homogene omgeving waarin (bijna) uitsluitend woningen voorkomen en dan voornamelijk eengezinswoningen. Voorliggende aanvraag maakt deel uit van een omgeving gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing, doch op het rechteraanpalende perceel werd eertijds een halfopen bebouwing opgetrokken. Appellante kocht de woning in 1989, welke voorheen samen met het perceel van de aanvraag in een verkaveling was gelegen voor twee halfopen woongelegenheden. Het BPA dat werd goedgekeurd eveneens 1989 heeft echter deze voorschriften en visie gewijzigd en de verkaveling werd eveneens opgeheven, zodat de aanvraag enkel dient beoordeeld te worden in functie van het BPA.*

*De aanvraag beoogt het oprichten van een rijwoning, type gesloten bebouwing.*

*Het project voorziet het oprichten van een rijwoning type eengezinswoning, met een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers, 11m op de verdieping en 10m voor het dak. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak met dakhelling van 45°, De voorziene kroonlijshoogte bedraagt 6.00m.*

*Deze bestemming en profilering stemmen volledig overeen met deze als voorzien in het BPA.*

*Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen ...*

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een eengezinswoning, met gesloten bouwtypologie, op een perceel gelegen binnen het BPA Rupelmonde Bebouwde Kom 5e wijziging en uitbreiding, goedgekeurd dd. 17 april 1989, met als bestemming: “strook aaneengesloten bebouwing; strook voor bijgebouwen en strook voor binnenplaatsen en tuinen”.*

*In het BPA zijn gedetailleerde voorschriften opgenomen met betrekking tot o.m. de inplanting van de toegelaten gebouwen, de bestemming, enz.*

*Bijgevolg worden de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.*

*Een ontwerp dat aan de bepalingen van het BPA voldoet, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het BPA en de te realiseren bouwtypologie kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakt keuzes.*

*Door het gabariet en de gebruikte materialen past deze woning in de omgeving en is het ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar. De beoogde rijwoning is niet grootschaliger dan de andere realisaties in de omgeving en past zich door zijn volume in de omgeving in.*

*Appellante stelt in haar beroepschrift en de aanvullende nota welke tijdens de beroepsprocedure werd ingediend door meester Stijn Brusselmans en Willem Slosse, advocaten, onder meer, dat zij zich niet verzet tegen het oprichten van een gesloten bebouwing, met oprichten van een wachtgevel tot op de perceelsgrens, doch wel tegen het feit dat de beoogde woning met de volledige voorgevelbreedte wordt opgericht op de voorste perceelsgrens. Appellante ziet dit meer in de zin van een gedeeltelijk teruggetrokken voorgevellijn, waardoor zij minder hinder zal ondervinden wat betreft lichtafname.*

*Een dergelijke bouwwijze kan echter van aanvrager niet afgedwongen worden, gelet dat de voorschriften van het BPA van appellant vereisen te bouwen op de rooilijn en hem de mogelijkheid bieden deze over de volle gevelbreedte te realiseren. De door appellant voorgestelde bouwwijze van gedeeltelijk teruggetrokken voorbouwlijn zal ruimtelijk eveneens problemen geven wanneer appellant haar woning later zou willen slopen voor een vervangende nieuwbouw, welke eveneens van een gesloten bouwtypologie zal dienen te zijn, overeenkomstig het BPA, dat hier van kracht is.*

*De is het beroepsschrift ontwikkelde visie van appellant kan niet worden bijgetreden.*

*De gebruikte materialen zijn een rustieke gevelsteen, crèmekleurig buitenschrijnwerk en dakrandprofielen en dorpels in blauwe hardsteen. Het dak zal worden afgewerkt met zwarte dakpannen.*

*De wachtgevel zal volgens de beschrijvende nota worden afgewerkt met duurzame materialen in overleg met de rechts aanpalende eigenaar. Een dergelijke afwerking is esthetisch echter aantrekkelijker dan een niet afgewerkte wachtgevel en dit zeker voor appellant als aanpalende eigenaar, die er dagdagelijks zicht zal moeten op nemen.*

*Appellante stelt in haar beroepschrift echter, dat ze niet akkoord kan gaan met enige inname van het perceel, door het aanbrengen van een afwerking tegen de wachtgevel op haar perceelsgrens. Dit betreft een burgerrechtelijke discussie waar de vergunningverlenende overheid zich gelet op de bepalingen van art. 4.2.22 niet dient over uit te spreken. Stedenbouwkundige vergunningen worden immers verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende voorwaarden:*

- De wachtgevel zal met duurzame materialen worden afgewerkt, in overleg met de aanpalende en onder voorbehoud van de burgerlijke rechten.*
- De uitgebrachte adviezen zijn strikt te volgen : het advies van De Watergroep van 22 april 2016, het hydraulisch advies van De Watergroep van 20 mei 2016 met voorwaarden, en het advies van Eandis van 11 april 2016.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

Tussenkommende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van tussenkommende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

##### **A. Ernstige middelen**

##### **A.1 Betreffende het eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van “art. 4.3.1. VCRO, het BPA Rupelmonde bebouwde kom van 17 april 1989, alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel”.

Zij zet uiteen:

“ ...

2.

*Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is in een zone voor aaneengesloten bebouwing. Echter, de woning van verzoekende partij betreft een vergunde halfopen bebouwing die dateert van ruim voor het van toepassing zijnde BPA.*

*Zoals gesteld laat de bestreden beslissing toe dat de woning zal worden opgericht tot tegen de perceelsgrens.*

*Op de bouwplannen die horen bij de aanvraag staat voor wat betreft de vrije delen van de zijgevels (zichtbaar blijvende delen van de zijgevels) aangeduid dat deze zullen worden afgewerkt met "scheidsmuurbekleding met isolatie".*

3.

*Overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA dienen de definitief zichtbaar blijvende delen van de zijgevels van het hoofdgebouw evenwel in dezelfde materialen als het hoofdgebouw te worden opgericht.*

...

4.

*Tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft verzoekende partij verschillende malen gewezen op het feit dat de zijgevel die op de grens met haar perceel zou worden opgericht niet aanzien kan worden als een wachtgevel en bijgevolg een definitief zichtbaar blijvende zijgevel is die dient te worden afgewerkt met dezelfde materialen als de voorgevel.*

*Zo werd in de schriftelijke repliek die nog werd ingediend op het verslag van de PSA gesteld (stuk nr. 7) ...*

*De verwerende partij is aldus de mening toegedaan dat de zijgevel die op de perceelsgrens met verzoekende partij wordt opgericht een wachtgevel uitmaakt.*

*Dit is foutief en het druist in tegen het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel om in die zin te oordelen.*

*Bij gebrek aan een definitie van de term wachtgevel in het BPA moet het de term wachtgevel in zijn spreekwoordelijke betekenis gehanteerd worden. Een wachtgevel is een gevel in afwachting van toekomstige belendende bouw.*

*Als echter het belendend perceel al bebouwd is, kan er geen sprake meer zijn van een wachtgevel. Er moet niet meer gewacht worden op toekomstige belendende bebouwing. De woning van verzoekende partij verkeert bovendien in uitstekende staat en zij heeft reeds tijdens de administratieve beroepsprocedure aangegeven ... dat zij geenszins de intentie heeft om deze woning af te breken en om tegen de woning van de aanvrager aan te bouwen, laat staan dat een eventuele latere koper van haar woning dit zou doen.*

*De verwerende partij oordeelt dan ook geheel onterecht, onzorgvuldig en onredelijk dat de zijgevel toch nog een wachtgevel uitmaakt. Het is kennelijk onredelijk om een gevel aan te merken als een wachtgevel als er tegelijkertijd zekerheid is dat er noch in de nabije, noch in de verdere toekomst tegen deze gevel zal worden aangebouwd.*

*De verwerende partij had moeten vaststellen dat de zijgevel geen wachtgevel uitmaakt. Deze vaststelling moest haar doen besluiten dat de zijgevel een definitief zichtbaar blijvende zijgevel is.*

*Overeenkomstig art. 4.3.1. VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning maar verleend worden wanneer deze in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften. In casu schrijft het BPA voor dat de definitief zichtbaar blijvende delen van de zijgevels op dezelfde wijze en met dezelfde materialen had moeten worden opgericht en worden afgewerkt als de voorgevel.*

*De bestreden beslissing is afgeleverd in strijd met dit voorschrift en met alle andere in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen.  
...*

2.

Verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*De deputatie heeft terecht vastgesteld dat zowel de aangevraagde woning als de woning van de verzoekster gelegen zijn in een gebied dat wordt geregeld door het BPA “Rupelmonde Bebouwde Kom 5e wijziging + uitbreiding”, zoals goedgekeurd op 17 april 1989. Hierover bestaat geen betwisting.*

*In dit BPA zijn gedetailleerde voorschriften opgenomen met betrekking tot o.m. de inplanting van de toegelaten gebouwen, de bestemming, etc.. Luidens artikel 4.3.1. §2 VCRO worden deze stedenbouwkundige voorschriften van het BPA geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven en dient huidige aanvraag dus niet opnieuw aan deze criteria te worden getoetst.*

*Volgens het BPA liggen beide woningen in de ‘zone voor aaneengesloten bebouwing’. In deze zone stellen de stedenbouwkundige voorschriften dat de voorbouwlijn van de woningen dient samen te vallen met de rooilijn én dat de maximale perceelsbreedte mag worden benut. Dit laatste impliceert onvermijdelijk dat de nieuw op te richten woning tot tegen de perceelsgrens mag worden ingeplant.*

*Hoewel zich op heden de woning van de verzoekster op het naastgelegen perceel bevindt, dewelke een halfopen bebouwing is, is het BPA zeer duidelijk over de toekomstige bestemming van dit naastgelegen perceel. Op termijn wordt ook voor dit perceel een aaneengesloten woning beoogd, zodat de kwestieuze zijgevel inderdaad ‘wacht’ op een latere aanbouw.*

*De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid stellen dat de betreffende zijgevel op de perceelsgrens, die later zal worden aangebouwd in het kader van de realisatie van het BPA, een wachtgevel uitmaakt.*

*In die zin schendt de bestreden beslissing dan ook geenszins het BPA dat voorschrijft “dat definitief zichtbaar blijvende delen van de zijgevels van het hoofdgebouw in dezelfde materialen als de hoofdgevel moeten worden opgericht”. De zijgevel zal immers niet ‘definitief’ zichtbaar blijven maar wacht op een latere aanbouw.  
...”*

3.

Tussenkommende partijen overwegen:

*“ ...*

*A.1. Nopens de motivering van de Deputatie*

*32.*

*Het opgeworpen middel dient te worden beoordeeld in functie van art. 4.3.1 §2 VCRO ...*

*34.*

*Over het principe van het feit of de zijgevel een wachtgevel dan wel een definitief zichtbaar blijvende zijgevel is, werd er zowel in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig*



*Ambtenaar als in het uiteindelijke beslissing van de Deputatie gemotiveerd besproken, waarom het project ... perfect past in de omgeving in functie van het van kracht zijnde BPA.*

*...*

*35.*

*Het artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO is de weerslag van de rechtspraak van de Raad van State "waarin wordt geoordeeld dat een verwijzing naar de overeenstemming van de aanvraag met een BPA ... kan volstaan als motivering voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de mate dat het BPA ... dermate gedetailleerd zijn dat ze aan de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsruimte meer laten" ...*

*De deputatie kon dus volstaan met de vaststelling van de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. De deputatie heeft evenwel in het kader van de goede ruimtelijke ordening ook de onmiddellijke omgeving in ogenschouw genomen en de eventuele hinder ten opzichte van de aanpalenden onderzocht.*

*De deputatie heeft echter moeten vaststellen dat de door huidig eisende partij vooropgestelde bouwwijze, i.c. in de vorm van een teruggetrokken voorgevellijn, niet kon worden afgedwongen van verzoekers in tussenkomst, aangezien dit in strijd is met het geldende BPA.*

*A.2. Nopens het principe van de wachtgevel*

*36.*

*Eisende partij blijft steeds maar veranderen van standpunt hangende de huidige procedure.*

*Aangezien de Deputatie het principe van de teruggetrokken voorgevellijn heeft afgeschoten op grond van de strijdigheid met het geldende BPA, gooit huidig eisende partij het thans over een andere boeg en gaat zij argumenteren dat de zijgevel van de woning van verzoekers in tussenkomst geen wachtgevel maar wel een definitief zichtbaar blijvende zijgevel betreft.*

*Opnieuw is deze argumentatie compleet in strijd met het sedert 1989 geldende BPA waarin er wordt gesteld dat de woningen gelegen zijn in een zone van aaneengesloten gesloten bebouwing.*

*Bijgevolg zal er in geval van afbraak van de woning van eisende partij enkel een woning met type gesloten bebouwing tegen de woning van verzoekers in tussenkomst kunnen worden gebouwd.*

*In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan er bijgevolg niet geopteerd worden voor een definitief zichtbare zijgevel in gevelsteen, gelet op de strijdigheid van dit principe met het geldende BPA voor de directe omgeving van het te bouwen perceel.*

*37.*

*Indien het standpunt van eisende partij zou worden gevolgd, zou de toekomstige nieuwe woning op het perceel van eisende partij tegen een muur in gevelsteen van de woning van verzoekers in tussenkomst moeten worden aangebouwd.*

*Hierdoor verliezen beide bouwheren heel wat oppervlakte van hun perceel, aangezien de afwerking in gevelsteen een veel dikkere afwerking van de zijgevel betreft (incl. 10 cm isolatie + 10 cm gevelsteen).*

*Deze bouwwijze is uiteraard niet hetgeen door het BPA wordt vooropgesteld.*

38.

*Wanneer het BPA voor de omgeving voorschrijft dat er moet gebouwd worden volgens het principe van gesloten bebouwing tot de rooilijn, dan kan er van een volwaardige zijgevel langs de kant van huidig eisende partij geen sprake zijn.*

*De verwijzing naar de bepalingen van het BPA waarin wordt gesteld dat een definitief zichtbare zijgevel moet worden afgewerkt in dezelfde materialen als de voorgevel, zijn bewust uit hun context getrokken door huidig eisende partij.*

*Deze bepalingen zijn uiteraard slechts van toepassing voor een half open of volledige open bebouwing.*

*In dat geval zal er immers inderdaad een definitief zichtbare zijgevel zijn die best wordt afgewerkt in dezelfde materialen, teneinde een mooi afgewerkt geheel te verkrijgen.*

*In een zone van gesloten bebouwing geldt dit principe uiteraard niet!*

...

40.

*In de directe omgeving van het te bouwen perceel van verzoekers in gedwongen tussenkomst zijn er trouwens verschillende voorbeelden van woningen, waarvan de zijgevel steeds is afgewerkt als een wachtgevel, zodat er later tegenaan kan worden gebouwd.*

...

*Gelet op bovenstaande foto's, waarvan de foto van Veldstraat nr. 20, gelegen is pal aan de overkant van het perceel van verzoekers in tussenkomst, is het duidelijk dat de zijgevel in de gegeven omstandigheden een wachtgevel dient te zijn en dus geen volwaardige, in gevelsteen afgewerkte zijgevel kan uitmaken.*

41.

*Het feit dat de zijgevel een wachtgevel uitmaakt, betekent tenslotte niet dat er onmiddellijk tegenaan dient te worden gebouwd.*

*Er zijn wachtgevels, die enkele decennia wachten, alvorens er zal worden tegenaan worden gebouwd.*

*Rekening houdend met het BPA kan er in de toekomst echter op geen andere manier worden gebouwd op het perceel van huidig eisende partij dan met een gesloten bebouwing.*

*Dit gegeven in acht genomen kan er niet anders dan een wachtgevel wordt voorzien.*

..."

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing, in het licht van haar argumentatie tijdens de beroepsprocedure, ten onrechte oordeelt dat de zijgevel van de nieuwbouw van tussenkomende partijen, die op de zijkavelgrens met haar perceel wordt opgericht, een wachtgevel betreft, die dient te worden afgewerkt met duurzame materialen. Zij meent dat deze zijgevel een definitief zichtbaar blijvende zijgevel betreft, die volgens de stedenbouwkundige voorschriften het geldende BPA dient te worden afgewerkt met dezelfde materialen als de voorgevel, zodat deze voorschriften door de bestreden beslissing worden geschonden.

2.

Het wordt door partijen niet betwist dat de beoogde nieuwbouw van tussenkomende partijen en de bestaande woning van verzoekende partij volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn gelegen in een bouwzone voor *“aaneengesloten bebouwing”*. Dergelijke bebouwingstypologie impliceert dat de beide zijgevels van aanpalende woningen op de zijkavelgrenzen worden geplaatst, teneinde er vervolgens tegenaan te bouwen. Dit blijkt ook uit de (verordenende) stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, die inzake de *“plaatsing”* van de woningen ten opzichte van de *“zijkavelgrens”* (kolom 6 in de *“tabel der bouwzones”*) geen specifieke afstandsregels voorzien (“-“), zodat de maximale perceelbreedte dient te worden benut.

3.

De vaststelling dat de bestaande woning van verzoekende partij heden een halfopen woning betreft, belet op het eerste gezicht niet dat er aldaar volgens de ruimtelijke visie in het geldende BPA in de toekomst eveneens een gesloten bebouwing wordt beoogd, met beide zijgevels op de zijkavelgrenzen. Gezien er in het BPA stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen die de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO behandelen en regelen, inzonderheid gedetailleerde voorschriften inzake de plaatsing van de bebouwing, worden deze voorschriften volgens artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Vermits overeenkomstig dit BPA juridisch niet alleen wordt vastgelegd dat de zijgevels van de nieuwbouw van tussenkomende partijen in beginsel op de zijkavelgrenzen moeten worden gebouwd, maar ook dat de zijgevels van een (latere) nieuwbouw op het perceel van verzoekende partij in beginsel op de zijkavelgrenzen moeten worden gebouwd, dient de betreffende (rechter)zijgevel op het eerste gezicht te worden beschouwd als een wachtgevel. De vaststelling dat verzoekende partij vooralsnog geen intentie zou hebben om haar bestaande halfopen woning af te breken en te vervangen door een gesloten nieuwbouw conform het BPA, tegenaan de (rechterzijgevel van de) woning van tussenkomende partijen, doet hieraan geen afbreuk. De aard van de (rechter)zijgevel van de nieuwbouw van tussenkomende partijen dient te worden bepaald in functie van de toekomstige (aaneengesloten) bebouwing op het aanpalend perceel van verzoekende partij, conform de ruimtelijke (toekomst)visie en de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA (ongeacht of dit de nabije dan wel de verdere toekomst betreft), en niet in functie van de bestaande (halfopen) bebouwing.

4.

De bepaling waarnaar verzoekende partij verwijst, op basis waarvan *“definitief zichtbaar blijvende delen van de zijgevels van het hoofdgebouw in dezelfde materialen als de voorgevel moeten worden opgericht”*, doet geen afbreuk aan voormelde vaststellingen. Het betreft een *“bemerking”* bij de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwzone *“aaneengesloten bebouwing”*, die op het eerste gezicht betrekking heeft op de wijze van afwerking van één van de zijgevels van de woningen aan de randen van de betreffende bouwzone, gezien er in beginsel tegen alle overige zijgevels van woningen binnen deze bouwzone moet worden aangebouwd. Vermits zowel het bouwperceel als het perceel van verzoekende partij volgens het BPA zijn gelegen binnen de bouwzone *“aaneengesloten bebouwing”*, en gezien er op basis van de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA op termijn, bij de oprichting van een nieuwbouw op het perceel van verzoekende partij, tegenaan de rechterzijgevel van de woning van tussenkomende partijen zal (moeten) worden aangebouwd, betreft dit op het eerste gezicht geen zijgevel die ‘definitief’ zichtbaar zal blijven, maar slechts tijdelijk.

5.

Gelet op voormelde vaststellingen, maakt verzoekende partij op het eerste gezicht niet aannemelijk dat het oordeel van verwerende partij, dat de (rechter)zijgevel van de nieuwbouw van tussenkomende partijen een wachtgevel betreft, strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA.

Het middel is niet ernstig.

## A.2 Betreffende het tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van “art. 4.2.19, §1 VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel”.

Zij zet uiteen:

“ ...

1

*In het eerste middel werd aangehaald dat de verwerende partij geheel ten onrechte oordeelde dat de zijgevel die zou worden opgericht op de grens met het perceel van verzoekende partij een wachtgevel uitmaakt.*

*Verwerende partij meende tegemoet te komen aan de bezwaren en opmerkingen van de verzoekende partij door ter zake een voorwaarde op te leggen.*

...

2.

*Overeenkomstig art. 4.2.19, §1 VCRO kan een vergunningverlenende overheid voorwaarden opleggen in een stedenbouwkundige vergunning ... voor zover ze voldoende precies en ze kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager ...*

3.

*Vastgesteld moet worden dat de aangehaalde voorwaarde niet voldoet aan de vereisten van art. 4.2.19 VCRO.*

*Er wordt vooreerst niet omschreven wat moet worden verstaan onder "duurzame materialen". Dit laat enorm veel ruimte voor interpretatie. De voorwaarde is dan ook niet voldoende precies.*

*Er wordt daarnaast gesteld dat de afwerking zal plaatsvinden "in onderling overleg" met verzoekende partij. Bezwaarlijk kan worden voorgehouden dat dit bijgevolg een voorwaarde is die door het enig toedoen van de aanvrager vervuld kan worden. De aanvrager is integendeel verplicht overleg te plegen met verzoekende partij.*

*Het verloop van het dossier heeft bovendien al uitgewezen dat het plegen van dit overleg bijzonder moeilijk, zo niet onmogelijk is. Zij kunnen geen overeenstemming vinden omtrent de afwerkingsmaterialen en de wijze van uitvoering van de werken.*

*De voorwaarde is dan ook niet uitvoerbaar en verzoekende partij heeft geen enkele garantie omtrent de deugdelijke afwerking van de gevel.*

...”

2.

Verwerende partij antwoordt:

“ ...

*In tegenstelling tot wat de verzoekster meent, is de opgelegde voorwaarde met betrekking tot de wachtgevel wel degelijk precies en uitvoerbaar. De afwerking dient uit een duurzame gevelbekleding te bestaan en deze afwerking kan worden uitgevoerd door de begunstigde van de vergunning.*

...”

3.

Tussenkommende partijen overwegen:

“ ...

45.

*Allereerst wensen verzoekers in tussenkomst erop te wijzen dat deze voorwaarde niet door de Deputatie is uitgevonden, maar dat deze voorwaarde werd voorzien in de beschrijvende nota van de bouw aanvraag.*

*Deze voorwaarde is vervolgens overgenomen door de gemeente Kruibeke bij het afleveren van de bouwvergunning.*

*In haar beslissing heeft de Deputatie deze voorwaarde eveneens overgenomen, teneinde de inspraak van huidig eisende partij mogelijk te maken bij de keuze van de materialen.*

46.

*Het is opvallend dat eisende partij nu net deze voorwaarde gaat bekritisieren en op basis hiervan de schorsing van de bouwvergunning gaat aanvechten.*

*Deze voorwaarde biedt voor haar immers de mogelijkheid om met verzoekers in tussenkomst een akkoord te vinden over de materialen van de gevelbekleding en de kleur van de te gebruiken materialen.*

*Het is voor verzoekers in tussenkomst dan ook niet echt duidelijk wat eisende partij met haar verzoek tot vernietiging wenst te bekomen.*

*Van de deputatie kan niet gevraagd worden om de exacte materiaalkeuze en kleur te gaan bepalen en aan eisende partij kan men al helemaal geen beslissingsrecht toekennen voor de keuze van materialen aan de woning die niet van haar is.*

*Bijgevolg blijft er enkel nog een mogelijkheid over dat deze voorwaarde zou worden geschrapt en aan verzoekers in tussenkomst de ruimte wordt gelaten naar eigen goeddunken een materiaal- en kleurkeuze te nemen.*

47.

*In tegenstelling tot de inhoud van het middel van de eisende partij zijn verzoekers in tussenkomst van oordeel dat de voorwaarde wel degelijk uitvoerbaar is en aldus beantwoord aan de bepalingen van art. 4.2.19 §1 VCRO.*

*Een voorwaarde van duurzame materialen laat de ruimte vrij aan partijen om tijdens hun voorafgaand overleg de meest esthetische gevelbekleding te gaan kiezen.*

*Verzoekers in tussenkomst hebben van in het begin aangegeven dat zij overleg willen plegen met te gebruiken materialen voor gevelbekleding en de kleur van deze materialen.*

*Blijkbaar vindt eisende partij dat dergelijk overleg niet kan plaatsvinden...*

48.

*In zeer recente rechtspraak van Uw zetel werd er echter geoordeeld dat een soortgelijke voorwaarde wel degelijk voldoende precies is en door de aanvrager kan worden uitgevoerd.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

*Verzoekende partij stelt in essentie dat de voorwaarde in de bestreden beslissing dat "de wachtgevel met duurzame materialen zal worden afgewerkt, in overleg met de aanpalende en onder voorbehoud van de burgerlijke rechten", niet voldoende precies is en niet door enig toedoen van tussenkomende partijen kan worden vervuld, zoals vereist door artikel 4.2.19, §1 VCRO.*

2.

*Artikel 4.2.19, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel "bepalingen, aan alle vergunningen gemeen", luidt als volgt:*

*"§1. ... kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.*

*Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.*

*Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.*

*Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid."*

*In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372 e.v.) wordt terzake het volgende overwogen:*

*"...*

*372. Huidig artikel ... stipuleert ... dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden gekoppeld.*

*Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.*

*373. Omtrent de invulling van deze voorwaarden is een vast contentieux gegroeid, waarvan de essentialia omwille van de legistische transparantie decretaal worden verankerd.*

*374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte*

*laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten. ...*

*375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.*

*...*

*Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.*

*Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.*

*...*

3.

Tussenkomende partijen voorzien op de bouwplannen ter hoogte van de wachtgevel in “scheidsmuurbekleding met isolatie”, waaromtrent hun beschrijvende nota bepaalt dat “de zichtbaar blijvende wachtgevel langs rechts geheel wordt afgewerkt met een esthetisch verantwoorde bekleding, die eventueel in overleg met de buur op nr. 11 zal worden bepaald”. In navolging hiervan legt verwerende partij als voorwaarde op dat “de wachtgevel met duurzame materialen zal worden afgewerkt, in overleg met de aanpalende en onder voorbehoud van de burgerlijke rechten”. Zij motiveert deze voorwaarde door te stellen dat “de wachtgevel volgens de beschrijvende nota zal worden afgewerkt met duurzame materialen in overleg met de rechts aanpalende eigenaar”, en dat “een dergelijke afwerking esthetisch echter aantrekkelijker is dan een niet afgewerkte wachtgevel en dit zeker voor appellante als aanpalende eigenaar, die er dagdagelijks zicht zal moeten op nemen”. Wat betreft de vaststelling dat “appellante in haar beroepschrift echter stelt, dat ze niet akkoord kan gaan met enige inname van het perceel, door het aanbrengen van een afwerking tegen de wachtgevel op haar perceelsgrens”, merkt verwerende partij op dat “dit een burgerrechtelijke discussie betreft waar de vergunningverlenende overheid zich gelet op de bepalingen van art. 4.2.22 niet dient over uit te spreken”, gezien “stedenbouwkundige vergunningen immers worden verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten”. De voorwaarde wordt derhalve opgelegd in functie van het uitzicht van verzoekende partij op de wachtgevel, dat door verwerende partij esthetisch aantrekkelijker wordt geacht indien deze wachtgevel op duurzame wijze wordt afgewerkt.

4.

De Raad stelt vast dat de betreffende voorwaarde duidelijk bepaalt dat de wachtgevel moet worden afgewerkt evenals op welke manier dit dient te gebeuren, met name “met duurzame materialen”. De voorwaarde is in het licht van het voorwerp en de aard van de aanvraag op het eerste gezicht voldoende precies, en laat in tegenstelling tot de bewering van verzoekende partij niet “enorm veel ruimte voor interpretatie”. De vaststelling dat er verschillende soorten duurzame materialen (in de spraakgebruikelijke betekenis van het woord) bestaan, doet hieraan geen afbreuk, gezien de wachtgevel alleszins moet worden afgewerkt met materialen die lang standhouden en weinig aan slijtage onderhevig zijn, zoals beoogd door de vergunningverlenende overheid.

5.

De Raad oordeelt dat het feit dat de betreffende voorwaarde (tevens) vermeldt dat de wachtgevel *“in overleg met de aanpalende en onder voorbehoud van burgerlijke rechten”* zal worden afgewerkt, op het eerste gezicht niet betekent dat de voorwaarde niet uitvoerbaar zou zijn. Deze vermelding kadert in het licht van de opmerking van verzoekende partij terloops de administratieve procedure dat zij geen toestemming zal geven voor een inname van haar perceel met het oog op de (duurzame) afwerking van de wachtgevel. De betreffende vermelding duidt op het eerste gezicht derhalve enkel op het feit dat de voorwaarde, net als de stedenbouwkundige vergunning waarvan zij deel uitmaakt, overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO wordt opgelegd onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, inzonderheid de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek inzake eigendom.

Het middel is niet ernstig.

## **B. Hoogdringendheid**

Aangezien de Raad hierboven heeft vastgesteld dat verzoekende partij geen ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden, is een onderzoek naar de hoogdringendheid niet aan de orde.



## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 juni 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE