

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1157  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0545-A

Verzoekende partij	de heer <b>Karel GHIJS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Arnold GITS en Elias GITS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 31A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 10 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunningswijziging geweigerd voor het uitbreiden van een bouwzone op het perceel gelegen te 9080 Zeveneken (Lochristi), Kallestraat 2A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 1140A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 mei 2019.

Advocaat Thomas DE BIE, *loco* advocaten Arnold GITS en Elias GITS, voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

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

De verzoekende partij dient op 9 augustus 2017 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging voor “het uitbreiden van de bouwzone” op het perceel gelegen te 9080 Zeveneken (Lochristi), Kallestraat 2A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van een algemeen plan van aanleg ‘Lochristi’ goedgekeurd op 30 juni 1994, in een landelijke woonzone type 1.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling op naam van Magdalena VAN ASSCHE van 13 september 2011.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 augustus 2017 tot en met 28 september 2017, wordt een bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 oktober 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 oktober 2017 een verkavelingsvergunningswijziging aan de verzoekende partij. Het college beslist eensluidend aan het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Het bouwen in een tweede bouwzone is een uitzonderingsmaatregel waarbij rekening gehouden moet worden met voldoende grote afstanden tot de perceelsgrenzen. Een minimale afstand van 10 m tussen bouwzone en perceelsgrenzen wordt beschouwd als gangbare afmeting. Van deze minimale afstand wordt zeer uitzonderlijk afgeweken tot 8m indien de plaatselijke toestand dit toelaat of de grootte van de bouwzone (op 10m van de perceelsgrenzen) het bouwen van een woning quasi onmogelijk maakt. Zo werd bij de oorspronkelijke verkaveling een minimale afstand van 8m gehanteerd aan de noordzijde van lot 1.*

*Er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening wel degelijk zal worden geschaad.*

“ ...”

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 9 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 december 2017 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvergunning teneinde de vrijstaande eengezinswoning op het lot 1 te kunnen uitbreiden. Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en*

karacteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen heeft terecht vastgesteld dat het lot 1 gelegen is in een tweede bouwzone ten opzichte van de voorliggende Kallestraat. Om die reden werd de bouwzone in de initiële verkaveling zo ingetekend dat de afstand tot de perceelsgrenzen met de aanpalende bebouwing minimum 10m bedroeg. Er moet immers voorzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone. Door voldoende ruime bouwvrije stroken te hanteren, worden er garanties geboden dat de impact van deze bijkomende woning op het woongenot van de aanpalende woningen beperkt blijft.

Met voorliggende verkavelingswijziging wenst aanvrager de bouwvrije strook tot de grens met de voorliggende woningen Kallestraat nrs. 8-10-12 te verminderen van 10m naar 3,54m. Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat –omwille van de ligging in tweede bouwzone- een bouwvrije strook van 8m à 10m als gangbare norm dient aangehouden te worden. Deze redenering kan niet worden gevolgd. Indien kan worden aangetoond dat een beperking van de bouwvrije strook geen aanleiding geeft tot een verstoring van het leefklimaat van de voorstaande woongelegenheden, kan dit zeker overwogen worden.

In voorliggende aanvraag zal een uitbreiding van de woning worden gerealiseerd tot op 3,54m van de scheiding met de voorliggende woningen. De verkavelingsvoorschriften mbt kroonlijsthoogte, dakvorm en –helling blijven behouden. Concreet zal de uitbreiding een kroonlijsthoogte van max. 3,50m hebben, waardoor aan de 45°-regel is voldaan. Een gelijkvloerse aanbouw is hier stedenbouwkundig aanvaardbaar. Ten opzichte van de woning Kallestraat 2B wordt de bestaande bouwvrije afstand van 10m behouden. Het leefklimaat van deze woning zal aldus niet worden verstoord. Bovendien bevindt zich op de plaats waar de uitbreiding komt, reeds een tuinmuur, zodat ook het zicht vanuit de aanpalende woning Kallestraat 2B nauwelijks wijzigt.

Het perceel van de aanvraag bevindt zich ten noorden van de woningen Kallestraat 8-10-12, hierdoor en mede gelet op de 45°regel die wordt gerespecteerd, zal er geen afname van (zon)licht zijn in deze voorliggende tuinen. Bovendien bevindt zich in de tuinzone bij de woning Kallestraat nr. 8, ter hoogte van waar de uitbreiding komt, een bijgebouw tot op ca. 40cm van de scheiding, waardoor ook de visuele impact tot een aanvaardbaar niveau wordt herleid. Ook de woning Kallestraat nr. 10 is in de tuinzone voorzien van een ruim (quasi perceelsbreed) bijgebouw nabij de scheidsgrens. De privacy van deze woningen zal door de gevraagde uitbreiding niet worden geschonden. Het zicht op 'open veld' dat zal verdwijnen door de uitbreiding (één van de bezwaren) dient hierbij gerelativeerd, aangezien de eigenlijke, reeds bestaande eengezinswoning reeds het grootste zicht op het achterliggende agrarisch gebied belet.

Tenslotte zijn in de onmiddellijke omgeving verschillende gelijkaardige configuraties te vinden, van woningen ingeplant op ondiepe percelen, waarvan de zij- of achtergevel zeer dicht bij het aanpalende perceel (achtertuin) gelegen is. Als voorbeelden kunnen worden aangehaald:

- de woningen Tuinwijk nrs. 21 - 23 ten opzichte van de woning Tuinwijk nr. 19;
- de woningen Tuinwijkstraat nrs. 18 – 20 ten opzichte van de woning Tuinwijk nr. 26;
- de woningen Tuinwijk nrs 45 tem 71 zijn gelegen op zeer ondiepe percelen waardoor de afstand achtergevel-scheidsgrens slechts ongeveer 6m bedraagt.

De dakhelling mag maximum 55° bedragen, met een maximum nohoogte van 6m boven de kroonlijsthoogte. Toegepast op de gevraagde uitbreiding betekent dit dat de nokhoogte bij een dakhelling van 55° circa 8m kan bedragen. Dit is te hoog en zal aanleiding geven tot verstoring van het woonklimaat van de voorliggende woningen. De bijgebouwen bij deze woningen zijn immers voorzien van plat dak, een nokhoogte van 8m zal een te dominant

*volume tot gevolg hebben. Als voorwaarde dient dan ook te worden opgelegd dat de nokhoogte maximum 6m mag bedragen, maw de dakhelling dient begrepen tussen 0° en circa 38°.*

*...*

Na de hoorzitting van 9 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 februari 2018 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunningswijziging. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *2.4 De juridische aspecten*

*De aanvraag dient getoetst aan het APA Lochristi. De aanvraag ligt in een landelijke woonzone type 1 waar volgende voorschriften gelden (artikel 6):*

##### *“ART. 6. LANDELIJKE WOONZONE TYPE I*

##### *6.1. Bestemming :*

*Zone voor landelijke woningen. Niet grondgebonden agrarische bedrijven voor tuinbouw, agrarische bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen voor kleinbedrijf cat. 2 en 3., horeca, detailhandel en diensten.*

*Zijn verboden : Bio- industriële bedrijven.*

*De niet agrarische bewoning moeten de omringende agrarische activiteiten binnen de zone of buiten de zone in de onmiddellijke omgeving aanvaarden en niet verhinderen.*

*De bestemmingen mogen voor de woonomgeving geen abnormale hinder bezorgen m.i.v. water-, bodem- of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontplofingsgevaar, geluidshinder, stank- of trilling veroorzaken.*

##### *6.2. Gegevens:*

*1. Densiteit bij nieuwe verkavelingen en woonentiteiten: 7 tot 12 wooneenheden per ha.*

*2. Open tot half- open bebouwing.*

*3. Aantal bouwlagen : max. 2 bouwlagen.*

*De hoogte van bedrijfsgebouwen is beperkt tot 5 m.*

*7. Max. hoogte per bouwlaag: 3 m”*

*De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het APA.*

#### *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvergunning teneinde de vrijstaande eengezinswoning op het lot 1 te kunnen uitbreiden. Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft terecht vastgesteld dat het lot 1 gelegen is in een tweede bouwzone ten opzichte van de voorliggende Kallestraat. Om die reden werd de bouwzone in de initiële verkaveling zo ingetekend dat de afstand tot de perceelsgrenzen met de aanpalende bebouwing minimum 10 m bedroeg. Er moet immers voorzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone. Door voldoende ruime bouwvrije stroken te hanteren, worden er garanties geboden dat de impact van deze bijkomende woning op het woongenot van de aanpalende woningen beperkt blijft.*

*Met voorliggende verkavelingswijziging wenst aanvrager de bouwvrije strook tot de grens met de voorliggende woningen Kallestraat nrs. 8-10-12 te verminderen van 10 m naar 3,54 m. Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat –omwille van de ligging in tweede bouwzone- een bouwvrije strook van 8 m à 10 m als gangbare norm dient aangehouden te worden.*

*Deze redenering kan worden gevolgd : Van de gangbaar opgelegde bouwvrije strook van 8m in tweede bouwzone kan niet afgeweken worden, ook hier niet.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij werpt een schending op van het artikel 4.3.1, §§ 1-2 VCRO, artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet het middel uiteen als volgt:

*“ ...*

#### ***WAT BETREFT DE GESCHONDEN GEACHTE NORMEN EN BEGINSELEN***

*Artikel 4.3.1, §1 VCRO stelt dat een vergunning moet geweigerd worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met o.m. de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, §2 VCRO wordt nadere toelichting gegeven bij het begrip goede ruimtelijke ordening en wordt verduidelijkt dat in de eerste plaats rekening moet gehouden worden met de bestaande toestand.*

*De eigenlijke toets aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening hoort enkel aan de vergunningverlenende overheid toe. O.m. in acht genomen het beginsel van de scheiding der machten kan de Raad voor Vergunningsbetwistingen zich op dit punt niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid. Dit staat er evenwel niet aan in de weg dat Uw Raad wel degelijk kan nazien of tot een afdoende concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd gekomen en of rekening gehouden werd met alle terzake dienstige elementen, dit o.m. ook in het licht van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Een concrete aftoetsing van de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand dient steeds te gebeuren.*

*Een vergunningverlenende overheid diens steeds concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Artikel 4.7.23 VCRO stelt dat verwerende partij oordeelt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA). Dit staat er niet aan in de weg dat verwerende partij tot een andersluidend besluit komt dan de PSA. Wanneer de verwerende*

*partij een met het verslag andersluidende beslissing neemt, moet uit de motivering wel duidelijk blijken waarom zij de beoordeling van de PSA niet bijtreedt.*

*Het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur maakt o.m. dat een overheidsbeslissing moet kunnen steunen op afdoende rechtens aanvaardbare motieven. De formele motiveringsplicht - zoals geconsacreerd in de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (d.i. de Formele Motiveringswet) - maakt dat deze motivering in de bestreden beslissing zelf terug te vinden moeten zijn. Het motiveringsbeginsel en de eis van een "afdoende motivering" uit de Formele Motiveringswet, maken niet dat een vergunningverlenende overheid op elke beroepsgrief een uitdrukkelijk antwoord moet formuleren. Wel moet in de bestreden beslissing kunnen gelezen waarom een vergunning, in weerwil van de beroepsgrievens, alsnog kan verleend worden. Bovendien volgt uit het zorgvuldigheidsbeginsel dat de overheid kennis dient te nemen van alle bezwaren en opmerkingen en dat uit de uiteindelijke beslissing moet blijken waarom deze opmerkingen en bezwaren al dan niet aanvaard werden, zonder dat het echter verplicht is op elk bezwaar afzonderlijk te antwoorden (RvS, De Groef e.a., nr. 205.889, 28 juni 2010).*

*Evident moet de motivering ook juist zijn.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur noopt tot een zorgvuldige vergunningverlening en maakt o.m. dat de vergunningverlenende overheid de feiten en relevante rechtsregels op zorgvuldige en juiste wijze moet analyseren of toepassen.*

## **TOEPASSING IN CASU**

*Na enkele generieke zinnen aangaande het verkavelingsvoorschrift (waarvan afwijking wordt gevraagd) en de ratio van dat verkavelingsvoorschrift, heeft verwerende partij het beroep enkel ongegrond verklaard (en zodoende de vergunning geweigerd) omdat het aangevraagde niet zou stroken met een "gangbare norm", meer bepaald dat een opgelegde bouwvrije strook van 8,00 meter<sup>2</sup> in tweede bouwzone moet in acht genomen worden. Van deze "gangbare norm" zou nooit kunnen afgeweken worden.*

*Zo antwoordt verwerende partij vooreerst al niet op (a) de beroepsgrievens en (b) het verslag van de PSA waarin net werd aangegeven dat op basis van een "gangbare norm" minstens niet zomaar tot weigering van het aangevraagde kan besloten worden. Een concrete analyse van de goede ruimtelijke ordening — waartoe verwerende partij dus ook geheel niet gekomen is — wijst net uit dat het aangevraagde wel degelijk conform een goede ruimtelijke ordening is. Zo miskent verwerende partij natuurlijk de beginselen en bepalingen waarvan melding in hoofding en zoals toegelicht onder hoofdstuk A.*

*Deze vaststelling volstaat om het middel gegrond te bevinden.*

*Dan eigenlijk al wat ten overvloede, moet er ook op gewezen worden dat het standpunt van verwerende partij juridisch verder ook geheel niet kan gevolgd worden. Daargelaten de vrijheid die een vergunningverlenende overheid misschien heeft om voor zichzelf niet-gecodificeerde beleidsregels te maken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening - en nog daargelaten de vraag of er in deze wel sprake is van dergelijke, ook afdoende gekende / bekendgemaakte, beleidsregel (allemaal punten die ook in de beroepsakte in vraag gesteld werden maar waartoe verwerende partij evenmin gekomen is<sup>3</sup>) - is duidelijk dat (a) aan een niet-gecodificeerde*

*beleidsregel geen verordenende werking kan toegedicht worden en (b) dergelijke beleidsregel de verplichting om een concreet en individueel onderzoek te houden niet mag vervangen (zie bv. RvS 26 november 2009, nr. 198.255, Maertens; RvS 10 maart 2010, nr. 201.800, Nassiri). Een beleidslijn mag niet blind worden toegepast zonder in concreto na te gaan of / waarom het voorwerp van een vergunningsaanvraag past binnen de goede ruimtelijke ordening (RvS 23 september 1999, nr. 82.383, Desmet e.a., RvS 31 juni 2002, nr. 112.139, Depotter e.a., zie ook RvVb 29 maart 2016, nr. RvVb/A/1516/0865).*

*Door de aanvraag — zonder meer — af te wijzen op grond van een — alvast zagezegde — "gangbare norm", is duidelijk dat verwerende partij (a) aan de "gangbare norm" verordenende werking toedicht (en zelfs een verordenende werking in de overtreffende trap: er kan nooit van afgeweken worden<sup>4</sup>) en (b) anders dan de PSA niet tot een toetsing in concreto is gekomen. Van een rechtens juiste en zorgvuldige beoordeling / motivering is dan geen sprake en de bestreden beslissing schendt dan opnieuw artikel 4.3.1 VCRO; de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*" ...*

*Waar de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing louter wordt gemotiveerd vanuit het enkele gegeven dat de gemeente Lochristi een gangbare afstandsnorm van 8 à 10m aanhoudt, leest zij deze beslissing verkeerd.*

*Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat er bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening eveneens rekening wordt gehouden met het feit dat het lot 1 gelegen is in een tweede bouwzone en met de impact en hinder die het aangevraagde kan veroorzaken ten aanzien van de aanpalende woningen. In tegenstelling tot wat de verzoeker meent, blijkt uit de beslissing dus niet dat de deputatie geen eigen beoordeling zou hebben gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij toont niet aan dat de betrokken vergunningverlenende overheid het voorliggende individueel dossier niet op zijn eigen merites zou hebben beoordeeld.*

*De uitgevoerde beoordeling is een concrete toets van de aanvraag aan de plaatselijke ruimtelijke ordening, waarbij de uiteindelijke conclusie in casu in voorliggend geval inderdaad luidt dat het standpunt van het college kan worden gevolgd en dat een afstand van 8 à 10m moet worden behouden.*

*Nu de deputatie kon vaststellen dat het aangevraagde niet inpasbaar is in de omgeving omwille van een inplanting op minder dan 8 à 10m, diende zij echter niet nog méér onderzoek te voeren. Eén weigeringsmotief volstaat voor het weigeren van een vergunning, de overige motieven kunnen als overtoollig worden beschouwd.*

*De PSA heeft er in zijn verslag voor gekozen om nog een verder onderzoek van de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening te maken. Zoals hierboven reeds werd uiteengezet, kon één weigeringsmotief ook reeds volstaan. In dat opzicht kon de deputatie dan ook terecht afwijken van het verslag van haar PSA.*

*Ten onrechte leest de verzoekende partij de bestreden beslissing ook alsof deze zou stellen dat er nooit van een 'gangbare norm' zou kunnen worden afgeweken en dat deze norm een verordende werking moet worden toegedicht. Deze interpretatie valt niet uit de bestreden beslissing af te leiden.*

*In ieder geval dient de vergunningverlenende overheid eveneens rekening te houden met het de toepassing van het rechtszekerheidsbeginsel, dat inhoudt dat de overheid niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken van de beleidslijnen die zij bij de toepassing van de regelgeving aanhoudt.*

*Wat het beantwoorden van de beroepsgrievan van de verzoekende partij betreft, duidt deze partij helemaal niet aan welke beroepsgrievan onbeantwoord zouden zijn gebleven. In die mate is (het onderdeel van) het middel dan ook onontvankelijk wegens een onduidelijke uiteenzetting van de concrete inhoud van het middel.*

*...*

3.

De verzoekende partij repliceert:

*“ ...*

*Het is niet verzoekende partij die de bestreden beslissing verkeerd leest. Het is verwerende partij die allerlei zaken in die beslissing wil lezen die er gewoon.... helemaal niet in staan.*

*Dat de woning ergens "in tweede bouwzone" ligt, stond en staat geheel niet ter discussie. Dit is op zich ook weinigzeggend tot nietszeggend en het is net op basis van die ligging dat een beweerde gangbare norm - een bouwvrije afstand - wordt voorgehouden.*

*Ook de PSA heeft de ligging in tweede bouwzone bevestigd.*

*Anders dan de PSA is verwerende partij geheel niet tot een eigen analyse van impact- en hinderaspecten gekomen.*

*Het aangevraagde werd enkel geweigerd omdat — dus net gelet op de ligging in "tweede bouwzone" — een bouwvrije strook van 8m á 10 m als gangbare norm dient aangehouden te worden. Van "deze gangbare opgelegde bouwvrije strook van 8m in tweede bouwzone kan niet afgeweken worden, ook hier niet".*

*Alzo - en waar dat dit ook verder geheel niet gemotiveerd wordt en dus niet tot een in concreto analyse werd gekomen - verheft verwerende partij de vermeende "gangbare norm" (minstens) de facto natuurlijk wel tot verordenend voorschrift.*

*Waar verwerende partij een en ander nog tracht te verantwoorden met een verwijzing naar het rechtszekerheidsbeginsel, moet opgemerkt worden dat (a) niet in te zien valt hoe het rechtszekerheidsbeginsel (dat in essentie stelt dat het recht toegankelijk en afdoende rechtszeker moet zijn) hier zou kunnen spelen en (b) moge duidelijk zijn dat op basis van het rechtszekerheidsbeginsel (of het vertrouwensbeginsel) als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, hetwelk evident ook niet contra legem kan werken, een beweerde<sup>2</sup> niet-gecodificeerde algemene norm niet - en minstens ook niet zomaar - kan verheven worden tot norm van recht.*

*Evenmin ontslaat het rechtszekerheidsbeginsel verwerende partij ervan om tot een concrete analyse van het dossier te komen, quod non in casu.*



*De opgeworpen ontvankelijkheidsexceptie is ongegrond. Verwerende partij weet wel beter en doet zich natuurlijk enkel onwetend voor. Zoals wel degelijk geïllustreerd in het inleidende verzoekschrift (cf. randnummer 6) heeft verzoekende partij in haar beroepsakte opgeworpen dat de aanvraag maar werd geweigerd op basis van een abstract principe, terwijl een in concreto analyse net uitwees dat er eigenlijk geen redenen van goede ruimtelijke ordening zijn die zich tegen de aanvraag verzetten.*

*Die redenen worden nog steeds niet opgelijst door verwerende partij en die redenen zijn — bewezen — niet voorhanden. Zelfs het CBS Lochristi was eigenlijk al zover. Er zijn in deze geen negatieve impacten - laat staan hinderaspecten - te verwachten van het aangevraagde.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht de omstandigheid dat het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht het feit dat er desgevallend op geldige wijze is of kan worden afgeweken van deze voorschriften.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

##### 1.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechte aansvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

### 1.3

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

### 2.

Anders dan de verwerende partij aanvoert, is de vergunningsaanvraag enkel geweigerd op grond van het motief dat de aanvraag in de tweede bouwzone is gelegen en dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gangbare norm van een bouwvrije strook van 8 m die van toepassing is in de tweede bouwzone:

“ ...

*Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvergunning teneinde de vrijstaande eengezinswoning op het lot 1 te kunnen uitbreiden. Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft vastgesteld dat het lot 1 gelegen is in een tweede bouwzone ten opzichte van de voorliggende Kallestraat. Om die reden werd de bouwzone in de initiële verkaveling zo ingetekend dat de afstand tot de perceelsgrenzen met de aanpalende bebouwing minimum 10 m bedroeg. Er moet immers voorzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone. Door voldoende ruime bouwvrije stroken te hanteren, worden er garanties geboden dat de impact van deze bijkomende woning op het woongenot van de aanpalende woningen beperkt blijft.*

*Met voorliggende verkavelingswijziging wenst aanvrager de bouwvrije strook tot de grens met de voorliggende woningen Kallestraat nrs. 8-10-12 te verminderen van 10 m naar 3,54 m. Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat –omwille van de ligging in tweede bouwzone- een bouwvrije strook van 8 m à 10 m als gangbare norm dient aangehouden te worden.*

*Deze redenering kan worden gevolgd : Van de gangbaar opgelegde bouwvrije strook van 8m in tweede bouwzone kan niet afgeweken worden, ook hier niet.*

...”

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d en §2, eerste lid VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij dient concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag, die een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften beoogt tot uitbreiding van een bouwzone, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, zoals de woningen gelegen op de aanpalende percelen.

Een verwijzing naar de “gangbare norm” qua bouwvrije strook van 8 m à 10 m in de tweede bouwzone ontslaat de verwerende partij aldus niet van de verplichting om *in concreto* te onderzoeken of de aangevraagde bouwzone aanvaardbaar is, rekening houdende met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De overige algemene overweging dat door voldoende ruime bouwvrije stroken te hanteren het woongenot van de aanpalende woningen beperkt blijft, betreft een loutere stijlformule en leidt evenmin tot een zorgvuldige en redelijke conclusie dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

1.

De verzoekende partij verzoekt de Raad om krachtens artikel 37 DBRC-decreet het bevel op te leggen aan de verwerende partij om in de herstelbeslissing de aanvraag concreet te toetsen aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening.

2.

De Raad verwijst naar haar beoordeling van het enige middel waaruit afdoende blijkt wat van een zorgvuldig handelende vergunningverlenende overheid verwacht wordt. De Raad acht het niet noodzakelijk en opportuun om bij wijze van injunctie nog bijkomende nadere instructies op te leggen.

## **VII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Aangezien de vordering van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, moet de verwerende partij aangemerkt worden als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij en is er derhalve grond om de kosten van het geding, zijnde de door de verzoekende partij betaalde rolrechten en de gevorderde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij te leggen.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018, waarbij aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunningswijziging wordt geweigerd voor het uitbreiden van een bouwzone op het perceel gelegen te 9080 Zeveneken (Lochristi), Kallestraat 2A en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 1140A.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER