

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1126  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0480-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Danny WEST</b> 2. mevrouw <b>Sonja VAN DE GENACHTE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Inge GEERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Begijnhoflaan 460
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 23 december 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de bvba MOERMAN TORRE (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9940 Evergem, Zwaantje 49, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 2522 P2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad willigt met een arrest van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/S/1617/1087 de vordering tot schorsing in.

De verwerende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018.

Advocaat Ingrid DURNEZ *loco* advocaat Inge GEERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 16 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen en herbouwen van een eengezinswoning" op een perceel gelegen te 9940 Evergem, Zwaantje 49, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 2522 P2.

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

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis. De verwerende partij heeft reeds tot tweemaal toe een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een tweewoonst (op nr. 47 en 49), bij besluit van 19 januari 2012 resp. 13 september 2012. De aanvrager heeft daaropvolgend zijn aanvraag gewijzigd in twee aanvragen voor een eengezinswoning. De woning op nr. 47 werd intussen vergund en gebouwd.

Onderhavige aanvraag betreft dus een aanvraag voor de bouw van een eengezinswoning van het gesloten type op nr. 49.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 september 2013 tot en met 22 oktober 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

"...

#### Overeenstemming

*De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hierboven omschreven.*

#### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

*Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening gelden voor zonevreemde constructies volgende basisrechten :*

...

#### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

*Voorliggende aanvraag betreft het slopen van een woning en het bouwen van een nieuwe. Het herbouwen van de woning op het perceel Zwaantje 49 is in strijd met de planologische voorschriften. Deze woning kan echter herbouwd worden gezien ze voldoet aan de bepalingen (basisrechten) voor zonevreemde woningen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening. Het perceel waarop de bestaande woning staat heeft een straatbreedte*

van 6,08 meter. Het betreft hier een woning die gekoppeld is aan een bestaande woning (in opbouw) links en die rechts een bouwvrije zijstrook heeft van 0,96 meter. Op het aanpalend perceel staat een oude woning op een perceel met een straatbreedte van ongeveer 12 meter. De linker bouwvrije zijstrook van deze woning bedraagt eveneens 0,96 meter. Dergelijke bouwvrije zijstroken zijn niet meer gangbaar en stedenbouwkundig onverantwoord. Bij voorliggende aanvraag wordt de geplande woning op zowel de rechter als de linker perceelsgrens gebouwd. Gezien de beperkte breedte van het perceel kan een gangbare bouwvrije zijstrook van 3 meter niet gerespecteerd worden en kan, indien de woning herbouwd wordt, enkel op de perceelsgrenzen gebouwd worden. In tegenstelling tot wat de Deputatie van Oost-Vlaanderen in voorgaande beslissing stelt gaat het hier, gezien het aantal woongelegenheden gelijk blijft, niet om een verdichting, maar om het herbouwen van een woning, binnen bepalingen van de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening voor zonevreemde woningen zonder dat de woondichtheid vergroot. De geplande woning sluit aan op de bestaande woning links en sluit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor deze woning heeft geen gevolgen voor de bouw mogelijkheden van de bestaande woning rechts, integendeel de bouw mogelijkheden worden op dit perceel nog vergroot. Voorliggende aanvraag tot het herbouwen van een woning geeft dan ook geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren .

Algemene conclusie :

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 21 januari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 25 maart 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 april 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*In tegenstelling tot voorgaande aanvragen, behelst voorliggende aanvraag enkel de herbouw van de woning nr. 49. Voor de woning nr. 47, welke architecturaal één geheel vormde met de woning nr. 49, werd recent een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen ervan. De werken zijn momenteel in uitvoering. Tegen deze stedenbouwkundige vergunning werd geen beroep ingesteld, ook niet door appellanten, hoewel de vergunning voor de herbouw van woning nr. 47 bepalend is voor de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van de aanvraag. Immers, bij de voorgaande dossiers ging het steeds om de aanvraag voor het herbouwen van beide woningen, waarbij de totale perceelsbreedte ter hoogte van de straat 18,18 m bedraagt. In dat geval was het mogelijk geweest een nieuwe tweewoonst op te richten*

*op 3 m van beide aanpalende perceelsgrenzen, dus ook op 3 m van de scheiding met het perceel van appellanten.*

*Echter, door de afgeleverde vergunning voor woning nr. 47, rest voor de herbouw van woning nr. 49 een perceelsbreedte van amper 6,10 m, waarop onmogelijk een woning van het halfopen bouwtype met bouwvrije zijstrook van 3 m kan gerealiseerd worden. De enige ruimtelijk verantwoorde oplossing die overblijft, is het bouwen tot op de perceelsgrens.*

*Er dient bij de beoordeling van onderhavige aanvraag dan ook uitgegaan te worden van de toestand zoals ze zich vandaag voordoet, dus rekening houdende met de vergunning voor de woning nr. 47. De beoordeling die in de voorgaande dossiers werd gegeven, is, gelet op de gewijzigde bestaande toestand, niet meer dienend.*

*Hoewel hierdoor de specifieke 'open' typologie van deze doodlopende zijstraat verloren gaat, biedt de voorgestelde inplanting tot op de perceelsgrens rechts vanuit ruimtelijk oogpunt de meest duurzame oplossing. Bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag dient immers steeds rekening te worden gehouden met artikel 1.1.4. VCRO dat stelt: "Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden."*

*Het rechtsaanpalende perceel heeft een straatbreedte van 12,57 m, zodat in de toekomst hierop een kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden, aangebouwd tegen de nieuw gecreëerde wachtgevel, met een bouwvrije zijstrook rechts van 3 m, en met een woningbreedte van meer dan 9 m. Appellanten zweren bij hun 'vrijstaande' bebouwing, doch bij herbouw zal langs beide zijdelingse perceelsgrenzen een afstand van 3 m gerespecteerd moeten worden, zodat in dat geval een woning met een breedte van slechts 6,57 m kan gerealiseerd worden. Door het voorzien van voorliggende woning tot op de perceelsgrens rechts wordt voor het rechtsaanpalende perceel aldus een meerwaarde gecreëerd. Appellant werpt op dat door het bouwen tot op de perceelsgrens de lichtinval in de eigen woning-aanbouw, dat zich op 3 m van de scheiding bevindt, grondig wordt verminderd. De gevraagde inplanting zal inderdaad een negatieve impact hebben op de (zon)lichtinval in de rechtsaanpalende woning, doch er bestaan oplossingen om meer licht binnen te trekken, zoals het voorzien van veluxramen, een lichtstraat of lichtkoepel in het dak van de aanbouw.*

*De nieuwbouw volgt de kroonlijsthoogte, dakvorm, dakhelling en nokhoogte van de reeds vergunde linksaanpalende woning nr. 47 en vormt hiermee, zoals voorheen, één architecturaal geheel. De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 14 m, de bouwdiepte op de verdieping tot 10 m, hetgeen ruim onder de algemeen gangbare stedenbouwkundige normen van 15 m op gelijkvloers en 12 m op verdieping blijft. Het gebouw wordt afgewerkt met duurzame materialen.*

*Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.  
..."*

2.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van 10 april 2014.

Met een arrest nr. S/2014/0134 van 23 september 2014 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

Met een arrest nr. RvVb/A/1617/0083 van 20 september 2016 wordt de beslissing van 10 april 2014 vernietigd.

3.

De beroepsprocedure wordt hernomen, en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 november 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert als volgt:

“ ...

#### 2.3. De juridische aspecten

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De te herbouwen woning ligt grotendeels in agrarisch gebied.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen. Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:*

*“Art. 4.4.10. §1.*

*[...]*

*“Art. 4.4.11.*

*[...]*

*“Art. 4.4.13.*

*[...]*

*“Art. 4.4.15.*

*[...]*

*De voorgestelde werken vallen binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen. Het gaat om een vergund geachte woning (daterend van voor 1962), niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, het volume na herbouw blijft beperkt tot 1 000m<sup>3</sup>, de bestaande gebouwen zijn nog voldoende stabiel om niet als verkrout te moeten beschouwd worden en de herbouw is quasi op dezelfde plaats voorzien. Het architecturaal karakter blijft behouden, de nieuwbouw bestaat, net zoals de te slopen woning, uit één bouwlaag onder een mansardedak. Enkel wordt de noklijn gedraaid. Aangezien wordt aangesloten op de linkerbuurwoning, waar de nok evenwijdig aan de straat reeds werd vergund, is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*Het in het beroepsschrift aangehaalde argument dat de aanvraag in strijd is met de beleidsvisie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan niet weerhouden worden. Artikel 2.1.2 §7 VCRO is hier ontegensprekbaar duidelijk: "De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest." Het ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument voor de overheid, op basis waarvan zij ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt.*

#### 2.4. De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*In tegenstelling tot voorgaande aanvragen, behelst voorliggende aanvraag enkel de herbouw van de woning nr. 49. Voor de woning nr. 47, welke architecturaal één geheel vormde met de woning nr. 49, werd recent een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen ervan. Door de afgeleverde vergunning voor de woning nr. 47, rest voor de herbouw van de woning nr. 49 een perceelsbreedte van amper 6,10m.*

*De motivering voor de weigering van 19 januari 2012 van deputatie voor het oprichten van een tweewoonst (woningen nrs. 47 en 49) luidde als volgt:*

*[...]*

*Op 13 september 2012 weigerde de deputatie een tweede aanvraag voor de oprichting van een tweewoonst op grond van vergelijkbare motieven:*

*[...]*

*De beoordeling die in beide voorgaande dossiers werd gegeven, kan nog steeds worden bijgetreden aangezien de feitelijke toestand niet gewijzigd is. Immers, hoewel reeds een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de woning nr. 47 en de bebouwingmogelijkheden voor het perceel met woning nr. 49 hierdoor worden beperkt, dient te worden vastgesteld dat met voorliggend ontwerp nog steeds een gesloten bouwblok wordt gecreëerd, hetgeen niet wenselijk is in deze straat gelet op het specifieke open karakter. Ook geldt nog steeds de redenering dat het niet wenselijk is om in het buitengebied te evolueren naar een gesloten bebouwing.*

*Bovendien dient bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning steeds rekening te worden gehouden met de bestaande toestand. De woning nr. 51 werd recent volledig gerenoveerd, er bestaat geen garantie dat er ooit zal aangesloten worden op de met huidige aanvraag nieuw gecreëerde blinde gevel.*

*Bijkomend zorgt de inplanting van de nieuwbouw tot op de scheiding met de woning van appellant voor hinder die de normale burenhinder overstijgt. Door het bouwen tot op de perceelsgrens wordt de lichtinval in de woning-aanbouw van appellant, welke zich op 3m van de scheiding bevindt, grondig verminderd. In de muur van de aanbouw zit een raam, dat zal uitkijken op een 3,60m hoge blinde gevel. Het gevraagde zorgt dus ook voor visuele hinder.*

*Tenslotte werd door de aanvrager zelf een alternatief bouwplan uitgewerkt, waarbij de woning nr. 49 niet tot op de perceelsgrens wordt gebouwd (maar op 1m van de perceelsgrens). Zoals uit de beslissingen van de vorige dossiers blijkt, tonen recente realisaties in de straat aan dat er oplossingen voorhanden zijn om op een kwalitatieve manier te (her)bouwen op deze relatief smalle percelen zonder het open karakter teniet te doen. Het door de aanvrager aangereikt alternatief kan hieraan tegemoet komen. Evenwel dient dit aangepast bouwplan het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag in eerste aanleg.*

*Uit voorgaande blijkt dat het voorliggend ontwerp de goede plaatselijke aanleg schaadt en niet getuigt van een duurzame ruimtelijke ordening. De aanvraag dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 13 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 januari 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

### 2.3. De juridische aspecten

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De te herbouwen woning ligt grotendeels in agrarisch gebied.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen. Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:*

*“Art. 4.4.10. §1.*

[...]

"Art. 4.4.11.

[...]

"Art. 4.4.13.

[...]

"Art. 4.4.15.

[...]

*De voorgestelde werken vallen binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen. Het gaat om een vergund geachte woning (daterend van voor 1962), niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, het volume na herbouw blijft beperkt tot 1 000m<sup>3</sup>, de bestaande gebouwen zijn nog voldoende stabiel om niet als verkrot te moeten beschouwd worden en de herbouw is quasi op dezelfde plaats voorzien. Het architecturaal karakter blijft behouden, de nieuwbouw bestaat, net zoals de te slopen woning, uit één bouwlaag onder een mansardedak. Enkel wordt de noklijn gedraaid. Aangezien wordt aangesloten op de linkerbuurwoning, waar de nok evenwijdig aan de straat reeds werd vergund, is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*Het in het beroepschrift aangehaalde argument dat de aanvraag in strijd is met de beleidsvisie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan niet weerhouden worden. Artikel 2.1.2 §7 VCRO is hier ontegensprekbaar duidelijk: "De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest." Het ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument voor de overheid, op basis waarvan zij ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt.*

#### 2.4. De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*In tegenstelling tot voorgaande aanvragen, behelst voorliggende aanvraag enkel de herbouw van de woning nr. 49. Voor de woning nr. 47, welke architecturaal één geheel vormde met de woning nr. 49, werd recent een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen ervan. De werken zijn momenteel in uitvoering. Tegen deze stedenbouwkundige vergunning werd geen beroep ingesteld, ook niet door appellanten, hoewel de vergunning voor de herbouw van woning nr. 47 bepalend is voor de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van de aanvraag. Immers, bij de voorgaande dossiers ging het steeds om de aanvraag voor het herbouwen van beide woningen, waarbij de totale perceelsbreedte ter hoogte van de straat 18,18 m bedraagt. In dat geval was het mogelijk geweest een nieuwe tweewoonst op te richten op 3 m van beide aanpalende perceelsgrenzen, dus ook op 3 m van de scheiding met het perceel van appellanten.*

*Echter, door de afgeleverde vergunning voor woning nr. 47, rest voor de herbouw van woning nr. 49 een perceelsbreedte van amper 6,10 m, waarop onmogelijk een woning van het halfopen bouwtype met bouwvrije zijstrook van 3 m kan gerealiseerd worden. De enige ruimtelijk verantwoorde oplossing die overblijft, is het bouwen tot op de perceelsgrens.*

*Er dient bij de beoordeling van onderhavige aanvraag dan ook uitgegaan te worden van de toestand zoals ze zich vandaag voordoet, dus rekening houdende met de vergunning voor de woning nr. 47. De beoordeling die in de voorgaande dossiers werd gegeven, is, gelet op de gewijzigde bestaande toestand, niet meer dienend.*

*Hoewel hierdoor de specifieke 'open' typologie van deze doodlopende zijstraat verloren gaat, biedt de voorgestelde inplanting tot op de perceelsgrens rechts vanuit ruimtelijk oogpunt de meest duurzame oplossing. Bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag dient immers steeds rekening te worden gehouden met artikel 1.1.4. VCRO dat stelt: "Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden."*

*Het rechtsaanpalende perceel heeft een straatbreedte van 12,57 m, zodat in de toekomst hierop een kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden, aangebouwd tegen de nieuw gecreëerde wachtgevel, met een bouwvrije zijstrook rechts van 3 m, en met een woningbreedte van meer dan 9 m. Appellanten zweren bij hun 'vrijstaande' bebouwing, doch bij herbouw zal langs beide zijdelingse perceelsgrenzen een afstand van 3 m gerespecteerd moeten worden, zodat in dat geval een woning met een breedte van slechts 6,57 m kan gerealiseerd worden. Door het voorzien van voorliggende woning tot op de perceelsgrens rechts wordt voor het rechtsaanpalende perceel aldus een meerwaarde gecreëerd.*

*De nieuwbouw volgt de kroonlijsthoogte, dakvorm, dakhelling en nokhoogte van de reeds vergunde linksaanpalende woning nr. 47 en vormt hiermee, zoals voorheen, één architecturaal geheel. De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 14 m, de bouwdiepte op de verdieping tot 10 m, hetgeen ruim onder de algemeen gangbare stedenbouwkundige normen van 15 m op gelijkvloers en 12 m op verdieping blijft. Het gebouw wordt afgewerkt met duurzame materialen.*

*Appellant werpt op dat door het bouwen tot op de perceelsgrens de lichtinval in de eigen woning-aanbouw, die zich op 3 m van de scheiding bevindt, grondig wordt verminderd.*

*De gevraagde inplanting zal inderdaad een impact hebben op de (zon)lichtinval in de rechtsaanpalende woning, doch er bestaan oplossingen om meer licht binnen te trekken, zoals het voorzien van veluxramen, een lichtstraat of lichtkoepel in het dak van de aanbouw.*

*Om de hieraan tegemoet te komen kan als voorwaarde worden opgelegd dat de nieuwe achterbouw een afstand van 1m dient te vrijwaren ten opzichte van de perceelsgrens. Een dergelijke aanpassing aan het grondplan van de gevraagde woning zal erin resulteren dat de bezonning van het perceel van appellant erop vooruit gaat.*

*Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet zal verstoren, mits naleving van voormelde voorwaarde.*

*...*

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.



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

### **A. Tweede en derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1.

De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 en 4.4.11 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet), van het zorgvuldigheids-, motiverings-, vertrouwens-, rechtszekerheids-, redelijkheids- en objectiviteitsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van de richtnota van de Gemeenteraad van 25 september 2008 en machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen betogen vooreerst dat geen rekening werd gehouden met de omgevingsfactoren en dat het standpunt van de verwerende partij in de bestreden beslissing tegenstrijdig is met het eerder genomen standpunt. De huidige aanvraag vormt geen verschil met de vorige aanvraag. Door in de herstelbeslissing dezelfde motivering te hanteren, gaat de verwerende partij in tegen het vernietigingsarrest van 20 september 2016.

De bestreden beslissing schendt het vertrouwensbeginsel doordat de verwerende partij tweemaal heeft gesteld dat bouwen tot op de perceelsgrens geen duurzame oplossing is en afbreuk doet aan het open karakter van de omgeving, zodat de verzoekende partijen ervan uit mochten gaan dat dit ook de derde maal nog steeds het geval zou zijn.

De verzoekende partijen mochten er ook van uitgaan dat de verwerende partij bij haar beoordeling de richtnota van de gemeenteraad van 25 september 2008 zou respecteren. Door dit niet te doen, schendt de bestreden beslissing het rechtszekerheidsbeginsel.

Ten overvloede merken de verzoekende partijen op dat de aanvrager zichzelf voor een voldongen feit heeft geplaatst door de vergunning op te splitsen in twee aparte vergunningen en eerst via een afzonderlijke vergunning een huis op het perceel nummer 47 te bouwen. Hierbij neemt de aanvrager zelf het risico dat het perceel nummer 49 te klein wordt om nog te bebouwen. Dit risico kan niet afgewenteld worden op de verzoekende partijen.

Bovendien kan op perceel nummer 49 wel degelijk een volwaardig huis gebouwd worden mét afstand van de perceelsgrens, zoals ook het geval was bij de oorspronkelijk bestaande woning, die wordt gesloopt en herbouwd. Bouwen tot op één meter van de perceelsgrens is overigens perfect mogelijk zoals ook blijkt uit de door de aanvrager zelf bijgebrachte plannen. Door hiermee geen rekening te houden, noch met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die had gesteld dat een dergelijk aangepast bouwplan een nieuwe aanvraag in eerste aanleg vereiste, schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Er werd evenmin rekening gehouden met de hinderaspecten. De verzoekende partijen stellen dat het directe gevolg van de inplanting en bouwwijze is dat zij minder lichtinval zullen genieten, rechtstreeks uitzicht zullen hebben op een blinde muur en geconfronteerd worden met een erfdienstbaarheid van ladderrecht.

De motivering in de bestreden beslissing die stelt dat verzoekende partijen maatregelen kunnen nemen om de hinder te beperken, getuigt van machtsoverschrijding en een schending van de regels inzake objectiviteit en onpartijdigheid. Anders dan de bestreden beslissing stelt, wordt door

de woning tot op de perceelsgrens ook geenszins een meerwaarde voor de verzoekende partijen gecreëerd, wel integendeel.

De voorwaarde dat de achterbouw een afstand van 1 meter dient te vrijwaren vanaf de perceelsgrens, biedt geen oplossing voor de hinder die verzoekende partijen lijden.

Tevens werd ook geen rekening gehouden met het in het gemeentelijk structuurplan uitgestippelde beleid met betrekking tot onder meer groen en open ruimte. Ook al vormt dit geen beoordelingskader voor stedenbouwkundige aanvragen, toch dient de verwerende partij te motiveren waarom zij het voorgestelde beleid niet wenst te volgen.

1.2.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23, §1 eerste lid VCRO, artikel 2 en 3 motiveringswet, het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen dat in het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren om reden dat het voorgestelde ontwerp de goede plaatselijke aanleg schaadt en niet getuigt van een duurzame ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing beperkt zich tot een verwijzing naar dit verslag maar herneemt voor het overige klakkeloos de argumentatie zoals uitgewerkt in de vorige beslissing.

2.

De verwerende partij repliceert met betrekking tot het tweede middel dat de feitelijke situatie ten aanzien van de vorige aanvragen wel degelijk werd gewijzigd aangezien intussen de woning aan nummer 47 werd herbouw op grond van een recente niet aangevochten stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij dient hiermee rekening te houden en haar standpunt kan hierdoor gewijzigd worden.

Het wijzigen van standpunt houdt geen onwettigheid in. Dit wordt in de bestreden beslissing ook afdoende gemotiveerd.

Met betrekking tot het derde middel stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing wel degelijk een afdoende motivering bevat, en citeert voor het overige de bestreden beslissing.

3.

De verwerende partij stelt in haar verzoek tot voorzetting dat de nota die zij heeft ingediend ten aanzien van de schorsingsprocedure ook geldt als antwoordnota in de vernietigingsprocedure.

4.

In hun memorie van wederantwoord verwijzen de verzoekende partijen naar de overwegingen in het tussengekomen schorsingsarrest.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de “richtnota” van de gemeenteraad van Evergem van 25 september 2008 een beleidsdocument is waarmee zij de verstedelijking op haar volledige grondgebied wil stroomlijnen en tracht garanties in te bouwen om nieuwe (meergezins)woningen te laten beantwoorden aan het karakter, de schaal en het gangbare materiaalgebruik binnen de

gemeente, dat als zodanig geen verordend karakter heeft zodat de gebeurlijke schending ervan niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Deze nota heeft op zich geen verordenende kracht, zodat het middel moet worden verworpen in zoverre het uitgaat van een schending van de betreffende richtnota.

2.

Voorts bekritisieren de verzoekende partijen de bestreden beslissing op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in essentie omdat een tegenstrijdig standpunt wordt ingenomen ten opzichte van de eerdere vergunningsbeslissingen, terwijl een alternatieve bouw- en inplantingswijze op het perceel waarbij er wel een afstand tot de perceelsgrens wordt bewaard, wel degelijk mogelijk is. De verzoekende partijen voeren tevens aan dat onvoldoende rekening is gehouden met de hinderaspecten en met beleidsregels zoals vervat in het ruimtelijk structuurplan Evergem.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2 eerste lid VCRO bepaalt de beginselen aan de hand waarvan de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld. Deze bepaling luidt als volgt:

“ ...

*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, visueel-vormelijke 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;*

...”

De beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, die ertoe gehouden is om op concrete wijze te onderzoeken of het aangevraagde beantwoordt aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en waarbij tevens rekening wordt gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de verwerende partij stellen. De Raad kan in het kader van de uitoefening van het hem toegekende wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunning verlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijk gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer

bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze motivering afdoende moet zijn.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de motieven die omschreven zijn in de bestreden vergunningsbeslissing en kan er geen rekening gehouden worden met aanvullende motieven of argumenten in latere procedurestukken.

3.

In het arrest van 20 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0083 heeft de Raad het gelijkkluidend middel van de verzoekende partijen gegrond bevonden en gesteld dat de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot de inplanting van de aangevraagde woning tot op de perceelsgrens een radicale ommekeer is ten aanzien van eerdere beslissingen, waarin telkens werd overwogen dat het optrekken van de woning tot op de rechter perceelsgrens leidt tot een verlies van de specifieke open typologie van de bebouwing en zorgt voor een onwenselijke evolutie naar gesloten bebouwing in het buitengebied.

In het voormeld arrest heeft de Raad tevens in herinnering gebracht dat het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de woning op perceel met huisnummer 47 geen ernstige verantwoording kan bieden voor de visie dat de inplanting van de aangevraagde en middels de bestreden beslissing vergunde woning tot op de perceelsgrens gezien kan worden als de meest duurzame oplossing en dat het niet kan ingezien worden waarom de woning op nummer 47 als een voldongen feit wordt beschouwd en niet de woning van de verzoekende partijen terwijl beide woningen deel uitmaken van de in de omgeving bestaande toestand. Tot slot heeft de Raad in hetzelfde arrest geoordeeld dat de hinderaspecten niet werden beoordeeld in het licht van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening maar dat daarentegen de aanvraag lijkt te worden vergund op grond van mogelijke ingrepen in de woning van de verzoekende partijen.

4.

In de thans bestreden beslissing overweegt de verwerende partij opnieuw dat er een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor nummer 47, waartegen geen beroep is ingesteld, dat de voorgaande dossiers het herbouwen betrof van beide woningen, dat voor de herbouw van woning nummer 49 een perceelsbreedte rest van amper 6,10 meter, waarop onmogelijk een woning van het halfopen bouwtype met bouwvrije zijstrook van 3 meter kan gerealiseerd worden, dat de enige ruimtelijk verantwoorde oplossing het bouwen is tot op de perceelsgrens, dat alhoewel hierdoor de specifieke 'open' typologie van deze doodlopende zijstraat verloren gaat, de voorgestelde inplanting tot op de perceelsgrens rechts vanuit ruimtelijk oogpunt de meest duurzame oplossing biedt, dat op het rechts aanpalende perceel in de toekomst nog steeds een kwalitatieve aanbouwwoning kan gerealiseerd worden, dat voor het rechts aanpalende perceel een "meerwaarde" wordt gecreëerd, en dat in zover de gevraagde inplanting een negatieve impact zal hebben op de (zon)lichtinval in de rechts aanpalende woning, er oplossingen bestaan "om meer licht binnen te trekken, zoals het voorzien van veluxramen, een lichtstraat of lichtkoepel in het dak van de aanbouw".

Overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. In het licht van de op haar rustende motiveringsplicht, impliceert dit voor de verwerende partij dat, ingeval zij dit standpunt niet wenst bij te treden, zij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger dient te motiveren.

In zijn verslag van 28 november 2016 overwoog de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar onder meer het volgende:

“ ...

*De beoordeling die in beide voorgaande dossiers werd gegeven, kan nog steeds worden bijgetreden aangezien de feitelijke toestand niet gewijzigd is. Immers, hoewel reeds een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de woning nr. 47 en de bebouwingsmogelijkheden voor het perceel met woning nr. 49 hierdoor worden beperkt, dient te worden vastgesteld dat met voorliggend ontwerp nog steeds een gesloten bouwblok wordt gecreëerd, hetgeen niet wenselijk is in deze straat gelet op de het specifieke open karakter. Ook geldt nog steeds de redenering dat het niet wenselijk is om in het buitengebied te evolueren naar een gesloten bebouwing.*

...”

Waar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat met het aangevraagde een gesloten bouwblok wordt gecreëerd en leidt tot de onwenselijke evolutie naar gesloten bebouwing, stelt de bestreden beslissing daarentegen dat het aangevraagde kan worden vergund om reden dat *“hoewel hierdoor de specifieke ‘open’ typologie verloren gaat, [...] de voorgestelde inplanting tot op de perceelsgrens rechts vanuit ruimtelijk oogpunt de meest duurzame oplossing [biedt]”*

De Raad is van oordeel dat deze motivering in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan volstaan om te besluiten tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Door louter te overwegen dat een inplanting tot op de perceelsgrens “de meest duurzame oplossing is”, beperkt de verwerende partij zich tot het louter tegenspreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin wordt gesteld dat het niet wenselijk is om in buitengebied te evolueren naar gesloten bebouwing. Dat de voorgestelde inplanting net een “meerwaarde” zou bieden voor het perceel van de verzoekende partijen, zoals de verwerende partij meent, in de zin dat in de toekomst tegen de nieuw op te richten woning kan worden aangebouwd, vormt geen motivering waaruit de redenen blijken op grond waarvan de verwerende partij in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat het aangevraagde verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand die gekenmerkt wordt door een open karakter.

5.

De verzoekende partijen bekritiseren de bestreden beslissing tevens in zoverre deze betrekking heeft op de beoordeling van de hinderaspecten van het aangevraagde in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient het vergunningverlenend bestuursorgaan aandacht te besteden aan de relevante hinderaspecten en oordelen of de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, in acht genomen deze hinderaspecten.

Met betrekking tot de hinderaspecten overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

*De gevraagde inplanting zal inderdaad een impact hebben op de (zon)lichtinval in de rechtsaanpalende woning, doch er bestaan oplossingen om meer licht binnen te trekken, zoals het voorzien van veluxramen, een lichtstraat of lichtkoepel in het dak van de aanbouw.*

*Om hieraan tegemoet te komen kan als voorwaarde worden opgelegd dat de nieuwe achterbouw een afstand van 1m dient te vrijwaren ten opzichte van de perceelsgrens. Een*

*dergelijke aanpassing aan het grondplan van de gevraagde woning zal erin resulteren dat de bezonning van het perceel van appellant erop vooruit gaat.*

...

De verzoekende partijen betogen evenwel dat “*deze ‘halfslachtige’ oplossing*” geen oplossing biedt voor de aangevoerde hinder mede gelet op de inplanting en hoogte van de voorbouw met een niet-gemene wachtmuur tot op de perceelsgrens.

In zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing vooreerst vaststelt dat de gevraagde inplanting “*inderdaad een impact zal hebben op de (zon)lichtinval*” ten nadele van de woning van verzoekende partijen en vervolgens enkel voor wat de achterbouw betreft, oordeelt dat een afstand van 1 meter ten opzichte van de perceelsgrens gevrijwaard dient te worden, terwijl het hoofdvolume tot op de perceelsgrens vergund wordt, moet worden vastgesteld dat hieruit niet blijkt waarom de voorwaarde tot het vrijwaren van een afstand van 1 meter van de perceelsgrens, in het licht van de ingeroepen bezwaren, kan worden beperkt tot het gedeelte van de achterbouw.

6.

De verzoekende partijen roepen tevens de schending in van het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is de gevolgen van zijn handelen op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De rechtszoekende moet in staat zijn in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling te voorzien op het tijdstip dat de handeling wordt verricht. De verzoekende partijen betogen dat zij er “*dus vanuit [mochten] gaan dat ook nu de Deputatie de richtnota zou respecteren, minstens dat zij een beslissing zou nemen die in de lijn van haar voorgaande beslissingen lag*”.

Vooreerst vormt de betreffende richtnota geen bindende bepaling, zodat de verzoekende partijen er redelijkerwijze niet vanuit konden gaan dat de verwerende partij bij het nemen van haar beslissingen hiermee rekening zou houden.

Het vertrouwensbeginsel impliceert dat de gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk, moeten worden gehonoreerd. Een rechtszoekende moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan.

De loutere vaststelling dat reeds tweemaal een vergunning werd geweigerd terwijl het aangevraagde thans toch wordt vergund, is op zichzelf niet voldoende om tot een schending van het vertrouwensbeginsel te besluiten. De verzoekende partijen maken niet in het minst aannemelijk dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een concrete toezegging of belofte ten onrechte niet zou hebben gehonoreerd. Het wordt evenmin aangetoond dat er, gelet op de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij ter zake, sprake zou zijn van een constante gedragslijn waarvan de verwerende partij *in casu* in strijd met alle redelijke gewekte verwachtingen van zou zijn afgeweken.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. De overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VI. KOSTEN**

De verzoekende partijen verzoeken in hun wederantwoordnota om de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste te leggen van de verwerende partij.

De rechtsplegingsvergoeding met betrekking tot de procedure bij de Raad vindt thans haar grondslag in artikel 33 DBRC-decreet zoals gewijzigd bij artikel 10 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft (hierna: Wijzigingsdecreet van 9 december 2016).

Op de beroepen die werden ingediend vóór de inwerkingtreding van het Wijzigingsdecreet van 9 december 2016 is echter artikel 33 DBRC-decreet van toepassing, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het eerstgenoemde decreet.

Het Wijzigingsdecreet van 9 december 2016 is, voor wat de wijziging van artikel 33 DBRC-decreet betreft op het vlak van de invoering van de rechtsplegingsvergoeding, in werking getreden op 24 april 2017 en heeft slechts betrekking op de beroepen die sedert deze datum zijn ingediend.

Het voorliggende beroep werd ingediend met een aangetekende brief van 10 maart 2017.

Het verzoek van de verzoekende partijen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen wordt verworpen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9940 Evergem, Zwaantje 49, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 2522 P2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 juli 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pieter Jan VERVOORT