

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0022  
in de zaak met rolnummer 1314/0746/A/5/0711

Verzoekende partij	de heer <b>Raphael HAMERLINCK</b>  vertegenwoordigd door advocaat Willy VAN DER GUCHT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 34
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelzate van 7 januari 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan verleend voor het verbouwen van een handelsruimte met woning tot een meergezinswoning (2 woningen + garages) op een perceel gelegen te 9060 Zelzate, Groenstraat 91, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 769 M3.

### 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 9 augustus 2016.

Advocaat Franky DE MIL *loco* advocaat Willy VAN DER GUCHT voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De aanvrager dient op 30 oktober 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelzate een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het verbouwen van een handelsruimte met woning tot een meergezinswoning*” op een perceel gelegen te 9060 Zelzate, Groenstraat 91.

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

Op de aanvraag is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen bij meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2011 en goedgekeurd door de verwerende partij op 23 juni 2011, van toepassing. Die verordening werd inmiddels aangepast door de gemeenteraad op 1 juni 2015, goedgekeurd door de verwerende partij op 16 juli 2015.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 november 2013 tot en met 6 december 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van Zelzate adviseert op 20 november 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent, na eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 7 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*Het voorliggende gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Het gabariet wordt behouden. Het pand wordt verbouwd van woongelegenheid met handelsruimte en achterliggend een atelier naar twee woongelegenheden met 7 garages.*

*Op het gelijkvloers wordt één woongelegenheid voorzien met 2 slaapkamers. De opslagruimte wordt gedeeltelijk gesloopt, hierdoor ontstaat een buitenruimte van deels 6,85m op 7,22m en 4,60m op 7,30m. Op het gelijkvloers worden de voor – en achtergevel voorzien van een nieuwe gevelsteen met isolatie.*

*Op de verdieping wordt de woongelegenheid verbouwd waarbij achteraan een terras wordt voorzien van 3m op 3,90m boven het terras van de onderste woongelegenheid. Het terras op de verdieping sluit aan bij de linkerperceelsgrens.*

*In de opslagplaats worden 7 garages ondergebracht met een minimale breedte van 2,75m en een maximale breedte van 3,90m. De lengte varieert van 5m tot 7m. De garages zijn via een afgescheiden doorgang bereikbaar vanaf het hoofdgebouw.*

*Er is een septische put aanwezig.*

...”

Tegen deze beslissing tekent (onder meer) de verzoekende partij op 7 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 maart 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 2.4 De juridische aspecten

##### A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

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

##### B. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen bij meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 23 juni 2011

*Ingevolge artikel 4.1 moeten er op het perceel minimum 2 fietsstelplaatsen per wooneenheid voorzien worden, in onderhavig geval dus minimum 4 fietsstelplaatsen. Ingevolge artikel 4.2.B. mogen fietsstelplaatsen deel uitmaken van dezelfde ruimte als parkeerplaatsen op voorwaarde dat alle minimale afmetingen worden gerespecteerd: 1,75m lang op 0,70 m breed, gemeten in het horizontaal vlak op de grond, en 1,25 m hoog.*

*Het ontwerp voorziet niet in afzonderlijke fietsstelplaatsen, noch worden deze in de garageboxen aangeduid.*

*Een garagebox moet minimum 2,75 breed en 5,0 m lang zijn, opdat ook een garagebox ook fietsstelplaatsen zou kunnen bevatten moet deze dus minimum  $2,75\text{ m} + 0,70\text{ m} = 3,45\text{ m}$  breed zijn, enkel de garageboxen nrs. 3 en 7 voldoen hieraan;*

*Garagebox 7 is 3,90 m breed en 7 m lang, deze box is zeker geschikt om zowel een auto als 2 fietsen te stallen.*

*Garagebox 3 is 4,10 m breed en 5 à 7 m lang, in theorie kan men in deze box één auto en 2 fietsen stallen, doch de garagepoort is smaller dan bij de andere boxen en bevindt zich schuin onder een hoek van bijna 45° op de zijwand i.p.v. loodrecht erop, zodat de garage moeilijk toegankelijk is en men er binnenin nog aanzienlijk moet in manoeuvreren, deze box is louter als autostandplaats niet aanvaardbaar en dus zeker niet als standplaats voor één auto en twee fietsen.*

*De aanvraag is derhalve strijdig met de gemeentelijke verordening.*

##### C. Erfdienstbaarheden

*Het beroep van de derden heeft vooral betrekking op erfdienstbaarheden, nl. ‘het verzwaren van de erfdienstbaarheid van doorgang’ door het vroegere magazijn om te vormen tot 7 garageboxen (gepaard gaande met verhuur aan derden-omwonenden) en het vestigen van een nieuwe erfdienstbaarheid door ‘het plaatsen van een groot raam’ in de zijgevel, palend aan de private uitweg, en dus in strijd met artikel 678 van het burgerlijk wetboek, waarin bepaald wordt dat men*

*op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken mag hebben, tenzij er een afstand van 1,90 m is tussen de muur waar men die raakt, en het erf.*

*Artikel 4.2.22, §1 VCRO luidt als volgt: “Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.”*

*Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet*

uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Enkel een burgerlijke rechter kan oordelen of het inrichten van een magazijn van ca. 360 m<sup>2</sup> groot naar parkeergarage voor 7 auto's al dan niet een onaanvaardbare verzwaring van de erfdienstbaarheid inhoudt.

Voor wat de wijziging aan de scheidsmuur (zijgevel magazijn), langs de private weg betreft: er wordt geen 'groot raam' in deze gevel gemaakt, het voorstel deel van het magazijn wordt gesloopt om een buitenruimte te creëren, deze buitenruimte paalt met een lengte van 4,60 m aan de private weg, over gans deze lengte wordt de scheidsmuur afgebroken tot een hoogte van 1,00 m (huidige hoogte is 3,5 m). Een scheidsmuur tussen 2 open ruimten valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 678 BW.

De aanvraag voorziet tevens in het oprichten van een dakterras van 3,90 m bij 3,00 m groot tegen de linkerzijperceelsgrens.

Dit dakterras is wel manifest strijdig met bovenvermeld artikel 678 BW inzake het nemen van rechtstreekse zichten, evenals met artikel 679 BW inzake het nemen van schuine zichten (hier bedraagt de minimum afstand 60 cm), het dakterras wordt op de zij – en achterste perceelsgrens immers enkel afgesloten d.m.v. 1 m hoge balustrade.

De aanpalende woning nr. 89 (kadastraal perceel nr. 768/d) is volgens de meest recente kadastrale gegevens waarover ons bestuur beschikt eigendom van de heer Peter Van De Woestyne, Putten 17 te 9940 Sleidinge.

In de bij de aanvraag gevoegde notariële aankoopakte dd. 23 februari 2007 van onderhavig goed staan de heer Peter Van De Woestyne en mevrouw Magda Alexander beiden aangeduid als koper van onderhavig goed, en dit als echtgenoten, (toen) wonend te Putten 8 te 9940 Sleidinge. Volgens de meest recente kadastrale legger zou thans enkel mevrouw Magda Alexander nog eigenaar zijn.

Op het ingediend plan staat 'Peter Van De Woestyne, Rue de Fontaine 15 te 80190 Pargny-Frankrijk' vermeld als eigenaar van het aanpalend perceel nr. 768/d. Hij heeft het plan niet ondertekend voor akkoord, maar heeft evenmin een bezwaar aangetekend tijdens het openbaar onderzoek, gelet op de verschillen inzake adres is zelfs niet duidelijk of hij (voldoende) kennis heeft kunnen nemen van onderhavige aanvraag.

De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerende elementen in haar beslissing betrekken, maar dient bij de beoordeling wel rekening te houden met de bepalingen van het arrest nr. 23.931 van 20 december 1983 van de Raad van State inzake Gosseye-Rousseau. Deze stipuleren dat de wetgeving op de stedenbouw aan de vergunningverlenende overheid de verplichting oplegt elke concrete bouwaanvraag te toetsen aan de goede plaatselijke ordening, en dat hieruit voortvloeit dat de bevoegde overheid ertoe gehouden is de vergunning te weigeren wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.

Het volstaat dus niet een aanvraag louter te weigeren op basis van de overweging dat de aanvraag strijdig is met de artikelen 678 en 679 B.W., ook al zijn de ten grondslag liggende redenen van de regelen van het burgerlijk wetboek gericht op een goed nabuurschap en de verenigbaarheid van een bouwwerk met zijn naaste omgeving. Er moet ook aangetoond worden dat de gevraagde toestand daadwerkelijk (overdreven) hinder voor de burens veroorzaakt, in onderhavig geval door de privacy van de burens op ongeoorloofde wijze te schenden.

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

[...]

*De aanvraag heeft betrekking op een handelswoning met achterliggend magazijn dat zich in de dorpskern bevindt.*

*De handelswoning heeft een gevelbreedte van 14,55 m, een bouwdiepte van 9,80 m en bevat 2 volwaardige bouwlagen onder een plat dak.*

*Deze hoofdbouw is qua afmetingen en structuur uitermate geschikt om opgedeeld te worden in 2 appartementen, het appartement op het gelijkvloers heeft een netto-vloeroppervlakte van ca. 95 m<sup>2</sup> en het appartement op de bovenverdieping heeft een netto-vloeroppervlakte van ca. 114 m<sup>2</sup>.*

*Om het gelijkvloers appartement van een volwaardige buitenruimte en genoeg lichtinval te voorzien dient het voorstel deel van het magazijn gesloopt te worden. Het ontwerp voorziet in een sloping, doch met als resultaat een tuinstrook met onregelmatige vormgeving, links 7,72 m diep en rechts 4,60 m diep. Om een voldoende kwalitatieve buitenruimte te hebben dient deze over de ganse breedte minimum 7,22 m diep te zijn, het voorstel met 2 dieptes is louter ingegeven om een zo maximaal mogelijk rendement (7 parkeerplaatsen) uit het magazijn te halen (zie verder).*

*Waarom de hoogte van de scheidsmuur langs de private weg verlaagd wordt van 3,5 m naar 1,0 m is onduidelijk. De private weg wordt o.a. benut voor het bereiken van het bedrijf van appellanten (een drukkerij), alsook voor diverse garageboxen (ook andere dan op onderhavig perceel) en de feestzaal aan de andere zijde van de private weg.*

*De 'privacy' van de gebruikers van de private weg wordt geenszins geschonden door de scheidsmuur tot 1m te slopen, maar de privacy van de bewoners op het eigen perceel (vooral deze van de bovenverdieping) wordt er wel door geschonden, ook verschaft een muurtje van slechts 1m hoog makkelijk toegang voor ongewenst bezoek, ...*

*Vanuit esthetisch oogpunt is het evenmin wenselijk deze muur over een beperkte afstand tot 1m hoogte te slopen (de bebouwing aan de andere zijde van de weg is ook overal minstens één bouwlaag hoog), het is wenselijk de bestaande hoogte te behouden of maximum tot 2 m hoogte te herleiden;*

*Het 'zwevende dakterras' boven de koer, horend bij het appartement op de bovenverdieping, is in geen geval – zelfs niet als de aanpalende eigenaar, die er niet woont, akkoord zou zijn – aanvaardbaar, dit terras zal een bijzonder hinderlijke uitkijkpost vormen naar de tuin en achterbouwen/achtergevel bij de links aanpalende woning. Een dakterras is wenselijk voor de woonkwaliteit van het appartement, maar moet zich ofwel volledig inpandig bevinden, ofwel meer centraal, en ook dan bij voorkeur minstens deels inpandig.*

*Het magazijn is volgens het ingediend plan reeds (wederrechtelijk) ingedeeld in 7 garageboxen. Het geheel met schuine voorzetwanden om een zo maximaal mogelijk rendement te hebben oogt onsamenhangend, de thans nog uit te voeren wijzigingen veranderen daar niets aan, zelfs na deze wijzigingen zullen een aantal garageboxen nog moeilijk toegankelijk zijn, vooral box nr. 3 spant hier de kroon.*

*Het gebouw is qua omvang (na het voorzien van een buitenruimte) hooguit geschikt voor een 5-tal autostandplaatsen, waarvan er 2 voldoende breed kunnen zijn om ook als fietsenberging dienst te doen (zie ook toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen bij meergezinswoningen).*

*De private weg heeft een breedte van ± 3,95 m en een lengte van ± 35 m tussen scheidsmuren, het kruisen van auto's is hier normalerwijze niet mogelijk, ook vanuit dit standpunt is het niet wenselijk om een overdreven groot aantal parkeerplaatsen voor omwonenden te voorzien in het magazijn.*

*Uit het bovenvermelde blijkt dat de aanvraag niet (voldoende) in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is, het ontwerp dient op een aantal essentiële punten aangepast te worden.  
..."*

Na de hoorzitting van 22 april 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 mei 2014 gegrond maar verleent alsnog een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*"...*

#### *2.4 De juridische aspecten*

##### *A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan*

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

##### *B. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen bij meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 23 juni 2011*

*Ingevolge artikel 4.1 moeten er op het perceel minimum 2 fietsstelplaatsen per wooneenheid voorzien worden, in onderhavig geval dus minimum 4 fietsstelplaatsen.*

*Ingevolge artikel 4.2.B. mogen fietsstelplaatsen deel uitmaken van dezelfde ruimte als parkeerplaatsen op voorwaarde dat alle minimale afmetingen worden gerespecteerd: 1,75 m lang op 0,70 m breed, gemeten in het horizontaal vlak op de grond, en 1,25 m hoog.*

*Het ontwerp voorziet niet in afzonderlijke fietsstelplaatsen, noch worden deze in de garageboxen aangeduid.*

*Een garagebox moet minimum 2,75 breed en 5 m lang zijn, opdat een garagebox ook fietsstelplaatsen zou kunnen bevatten moet deze dus minimum  $2,75\text{ m} + 0,70\text{ m} = 3,45\text{ m}$  breed zijn, enkel de garageboxen nrs. 3 en 7 voldoen hieraan.*

*Garagebox 7 is 3,90 m breed en 7 m lang, deze box is zeker geschikt om zowel een auto als 2 fietsen te stallen.*

*Garagebox 3 is 4,10 m breed en 5 à 7 m lang, in theorie kan men in deze box één auto en 2 fietsen stallen, doch de garagepoort is smaller dan bij de andere boxen en bevindt zich schuin onder een hoek van bijna 45° op de zijwand i.p.v. loodrecht erop, zodat de garage moeilijk toegankelijk is en men er binnenin nog aanzienlijk moet in manoeuvreren, deze box is louter als autostandplaats niet aanvaardbaar en dus zeker niet als standplaats voor één auto en twee fietsen. De aanvraag is derhalve strijdig met de gemeentelijke verordening.*

*De aanvrager legde tijdens de procedure een beperkt aangepast plan neer waarin 2 bergingen voorzien worden, die kunnen dienen voor de fietsen.*

##### *C. Erfdienstbaarheden*

*Het beroep van de derden heeft vooral betrekking op erfdienstbaarheden, nl. 'het verzwaren van de erfdienstbaarheid van doorgang' door het vroegere magazijn om te vormen tot 7 garageboxen (gepaard gaande met verhuur aan derden-omwonenden) en het vestigen van een nieuwe erfdienstbaarheid door 'het plaatsen van een groot raam' in de zijgevel, palend aan de private uitweg, en dus in strijd met artikel 678 van het burgerlijk wetboek, waarin bepaald wordt dat men op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons*

of andere soortgelijke vooruitspringende werken mag hebben, tenzij er een afstand van 1,90 m is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.

Artikel 4.2.22, § 1 VCRO luidt als volgt: "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Enkel een burgerlijke rechter kan oordelen of het inrichten van een magazijn van ca. 360 m<sup>2</sup> groot naar parkeergarage voor 7 auto's al dan niet een onaanvaardbare verzwaring van de erfdienstbaarheid inhoudt.

Voor wat de wijziging aan de scheidsmuur (zijgevel magazijn) langs de private weg betreft: er wordt geen 'groot raam' in deze gevel gemaakt, het voorste deel van het magazijn wordt gesloopt om een buitenruimte te creëren, deze buitenruimte paalt met een lengte van 4,60 m aan de private weg, over gans deze lengte wordt de scheidsmuur afgebroken tot een hoogte van 1 m (huidige hoogte is 3,5 m). Een scheidsmuur tussen 2 open ruimten valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 678 BW. Tijdens de procedure heeft appellant Daarenboven werd tijdens de procedure een beperkt aangepast plan neergelegd waarin deze muur op een hoogte van 2 m behouden wordt.

De aanvraag voorziet tevens in het oprichten van een dakterras van 3,90 m bij 3 m groot tegen de linkerzijperceelsgrens.

Dit dakterras is wel manifest strijdig met bovenvermeld artikel 678 BW inzake het nemen van rechtstreekse zichten, evenals met artikel 679 BW inzake het nemen van schuine zichten (hier bedraagt de minimum afstand 60 cm), het dakterras wordt op de zij- en achterste perceelsgrens immers enkel afgesloten d.m.v. een 1 m hoge balustrade.

De aanpalende woning nr. 89 (kadastraal perceel nr. 768/d) is volgens de meest recente kadastrale gegevens waarover ons bestuur beschikt eigendom van de heer Peter Van De Woestyne, Putten 17 te 9940 Sleidinge.

In de bij de aanvraag gevoegde notariële aankoopakte dd. 23 februari 2007 van onderhavig goed staan de heer Peter Van De Woestyne en mevrouw. Magda Alexander beiden aangeduid als koper van onderhavig goed, en dit als echtgenoten, (toen) wonend Putten 8 te 9940 Sleidinge. Volgens de meest recente kadastrale legger zou thans enkel mevrouw Magda Alexander nog eigenaar zijn.

Op het ingediend plan staat 'Peter Van De Woestyne, Rue de Fontaine 15 te 80190 Pargny — Frankrijk' vermeld als eigenaar van het aanpalend perceel nr. 768/d. Hij heeft het plan niet ondertekend voor akkoord, maar heeft evenmin 'een bezwaar aangetekend tijdens het openbaar onderzoek, gelet op de verschillen inzake adres is zelfs niet duidelijk of hij (voldoende) kennis heeft kunnen nemen van onderhavige aanvraag.

De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerende elementen in haar beslissing betrekken, maar dient bij de beoordeling wel rekening te houden met de bepalingen van het arrest nr. 23.931 van 20 december 1983 van de Raad van State inzake Gosseye —Rousseau. Deze stipuleren dat de wetgeving op stedenbouw aan de vergunningverlenende overheid de verplichting oplegt elke concrete bouwaanvraag te toetsen aan de goede plaatselijke ordening, en dat hieruit voortvloeit dat de bevoegde overheid ertoe gehouden is de vergunning te weigeren wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.

Het volstaat dus niet een aanvraag louter te weigeren op basis van de overweging dat de aanvraag strijdig is met de artikelen 678 en 679 B.W., ook al zijn de ten grondslag liggende

redenen van de regelen van het burgerlijk wetboek gericht op een goed nabuurschap en de verenigbaarheid van een bouwwerk met zijn naaste omgeving. Er moet ook aangetoond worden dat de gevraagde toestand daadwerkelijk (overdreven) hinder voor de buren veroorzaakt, in onderhavig geval door de privacy van de buren op ongeoorloofde wijze te schenden. Tijdens de procedure heeft appellant een beperkt aangepast plan neergelegd waarin voorzien wordt in een zichtschermbaan aan de zijkant van dit terras, dat de inkijk op het aanpalend perceel zal onmogelijk maken.

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1 §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen [...]

De aanvraag heeft betrekking op een handelswoning met achterliggend magazijn dat zich in de dorpskern bevindt.

De handelswoning heeft een gevelbreedte van 14,55 m, een bouwdiepte van 9,80 m en bevat 2 volwaardige bouwlagen onder een plat dak.

Deze hoofdbouw is qua afmetingen en structuur uitermate geschikt om opgedeeld te worden in 2 appartementen, het appartement op het gelijkvloers heeft een netto-vloeroppervlakte van ca. 95 m<sup>2</sup> en het appartement op de bovenverdieping heeft een netto-vloeroppervlakte van, ca. 114 m<sup>2</sup>.

Om het gelijkvloers appartement van een volwaardige buitenruimte én genoeg lichtinval te voorzien dient het voorste deel van het magazijn gesloopt te worden. Het ontwerp voorziet in een sloping, doch met als resultaat een tuinstrook met onregelmatige vormgeving, links 7,72 m diep en rechts 4,60 m diep.

Tijdens de procedure heeft appellant een beperkt aangepast plan neergelegd waarin een meer kwalitatieve buitenruimte gerealiseerd wordt.

Waarom de hoogte van de scheidsmuur langs de private weg verlaagd wordt van 3,5 m naar 1 m is onduidelijk. De private weg wordt o.a. benut voor het bereiken van het bedrijf van appellant (een drukkerij), alsook voor diverse garageboxen (ook andere dan op onderhavig perceel) en de feestzaal aan de andere zijde van de private weg.

De 'privacy' van de gebruikers van de private weg wordt geenszins geschonden door de scheidsmuur tot 1 m te slopen, maar de privacy van de bewoners op het eigen perceel (vooral deze van de bovenverdieping) wordt er wel door geschonden, ook verschaft een muurtje van slechts 1 m hoog makkelijk toegang voor ongewenst bezoek, ....

Vanuit esthetisch oogpunt is het evenmin wenselijk deze muur over een beperkte afstand tot 1 m hoogte te slopen (de bebouwing aan de andere zijde van de weg is ook overal minstens één bouwlaag hoog), het is wenselijk de bestaande hoogte te behouden of maximum tot 2 m hoogte te herleiden. Tijdens de procedure heeft appellant een beperkt aangepast plan neergelegd waarin deze muur op 2m hoogte behouden wordt.

Het 'zwevend dakterras' boven de koer, horend bij het appartement op de bovenverdieping, is in geen geval — zelfs niet als de aanpalende eigenaar, die er niet woont, akkoord zou zijn — aanvaardbaar, dit terras zal een bijzonder hinderlijke uitkijkpost vormen naar de tuin en achterbouwen/achtergevel bij de links aanpalende woning.

Tijdens de procedure heeft appellant een beperkt aangepast plan neergelegd waarin hij voorziet in een ondoorzichtig scherm aan de zijkant van dit terras. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan voormelde bemerking.

Het magazijn is volgens het ingediend plan reeds (wederrechtelijk) ingedeeld in 7 garageboxen. Het geheel met schuine voorzetwanden om een zo maximaal mogelijk rendement te hebben oogt onsamenhangend, de thans nog uit te voeren wijzigingen veranderen daar niets aan, zelfs na deze wijzigingen zullen een aantal garageboxen nog moeilijk toegankelijk zijn, vooral box nr. 3 spant hier de kroon.



*Het gebouw is qua omvang (na het voorzien van een buitenruimte) hooguit geschikt voor een 5-tal autostandplaatsen, waarvan er 2 voldoende breed kunnen zijn om ook als fietsenberging dienst te doen (zie ook toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen bij meergezinswoningen).*

*De private weg heeft een breedte van  $\pm 3,95$  m en een lengte van  $\pm 35$  m tussen scheidsmuren, het kruisen van auto's is hier normalerwijze niet mogelijk, ook vanuit dit standpunt is het niet wenselijk om een overdreven groot aantal parkeerplaatsen voor omwonenden te voorzien in het magazijn.*

*Tijdens de procedure heeft appellant een beperkt aangepast plan neergelegd waarin het aantal garages gereduceerd wordt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de hiervoor geformuleerde opmerkingen.*

*Wanneer de werken uitgevoerd worden volgens het tijdens de procedure ingediend beperkt aangepast plan dan zal de goede ruimtelijke ordening niet geschaad worden door deze ingreep, die resulteert in een sanering van dit bestaand gebouw en wat lucht brengt binnen deze dicht bebouwde omgeving.*

## **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden-beroepinstellers voor inwilliging vatbaar is.*

*Evenwel kan stedenbouwkundige vergunning worden verleend volgens het tijdens de procedure ingediend beperkt aangepast plan.*

*..."*

Dit 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. De vordering is ontvankelijk.

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.12 VCRO, artikel 4.7.17 VCRO, artikel 4.7.15 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen, en aanvragen tot verkavelingswijziging en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt meer bepaald dat de vergunningsaanvrager de oorspronkelijk bij het college van burgemeester en schepenen ingediende aanvraag gewijzigd heeft in de loop van de beroepsprocedure bij de verwerende partij. In het aangepaste plan werd de plaatsing van een ondoorzichtig scherm aan de zijkant van het dakterras op de eerste verdieping opgenomen, de gedeeltelijke afbraak van de scheidsmuur langs de private weg tot op een hoogte van 1 m werd vervangen door een gedeeltelijke afbraak tot op een hoogte van 2 m en het aantal garages werd gereduceerd van 7 naar 5, alsook werden 2 bergingen voorzien die kunnen dienen als

fietsstelplaats. De zogenaamd beperkte wijzigingen betreffen volgens de verzoekende partij essentiële wijzigingen, zonder dewelke de verwerende partij de vergunning niet zou hebben verleend. Door zich uit te spreken over de essentieel gewijzigde plannen en op basis daarvan een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, miskent de verwerende partij de artikelen 4.7.12, 4.7.15 en 4.7.17 VCRO. Meer bepaald werd de bestreden beslissing genomen met miskenning van de bevoegdheidsregels nu het in de eerste plaats aan het college van burgemeester en schepenen is om zich over de gewijzigde aanvraag uit te spreken. Ook werd de verplichting miskend om voor elke vergunningsaanvraag een verslag te laten opmaken door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en werden de substantiële pleegvormen van het openbaar onderzoek geschonden.

2.

De verwerende partij repliceert dat het beginsel van devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep inhoudt dat de verwerende partij uitspraak doet over de aanvraag op grond van een eigen beoordeling, zonder daarbij gebonden te zijn door de aangewende argumenten en gegeven adviezen. Aanvankelijk was in de VCRO het opleggen van voorwaarden beperkt tot het college van burgemeester en schepenen, welke afwijking op de devolutieve werking rechtgezet werd bij decreet van 16 juli 2010. De verwerende partij is bevoegd om voorwaarden op te leggen aangaande beperkte aanpassingen van de plannen.

De verwerende partij verwijst naar artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond – en pandenbeleid, waaruit de verwerende partij afleidt dat een beperkte aanpassing van de plannen kan om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening en deze mogelijkheid openstaat wanneer de wijzigingen ofwel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken ofwel tegemoet komen een advies of bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. De voorliggende beperkte aanpassingen van plannen zijn bedoeld om tegemoet te komen aan de gemaakte opmerkingen in onder meer het advies van de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Een beperkte aanpassing moet niet langer beperkt zijn tot kennelijk bijkomstige zaken, in tegenstelling tot vóór het decreet van 4 april 2014. De verwerende partij verwijst naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van de VCRO met betrekking tot het begrip ‘bijkomstige zaken’. Omdat de voorliggende beperkte aanpassingen in het licht van de gemaakte opmerkingen zijn doorgevoerd en niet beperkt hoefden te zijn tot kennelijk bijkomstige zaken, moesten deze wijzigingen niet langer beoordeeld worden in functie van een nieuw openbaar onderzoek.

De verwerende partij verwijst ondergeschikt naar het beperkte karakter van de aanpassingen aan de plannen. Door twee garages te schrappen in de loods worden op die plaats twee bergingen voor fietsen gecreëerd en wordt de buitenruimte van het gelijkvloers appartement vergroot. Daarnaast zal de scheidingsmuur op 2 m behouden blijven in plaats van de voorziene 1 m. Het dakterras wordt door de aanpassing voorzien van een zichtscherm aan de zijkant, zodat inkijk op het aanpalende perceel onmogelijk wordt. Deze aanpassingen laten de essentie van de aanvraag, zijnde het verbouwen van een handelsruimte met woning tot een meergezinswoning, ongemoeid en houden slechts beperkte wijzigingen van de aanvraag in.

3.

De verzoekende partij argumenteert in haar wederantwoordnota dat het beroep bij de verwerende partij werd ingeleid op 7 februari 2014 en het beroep door de verwerende partij werd behandeld op zitting van 1 april 2014, terwijl het decreet van 4 april 2014 pas op 25 april 2014 in werking getreden is, en dus niet het gewijzigde decreet van toepassing is, maar wel het ongewijzigde artikel 4.3.1, §1 VCRO. Daarin staat opgenomen dat de voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt kunnen worden aangepast, enkel betrekking kan

hebben op kennelijk bijkomstige zaken. De interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” moet worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden. Essentiële wijzigingen aan de plannen na afsluiting van een openbaar onderzoek vereisen in principe een tweede openbaar onderzoek. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm. De omstandigheid dat het gewijzigde plan tegemoet komt aan de klachten en opmerkingen die in de loop van het openbaar onderzoek werden geuit, impliceert dat het gewijzigde ontwerp op zijn beurt het voorwerp zou kunnen zijn van nieuwe klachten en opmerkingen. De aangebrachte wijzigingen moeten als essentieel beschouwd worden zonder dewelke de verwerende partij de aanvraag niet zou hebben vergund. Het schrappen van twee garages komt onvoldoende tegemoet aan de bezwaren die door de verzoekende partij werden geformuleerd. Vijf garages is nog ruimschoots meer dan noodzakelijk voor een meergezinswoning bestaande uit twee wooneenheden en zal nog steeds tot bovenmatige hinder leiden, onder meer met betrekking tot het gebruik van de private toegangsweg. Ook het plaatsen van een zichtscherf op het terras kan mogelijk visuele hinder veroorzaken.

Zelfs indien zou geoordeeld worden dat het gewijzigde artikel 4.3.1, §1 VCRO van toepassing is, impliceert dat geenszins dat de aanvraag niet meer aan een openbaar onderzoek moest worden onderworpen. Uit artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO volgt volgens de verzoekende partij dat een beperkte aanpassing van de plannen mogelijk is, maar dat er ook een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek. De weerlegging van het eerste middel is volgens de verzoekende partij niet duidelijk, nu volgens de verzoekende partij de voorwaarde dat de wijzigingen geen betrekking moeten hebben op bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de vaststelling dat de wijzigingen geen schending van de rechten van derden met zich mogen brengen. Het gewijzigde ontwerp kan voorwerp zijn van nieuwe klachten en opmerkingen en/of het is mogelijk dat de wijzigingen niet voldoende tegemoet komen aan de geformuleerde opmerkingen. Het schrappen van twee garages komt onvoldoende tegemoet aan de bezwaren van de verzoekende partij en het plaatsen van het zichtscherf op het terras kan visuele hinder veroorzaken.

#### *Beoordeling door de Raad*

Als orgaan van het actief bestuur is de verwerende partij er in principe toe gehouden om de wetgeving toe te passen die geldt op het ogenblik waarop zij over de aanvraag uitspraak doet.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, zoals gewijzigd bij artikel 45 van het decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 4 april 2014 waarmee artikel 4.3.1, §1, tweede lid werd aangepast en een derde lid werd toegevoegd, trad in werking op 25 april 2014.

Het decreet van 4 april 2014 voorziet niet in een overgangsbepaling voor artikel 45, zodat deze bepaling onmiddellijk van toepassing is.

De bestreden beslissing werd genomen op 22 mei 2014, en aldus na 25 april 2014, zodat het bij decreet van 4 april 2014 gewijzigde en aangevulde artikel 4.3.1, §1 VCRO op het ogenblik van het nemen van de beslissing van toepassing is.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid bepaalt:

*“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het*

*opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. [...].*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”*

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening licht voormelde wijziging als volgt toe (Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35):

*“ ...*

*Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.*

*2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.*

*Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard. [...]*

*4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.*

*Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:*

- 1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend ‘of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken’;*
- 3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.*

*Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.*

...

Aldus blijkt de bedoeling van de decreetgever om in het kader van oplossingsgericht vergunnen het vergunningverlenende bestuursorgaan de mogelijkheid te bieden plannen beperkt aan te passen. Beperkte planaanpassingen kunnen worden toegelaten voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen zullen in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

De partijen betwisten niet dat door de aanvrager aan de verwerende partij een aangepast plan werd voorgelegd waarin ten opzichte van het oorspronkelijk plan wordt voorzien:

- (1) de plaatsing van een ondoorzichtig scherm aan de zijkant van het dakterras op de eerste verdieping
- (2) de gedeeltelijke afbraak van de scheidingsmuur langs de private weg tot op een hoogte van 2 m in plaats van 1 m
- (3) het aantal garages in het oorspronkelijke magazijn werd gereduceerd van zeven naar vijf, alsook werden twee bergingen voorzien die kunnen dienen als fietsstelplaats.

De verwerende partij heeft kennelijk tevens de stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van het tijdens de procedure gewijzigde plan, en niet het oorspronkelijke plan.

De verwerende partij stelt vast dat het oorspronkelijk ingediende plan strijdig is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen bij meergezinswoningen omdat er geen fietsstelplaatsen voorzien worden, maar dat met het 'beperkt aangepast plan' waarin twee bergingen voorzien worden voor vier fietsstelplaatsen, wel tegemoet wordt gekomen aan de vereisten van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De verwerende partij stelt tevens vast dat het 'zwevend dakterras' boven de koer volgens het oorspronkelijk plan een 'hinderlijke uitkijkpost' vormt voor de tuin en achterbouwen/achtergevel bij de links aanpalende woning, maar dat het neergelegde gewijzigde plan met een ondoorzichtig scherm aan de zijkant van dit terras van die aard is dit euvel te verhelpen.

Het aantal voorziene garageboxen wordt met het aangepaste plan teruggebracht van zeven naar vijf garageboxen. Het vorige aantal voorziene garageboxen is volgens de verwerende partij onsamenvattend en zorgt voor een nog moeilijk toegankelijk geheel, zodat er hooguit plaats is voor een vijftal autostandplaatsen. Omdat het kruisen van wagens over de private weg niet mogelijk is, is het volgens de bestreden beslissing ook daar niet wenselijk om een overdreven groot aantal parkeerplaatsen te voorzien. De verwerende partij besluit dat de reductie van parkeergarages van zeven naar vijf garages tegemoet komt aan voormelde opmerkingen.

De Raad stelt vast dat met voormelde wijzigingen enerzijds tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen en bezwaren die door de verzoekende partij zelf zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek wat betreft het teveel aan parkeergarages en de bereikbaarheid van de achtergelegen drukkerij, alsook de geplande afbraak van de zijgevel. Dat alsnog niet de door de verzoekende partij gewenste oplossing werd bereikt voor wat het aantal parkeerplaatsen betreft, neemt niet weg dat aan het argument van het teveel aan parkeergarages tegemoet werd gekomen door het verminderen van het aantal parkeerplaatsen. De verzoekende partij brengt geen enkel gegeven

bij waaruit blijkt dat het verminderen van het aantal parkeerplaatsen van zeven naar vijf en de plaanpassing op zich van die aard zijn een schending van de rechten van derden met zich mee te kunnen brengen, dan wel afbreuk te doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Met de verwerende partij stelt de Raad vast dat het om een 'beperkte' aanpassing van plannen gaat, in die zin dat het in wezen gaat om het niet voorzien van 2 parkeergarages, die evenwel volgens het plan worden ingekort om te kunnen fungeren als bergingen voor fietsstalplaatsen, zodat tevens ook een ruime tuinstrook ontstaat voor de toekomstige bewoners voor het gelijkvloerse appartement, zonder afbreuk te doen aan de essentie van de aanvraag die bestaat uit de wijziging van een handelsruimte met een meergezinswoning.

Daargelaten de vaststelling dat de verzoekende partij kennelijk woonachtig is te 8300 Knokke-Heist, Meerlaan 56 op ruim 45 km van de aanvraag en het 'ondoorzichtig' scherm op de eerste verdieping niet aan de zijde van de private weg wordt voorzien waarvan de verzoekende partij stelt eigenaar te zijn en zich aldus de vraag stelt hoe het plaatsen van een zichtscherms voor de verzoekende partij 'mogelijk' visuele hinder kan veroorzaken, maakt de verzoekende partij gelet op het gebrek aan bezwaren van andere bewoners geenszins aannemelijk dat het voorzien van een ondoorzichtig zichtscherms van die aard is een schending van de rechten van derden met zich mee te kunnen brengen. De verzoekende partij toont niet aan dat het plaatsen van een ondoorzichtig zichtscherms niet in redelijkheid als een kennelijk bijkomstige zaak kan worden gekwalificeerd, noch dat een zichtscherms afbreuk zou doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij argumenteert dat zij er in haar bezwaarschrift reeds op heeft gewezen dat de inrichting van zeven garages het gebruik van de private weg overmatig zou doen toenemen en dat dit niet enkel een privaatrechtelijk probleem is, maar tevens de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, doordat hinder zou veroorzaakt worden voor alle gebruikers van de weg en de oprichting van de garages een ongunstige invloed zou hebben op hun gebruiksgenot en veiligheid. Ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelde vast dat het voorzien van zeven garages niet in verhouding is tot de twee voorziene woongelegenheden en dat het verhuren van de overige vijf garages de erfdienstbaarheid in die mate verzwaart dat de leidende erven zich akkoord moeten verklaren. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag dat het kruisen van auto's op de private weg niet mogelijk en wenselijk is.

De verwerende partij verleende weliswaar vergunning op grond van een reductie van zeven naar vijf parkeergarages, maar er zou niet blijken op grond van welke motieven de verwerende partij van oordeel is dat de indeling van het magazijn in vijf garages wel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Ook de indeling van vijf garages is volgens de verzoekende partij niet in verhouding tot de twee woongelegenheden, en zal volgens haar leiden

tot een verzwaring van de erfdienstbaarheid en het kruisen van auto's is niet mogelijk met alle gevolgen van dien inzake hinder, gebruiksgenot en veiligheid.

2.

De verwerende partij argumenteert dat de aangepaste plannen in vijf in plaats van zeven garages voorzien, wat neerkomt op 2,5 garage per wooneenheid, wat niet kan beschouwd worden als een overdreven groot aantal parkeerplaatsen. Bovendien worden er twee bergingen gecreëerd op de plaats van de twee geschrapte garages en wordt de buitenruimte van het gelijkvloers appartement vergroot. De verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid besluiten dat wanneer de werken uitgevoerd worden volgens het tijdens de procedure ingediend beperkt aangepast plan, de goede ruimtelijke ordening niet door deze ingreep zal worden geschaad, die resulteert in een sanering van dit bestaand gebouw en licht brengt binnen de dicht gebouwde omgeving. Wat de verzwaring van de erfdienstbaarheid betreft heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat het niet de taak van de vergunningverlenende overheid is om te oordelen over het bestaan en de omvang van burgerlijke rechten.

3.

De verzoekende partij repliceert dat 2,5 garage per wooneenheid redelijkerwijze wel als overdreven groot moet worden beschouwd en dat het zelden voorkomt dat een appartement over twee à drie garages beschikt. De aanvrager heeft nooit betwist dat deze garages voornamelijk bestemd zijn om te worden verhuurd en dat elk appartement hoogstens over één garage zal beschikken. De hinder die hierdoor zal ontstaan zal nauwelijks kleiner zijn dan de hinder bij een indeling in zeven garages. De beoordeling dat de inrichting van zeven garageboxen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, maar vijf garageboxen niet, is kennelijk onredelijk.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b), bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden opleggen om de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Daartoe was, volgens de regelgeving van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, vereist dat die voorwaarden niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen én dat de aanpassing van de plannen enkele betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“ ...

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten,*

*gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*...*

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 zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar 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 ter zake 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.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare 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. De motiveringsplicht reikt niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, dat uitspraak doet in administratief beroep verplicht tot het punt per punt beantwoorden van de beroepsargumenten. Het volstaat dat het bestuursorgaan in zijn beslissing duidelijk en op draagkrachtige wijze de redenen aangeeft die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich hiertegen met kennis van zaken kan verweren.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het



aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd

2.

Voor zover het middel ervan uitgaat dat een verhoging van het aantal parkeerplaatsen leidt tot een verzwaring van de erfdienstbaarheid, bepaalt artikel 4.2.22 VCRO evenwel dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Voor zover het administratief beroep betrekking heeft op de eventuele discussie van de verzwaring van de erfdienstbaarheid van doorgang, heeft de verwerende partij terecht verwezen naar artikel 4.2.22, §1 VCRO en heeft zij terecht gesteld dat enkel de burgerlijke rechter kan oordelen of het inrichten van een magazijn naar parkeergarages voor vijf wagens een onaanvaardbare verzwaring van de erfdienstbaarheid inhoudt.

3.

Wat het gebruik van de private weg betreft en de beweerdte ongunstige invloed die het inrichten van vijf parkeerplaatsen op het gebruik van die weg heeft, meer bepaald op het gebruiksgenot en de veiligheid van die weg, overweegt de bestreden beslissing:

“ ...

*Om het gelijkvloers appartement van een volwaardige buitenruimte én genoeg lichtinval te voorzien dient het voorste deel van het magazijn gesloopt te worden. Het ontwerp voorziet in een sloping, doch met als resultaat een tuinstrook met onregelmatige vormgeving, links 7,72 m diep en rechts 4,60 m diep.*

*Tijdens de procedure heeft appellant een beperkt aangepast plan neergelegd waarin een meer kwalitatieve buitenruimte gerealiseerd wordt. [...]*

*Het magazijn is volgens het ingediend plan reeds (wederrechtelijk) ingedeeld in 7 garageboxen. Het geheel met schuine voorzetwanden om een zo maximaal mogelijk rendement te hebben oogt onsamenhangend, de thans nog uit te voeren wijzigingen veranderen daar niets aan, zelfs na deze wijzigingen zullen een aantal garageboxen nog moeilijk toegankelijk zijn, vooral box nr. 3 spant hier de kroon.*

*Het gebouw is qua omvang (na het voorzien van een buitenruimte) hooguit geschikt voor een 5-tal autostandplaatsen, waarvan er 2 voldoende breed kunnen zijn om ook als fietsenberging dienst te doen (zie ook toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen bij meergezinswoningen).*

*De private weg heeft een breedte van ± 3,95 m en een lengte van ± 35 m tussen scheidsmuren, het kruisen van auto's is hier normalerwijze niet mogelijk, ook vanuit dit standpunt is het niet wenselijk om een overdreven groot aantal parkeerplaatsen voor omwonenden te voorzien in het magazijn.*

*Tijdens de procedure heeft appellant een beperkt aangepast plan neergelegd waarin het aantal garages gereduceerd wordt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de hiervoor geformuleerde opmerkingen.*

*Wanneer de werken uitgevoerd worden volgens het tijdens de procedure ingediend beperkt aangepast plan dan zal de goede ruimtelijke ordening niet geschaad worden door deze*

*ingreep, die resulteert in een sanering van dit bestaand gebouw en wat lucht brengt binnen deze dicht bebouwde omgeving.*

...

De verwerende partij overweegt aldus (1) dat het aantal parkeerplaatsen zoals voorzien op het oorspronkelijke ingediende plan moet worden ingekort met het oog op het voorzien in een volwaardige buitenruimte en voldoende lichtinval van het gelijkvloers appartement, (2) dat de zeven garageboxen een onsamenhangend geheel vormen en in het bijzonder box nummer drie moeilijk toegankelijk is en (3) dat ook omwille van het feit dat het kruisen van wagens op de private weg niet mogelijk is, best niet in te veel parkeerplaatsen wordt voorzien, en met een reductie van zeven naar vijf parkeerplaatsen hieraan wordt tegemoet gekomen. De verwerende partij besluit dat de goede ruimtelijke ordening niet zal geschaad worden en de aanvraag wat lucht brengt aan de dicht bebouwde omgeving.

De verwerende partij volgt aldus het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn verslag van 19 maart 2014 eveneens overwoog dat het gebouw qua omvang hooguit geschikt is voor vijf autostandplaatsen en dat het omwille van het niet kunnen kruisen van wagens op de private weg niet wenselijk is een overdreven groot aantal parkeerplaatsen in het magazijn te voorzien. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Zelzate nam omtrent het voorzien van vijf parkeerplaatsen in plaats van zeven geen standpunt in. Bijgevolg rustte er op de verwerende partij geen verscherpte motiveringsplicht, nu de verwerende partij in wezen oordeelde dat het standpunt van de verzoekende partij als beroepsindiener, alsook het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende te worden gevolgd, maar meende dat de aanvraag op grond van het aangepaste plan wel kon worden vergund.

De Raad stelt vast dat met het aangepaste plan het aantal parkeerplaatsen niet alleen wordt verminderd, maar ook een grotere buitenruimte voor het gelijkvloers appartement wordt gecreëerd. De verwerende partij moet enkel beoordelen of de haar voorliggende aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te verenigen is. Als zij van mening is dat vijf parkeerplaatsen met de goede ruimtelijke ordening te verenigen zijn, moet zij niet alsnog motiveren waarom het voorzien van een nog kleiner aantal parkeerplaatsen niet nog wenselijker zou zijn. Er is de Raad geen bepaling of beginsel bekend dat er zich in absolute zin tegen verzet om meer parkeerplaatsen te vergunnen dan strikt noodzakelijk voor de voorziene woongelegenheden. De verzoekende partij toont evenmin aan dat er sprake is van een kennelijke wanverhouding tussen het aantal woongelegenheden en het aantal parkeerplaatsen. De verzoekende partij slaagt er niet in om de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing aan te tonen.

Het middel wordt verworpen.

# **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 september 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT