

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0622  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0705/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Rudiger VAN DEN BOSSCHE</b> 2. mevrouw <b>Greta DE BAETS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>GODSHUIS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 28 april 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins van 18 december 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van assistentiewoningen op een perceel gelegen te 9980 Sint-Laureins, Dorpsstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 918h/deel.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 10 oktober 2016 toe in de debatten.

2.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Filip ROGGE voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 2 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het bouwen van assistentiewoningen*".

De aanvraag kent een historiek. Tussenkomende partij diende eerder reeds een bouwaanvraag in, naar aanleiding waarvan het agentschap Onroerend Erfgoed op 31 juli 2015 een advies uitbracht, die zij op 9 september 2015 terug introk, waarna zij voorliggende aanvraag indiende.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

Het perceel ligt (op het ogenblik van de aanvraag) ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 23 april 2015. Het betreft met name een verkavelingsvergunning onder voorwaarden, die door verwerende partij aan tussenkomende partij werd verleend voor één lot voor de oprichting van assistentiewoningen, waartegen door verzoekende partijen bij aangetekende brief van 18 juni 2015 bij de Raad een beroep tot vernietiging werd ingesteld. Deze procedure is gekend onder rolnummer RvVb/1415/0629/A/0616.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 18 november 2015 voorwaardelijk gunstig:

" ...

#### *1. Juridische context*

*Het dorpsgezicht 'perceel bij het Godshuis' werd bij Ministerieel besluit van 3 juni 1986 beschermd omwille van de historische waarde.*

*Voor de aangevraagde handelingen zijn de volgende direct werkende normen van toepassing:*

#### *a. Bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet:*

- *Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1) ...*
- *Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3) ...*

#### *b. Bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit en het beschermingsbesluit:*

*Art. 6.2.5 voor de volgende handelingen aan of in beschermde stads- of dorpsgezichten geldt de procedure van artikel 6312 van dit besluit :*

1° het plaatsen, slopen, verbouwen of heropbouwen van een constructie;

...

4° het uitvoeren van volgende omgevingswerken:

- a) Het plaatsen of wijzigen van bovengrondse nutsvoorzieningen en leidingen;
- b) Het plaatsen of wijzigen van afsluitingen, met uitzondering van gladde schrikdraad en prikkeldraad ten behoeve van veekering;
- c) Het aanleggen, wijzigen of verwijderen van wegen en paden;

...

## 2. Beoordeling

Huidige plannen zijn aangepast aan ons advies van 31 juli 2015. Voor de gepleisterde delen van de gevels wordt een grijze kleur voorgesteld. Een globale grijze kleurstelling kan beschouwd worden als visueel ondergeschikt aan de rode baksteenkleur van het beschermd monument.

De aanleg van de omgeving is thans voldoende geduid op materiaal, omvang, hoogte, vormgeving en geeft geen aanleiding meer tot bemerkingen.

Voorwaarde wordt gesteld bij de kleurstelling van de gevels. Aangezien het noodzakelijk is dat de kleurstelling van de nieuwbouw ondergeschikt is aan de kleurstelling van een nabijgelegen beschermde monument en het moeilijk is om de juiste kleur op voorhand te bepalen is het noodzakelijk dat Onroerend Erfgoed tijdens de afwerkingsfase wordt betrokken om de voorgestelde kleurstelling ter plaatse te evalueren en adviseren.

...

Mits naleving van de hier na volgende voorwaarde, doen de aangevraagde handelingen geen afbreuk aan de bescherming en zijn ze niet in strijd met de bovenvermelde direct werkende normen.

Volgens artikel 4.3.3 van de VCRO kan de vergunning enkel verleend worden als de voorwaarde in dit advies opgenomen worden in de vergunning.

- Tijdens de afwerkingsfase van de nieuwbouw in Onroerend Erfgoed te betrekken ter evaluatie en advisering van de kleurstelling van de gevels.

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen, mits voldaan wordt aan de bovenvermelde voorwaarde

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 december 2015 ongunstig:

“

De aanvraag moet geweigerd worden om de volgende redenen:

### 1) Bouwen van 3 bouwlagen

Het aangevraagde gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak, met een hoogte van deels 9,60 m en deels 10,35 m.

Het is echter al tientallen jaren de norm in de gemeente Sint-Laureins dat woningen en meergezinswoningen niet hoger worden gebouwd dan twee bouwlagen met een zadeldak, omdat dit de kenmerkende bouwtypologie is in de gemeente. ... Meer nog, precies omwille van de ligging nabij een beschermd monument en in een beschermd dorpsgezicht kan hier geen uitzonderlijk hoog gebouw worden opgetrokken dat de aandacht wegleidt van het historische Godshuis.

Bovendien is het opvallend dat andere bouwwerken, die in de loop van de jaren zijn opgetrokken in de onmiddellijke omgeving van het Godshuis, laag zijn. Het rusthuis is een complex bestaande uit één bouwlaag met een zwak hellend zadeldak. De sporthal, gebouwd op ruim 40m van het Godshuis, is wel degelijk een omvangrijk gebouw dat een bepaalde hoogte vereist, maar werd opgebouwd met een lage kroonlijst en een zwak hellend dak. Geen enkele bebouwing in de ruime omgeving, vormt qua omvang en hoogte een concurrent voor het monumentale Godshuis.

Het voorgestelde complex van assistentiewoningen wordt ingeplant op amper 10 m van het Godshuis, en is ongeveer even hoog als de kroonlijst van het Godshuis. Een dergelijk hoog gebouw doet afbreuk aan de monumentaliteit van het Godshuis en de bestaande esthetiek en eigenheid van de omgeving, wat de bestaande schuur met zijn één bouwlaag en oorspronkelijk zadeldak niet deed. Of de gevels nu wit of grijs zijn (wat voor Onroerend Erfgoed een uiterst belangrijke kwestie was in de beoordeling van de verenigbaarheid met het beschermd dorpsgezicht), de omvang van het gebouw blijft met een volume van 7.940 m<sup>3</sup> een mastodont die de aandacht zal trekken, niet alleen vanaf de centrale toegangsweg via de Leemweg, maar ook vanaf de ontsluitingsweg naar de Dorpsstraat.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de bouw van een 3 bouwlagen hoog gebouw nadelige gevolgen zal hebben op de woningen in de aanpalende woonwijk Beukenhof. Niet alleen zal de ochtendzon lange schaduwen werpen op de woningen en hun tuin. Ook ontstaat de mogelijkheid op inkijk. Vooral de terrassen/balkons op de tweede verdieping zullen een ingrijpende inkijk verschaffen op de omliggende eigendommen. Wanneer men stelt dat dit gebouw eenzelfde garantie op privacy verleent naar de omwonenden als andere meergezinswoningen in het dorp, dan klopt dit absoluut niet. Een stedenbouwkundige vergunning voor een meergezinswoning wordt pas verleend wanneer er op de tweede verdieping (dit is steeds de dakverdieping) geen balkons uitspringen tot voorbij het gevelvlak, aangezien er op die hoogte meer mogelijkheid is tot inkijk in aanpalende eigendommen. In de huidige aanvraag worden uitspringende balkons voorzien op de eerste en de tweede verdieping. Tenslotte verdwijnt voor de woningen in het Beukenhof het zicht op het Godshuis, waar dit tot op vandaag een vertrouwd en uniek uitzicht was.

## 2) Strijdig met de goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld op grond van de volgende criteria:

- Mobiliteitsimpact: de bouw van de assistentiewoningen genereert een bijkomende parkeernood, niet alleen voor de bewoners maar ook voor hun bezoekers. Bij de bouw van meergezinswoningen (waarmee de huidige aanvraag vergelijkbaar is) moeten steeds op het eigen perceel evenveel parkeerplaatsen worden voorzien als er woongelegenheden zijn. In de huidige aanvraag worden slechts 8 parkeerplaatsen voorzien, terwijl er 28 assistentiewoningen worden gebouwd. Dit is onvoldoende. Zelfs in haar beslissing over de verkavelingsvergunning legt de Deputatie op dat voor seniorenprojecten moet gerekend worden op 0,5 voertuigen per woongelegheden.
- De schaal: zoals eerder vermeld is het inplanten van een 3 bouwlagen tellend gebouw, van 45 m lang en 23m diep, met een volume van 7.940 m<sup>3</sup>, en op een afstand van amper 10 m van het historische, en als monument beschermde Godshuis, niet wenselijk. Een dergelijk grootschalig gebouw doet afbreuk aan de erfgoedwaarde van het monumentale Godshuis. Bovendien werpt dit grootschalige gebouw letterlijk en figuurlijk een schaduw op de achterliggende sociale woonwijk Beukenhof. Het contrast met het rusthuis, dat ook in de nabijheid van het Godshuis werd gebouwd, maar dan met een laagbouw, in bijzonder groot. Het voorgestelde gebouw is niet op maat van het landelijke Sint-Laureins.
- Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid: door de hoogbouw op een perceel met een beperkte oppervlakte wordt een bijzonder grote woningdichtheid verkregen ... De beoogde woondichtheid in de huidige aanvraag overschrijdt ruim de wenselijke woondichtheid voor landelijke dorpskernen.
- Visueel-vormelijke elementen: Het gebouw wordt opgetrokken uit 3 bouwlagen met een plat dak. Dit wijkt af van de kenmerkende bouwtypologie in de gemeente, die bestaat uit één of twee bouwlagen met een zadeldak. Zomaar stellen dat de derde bouwlaag gelijkwaardig is aan een dakverdieping, gaat niet op. Een zadeldak is een terugwijkend volume (doorgaans met een helling van 45°), met een kleinere bruikbare grondoppervlakte dan op de onderliggende verdiepingen, en doorgaans een ander materiaalgebruik dan de gevels. Een dakverdieping vormt daardoor een nevenvolume bovenop het hoofdvolume. De kroonlijst bepaalt als grens tussen het verticale gevelvlak en het schuine dakvlak, hoe hoog het gebouw wordt beleefd. Het aangevraagde gebouw van 3 bouwlagen met een plat dak, ziet er bijgevolg ruim 3m hoger uit dan een gebouw van 2 bouwlagen met een zadeldak.

*Dergelijk hoog gebouw is ten eerste niet wenselijk in de landelijke dorpskern, en ten tweede te grootschalig om als overgang te fungeren tussen het monumentale Godshuis en de omliggende open ruimte.*

*- Hinderaspecten: door de grote bouwhoogte ontstaat de mogelijkheid op inkijk. Vooral de terrassen/balkons op de tweede verdieping zullen een ingrijpende inkijk verschaffen op de omliggende eigendommen. Wanneer men stelt dat dit gebouw eenzelfde garantie op privacy verleent naar de omwonenden als andere meergezinswoningen in het dorp, dan klopt dit absoluut niet. Een stedenbouwkundige vergunning voor een meergezinswoning wordt pas verleend wanneer er op de tweede verdieping (dit is steeds de dakverdieping) geen balkons uitspringen tot voorbij het gevelvlak, aangezien er op die hoogte meer mogelijkheid is tot inkijk in aanpalende eigendommen.*

*...*

### 3) Verkavelingsvergunning nog niet definitief verleend

*Gelet op de lopende procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreffende de verkavelingsvergunning, en gelet op de onomkeerbaarheid van een stedenbouwkundige vergunning, wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld. Mocht de verkavelingsvergunning worden vernietigd, dan is er bovendien sprake van een procedurefout aangezien er tijdens de huidige procedure geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

### 4) Onvoldoende uitgeruste weg

*Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen' slechts kan verleend worden op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Deze voorwaarde is niet van toepassing in verkavelingen waar geen beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd.*

*Het op te richten gebouw is gelegen langs de in asfalt verharde ontsluitingsweg van de parking van het Godshuis. De aanvraag is niet ontsloten via wegenis die in de verkavelingsvergunning is begrepen, maar er wordt gerekend op de ontsluiting via het parkeerterrein van het Godshuis. Het betreft hierbij geen openbare weg, maar een private weg in eigendom van de Vennootschap Godshuis.*

*Uit het advies van Imewo tijdens de aanvraag van de verkavelingsvergunning en de opgelegde voorwaarde, blijkt dat er nog geen gas- en elektriciteitsnet aanwezig is om het nieuwe gebouw te voeden. Imewo vraagt namelijk dat de verkavelaar op eigen kosten instaat voor de aanleg van het (gas- en ) elektriciteitsnet.*

*Tot op vandaag werden deze nutsvoorzieningen nog niet aangelegd. Bijgevolg moet geconcludeerd worden dat niet is voldaan aan de vereiste van een voldoende uitgeruste weg, en dat de stedenbouwkundige vergunning op basis van art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex moet worden geweigerd.*

### 5) Nog geen verkoopbaarheidsattest

*De verkavelingsvergunning die werd afgegeven door de Deputatie op 23 april 2015, werd afgegeven onder ondermeer de volgende voorwaarden ...*

*Aan de vergunning werden onder meer volgende lasten verbonden ...*

*Op vandaag werd nog niet voldaan aan de opgelegde voorwaarden en lasten. Er kan dus nog geen verkoopbaarheidsattest worden afgegeven. En zolang het verkoopbaarheidsattest niet werd afgegeven, kan er geen stedenbouwkundige vergunning worden afgegeven. De huidige aanvraag moet dan ook worden geweigerd.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 18 december 2015 de stedenbouwkundige vergunning:

“  
...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

1. Het College van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (GSA) niet op volgende punten:

a. Punt “Verkavelingsvergunning nog niet definitief verleend”: zie advies GSA-punt 3

De verkavelingsvergunning verleend door de Deputatie op 23 april 2015 is rechtsgeldig en uitvoerbaar. Een beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 16 juni 2015 en dat nog lopende is, schorst deze goedgekeurde verkavelingsvergunning niet. Een vordering tot schorsing kan desgevallend ingediend worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen.

b. Punt “Bouwen van 3 bouwlagen”: zie advies GSA-punt 1

De aangevoerde elementen door de GSA bij de behandeling van dit aspect bevatten geen enkel nieuw element in vergelijking met het advies ingediend ter gelegenheid van de behandeling van de verkavelingsvergunning. De Deputatie heeft, in haar besluit en motivering bij het afwijzen van het beroep ingesteld tegen de beslissing van College van burgemeester en schepenen van 29 december 2014 houdende het verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning, deze argumentatie m.b.t. het “bouwen van 3 bouwlagen” NIET gevolgd. Het College van burgemeester en schepenen volgt de beslissing van de Deputatie.

c. Punt “Strijdig met de goede ruimtelijke ordening”: zie advies GSA-punt 2

De aangevoerde elementen door de GSA bij de behandeling van dit aspect bevatten geen nieuwe elementen in vergelijking met haar advies ingediend ter gelegenheid van de behandeling van de verkavelingsvergunning. De Deputatie heeft, in haar besluit en motivering bij het afwijzen van het beroep ingesteld tegen de beslissing van College van Burgemeester en schepenen van 29 december 2014 houdende het verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning, deze argumentatie m.b.t. “strijdig met de goede ruimtelijke ordening” NIET gevolgd. Het College van Burgemeester en Schepenen volgt de beslissing van de Deputatie.

d. Punt “Adviezen van brandweer en Onroerend Erfgoed worden niet gevolgd”: zie advies GSA – punt externe adviezen

De adviezen van zowel Brandweer als Onroerend Erfgoed zijn positief. GSA stelt echter voor deze adviezen niet te volgen enkel door te verwijzen naar de argumentatie m.b.t. “strijdig met de goede ruimtelijke ordening”. Zoals hierboven in Par c vermeld, heeft de Deputatie de argumentatie van GSA inzake “strijdig met de goede ruimtelijke ordening” niet gevolgd. Het College van burgemeester en Schepenen beschouwt dus de adviezen van Brandweer en Onroerend Erfgoed als gunstig, mits naleving van de door hen opgelegde voorwaarden.

e. Punt “onvoldoende uitgeruste weg”: zie advies GSA punt 4

In Par 2.3.2 van de motivering van de Deputatie aangaande haar besluit betreffende het beroep Derden tegen de beslissing van College van burgemeester en schepenen van 29 december 2014 houdende het verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning schrijft de Deputatie: ... Het College van Burgemeester en Schepenen volgt de motivering van de Deputatie en stelt vast dat het aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen praktisch uitvoerbaar is en beschouwt het argument van “onvoldoende uitgeruste weg” niet relevant.

2. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat aan de gewijzigde verkavelingsvoorschriften art. 3.2 en art. 3.4 en aan de voorwaarden opgelegd door Onroerend Erfgoed, welke beide zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning verleend door de Deputatie, is voldaan.

3. Het College van burgemeester en schepenen stelt vast dat, voor wat de voorwaarden m.b.t. de verkoop of vervreemding van de kavels betreft, deze tot op vandaag niet voldaan zijn en dat dus geen verkoopbaarheidsattest kan worden afgegeven. ...

4. Besluit en beslissing van het College van burgemeester en schepenen

*Het college van burgemeester en schepenen besluit en beslist dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voorlopig ongunstig is omdat enkel en alleen de voorwaarden vermeld in Par 3 supra inzake toekennen van een verkoopbaarheidsattest op de dag van vandaag niet voldaan zijn. Deze aspecten zijn van praktische aard en uitvoerbaar. De uitvoering van deze voorwaarden kan overlegd worden met NV Godshuis. Eenmaal de voorwaarden voldaan zijn, kan een stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd.*

*...*

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 3 februari 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

#### *2.4. De juridische aspecten*

*...*

*De verkavelingsvergunning is grotendeels in overeenstemming met de verkavelingsvergunning zoals verleend door deputatie in zitting van 23 april 2015. Het betreft immers de oprichting van een gebouw met 28 assistentiewoningen ...*

*Er wordt vastgesteld dat voorliggend project afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften (of op zijn minst onduidelijk is) op volgende punten:*

- De voorgebrachte plannen brengen geen duidelijkheid omtrent het verhardingspercentage van de niet bebouwde delen van de bouwplaats die beperkt dient te worden tot 20%*
- Bij de gelijkvloerse assistentiewoningen worden afgesloten en private tuinen voorzien in strijd met de beoogde gemeenschappelijke groenzone*
- In de zone voor bouwverbod worden andere verhardingen, namelijk parkeerplaatsen, aangelegd dan de toegestane toegangen tot de gebouwen*

*Ondanks het feit dat de aanvraag voldoet aan het “aanvullend beperkt aangepast plan” dient vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan deze verkaveling.*

*Van de voorschriften van een verkaveling kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkmogelijkheden.*

*Artikel 4.4.1 §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1) de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*Rekening houdende met het feit dat de aanvraag niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek kan artikel 4.4.1 §1 van de VCRO niet in overweging worden genomen.*

*Het lijkt ook niet aangewezen af te wijken van een verkavelingsvergunning die intern strijdt met stedenbouwkundige voorschriften en aangepaste plannen.*

#### *2.3. De goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.*

*...”*

Na de hoorzitting van 19 april 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 28 april 2016 gegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 22 maart 2016;*

...

#### 2.4. De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde verkavelingsplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Het gegeven dat de verkaveling die de gevraagde werken mogelijk maakt aangevochten is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen resulteert er niet in dat dient gewacht tot er een uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is. Enkel wanneer de bestreden beslissing zou geschorst zijn kan deze niet dienen als basis om aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te evalueren. Uit de historiek van het dossier blijkt dat de verkavelingsvergunning van 23 april 2015 niet werd geschorst, er werd geen schorsingsverzoek ingediend.*

*De gemeente is van oordeel dat vooralsnog geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend door het ontbreken van een verkoopbaarheidsattest, dat werd opgelegd als last bij de verkavelingsvergunning van 23 april 2015.*

*Uit lezing van de opgelegde voorwaarden en lasten blijkt dat de verkaveling, voor wat betreft de verkoop of vervreemding van kavels, slechts uitvoerbaar wordt na uitvoering van voorwaarden inzake nutsvoorzieningen, afbraak, gebouwen,... In onderhavig dossier is er geen sprake van verkoop of vervreemding en is de verkavelaar eveneens aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvergunning zoals verleend door deputatie in zitting van 23 april 2015. Het betreft immers de oprichting van een gebouw met 28 assistentiewoningen ...*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat het project afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften (of op zijn minst onduidelijk is) op volgende punten:*

- De voorgebrachte plannen brengen geen duidelijkheid omtrent het verhardingspercentage van de niet bebouwde delen van de bouwplaats die beperkt dient te worden tot 20%*
- Bij de gelijkvloerse assistentiewoningen worden afgesloten en private tuinen voorzien in strijd met de beoogde gemeenschappelijke groenzone*
- In de zone voor bouwverbod worden andere verhardingen, namelijk parkeerplaatsen, aangelegd dan de toegestane toegangen tot de gebouwen*

*De parkeerplaatsen in de zone voor bouwverbod kunnen uit de vergunning gesloten worden.*

*Wat betreft de niet bebouwde delen van de bouwplaats, die dienen beperkt te worden tot 20%: de Totale (waterdoorlatende) verharding bedraagt minder dan 20% van de niet-bebouwde delen van de bouwplaats, meer bepaald 102 m<sup>2</sup> klinkers en 218 m<sup>2</sup> natuursteen.*

*De totale onbebouwde oppervlakte beloopt 1.611 m<sup>2</sup>, 20% hiervan bedraagt 322,20 m<sup>2</sup>, zodat het totaal aan met de aanvraag voorziene verhardingen (102 + 212 = 320 m<sup>2</sup>) het maximum percentage aan verhardingen niet overschrijdt.*

*Daarbij kan worden opgemerkt dat de gebruikte materialen (rode klinkers, Vietnamese natuursteen,...) en beplanting (leilindes, groene haagbeuk,...) gelijk zijn aan deze van de reeds bestaande omgevingsaanleg van het Godshuis zelf.*



*Bij de gelijkvloerse assistentiewoningen worden geen afgesloten en private tuinen voorzien in strijd met de beoogde gemeenschappelijke groenzone. De voorziene tuinen worden immers niet geprivatiseerd, en dit staat ook nergens als dusdanig vermeld in het aanvraagdossier, en de voorziene tuinhekjes kunnen niet op slot.*

*De aanwezigheid van een haag en een poortje maken daarom nog niet een stuk van het gemeenschappelijk terrein privaat.*

*Dit geldt evenzeer voor de voorziene kippenren, welke noodzakelijkerwijze wordt afgesloten middels een hekken, doch daarom geenszins het gemeenschappelijk statuut aan het betreffende perceeltje komt te ontnemen.*

*Wat betreft de tuinen kan uitdrukkelijk in een voorwaarde opgenomen te worden dat deze niet privaat mogen gemaakt worden.*

*...*

*Zoals ook in de bestreden beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins vastgesteld, voldoet voorliggende aanvraag aan de gewijzigde verkavelingsvoorschriften artikel 3.2 en artikel 3.4, alsook aan de voorwaarden opgelegd door Onroerend Erfgoed, en welke beide zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning verleend door de Deputatie.*

*De aanvraag situeert zich binnen het beschermd dorpsgezicht 'Omgeving Godshuis', zoals vastgelegd middels ministerieel besluit van 3 juni 1986.*

*Dienaangaande werd op 18 november 2015 een gunstig advies uitgebracht door Onroerend Erfgoed, onder een aantal voorwaarden.*

*Gelet op dit gunstig advies, en het gegeven dat de aanvraag aan de ter zake gestelde voorwaarden beantwoordt, komt de aanvraag in het licht van de zich stellende onroerende erfgoedaspecten voor vergunning in aanmerking.*

*Het gevraagde doorstaat de legaliteitstoets.*

#### 2.5. De goede ruimtelijk ordening

*Wat betreft de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening betreft kan verwezen worden naar de uitvoerbare verkavelingsvergunning als verleend door de Deputatie op 23 april 2015.*

*De voorliggende aanvraag met 28 assistentiewoningen over drie bouwlagen is volledig in overeenstemming met de goedgekeurde verkavelingsvergunning en de geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*Aldus dient de aanvraag te worden geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening, zoals door artikel 4.3.1, §2 van de VCRO voorzien ...*

*Daarnaast kan nog worden opgemerkt:*

- *De richtlijnen aangaande de gehanteerde woondichtheid gelden voor afzonderlijke en zelfstandige woongelegenheden, terwijl het in voorliggend geval om een groep van assistentiewoningen gaat, waarop de betreffende normen inzake bouwdichtheid dan ook niet zomeer onverminderd toepassing vinden. De aspecten van zorgdienstverlening zijn voorhanden, en in woongebied geheel toelaatbaar.*

- *Wat betreft een vermeende inblikproblematiek op de omliggende eigendommen:*

- o *De meeste omwonenden hebben nauwelijks zicht op het Godshuis ingevolgde door hen zelf aangebrachte beplantingen en bardages, welke tot 4 meter hoog gaan.*

*Quasi geen nabuur kan vanuit zijn woning het Godshuis aanschouwen, met uitzondering eventueel van de dakconstructies, dit ingevolge eigen aanplantingen op de perceelgrens.*

- o *Langsheen de achterzijde van het project is een bouwvrije zone voorzien van 10 tot 12 meter, gerekend tot aan de perceelgrens met de aanpalende eigendommen.*

*Daarbij dient nog eens een gelijkaardige afstand vanaf de perceelgrens tot aan de woningen der dichtste naburen te worden gerekend, zodat er concreet een afstand van minstens 20 meter en meer tussen de voorziene assistentiewoningen en de naburige woningen.*

*Er is sprake van drie bouwlagen, waarbij de terrassen zich binnen het ingetrokken gedeelte van het gebouw bevinden, hetgeen rechtstreekse inkijk tegengaat en inkijk rondom komt te verhinderen. Naar alle redelijkheid dient een afstand van minstens 20 meter tussen woongelegenheden in woongebied als voldoende te worden aanzien om de privacy der bewoners te respecteren en niet tot overmatige hinder qua inkijk aanleiding te geven, zelfs niet wanneer er van drie bouwlagen sprake is.*

○ *Het perceel, voorwerp van de aanvraag, zal op zijn beurt ook nog eens afgezoomd worden met streekeigen hagen en lindebomen – zoals reeds voorhanden op de rest van het perceel – welke evenzeer bijkomend de privacy ten overstaan van de naburen zullen komen te garanderen.*

- *Enige afname van lichtinval ten aanzien van de naburen is niet aannemelijk te noemen, en de meeste omwonenden hadden al geen zicht meer op het Godshuis ingevolge zelf aangebrachte afscherming.*

*Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze inplant te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

...  
**3. Besluit**

...  
*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de tuinen gemeenschappelijk blijven en niet privaat worden, en mits uitsluiting van de parkeerplaatsen in de zone voor bouwverbod.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Bij arrest van de Raad met nr. RvVb/A/1718/0621 van 6 maart 2018, in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0629/A/0616, wordt de verkavelingsvergunning onder voorwaarden van verwerende partij van 23 april 2015 voor het realiseren van één lot voor de oprichting van assistentiewoningen vernietigd.

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

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste en tweede middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Het eerste middel wordt, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet (hierna: GW), genomen uit de schending van de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Verzoekende partijen lichten het middel in hun verzoekschrift en wederantwoordnota toe als volgt:

“ ...

doordat de deputatie ... een (voorwaardelijke) verkavelingsvergunning verleende aan de nv GODSHUIS, waarbij zij de voorwaarden uit het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed overnam om tegemoet te komen aan de strijdigheid met de direct werkende normen uit het beleidsveld van Onroerend Erfgoed;

en doordat de deputatie ... in uitvoering van deze verkavelingsvergunning een (voorwaardelijke) stedenbouwkundige vergunning verleent ...

terwijl de verkavelingsvergunning van 23 april 2015 van de deputatie ... met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, omdat zij op een onwettige manier werd afgeleverd;

meer specifiek omwille van het feit dat het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed op generlei wijze motiveert om welke reden de vastgestelde strijdigheid met de direct werkende normen uit het beleidsveld van Onroerend Erfgoed door de voorgestelde vergunningsvoorwaarden opeens tot het resultaat leiden dat de verkavelingsaanvraag nu wel aanvaardbaar zou kunnen worden geacht;  
...”

Het tweede middel wordt, met toepassing van artikel 159 GW, genomen uit de schending van de artikelen 4.3.1, §1, tweede en derde lid en 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Verzoekende partijen lichten het middel toe als volgt:

“ ...

doordat, eerste onderdeel, de deputatie ... een (voorwaardelijke) verkavelingsvergunning verleende aan de nv GODSHUIS op basis van de in het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed gesuggereerde voorwaarden;

en doordat, tweede onderdeel, de deputatie ... een (voorwaardelijke) verkavelingsvergunning verleende aan de nv GODSHUIS op basis van een gewijzigd groenplan dat terloops de procedure werd ingediend;

en doordat de deputatie ... in uitvoering van deze verkavelingsvergunning een (voorwaardelijke) stedenbouwkundige vergunning verleent ...

terwijl de verkavelingsvergunning van 23 april 2015 van de deputatie ... met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, omdat zij op een onwettige manier werd afgeleverd;

meer specifiek omwille van het feit dat, eerste onderdeel, de deputatie de vage, algemeen geformuleerde voorwaarden uit het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed zonder meer overneemt;

en terwijl artikel 4.2.19 §1 VCRO voorschrijft dat vergunningsvoorwaarden voldoende precies dienen te zijn, door enig toedoen van de aanvrager moeten kunnen worden verwezenlijkt en niet noodzaken tot een bijkomende beoordeling door de overheid;

en terwijl enkel kan vastgesteld worden dat de opgelegde vergunningsvoorwaarden allermist voldoende precies zijn en (erg veel) appreciatiemarge laten aan de vergunninghouder om ze naar goeddunken in te vullen;

en terwijl het rechtszekerheidsbeginsel voorschrijft dat het recht voor de rechtsonderhorige voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de burger kan uitmaken welke gevolgen een bepaalde handeling naar redelijkheid zal hebben, maar dat het door het opleggen van dergelijke nietszeggende, alomvattende voorwaarden onmogelijk is om in te schatten wat de impact op de leefomgeving van de verzoekende partijen zal zijn;

en terwijl niet kan worden aanvaard dat de precieze invulling van deze vergunningsvoorwaarden pas wordt ingevuld op het ogenblik dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend;

...

en ook omwille van het feit dat, tweede onderdeel, er terloops de procedure (en zeker na het sluiten van het openbaar onderzoek) een gewijzigd groenplan aan de deputatie werd overgemaakt;

en terwijl dit groenplan met de uitwerking van de omgevingsaanleg niet beperkt blijft tot bijkomstigheden, maar wel degelijk betrekking heeft op een aantal essentiële aspecten van de aanvraag, met name de integratie van de beoogde werken in de onmiddellijke (bebouwde) omgeving en de verduidelijking van de verhouding van de omgevingsaanleg tot de historische waarde van het beschermde dorpsgezicht 'Omgeving Godshuis';

en terwijl de verzoekende partijen geen kennis hebben kunnen nemen van dit zogenaamd louter verduidelijkende plan, waardoor zij hierover geen opmerkingen en/of bezwaren hebben kunnen formuleren, hetgeen op zich reeds een schending uitmaakt van een substantiële vormvereiste;

en terwijl vruchteloos geargumenteed zal worden dat het bijgevoegde plan past in de filosofie om onder welbepaalde voorwaarden beperkte planaanpassingen toe te staan, hoewel er uit de verantwoording van het bestreden besluit op geen enkele manier valt af te leiden of het wel degelijk gaat om een beperkte (toegelaten) planaanpassing én hoe de beoogde ingroening van het perceel dan wordt ingebed in de bepaling van artikel 4.3.1. 51, 3e lid VCRO;

...

Verzoekende partijen voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

De verzoekende partij wensen (nogmaals) te benadrukken dat met de (door de tussenkomende partij) naderhand bijgebrachte motivering, dit in het kader van de procedure voor uw Raad over de wettigheid van de verkavelingsvergunning, geen rekening kan worden

gehouden. Enkel op de motieven die aan het bestreden besluit ten grondslag lagen, mag uw Raad haar (marginale) beoordeling steunen.

Waar de tussenkomenende partij namelijk wil voorhouden dat de verkavelingsvoorschriften de vergunningsvoorwaarden van Onroerend Erfgoed reeds volledig omvatten (en zij dus eigenlijk niet opgenomen hoefden te worden), herhalen de verzoekende partijen dat er nochtans een principieel ongunstig standpunt voorlag, dat pas door de betrokken vergunningsvoorwaarden als voorwaardelijk gunstig kon worden beschouwd. Op grond van deze vaststelling moet de zienswijze van de tussenkomenende partij alvast worden verworpen. Immers, mocht het standpunt van de tussenkomenende partij correct zijn geweest, dan verzetten niets zich tegen een principieel gunstig advies. Dat is niet het geval.

Bovendien wordt deze verantwoording pas aangevoerd in het kader van de schriftelijke uiteenzetting, terwijl een dergelijke a posteriori motivering, volgens vaste rechtspraak van uw Raad niet kan worden aanvaard.

De verzoekende partijen merken tot slot ook op dat artikel 4.2.19 §1 VCRO nergens bepaalt dat voorwaarden bij een verkavelingsvergunning 'steeds uit hun aard zelf een algemeenheid in zich meedragen, nu er nog niet over een concreet ontwerp wordt gesproken'. Het decreetsartikel is duidelijk en de rechtspraak van uw Raad daarover is reeds gevormd ...

...

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het eerste middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen stellen dat het bestreden besluit aangetast is door de onwettigheid van de verkavelingsvergunning verleend op 23 april 2015. Die onwettigheid zou volgens verzoekster voortvloeien uit het gegeven dat onvoldoende gemotiveerd werd waarom Onroerend Erfgoed haar ongunstig advies wijzigde naar een voorwaardelijk gunstig advies.

De deputatie moet een vergunningsaanvraag toetsen aan de geldende bepalingen. De niet geschorste verkavelingsvergunning van 23 april 2015 behoort daar toe en kan dus niet zomaar genegeerd worden. De deputatie kan als administratieve overheid immers zelf geen beroep doen op de onwettigheidsexceptie om een verkavelingsvergunning buiten toepassing te laten. Bovendien is de deputatie het helemaal niet eens met de wettigheidsbezwaren van verzoekende partijen zoals voldoende blijkt uit haar verweer in de zaak RvVb/1415/0629/A/0616 waarbij de verkavelingsvergunning bij uw Raad aangevochten wordt en verzoekende partijen eenzelfde middel opwerpen.

...”

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het tweede middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen werpen ook in het tweede middel vermeende onwettigheden van de verkavelingsvergunning van 23 april 2015 op, met name onvoldoende precieze voorwaarden en een essentiële wijziging van het groenplan.

...”

3.

Tussenkomenende partij betwist de gegrondheid van het eerste middel in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

Het betreffende advies van de cel Onroerend Erfgoed van 5 december 2014 in het kader van de verkavelingsaanvraag stelt ...

*Het door de vergunningverlenende overheid verplicht in te winnen advies met betrekking tot de aanvragen welke de invloedssfeer van een monument of beschermd stads- of dorpsgezicht betreffen, beperkt zich tot een afweging omtrent het voorziene bijkomend bouwwerk in functie van de bestaande beschermde toestand op het vlak van onroerend erfgoed.*

*Dienaangaande wordt de cel Onroerend Erfgoed geacht een pertinent en vakkundig advies naar voor te kunnen brengen, bij toepassing van de binnen haar beleidsdomein geldende regelgeving en overeenkomstig haar eigen inzichten.*

*In voorliggend geval is de cel Onroerend Erfgoed terecht uitgegaan van de voorgelegde intentie om in één gebouw assistentiewoningen te voorzien, en heeft zij deze beoordeeld in het licht van de met haar advies te weerhouden doelstelling, met name het behoud van de historische waarde van het monument en dorpsgezicht.*

*In functie van deze specifieke doelstelling – waartoe het beleidsdomein van de cel Onroerend Erfgoed is beperkt – heeft deze adviserende instantie een gunstig advies uitgebracht, voor zover een aantal voorwaarden worden in acht genomen en in de gevraagde vergunning worden opgelegd, welke de eventuele intenties en mogelijkheden van de vergunningsaanvrager wat betreft de concrete uitwerking van het voorwerp van de gestelde aanvraag komen te beperken.*

*Het kan niet worden ontkend dat de door de cel Onroerend Erfgoed gestelde voorwaarden – zoals door de Deputatie uitdrukkelijk aan de afgeleverde verkavelingsvergunning als na te leven voorwaarden verbonden – rechtstreeks verband houden met het beleidsdomein van de cel Onroerend Erfgoed en strekken tot het beschermen van het aanwezige monument en beschermd dorpsgezicht ...*

*Deze opgelegde voorwaarden houden voor de cel Onroerend Erfgoed, daarin gevolgd door de Deputatie, de motieven in vanuit welk opzicht de gestelde verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de regelgeving en doelstellingen op het vlak van onroerend erfgoed – monumenten en beschermde dorpsgezichten- kan worden geacht.*

*Deze voorwaarden zijn concreet en rechtstreeks op het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrokken.*

*Er valt dan ook niet in te zien in welk opzicht de cel Onroerend Erfgoed nog bijkomend had moeten motiveren in welk opzicht de gestelde aanvraag in overeenstemming met de geldende sectorale regelgeving kan worden gebracht.*

*Verzoekende partijen wensen de indruk te wekken dat de cel Onroerend Erfgoed een bocht van 180° graden zou hebben genomen met betrekking de vergunningsaanvraag van tussenkomende partij.*

*Zoals nochtans in hun eigen feitenrelaas naar voor gebracht, blijkt evenwel dat de cel Onroerend Erfgoed de aanvraag van tussenkomende partij nimmer als geheel onverenigbaar met het aanwezige monument en het in aanmerking te nemen beschermd dorpsgezicht heeft bestempeld ...*

*Het blijkt aldus dat reeds met de eerst ingediende vergunningsaanvraag de cel Onroerend Erfgoed van oordeel was dat het gewenste gebouw met assistentiewoningen ter plaatse mogelijk is, voor zover aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.*

*De ingetrokken eerste aanvraag en ingediende tweede aanvraag tot afgifte van een verkavelingsvergunning kwam aan deze gestelde bemerkingen tegemoet.*

*De cel Onroerend Erfgoed diende aldus geenszins met betrekking tot de tweede ingediende vergunningsaanvraag specifiek en uitvoerig te gaan motiveren waarom de gevraagde assistentiewoningen naar haar oordeel thans wel ter plaatse mogelijk zijn, terwijl haar eerder ongunstig advies enkel op vermeende onduidelijkheden in de eerste vergunningsaanvraag was gebaseerd.*

*In functie van de aangegeven specifieke voorwaarden heeft zij dit op afdoende wijze gedaan, in overeenstemming met hetgeen door artikel 4.3.3 VCRO op dit vlak is voorzien.*

*Wat betreft de aspecten van onroerend erfgoed, verbonden met de gestelde vergunningsaanvraag, kon de Deputatie rechtsgeldig naar het gunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed verwijzen en dit advies eveneens tot het hare maken.*

*Een beslissing is formeel gemotiveerd wanneer ze motieven bevat of verwijst naar andere documenten waarin motieven voorkomen, gelijk welke motieven ....*

*De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit stukken van het administratief dossier ...*

*Deze motieven dienen aldus geenszins zelfstandig en op eigen wijze in de beslissing zelf te worden aangebracht, doch het is afdoende dat deze motieven aanwezig zijn in stukken behorende tot het administratief dossier, waartoe vanzelfsprekend ook de uitgebrachte adviezen behoren.*

*De redenen waarom het aangevraagde in overeenstemming kan worden geacht met de betrokken aspecten van onroerend erfgoed, blijken duidelijk uit het advies van de cel Onroerend Erfgoed en de ermede uitgebrachte beperkende voorwaarden, zoals uitdrukkelijk overgenomen in de bestreden beslissing.*

*Verzoekende partijen kunnen dan ook niet worden gevolgd in hun (opportuiniteits)kritiek op dit uitgebrachte en overgenomen advies.*

*Het is niet omdat een advies en de ermede verbonden voorwaarden hen niet aanstaat, dat dit advies en de opgelegde voorwaarden onjuist en niet rechtsgeldig zouden moeten worden genoemd, en de verleende motivering ondeugdelijk zou zijn.*

*Artikel 159 G.W. hoeft aldus, om de redenen als hiervoor vermeld, niet op de verkavelingsvergunning van 23 april 2015 te worden toegepast, gezien deze geenszins door enige onwettigheid is aangetast.*

*Tevens tonen verzoekende partijen niet aan dat de bestreden beslissing op dit vlak onzorgvuldig zou zijn tot stand gekomen, de aangenomen motieven niet deugdelijk of pertinent zouden moeten worden genoemd, dan wel de bestreden beslissing door kennelijke onredelijkheid zou zijn aangetast.  
..."*

Tussenkomende partij betwist de gegrondheid van het tweede middel in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

*" ...*

*Het tweede middel is in wezen gelijk te stellen met het eerste middel, wat betreft de kritiek vanwege de verzoekende partijen op het overnemen door de Deputatie van het voorwaardelijk gunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed.*

*Zoals reeds gesteld, houden de voorziene specifieke voorwaarden voor de cel Onroerend Erfgoed, daarin gevolgd door de Deputatie bij het afleveren van de verkavelingsvergunning*

*middels besluit van 23 april 2015, de motieven in, in functie waarvan de gestelde verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de regelgeving en de doelstellingen op het vlak van onroerend erfgoed ... kan worden verklaard.*

*...*

*Deze voorwaarden, genomen van uit de optiek tot bescherming van het aanwezige monument en dorpsgezicht, zijn ter zake wel degelijk concreet en duidelijk te noemen.*

*Verzoekende partijen stellen ten onrechte dat deze nietszeggend en vaag zouden moeten worden genoemd, zonder evenwel aan te geven waarin de gestelde voorwaarden en het uitgebrachte advies dan wel precies tekort schieten, in acht genomen dat deze op een sectorale regelgeving betrekking hebben, zoals in artikel 4.3.3 VCRO vermeld.*

*Deze voorwaarden zijn komen door te werken in het met de aanvraag stedenbouwkundige vergunning voorgelegde ontwerp (geen garageboxen, contrasterende architectuur, aangepaste materialen, ...).*

*Enige onwettigheid van de voorhanden zijnde verkavelingsvergunning is aldus niet aan de orde, zodat de thans voorliggende stedenbouwkundige vergunning wel degelijk op de verkavelingsvergunning van 23 april 2015 kon worden geënt.*

*Het tijdens de beroepsprocedure aangaande de verkavelingsvergunning ingediend verduidelijkend plan met betrekking tot de beoogde ingroening van het geheel, betreft wel degelijk een explicitering van hetgeen reeds met het aanvraagdossier op het vlak van groenaanleg en behoud was voorzien.*

*Dit betreft een aanpassing van de ingediende plannen welke voldoet aan artikel 4.3.1 § 1, derde lid VCRO:*

*- Het verduidelijkend plan is er gekomen in het licht van verleende adviezen, standpunten, opmerkingen of bezwaren;*

*- Het gaat wel degelijk om een beperkte aanpassing van de plannen, louter op het vlak van de voorziene groenaanplant en groenbehoud, zonder dat hiermede een leemte in de aanvraag zou komen te worden opgevuld.*

*De concrete aanduiding van de voorziene ingroening komt evenmin enige afbreuk te doen aan het monument Godshuis en het beschermde dorpsgezicht, en het advies van de cel Onroerend Erfgoed kwam dienaangaande geen specifieke of andersluidende vereisten te stellen, zodat verzoekende partijen ten onrechte poneren op dit vlak geen bijkomstige wijzigingen konden worden doorgevoerd.*

*- Vanzelfsprekend komt dit verduidelijkend plan het dossier ten goede, en er valt niet in te zien op welke wijze dit plan de rechten van de verzoekende partijen zou komen te schenden of in te perken.*

*Artikel 4.3.1 VCRO voorziet niet dat de partijen in beroep nog eens hun zeg over deze beperkte aanpassingen moeten kunnen uitbrengen.*

*Het tijdens de beroepsprocedure aangebrachte verduidelijkend plan op het vlak van groenaanleg en groenbehoud beantwoordt aldus wel degelijk aan de ter zake geldende decretale vereisten.*

*Ook op dit vlak is geen enkele reden terug te vinden, om aan te nemen dat de afgeleverde verkavelingsvergunning met een onwettigheid zou zijn behept, en niet als grondslag voor de thans afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zou kunnen dienen.*



*Tevens tonen verzoekende partijen niet aan dat de bestreden beslissing op dit vlak onzorgvuldig zou zijn tot stand gekomen, de aangenomen motieven niet deugdelijk of pertinent zouden moeten worden genoemd, dan wel de bestreden beslissing door kennelijke onredelijkheid zou zijn aangetast.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partijen stellen in beide middelen in essentie dat de bestreden vergunning (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO) in hoofddorde werd getoetst aan en is gesteund op de verkavelingsvergunning van verwerende partij van 23 april 2015, die evenwel onwettig is en overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, zodat ook de bestreden stedenbouwkundige vergunning onwettig is.

2.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing en door partijen niet wordt betwist, steunt deze beslissing in hoofddorde op de verkavelingsvergunning van verwerende partij van 23 april 2015. Dit blijkt onder meer uit volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

*“ ...*

#### *1.1 Planologische voorschriften*

*...*

*De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. ... De verkavelingsvergunning werd verleend onder voorwaarden en volgens ingediend plan, aangevuld met het tijdens de beroepsprocedure ingediend en aanvullend beperkt aangepast plan.*

*...*

#### *2.4. De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde verkavelingsplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*...*

*De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvergunning zoals verleend door deputatie in zitting van 23 april 2015. ...*

*...*

*Zoals ook in de bestreden beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins vastgesteld, voldoet voorliggende aanvraag aan de gewijzigde verkavelingsvoorschriften artikel 3.2 en artikel 3.4, alsook aan de voorwaarden opgelegd door Onroerend Erfgoed, en welke beide zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning verleend door de Deputatie.*

*...*

#### *2.5. De goede ruimtelijk ordening*

*Wat betreft de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening betreft kan verwezen worden naar de uitvoerbare verkavelingsvergunning als verleend door de Deputatie op 23 april 2015.*

*De voorliggende aanvraag ... is volledig in overeenstemming met de goedgekeurde verkavelingsvergunning en de geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*Aldus dient de aanvraag te worden geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening, zoals door artikel 4.3.1, §2 van de VCRO voorzien ...*

*...”*

3.

Met zijn arrest nr. RvVb/A/1718/0621 van 6 maart 2018, in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0629/A/0616, vernietigde de Raad voormelde verkavelingsvergunning van 23 april 2015, op basis van de wettigheidskritiek zoals aangevoerd in het eerste en het tweede middel in huidige procedure. Gelet op de rechtsgevolgen van dit vernietigingsarrest, is de betreffende verkavelingsvergunning uit het rechtsverkeer verdwenen en wordt ze geacht nooit te hebben bestaan. Hierdoor is de determinerende rechtsgrond voor de bestreden beslissing vervallen.

4.

Ingevolge het verdwijnen van de juridische grondslag waarop de bestreden beslissing is gesteund (dat een onwettigheid betreft die de openbare orde aanbelangt en door de Raad zelfs ambtshalve kan worden gesanctioneerd), vernietigt de Raad, zonder verder wettigheidsonderzoek, de bestreden beslissing.

Het eerste en twee middel zijn gegrond.

#### **B. Overige middelen**

De middelen dienen niet te worden onderzocht, gezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv GODSHUIS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 28 april 2016, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van assistentiewoningen op een perceel gelegen te 9980 Sint-Laureins, Dorpsstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 918h/deel.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 maart 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE