

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0524 van 2 februari 2016  
in de zaak 2010/0477/A/1/0697

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Guy VAN DYCK  
kantoor houdende te 2390 Malle, Brechtsesteenweg 22

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 22 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de [REDACTED] (hierna de aanvrager genoemd) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 8 februari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van uitbreidings- en verbouwingswerken aan een bestaand handelspand met woonst.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 mei 2011, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging uitgesteld is naar de openbare terechtzitting van 6 juni 2011.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij is schriftelijk verschenen.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

### III. FEITEN

Op 14 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van de uitbreidings- en verbouwingswerken aan een bestaande handelspand met woonst”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet- vervallen verkaveling.

De brandweer van ■■■■■ adviseert op 6 oktober 2009 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 1 december 2009 als volgt ongunstig:

“ ...

*Er wordt een ongunstig advies verleend gezien het gebouw bezwaard is door de ontworpen rooilijn. De uitbreidings- en verbouwingswerken kunnen slechts geregulariseerd worden als er een plaatsbeschrijving, van vóór de verbouwing, en een akte van afstand van meerwaarde wordt opgemaakt.*

...”

Na het opstellen van een akte van afstand van meerwaarde met bijhorende plaatsbeschrijving van de toestand voor de werken, adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer op 29 januari 2010 als volgt gunstig:

“ ...

*De werken worden toegelaten overeenkomstig artikel 4.3.8 paragraaf 2 in werking vanaf 1 september 2009 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een plaatsbeschrijving betreffende de staat van de gebouwen werd opgemaakt op 16 januari 2010 en door mijn dienst goedgekeurd. De akte afstand van meerwaarde is opgemaakt op 29 januari 2010.*

*Hierdoor vervalt het ongunstig advies d.d. 01/12/2009. Er wordt een gunstig advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.*

...”

De verzoekende partij weigert op 8 februari 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

**(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

***Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:***

*Het perceel is gelegen op de hoek van de [REDACTED]*

*.*

*(...) Het gebouw bevindt zich grotendeels voor de ontworpen rooilijn van zowel de [REDACTED] als van het [REDACTED].*

***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:***

***Functionele inpasbaarheid – bestemming:***

*Het eigendom is gelegen langs de [REDACTED]. Langs dit gedeelte van de [REDACTED] komen een beperkt aantal handelsruimten met woongegelegenheid voor. Nieuwe handelsruimten worden bij voorkeur ingeplant in de kernen van [REDACTED]. Bestaande handelsruimten kunnen behouden blijven. Er bestaan derhalve, gelet op het volume van het gebouw, geen ruimtelijke bezwaren tegen de verbouwing van een handelsruimte met woongegelegenheid aldaar op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met eventuele beperkingen opgelegd door de stedenbouwkundige karakteristieken van het perceel, de bebouwing in de omgeving en de gangbare stedenbouwkundige voorschriften.*

***Ruimtegebruik en bouwdichtheid – inplanting:***

*Het gebouw werd ingeplant op 9,32 meter uit de as van de [REDACTED] en op 0,92 meter uit de rechter perceelsgrens, welke samenvalt met de zijkant van het [REDACTED]. De ontworpen rooilijn van de [REDACTED] bevindt zich op 13 meter uit de as van de weg en de ontworpen rooilijn van het [REDACTED] werd ingetekend op 6 meter uit de rechter perceelsgrens van onderhavig perceel. Het gebouw bevindt zich grotendeels voor deze ontworpen rooilijnen en binnen de hoekafschuining van de aansluiting van het [REDACTED] op de gewestweg. Het gebouw bevindt zich in zijn totaliteit voor de ontworpen bouwlijn van de [REDACTED]. Het bestaande gebouw werd uitgebreid met een inkomhal en een leefruimte. De inkomhal werd ingeplant 1,68 meter uit de huidige rooilijn ten opzichte van het [REDACTED]. Deze inkomhal bevindt zich geheel voor de ontworpen rooilijn van het [REDACTED] en voor de bouwlijn ten opzichte van de [REDACTED].*

*De inkomhal komt derhalve niet voor regularisatie in aanmerking.*

*Verder werd het gelijkvloers onder de uitbouw van de 1<sup>ste</sup> verdieping achteraan dichtgemaakt en uitgebreid en omgevormd tot leefruimte. Deze leefruimte bevindt zich deels voor de ontworpen rooilijn en geheel voor de ontworpen bouwlijn van het [REDACTED]. De uitbreiding van het gebouw in deze strook komt derhalve niet voor vergunning in aanmerking.*

*Ten westen van de uitbouw werd een buitentrap aangebracht. Deze buitentrap bevindt zich voor de ontworpen bouwlijn van de [REDACTED] en achter de ontworpen bouwlijn van het [REDACTED].*

***De bouwbreedte, bouwdiepte, hoogte:***

*Het bestaande gebouw had een breedte van 21,25 meter en een diepte van 8,05 meter over de gehele breedte. De rechterhelft van het bestaande gebouw had een*

kroonlijsthoogte van 4,40 meter en een nokhoogte van 7 meter en werd uitgevoerd met een zadeldak van ca. 33°. De linkerhelft van het bestaande gebouw had vooraan een kroonlijsthoogte van 3,50 meter, achteraan een kroonlijsthoogte van 4,66 meter en een nokhoogte van 6 meter en werd uitgevoerd met een zadeldak.

De aanbouw achteraan werd vergund met een breedte van 6,54 meter en een diepte van 6,42 meter op de eerste verdieping. Het gelijkvloers werd dichtgemaakt over een diepte van 3,21 meter en hierin werd een keuken ingericht. De uitbouw achteraan werd uitgevoerd met een plat dak en een hoogte van 6,06 meter.

De bestaande achterbouw onder de eerste verdieping werd op gelijkvloers niveau dichtgebouwd en uitgebreid tot een diepte van 10,55 meter, zodat het gebouw een totale bouwdiepte krijgt van 18,95 meter. Dit is een overschrijding van de gangbare bouwdiepte van 17 meter in woongebied. Deze uitbreiding werd uitgevoerd met een plat dak en een hoogte van 2,97 meter.

Links van de achterbouw werd een inkomhal aangebouwd met een breedte van 3,60 meter, een diepte van 3,53 meter en een hoogte van 2,92 meter. De inkomhal werd uitgevoerd met een plat dak.

Verder werd het dak van het bestaande hoofdgebouw verhoogd tot een kroonlijsthoogte van 3,96 meter en een nokhoogte van 7,51 meter over de gehele breedte van het hoofdvolume. Er werd ook een bijkomende gevel aangebracht tegen de voor- en achtergevel, zodat de diepte van het hoofdvolume op 8,40 meter werd gebracht.

#### **Conclusie m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:**

De aanvraag is gelegen binnen de ontworpen rooilijnen van de [REDACTED]. Voor de ligging binnen de ontworpen rooilijn van [REDACTED] werd, na een akte van afstand van meerwaarde, een gunstig advies van AWV bekomen.

Voor [REDACTED] is een rooilijn- en onteigeningsplan in opmaak. De aanvraag is gedeeltelijk gelegen binnen de ontworpen rooilijn van [REDACTED]. Het volledige gebouw is gelegen voor de ontworpen bouwlijnen.

De ligging binnen de ontworpen rooilijnen en bouwlijnen heeft derhalve een zeer zware impact op het gebouw. Normaliter kunnen enkel instandhoudingswerken worden uitgevoerd aan constructies binnen de ontworpen rooilijn. In casu werd het gebouw zeer grondig verbouwd en uitgebreid: verhoging van kroonlijst- en nokhoogten, aanbouw van een inkomhal, leefruimte en buitentrapp. Deze werken hypothekeren de realisatie van de rooilijnen aldaar en bestendigen de constructie op lange termijn. Deze werken zijn dan ook niet aanvaardbaar.

Verder wordt door het aanbouwen van de gelijkvloerse leefruimte een bouwdiepte gecreëerd van 18,95 meter. Deze bouwdiepte overschrijdt de gangbare gelijkvloerse bouwdiepte van 17 meter zonder dat hiervoor een afdoende stedenbouwkundige motivatie aanwezig is.

(...)

#### **(1) watertoets**

Gelet op het decreet betreffende het algemeen waterbeleid d.d. 18 juli 2003, inzonderheid artikel 8. Het project is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

Overwegende dat het ontwerp voorziet in de opvang van het regenwater van de aanbouw en de inkomhal in een hemelwatertank (3.500 L). Er wordt niet voorzien in hergebruik. Het regenwater van het rieten dak wordt niet opgevangen, het regenwater van de verharde oppervlakte wordt niet opgevangen en is voorzien om te infiltreren in de ondergrond of de omliggende groenstroken.

Verhardingen met een referentieoppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> moeten voorzien in een infiltratievoorziening. Op de plannen ontbreekt de inplanting, de omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume, ...

De aanvraag is in strijd met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

...

### **ALGEMEEN BESLUIT WEIGERING**

De aanvraag is gelegen binnen de ontworpen rooilijnen van de [REDACTED]. Voor de ligging binnen de ontworpen rooilijn van [REDACTED] werd, na een akte van afstand van meerwaarde, een gunstig advies van AWW bekomen.

Voor [REDACTED] is een rooilijn- en onteigeningsplan in opmaak. De aanvraag is gedeeltelijk gelegen binnen de ontworpen rooilijn van [REDACTED]. Het volledige gebouw is gelegen voor de ontworpen bouwlijnen.

De ligging binnen de ontworpen rooilijnen en bouwlijnen heeft derhalve een zeer zware impact op het gebouw. Normaliter kunnen enkel instandhoudingswerken worden uitgevoerd aan constructies binnen de ontworpen rooilijn. In casu werd het gebouw zeer grondig verbouwd en uitgebreid: verhoging van kroonlijst- en nokhoogten, aanbouwen van een inkomhal, leefruimte en buitentrapp. Deze werken hypothekeren de realisatie van de rooilijnen aldaar en bestendigen de constructie op lange termijn. Deze werken zijn dan ook niet aanvaardbaar.

Verder wordt door het aanbouwen van de gelijkvloerse leefruimte een bouwdiepte gecreëerd van 18.9 meter. Deze bouwdiepte overschrijdt de gangbare gelijkvloerse bouwdiepte van 17 meter zonder dat hiervoor een afdoende stedenbouwkundige motivatie aanwezig is.

Tenslotte wordt bijna 2/3 van het zijtuin- en tuingedeelte verhard in functie van parkeergelegenheden bij de handelsruimte. De parking wordt niet in de omgeving geïntegreerd door groenbuffers of groenaanleg. De grote oppervlakte aan verharding overschrijdt de draagkracht van het perceel en heeft onvoldoende stedenbouwkundige kwaliteit.

Bovendien doorstaat de aanvraag de watertoets niet. De aanvraag is in strijd met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 4 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 april 2010 beslist de verwerende partij op 22 april 2010 als volgt het administratief beroep in te willigen en voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

*Het perceel is gelegen op de hoek van de [REDACTED].*

*Het gebouw staat ingeplant op 9m32 uit de as van de [REDACTED] en op 92cm uit de rechterperceelsgrens die samenvalt met de zijkant van het [REDACTED]. De ontworpen rooilijn van de [REDACTED] bevindt zich op 13 meter uit de as van de weg en de ontworpen rooilijn van het [REDACTED] werd ingetekend op 6 meter uit de rechterperceelsgrens van onderhavig perceel.*

*In verband met de ontworpen rooilijn langs de gewestweg ([REDACTED]) werd door het Agentschap Wegen en Verkeer een gunstig advies afgeleverd voor het regularisatiedossier gelet op het feit dat de aanvragers een akte van afstand van meerwaarde hebben ondertekend. Voor wat betreft de rooilijn langs [REDACTED] is dit plan nog in opmaak en dus niet bindend. De gemeente beschikt nog niet over een voorlopig of definitief goedgekeurd rooilijnplan voor [REDACTED].*

*Derhalve kan deze rooilijn niet worden aangewend om het dossier te weigeren.*

*Het oorspronkelijke gebouw had een breedte van 21m25 en een diepte van 8m05. De rechter helft van het bestaande gebouw had een kroonlijsthoogte van 4m40 en een nokhoogte van 7 meter met een zadeldak van circa 33°. De linkerhelft van het bestaande gebouw had vooraan een kroonlijsthoogte van 3m50 en achteraan een kroonlijsthoogte van 4m66. De nokhoogte bedroeg 6 meter met zadeldak.*

*Het dak van het bestaande hoofdgebouw werd verhoogd tot een kroonlijsthoogte van 3m96 en een nokhoogte van 7m51 over de gehele breedte van het hoofdvolume. Er werd ook een bijkomende wand aangebracht tegen de voor- en achtergevel, zodat de diepte van het hoofdvolume op 8m40 werd gebracht. Deze gewijzigde afmetingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar.*

...

*De aanbouw achteraan werd vergund met een breedte van 6,54 meter en een diepte van 6,42 meter op de eerste verdieping. Het gelijkvloers werd dichtgemaakt over een diepte van 3,21 meter en hierin werd een keuken ingericht. De uitbouw achteraan werd uitgevoerd met een plat dak tot een hoogte van 6,06 meter.*

*De bestaande achterbouw werd op het gelijkvloers dichtgebouwd en uitgebreid tot een diepte van 10m55. Deze uitbreiding werd uitgevoerd met een plat dak tot een hoogte van 2m97. Links van de achterbouw werd een inkomhal aangebouwd van 3m60 bij 3m53 met een plat dak tot een hoogte van 2m92. De inkomhal overschrijdt de bestaande zijgevellijn van het hoofdgebouw niet.*

*De totale bouwdiepte bedraagt in het regularisatiedossier 18m95. De algemeen gehanteerde bouwdiepte bedraagt doorgaans 17m. Het betreft hier echter een bestaand*

gebouw dat zich reeds 3m75 voor de nieuw ontworpen rooilijn bevindt. De huidige uitbreiding reikt niet verder dan de algemene bouwdiepte van 17m uitgaande van de nieuwe rooilijn. Het betreft hier ook een gebouw waarbij het gelijkvloers van het hoofdgebouw een handelsfunctie heeft. Algemeen wordt er bij gebouwen met een handelsfuncties een grotere bouwdiepte toegestaan. Het gebouw van het rechts aanpalende perceel staat reeds verder naar achteren ingeplant achter de nieuwe rooilijn.

De uitbreiding van voorliggend dossier staat 1m dieper gebouwd dan het gebouw op het rechts aanpalende perceel. Echter de uitbreiding staat op 18m86 ingeplant van deze rechterperceelsgrens. De privacy van het rechts aanpalende perceel wordt niet geschonden. Gelet op de voorliggende functies van het pand en de plaatselijke toestand is de bouwdiepte van 18m95 ruimtelijk aanvaardbaar.

De tuinstrook van het perceel werd opgesplitst in twee delen door een houten schutting.

Het linker gedeelte aan de kant van [REDACTED] is privé. De toegang tot dit private gedeelte is voorzien achteraan het perceel, langs het [REDACTED]. Er werd een looppad van 1,50 meter breedte aangelegd naar de nieuwe inkom. Achter de leefruimte werd een terras in natuursteen aangelegd met een oppervlakte van 35 m². Het achterste gedeelte van de private tuin werd verhard met rood-bruine klinkers over een breedte variërend van 5 tot 10 meter.

Het rechtergedeelte van de tuinstrook behoort tot het handelsgedeelte. Dit deel van de tuin werd volledig verhard met klinkers tot op twee meter van de achterste perceelsgrens. Langs de achterste perceelsgrens bevindt zich over de gehele breedte van het perceel een twee meter brede groenstrook met beuken. Gelet op de functie van handel aan de drukke gewestweg [REDACTED] is het wenselijk dat er parkeergelegenheid wordt georganiseerd op eigen terrein. De voorziene verharding laat ongeveer 12 wagens toe. Echter is er op eigen terrein geen enkele maatregel getroffen om deze hoeveelheid aan parkeerplaatsen af te schermen naar het rechts aanpalende gebouw. De ontworpen verharding die zal dienst doen als parking kan enkel ruimtelijk worden aanvaard als er een groenbuffer van minstens 1m wordt aangelegd langs de rechterperceelsgrens. De groenbuffer met beuken van 2m op de achterste perceelsgrens volstaat aldaar.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van uitbreidings- en verbouwingswerken bij een bestaand handelspand met woonst. De dakbedekking van het hoofddak wordt gewijzigd van dakpannen naar een rieten dakbedekking waardoor hiervoor niet dient te worden voldaan aan de verordening van de hemelwateropvang.

Verder voorziet de aanvraag in een uitbreiding van ca. 25m² dakoppervlakte en ca. 310m² verharding van het grondoppervlak, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. In de aanstiplijst wordt er melding gemaakt van de plaatsing van een hemelwaterput van 15000L, hetgeen overeenstemt met de voorliggende bijkomende verhardingen en dakoppervlaktes. Dit stemt echter niet overeen met de inhoud weergegeven op het plan. Derhalve dient bij de vergunning alsnog de uitdrukkelijke voorwaarde te worden opgelegd dat er een hemelwaterput van minimaal 15000L dient te worden geplaatst.

...

## **BESLUIT:**

*... een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen op voorwaarde dat:*

- *Een hemelwaterput van minimaal 15000L wordt geplaatst.*
- *Een groenbuffer van minstens één meter wordt geplaatst langs de rechter perceelsgrens ter hoogte van de bestaande en nieuwe verharding die dienst doet als parking.*
- *wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 06/10/2009 van de gemeentelijke brandweer.*
- *wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 5/11/2009 van het centrum voor Toegankelijkheid.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft bij aangetekende brief van 4 juni 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0509/A/1/0480.

## **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 VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van de motiveringsplicht met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

In een eerste onderdeel van haar enig middel richt de verzoekende partij zich als volgt tegen het standpunt dat de ontworpen rooilijn langs het [REDACTED] geen weigeringsmotief kan zijn:

*“ ...*

*Ten onrechte wordt in het bestreden besluit overwogen dat een ontworpen rooilijn niet bindend is en dat een vergunning op basis daarvan niet zou kunnen worden geweigerd.*

*...*

*In casu is de inplanting van het gebouw, voorwaarde van de regularisatieaanvraag, niet alleen manifest in strijd met de sinds jaren gehanteerde normen met betrekking tot de breedte van de wegzate en de rooilijnen van 12 meter, maar bovendien in concreto een inbreuk op de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.*

*De rooilijnen, die worden aangehouden voor alle achterliggende eigendommen langsheen het [REDACTED], worden onderbroken door het gebouw in kwestie, waardoor als het ware een bottleneck*



*ontstaat, die de normale toegang tot deze achterliggende eigendommen bemoeilijkt, zoniet verhindert.*

*De wegzate ter plaatse wordt immers aldus vernauwd tot enkele meters.*

*Overigens verwijst verzoeker in dit verband naar de verkavelingsvergunning die werd afgeleverd met betrekking tot het andere hoekperceel ■■■■, waar exact dezelfde principes worden toegepast.*

*Uit de foto's van de plaatsgesteldheid, zoals deze zich bevinden in het administratief dossier, blijkt a fortiori de ongewone inplanting van het gebouw, waarvoor regularisatievergunning wordt nagestreefd.*

*...”*

In een tweede onderdeel van haar enig middel verzet de verzoekende partij zich als volgt tegen de afwijkende bouwdiepte:

*“ ...*

*Door het aanbouwen van de gelijkvloerse leefruimte werd een bouwdiepte gecreëerd van 18,95 meter.*

*Deze bouwdiepte overschrijdt de gangbare gelijkvloerse bouwdiepte van 17 meter zonder dat hiervoor een afdoende stedenbouwkundige motivatie aanwezig is.*

*Andermaal dient de evaluatie te gebeuren aan de hand van de principes van een goede ruimtelijke ordening.*

*In het bestreden besluit wordt daarover een bijzonder eigenaardige overweging ontwikkeld:*

*...*

*Een dergelijke afwijking van de vaste normering gaat uiteraard niet op en is manifest in strijd met de regels inzake een goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing heeft betrekking op uitbreidings- en verbouwingswerken aan een bestaand handelspand met woonst op de hoek van de ■■■■ (een gewestweg) met ■■■■.

Het gebouw is volledig gelegen voor de ontworpen bouwlijn van de ■■■■ en ligt quasi voor de helft voor de ontworpen rooilijn van die weg.

Omwille van de akte van afstand van meerwaarde en de plaatsbeschrijving, adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer uiteindelijk gunstig.

Het gebouw is langs ■■■■ door een ontworpen rooilijn getroffen: een rooilijn- en onteigeningsplan is in opmaak.

Terwijl voor de verzoekende partij, in eerste administratieve aanleg, de gedeeltelijke ligging van het gebouw voor de ontworpen rooilijn van ■■■■, en de volledige ligging voor de ontworpen

bouwlijn ervan, nog een weigeringsmotief was, is het dat, bij gebrek aan een voorlopig of definitief goedgekeurd rooilijnplan, niet voor de verwerende partij.

De verzoekende partij betwist de toegestane afwijking aan de zijde van de [REDACTED] niet, maar wel de toegestane afwijking aan de zijde van [REDACTED], omdat de ongewone inplanting van het gebouw manifest in strijd is met de sinds jaren gehanteerde normen met betrekking tot de breedte van de wegzate en de rooilijnen en omdat de inplanting een goede ruimtelijke ordening schaadt.

Daarnaast vecht de verzoekende partij de ongewone bouwdiepte aan als element van onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening.

## 2.1.

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

## 2.2.

Wanneer de verwerende partij krachtens artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. De verwerende partij onderzoekt de aanvraag volledig.

De verwerende partij heeft een appreciatiebevoegdheid om te beslissen of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

## 2.3.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO maakt het mogelijk rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar dat is allerm minst een verplichting.

## 3.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij niet aantoont dat het gemeentelijk rooilijnplan ter hoogte van de [REDACTED] (voorlopig of definitief) is vastgesteld.

De verwerende partij beslist dan ook terecht dat de rooilijn in het nog in opmaak zijnde rooilijnplan niet bindend is.

Krachtens artikel 10 van het Rooilijnendecreet treedt een besluit houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk rooilijnplan overigens pas veertien dagen na de bekendmaking, bij uittreksel ervan in het Belgisch Staatsblad, in werking.

Dit betekent evenwel nog niet dat de verwerende partij met de bestreden beslissing afdoende motiveert dat de inplanting verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing, met betrekking tot de inplanting langs de ■■■■■, behoudens het niet bindend karakter van de rooilijn, geen enkele motivering bevat.

Niettegenstaande de foto's van de plaatsgesteldheid, schenkt de verwerende partij op geen enkel ogenblik en op geen enkele wijze aandacht aan (de mate van) de onderbreking van de rooilijnen en bouwlijnen door de inplanting van het gebouw.

Noch ten aanzien van de ■■■■■, noch ten opzichte van ■■■■■, legt de verwerende partij in de bestreden beslissing uit waarom de, in verhouding tot de veel meer achterin gelegen bestaande overige bebouwing, opvallend afwijkende plaats van het geregulariseerde gebouw voor haar aanvaardbaar is.

Met betrekking tot de bouwdiepte doet de verwerende partij dat wel: ze houdt rekening met het feitelijk gegeven van de inplanting voor de nieuw ontworpen rooilijn en grijpt de handelsfunctie op het gelijkvloers van het pand aan om de bouwdiepte te aanvaarden in verhouding tot het reeds verder naar achter ingeplant gebouw op het rechtsaanpalend perceel langsheen de ■■■■■, dat ook achter de nieuw ontworpen rooilijn staat.

Het enig middel is dan ook gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 april 2010, waarbij aan [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de uitbreidings- en verbouwingswerken aan een bestaand handelspand met woonst op een perceel gelegen te gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van [REDACTED].
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,  
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

## Eddy STORMS