

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1356
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0725-A

Verzoekende partij	de bvba FIBELCO
	vertegenwoordigd door advocaat Wim DE LANGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, Gentse Steenweg 36
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren van 5 februari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van drie woningen na sloop van de bestaande bebouwing op het perceel gelegen te 9160 Lokeren, Eksaarde-dorp 138, met als kadastrale omschrijving 5^e afdeling, sectie B, nr. 1394W4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 juli 2019.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 14 november 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen

van 3 woningen, type bel-etage” op het perceel gelegen te 9160 Lokeren, Eksaarde-dorp 138, met als kadastrale omschrijving 5^e afdeling, sectie B, nr. 1394W4.

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

Voor het perceel bestaat een rooilijn- en onteigeningsplan ‘Kasteeldreef en omgeving’, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 2 oktober 1968.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 5 februari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Ruimtelijke context

De aanvraag betreft het slopen van een woning, in halfopen bebouwing en het oprichten van 3 aaneengesloten bebouwing.

De te slopen woning staat ingeplant tegen de rooilijn en tegen de linker zijdelingse perceelsgrens, aangebouwd tegen woning Eksaardedorp nr. 136. Een vrijstaande stal wordt eveneens gesloopt. Aan de rechterzijde is een recht van overgang aanwezig.

De voorbouwlijn van de nieuwbouw woningen wordt voorzien op 5m achter de rooilijn. De linkse woning wordt ingeplant tegen de linker zijdelingse perceelsgrens. De rechter woning wordt voorzien op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens, waarop een recht van overgang aanwezig is.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het perceel gelegen is in de kern van Eksaarde-dorp en momenteel bebouwd is met 1 eengezinswoning en stalling; overwegende dat het ontwerp voorziet in een nieuwbouw van drie aaneengesloten eengezinswoningen;

Gelet dat het perceel gelegen is langs het goedgekeurde lijnrichtings- en onteigeningsplan Kasteeldreef KB 02/10/1968; dat dit rooilijnplan op dit desbetreffend perceel de voorbouwlijn bepaald heeft op de voorgevel van de bestaande woning en een achteruitbouwstrook van de naastliggende tuinzone bepaald heeft op 8m achter de rooilijn; Gelet echter dat voorliggend ontwerp afwijkt van deze voorbouwlijn en de nieuwbouw woningen liggen op 5m achter de rooilijn;

Overwegende dat het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen dd. 08/05/2009 volgende bepalingen inzake achteruitbouwstrook heeft;

(...)

Overwegende dat Eksaardedorp een gemeenteweg is;

Overwegende dat een voorontwerp met afwijkende achteruitbouwstrook op 14/08/2017 reeds voorgelegd is aan het college van burgemeester en schepenen en geoordeeld is dat de achteruitbouwstrook zoals bepaald in het rooilijnplan Kasteeldreef KB 02/10/1968 dient gevolgd te worden en een nieuwbouw woning opnieuw op de rooilijn dient ingeplant te worden zodat de wachtgevel van de aanpalende woning nr. 136 volledig kan worden afgewerkt; en bijgevolg wordt voorliggende bouwaanvraag met afwijkende

achteruitbouwstrook waarbij niet volledig aangebouwd wordt aan aanpalende woning nr.136, niet aanvaard.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 26 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 april 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 mei 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist in gelijkkluidende bewoordingen als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

(...)

b) Rooiijndecreet

Voor het perceel geldt het rooiijlplan Eksaardedorp, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 2 oktober 1968.

Ingevolge artikel 4.3.8, §1 VCRO kan geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, behoudens onder de voorwaarden die worden bepaald bij of krachtens het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooiijnen.

Het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooiijnen van 8 mei 2009 bepaalt in art. 16:

(...)

Volgens het rooiijlplan geldt ter hoogte van kwestieus perceel over een breedte van ongeveer 17,70 m, te beginnen ter hoogte van de woning nr. 140, een achteruitbouwstrook van 8 m. Voor de rest van het terrein is geen achteruitbouwstrook van toepassing, nieuwe constructies dienen hier ingeplant tot op de rooilijn.

Het ingediend dossier bevat een verzoek aan het college van burgemeester en schepenen -als wegbeheerder van Eksaardedorp- om in toepassing van bovenvermeld artikel 16 een afwijking toe te staan, met name voor alle bebouwing een inplanting op 5 m achter de rooilijn te voorzien.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in haar besluit niet akkoord te gaan met de gevraagde afwijking. Het college van burgemeester en schepenen is als wegbeheerder van oordeel dat de woningen dienen opgericht op de rooilijn om op die manier op een ruimtelijk kwalitatieve manier te kunnen aansluiten op de bestaande wachtgevel op het linksaanpalende perceel. Door de woningen in te planten op 5 m achter de rooilijn, blijft een gedeelte wachtgevel over waartegen nooit zal worden aangebouwd.

Aangezien de wegbeheerder geen gunstig advies heeft uitgebracht voor de afwijkende inplanting, kan krachtens artikel 4.3.8. VCRO geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

De argumenten van appellant zijn in deze niet dienend, aangezien appellant motiveert waarom de gekozen inplanting op 5 m van de rooilijn ruimtelijk te verkiezen valt boven een inplanting op 8 m van de rooilijn. Het college van burgemeester en schepenen wenst echter een inplanting tot op de rooilijn zelf.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel beroept de verzoekende partij zich op de schending van artikel 4.3.8, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 16 van het decreet houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen (hierna: Rooilijnendecreet), artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij zet dit als volgt uiteen:

“...

Het ongunstig advies van de wegbeheerder, waarop de bestreden beslissing gesteund is, is onwettig, waardoor de bestreden beslissing ook onwettig is.

Art. 4.3.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

(...)

Art. 16 Rooilijnendecreet luidt als volgt (eigen accentuering):

(...)

Volgens vaste rechtspraak van Uw Raad, kan, wanneer een advies bindend is, als het negatief is of voorwaarden oplegt, de verwerende partij er zich, als vergunningverlenende overheid, omwille van het bindend karakter van dat advies, toe beperken de vergunning te weigeren door een verwijzing naar en een weergave van het advies van de wegbeheerder.

In dit geval is dit gebeurd in de bestreden beslissing, waar de verwerende partij uitdrukkelijk verwezen heeft naar het advies van het college van burgemeester en schepenen als wegbeheerder en gesteld heeft dat dit advies bindend is en er daarom geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Anderzijds, eveneens volgens de rechtspraak van Uw Raad (zie bijv. arrest nr. A/2014/0174 van 11 maart 2014 in de zaak 1213/0058/A/2/0048), moet het advies, waarnaar de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst, zelf zorgvuldig zijn, zowel naar inhoud als met betrekking tot de wijze van totstandkoming.

Dit betekent onder meer dat het advies zelf afdoende gemotiveerd moet zijn.

Het advies van de wegebeheerder vormt immers, samen met de bestreden beslissing, zijnde de weigering van de stedenbouwkundige vergunning, een complexe bestuurlijke rechtshandeling.

Zoals Uw Raad het o.m. stelde in voormeld arrest:

“Op grond van de theorie van de complexe bestuurshandeling kan de vernietiging van de eindbeslissing worden gevorderd op grond van de onwettigheid van voorbereidende handelingen, ook al stond tegen deze voorbeslissingen al dan niet een afzonderlijk vernietigingsberoep open en ook al is de beroepstermijn hiervoor verstreken.

Toegepast op de vergunningsprocedure betekent dit dat in het kader van het beroep tegen de vergunningsbeslissing onregelmatigheden of onwettigheden kunnen worden aangevoerd die kleven aan de adviezen, in dit geval het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.”

In casu moet worden vastgesteld dat het advies van de wegbeheerder niet deugdelijk gemotiveerd is.

Het college van burgemeester en schepenen stelt hieromtrent:

*“Overwegende dat Eksaardedorp een gemeenteweg is;
Overwegende dat een voorontwerp met afwijkende achteruitbouwstrook op 14/08/2017 reeds voorgelegd is aan het college van burgemeester en schepenen en geoordeeld is dat de achteruitbouwstrook zoals bepaald in het rooilijnplan Kasteeldreef KB 02/10/1968 dient gevolgd te worden en een nieuwbouw woning opnieuw op de rooilijn dient ingeplant te worden zodat de wachtgevel van de aanpalende woning nr. 136 volledig kan worden afgewerkt;
En bijgevolg wordt voorliggende bouwaanvraag met afwijkende achteruitbouwstrook waarbij niet volledig aangebouwd wordt aan aanpalende woning nr. 136, niet aanvaard.”*

Nochtans had verzoekende partij in de beschrijvende nota bij haar aanvraag uitdrukkelijk een verzoek ingediend om in toepassing van artikel 16 Rooilijnendecreet een afwijking toe te staan, met name voor alle bebouwing een inplanting op 5m achter de rooilijn te voorzien. Dit verzoek tot afwijking was als volgt gemotiveerd:

(...)

Er werd dus in casu op gemotiveerde wijze een afwijking gevraagd op de voorschriften in verband met de rooilijn en achteruitbouwstrook. De voorgestelde voorbouwlijn ligt op 5.00 m achter de rooilijn in plaats van de voorgeschreven achteruitbouwstrook van 8.00 m.

Om te komen tot een efficiënt ruimtegebruik van het terrein werd voorgesteld om de verspringing van de voorbouwlijn op te heffen. Er werd daarbij geopteerd voor een compromis tussen de voorgeschreven afstanden tot de rooilijn (resp. 0.00 m en 8.00 m), namelijk 5.00 m.

De voortuinstrook zorgde op die manier in elk geval voor een voldoende visuele verbreding van de straat, was op die manier voldoende diep voor het parkeren van een auto en ook de achteruinstrook bleef op die manier voldoende diep (7.00 m), terwijl toch voldoende kwaliteitsvolle bebouwing mogelijk werd.

Door hierop louter te stellen dat het college van burgemeester en schepenen reeds eerder geoordeeld had dat de “achteruitbouwstrook dient te worden gevolgd” en dat de “nieuwbouw woning opnieuw op de rooilijn dient ingeplant te worden” is dit advies van de wegbeheerder kennelijk onredelijk en onbehoorlijk gemotiveerd.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de reden van de weigering om een afwijking toe te staan, m.n. dat de woning opnieuw op de rooilijn dient te worden ingeplant om een wachtgevel af te werken, niets te maken heeft met de al dan niet realisatie van de rooilijn zoals bepaald in het rooilijnplan van 1968. Dergelijke motivering is niet voldoende om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Er wordt immers niet verduidelijkt of er concrete plannen zijn om de rooilijn aldaar nog te realiseren met het oog op een verbreding van Eksaardedorp, hetgeen des te meer knelt gelet op bovenstaande uitgebreide motivering bij de aanvraag tot afwijking op grond van art. 16 Rooilijndecreet.

Bovendien moet worden vastgesteld dat het hier een rooilijnplan betreft van 1968 (KB 02/10/1968) waar geen enkele verantwoording wordt gegeven door de wegbeheerder waarom men nog de realisatie zou nastreven (en dat ondanks de motivering in de aanvraag van verzoekende partij waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de specifieke plaatselijke omstandigheden, in het bijzonder de vaststelling dat de rooilijn niét doorlopend in de Kasteeldreef en de vaststelling dat zowel straat als voetpad voldoende breed zijn zodat zich geen realisatie van de achteruitbouwstrook meer opdringt). Tegelijk moet nochtans worden vastgesteld dat de gemeenteraad van 24 oktober 2016 besliste tot de niet realisatie van de rooilijn in de Rechtstraat 155 binnen de 5 jaar (stuk nr. 2), daar waar dit rooilijnplan nochtans dateert van een veel recenter datum (MB 31/01/1989).

Tot slot moet worden vastgesteld dat de motivering onbehoorlijk is gebeurd nu louter wordt verwezen naar het feit dat de rooilijn en achteruitbouwstrook behouden moeten blijven, zonder te motiveren waarom zulks noodzakelijk zou zijn, noch onder verwijzing naar eventuele specifieke omstandigheden van de ligging, noch onder verwijzing naar een beoordeling van het verkeer ter plaatse, noch onder verwijzing naar een eventuele noodzaak tot aanpassingen aan de weg aldaar.

...

2.

De verwerende partij repliceert als volgt:

“...

Het middel van verzoekende partij faalt prima facie.

Immers het advies van het college van burgemeester en schepenen (de wegbeheerder) is zeer duidelijk: De voorgeschreven rooilijn dient gevolgd te worden. Een nieuwbouw woning dient opnieuw op de rooilijn te worden ingeplant zodat de wachtgevel van de aanpalende woning nr. 136 volledig afgewerkt kan worden.

De aansluiting met een bestaande woning opdat geen storende wachtgevel wordt gecreëerd is een zeer duidelijk motief, ingegeven op grond van een overweging van algemeen belang (i.e. de goede ruimtelijke ordening).

Verzoekende partij negeert dit motief compleet. Zij citeert de delen van de motivering voor en na dit decisief motief om daarna eenvoudigweg te stellen dat motivering ontbreekt.

Dit is natuurlijk weinig ernstig en duidt niet op een gebrek aan motivering.

Anders dan wat verzoekende partij verder nog voorhoudt, diende de wegbeheerder geenszins te motiveren of de rooilijn in de toekomst nog zal worden gerealiseerd.

De niet-realiserings van een rooilijn is slechts een criterium indien een aanvraag van de rooilijn wil afwijken (art. 16, 2e lid, 1e rooilijnbesluit), wat in casu niet het geval is. Bij voorliggende aanvraag wordt een afwijking van een achteruitbouwstrook gevraagd (art. 16, 2e lid, 2e rooilijnbesluit). In casu verhindert een bebouwing tot op de rooilijn de realisatie van de rooilijn logischerwijze niet.

Verzoekende partij lijkt er in haar betoog in essentie van uit te gaan dat zij het recht heeft op een afwijking van een rooilijnplan in gelijk welke vorm zij wenst.

Dit is vanzelfsprekend niet zo. Er moet een gegronde reden zijn om van een rooilijnplan af te wijken. De wegbeheerder vindt deze niet in het voorstel van verzoekende partij.

Uw Raad zal willen oordelen dat het advies van het college van burgemeester en schepenen een zeer duidelijk, logisch, redelijk en draagkrachtig weigeringsmotief kent, zodat het advies, en de bestreden beslissing die zich daarop steunt, wettig is.
...

3.

De verzoekende partij dupliceert als volgt:

“ ...
Het enige verweer dat verwerende partij voert is dat het advies van het college van burgemeester en schepenen afdoende gemotiveerd is omdat het college de wachtgevel van de aanpalende woning nr. 136 wenst afgewerkt te zien. Zoals hoger reeds aangegeven is dat motief volkomen vreemd aan de realisatie van de rooilijn, en is dat motief in elk geval slechts dienstig t.o.v. de links woning van de drie voorgenomen woningen, niét ten opzichte van de middelste en rechtse woning op de ontworpen plannen, zodat het alleen al om die redenen een onvoldoende motivering uitmaakt.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat het advies van de wegbeheerder niet deugdelijk is gemotiveerd en aldus onwettig is, waardoor de bestreden beslissing die op dit advies steunt, evenzeer onwettig is.

2.1.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Het vertrouwensbeginsel is de materiële component hiervan en betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten die in een concreet geval zijn gedaan, op een bepaalde uitkomst rechtmatig mocht vertrouwen.

Dit beginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die ze in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

2.2.

De Raad merkt op dat de verzoekende partij zich weliswaar beroept op een schending van het rechtszekerheidsbeginsel, doch niet uiteenzet waarom de bestreden beslissing (of het advies van de wegbeheerder) het rechtszekerheidsbeginsel schenden.

Het middelonderdeel is dan ook onontvankelijk, gelet op artikel 15, 4° Procedurebesluit dat bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten én de middelen moet bevatten, waarbij een middel de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

Ten overvloede en in de mate het middelonderdeel zo moet worden begrepen dat de verzoekende partij meent dat het rechtszekerheidsbeginsel werd geschonden omdat op 24 oktober 2016 in de gemeenteraad tot de niet realisatie van de rooilijn binnen de 5 jaar in de Rechtstraat 155 zou zijn beslist, terwijl dit rooilijnplan dateert van een veel recenter datum, faalt dit middelonderdeel zowel in feite als in recht.

Vooreerst blijkt uit het door de verzoekende partij gevoegde stuk (uittreksel uit de toelichtende nota's van de gemeenteraad) enkel dat dit topic op de gemeenteraad werd besproken, maar niet wat concreet werd beslist. Bovendien toont de verzoekende partij met de loutere verwijzing naar een "beslissing" (*quod non*) over een rooilijn in een andere straat, in het kader van een geheel ander project met een ander voorwerp, geenszins aan dat er sprake is van eenzelfde overheid die op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die ze in een bepaald concreet geval heeft gedaan, te meer nu hieronder zal blijken dat het eigenlijke voorwerp van de discussie niet de afwijking op een rooilijn, maar de afwijking op een achteruitbouwstrook betreft.

3.1

De ligging van de rooilijn en de ligging en diepte van de achteruitbouwstrook worden niet betwist.

Het wordt ook niet betwist dat het perceel gelegen is aan een gemeenteweg en dat de gemeente aldus de wegbeheerder is in de zin van artikel 16, tweede lid, 2° Rooilijndecreet.

Evenmin wordt betwist dat de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 februari 2018 geldt als het advies van de wegbeheerder waarvan sprake in datzelfde artikel.

3.2

De verzoekende partij kan zich voor de Raad beroepen op eventuele onwettigheden van een advies voor zover de bestreden beslissing op (de motieven van) dit advies steunt. Zo dient het advies, waarnaar de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst, zelf zorgvuldig te zijn, zowel naar inhoud als met betrekking tot de wijze van totstandkoming. Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een adviesverlenende instantie de redenen vermelden, waarop zij haar advies steunt. De in het advies opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor het advies rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk

bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en het advies naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in het advies uitdrukkelijk vermeld worden.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing expliciet verwijst naar de beslissing van de wegbeheerder en haar beslissing er ook uitdrukkelijk op steunt:

“ ...

Volgens het rooilijnplan geldt ter hoogte van kwestieus perceel over een breedte van ongeveer 17,70 m, te beginnen ter hoogte van de woning nr. 140, een achteruitbouwstrook van 8 m. Voor de rest van het terrein is geen achteruitbouwstrook van toepassing, nieuwe constructies dienen hier ingeplant tot op de rooilijn.

Het ingediend dossier bevat een verzoek aan het college van burgemeester en schepenen -als wegbeheerder van Eksaardedorp- om in toepassing van bovenvermeld artikel 16 een afwijking toe te staan, met name voor alle bebouwing een inplanting op 5 m achter de rooilijn te voorzien.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in haar besluit niet akkoord te gaan met de gevraagde afwijking. Het college van burgemeester en schepenen is als wegbeheerder van oordeel dat de woningen dienen opgericht op de rooilijn om op die manier op een ruimtelijk kwalitatieve manier te kunnen aansluiten op de bestaande wachtgevel op het linksaanpalende perceel. Door de woningen in te planten op 5 m achter de rooilijn, blijft een gedeelte wachtgevel over waartegen nooit zal worden aangebouwd.

Aangezien de wegbeheerder geen gunstig advies heeft uitgebracht voor de afwijkende inplanting, kan krachtens artikel 4.3.8. VCRO geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

De argumenten van appellant zijn in deze niet dienend, aangezien appellant motiveert waarom de gekozen inplanting op 5 m van de rooilijn ruimtelijk te verkiezen valt boven een inplanting op 8 m van de rooilijn. Het college van burgemeester en schepenen wenst echter een inplanting tot op de rooilijn zelf.

(...)

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

...”

De beslissing luidt op zijn beurt als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft het slopen van een woning, in halfopen bebouwing en het oprichten van 3 aaneengesloten bebouwing.

De te slopen woning staat ingeplant tegen de rooilijn en tegen de linker zijdelingse perceelsgrens, aangebouwd tegen woning Eksaardedorp nr. 136. Een vrijstaande stal wordt eveneens gesloopt. Aan de rechterzijde is een recht van overgang aanwezig.

De voorbouwlijn van de nieuwbouw woningen wordt voorzien op 5m achter de rooilijn. De linkse woning wordt ingeplant tegen de linker zijdelingse perceelsgrens.

(...)

De vrijgekomen delen van de rechter zijgevel van woning nr. 136 worden afgewerkt met latwerk, isolatie en leien.

(...)

Overwegende dat het perceel gelegen is in de kern van Eksaarde-dorp en momenteel bebouwd is met 1 eengezinswoning en stalling; overwegende dat het ontwerp voorziet in een nieuwbouw van drie aaneengesloten eengezinswoningen;

Gelet dat het perceel gelegen is langs het goedgekeurde lijnrichtings- en onteigeningsplan Kasteeldreef KB 02/10/1968; dat dit rooilijnplan op dit desbetreffend perceel de voorbouwlijn bepaald heeft op de voorgevel van de bestaande woning en een achteruitbouwstrook van de naastliggende tuinzone bepaald heeft op 8m achter de rooilijn;

Gelet echter dat voorliggend ontwerp afwijkt van deze voorbouwlijn en de nieuwbouw woningen liggen op 5m achter de rooilijn;

Overwegende dat het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen dd. 08/05/2009 volgende bepalingen inzake achteruitbouwstrook heeft;

(...)

Overwegende dat Eksaardedorp een gemeenteweg is;

Overwegende dat een voorontwerp met afwijkende achteruitbouwstrook op 14/08/2017 reeds voorgelegd is aan het college van burgemeester en schepenen en geoordeeld is dat de achteruitbouwstrook zoals bepaald in het rooilijnplan Kasteeldreef KB 02/10/1968 dient gevolgd te worden en een nieuwbouw woning opnieuw op de rooilijn dient ingeplant te worden zodat de wachtgevel van de aanpalende woning nr. 136 volledig kan worden afgewerkt; en bijgevolg wordt voorliggende bouwaanvraag met afwijkende achteruitbouwstrook waarbij niet volledig aangebouwd wordt aan aanpalende woning nr.136, niet aanvaard.

...”

Uit voorgaande blijkt dat de gemeente meent dat er geen afwijking op de achteruitbouwstrook kan worden toegestaan. Artikel 16 Rooilijndecreet luidt in de toepasselijke versie als volgt:

“ ...

Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, is het verboden om een constructie in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te bouwen of herbouwen op een stuk grond dat door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of om verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie uit te voeren, tenzij het gaat om:

1° sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de nog niet gerealiseerde rooilijn of de achteruitbouwstrook wordt aangepast;

2° de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;

3° het aanbrengen van gevelisolatie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter. Indien een nog niet gerealiseerde rooilijn wordt overschreden, dan zal deze bij de latere onteigening aan de gevelisolatie worden aangepast.

In afwijking van het eerste lid mag een stedenbouwkundige vergunning worden verleend:

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

*2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.
(eigen aanduiding)
...*

Een achteruitbouwstrook in de gebruikelijke stedenbouwkundige betekenis is de strook die zich bevindt tussen de rooilijn (de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg of het openbaar domein en het privé-domein) en de bouwlijn van de woning. Een achteruitbouwstrook dient daarom als een accessorium te worden beschouwd van de rooilijn en betreft een erfdienstbaarheid *non aedificandi* van openbaar nut.

Met het rooilijndecreet kreeg de gebruikelijke definitie van achteruitbouwstrook een decretale verankering. In artikel 16 van het rooilijndecreet wordt nu immers bepaald dat het verboden is om constructies te bouwen of te ver- en herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen. In de parlementaire voorbereiding werd gesteld dat onder achteruitbouwstrook moet worden verstaan: *“de grondoppervlakte die gelegen is vóór de bouwlijn langs de kant van de weg. Achteruitbouwstroken zijn dus eigenlijk ‘accessoria’ bij een rooilijn”* (Parl.St., VI.Parl., 2008-2009, stuk 2185, 1, 7).

In afwijking van dit verbod, kan een stedenbouwkundige vergunning enkel worden verleend als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

3.3

In casu ligt evenwel geen gunstig advies voor. De verzoekende partij slaagt er verder niet in aan te tonen dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 februari 2018 niet afdoende zou zijn gemotiveerd.

Het loutere feit dat niet wordt ingegaan op de vraag of de betrokken rooilijn al dan niet zal worden gerealiseerd binnen de vijf jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning en waarom deze zou worden gerealiseerd, maakt de motivering niet kennelijk onredelijk. Immers, indien er niet van de rooilijn wordt afgeweken, zoals *in casu*, verliest de vraag of de rooilijn al dan niet binnen vijf jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zal worden gerealiseerd, elke pertinentie. Dit blijkt duidelijk uit de tekst en structuur (opbouw) van artikel 16 Rooilijndecreet, doch ook uit de parlementaire voorbereiding bij de wijziging van artikel 16 Rooilijndecreet (Parl.St. VI.Parl. 2011-2012, stuk 1457):

“ ...

2. Verduidelijking toepassingsgebied artikel 16: achteruitbouwstrook

In de voorloper van artikel 16 (artikel 100, §5, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) was er geen sprake van de achteruitbouwstrook en de bouwlijn. De toevoeging ervan in het eerste lid van artikel 16 deed vragen rijzen over het verband met de realisatie van rooilijnen en eventuele onteigeningen. In de huidige redactie van artikel 16 is er in het eerste lid zoals gezegd sprake van een bouwverbod, op een aantal specifieke uitzonderingen na, en in het tweede lid van een algemene uitzondering als de rooilijn niet binnen vijf jaar gerealiseerd zal worden (mits men bij de onteigening geen rekening houdt met de meerwaarde).

De vraag rees of die algemene uitzondering met afstand van meerwaarde ook toegepast moest worden bij afwijkingen op de achteruitbouwstrook en de bouwlijn. Aangezien daar geen enkele link met een toekomstige onteigening bestaat, was dat niet de bedoeling. Dat

wordt door de opbouw van de nieuwe versie verduidelijkt: de specifieke uitzonderingen gelden zowel voor het bouwverbod bij rooilijnen als bij achteruitbouwstroken. Daarnaast wordt er in twee afzonderlijke algemene uitzonderingen voorzien: voor de rooilijn als men de rooilijn niet binnen vijf jaar zal realiseren (met afstand van meerwaarde), en voor de achteruitbouwstrook na gunstig advies van de wegbeheerder.
(eigen aanduiding)

...

Uit de bewoordingen van het advies blijkt dat men meent dat in het ontwerp niet wordt afgeweken van de rooilijn, maar enkel van de achteruitbouwstrook (en aldus van de voorbouwlijn). De verzoekende partij verwacht kennelijk de beide afwijkingen met hun eigen afwijkmogelijkheden en daaraan gekoppelde voorwaarden, met elkaar.

Hoewel de aanvrager zelf de werken, waarvoor hij een vergunning vraagt, kan kwalificeren, kan de adviesverlenende instantie het werkelijk voorwerp van de aanvraag bepalen en, aan de hand van dit werkelijk voorwerp de aanvraag beoordelen/adviseren. De verzoekende partij voert niet aan dat er bij de beoordeling van het voorwerp van de aanvraag niet werd uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en evenmin dat de feitelijke gegevens niet correct werden beoordeeld, laat staan dat zij dit op aannemelijke wijze doet.

Ten overvloede oordeelt dat de Raad dat er in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 februari 2018 terecht werd overwogen dat het een bouwaanvraag met afwijkende achteruitbouwstrook betreft en dat het ontwerp afwijkt van de voorbouwlijn, omdat uit het administratief dossier, en in het bijzonder de aanvraagplannen duidelijk blijkt dat het ontwerp niet getroffen wordt door de rooilijn, doch enkel in een afwijking op de achteruitbouwstrook voorziet.

3.4.

De bewering van de verzoekende partij dat niet (afdoende) wordt gemotiveerd waarom de achteruitbouwstrook moet behouden blijven, faalt evenzeer. De omstandigheid dat een inplanting van de drie gekoppelde woningen op 5 m achter de rooilijn (in plaats van 0 respectievelijk 8 m achter de rooilijn) niet wenselijk is omdat het aangevraagde de ontstane wachtgevel aan de aanpalende woning nr. 136 niet volledig afwerkt, betreft een draagkrachtige en afdoende (en geenszins kennelijke onredelijke) motivering.

De bewering van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat dit motief slechts dienstig zou zijn ten aanzien van de linkse woning (van de drie) kan, nog daargelaten de vraag of deze nieuwe wending aan het middel op ontvankelijke wijze in de debatten werd gebracht, niet worden bijgetreden. Immers, nu de aanvraag in zijn geheel dient te worden beoordeeld en de aanvraag de bouw van drie gekoppelde woningen betreft, allen met dezelfde voorbouwlijn en dus eenzelfde afstand tot de rooilijn, in tegenstelling tot de aanpalende woning nr. 136 die tot tegen de rooilijn werd ingeplant, is het motief dat de wachtgevel van deze woning niet volledig wordt afgewerkt, pertinent voor het gehele voorwerp van de aanvraag.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, gaat de motiveringsplicht niet zo ver dat er zou moeten worden gemotiveerd in welke hypothese (inclusief wijzigingen aan de aanvraag) een afwijking op de achteruitbouwstrook (en dus op de voorbouwlijn) zou kunnen worden toegestaan. Het is het ontwerp, zoals het voorligt in haar huidige vorm, dat moet worden beoordeeld.

4.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

1.

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

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

2.

In zoverre de vordering van de verzoekende partij wordt verworpen, dient zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden en blijven de kosten van het geding, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten hare laste. Om dezelfde reden kan de verzoekende partij geen aanspraak maken op een rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verworpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER