

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0538 van 19 december 2012  
in de zaak 1112/0607/A/4/0540

*In zake:* de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Roland DE CLERQ  
kantoor houdende te 9000 Gent, Henegouwenstraat 36  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 14 november 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het slopen van een woning en bijgebouw en het omvormen van een schuur tot woning.

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 een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

1.

De verzoekende partij is (mede)eigenaar van een perceel gelegen aan de [REDACTED] te [REDACTED].

De bebouwing op dit perceel bestond eerder uit een “verouderde woning, een bijgebouw en een schuur, allen ingeplant langs de rechtse perceelsgrens”.

Het perceel maakte het voorwerp uit van een stedenbouwkundig attest van 11 juni 2004, waarin verschillende opties werden beoordeeld:

- optie 1 weerhouden: het slopen van alle gebouwen en het oprichten van een nieuwbouw woning op de rooilijn in de [REDACTED] met achterliggend een vrijstaande garage;
- optie 2 niet weerhouden : het slopen van de woning en het herbestemmen en renoveren van de schuur tot woonhuis;
- optie 3 weerhouden: het slopen van de voorliggende woning en het oprichten van een nieuwbouwwoning op de rooilijn in de [REDACTED] met behoud van de achterliggende stallingen als bijgebouwen.

De verzoekende partij heeft vervolgens de schuur ingericht tot woning. De werken werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning en maken het voorwerp uit van een proces-verbaal van bouwovertrading van 2 december 2009.

2.

Op 3 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie woning slopen woning en bijgebouwen – verbouwen schuur tot woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse weigert op 14 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

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

De aanvraag is gelegen in het centrum van Elversele, langsheen de lokale verbindingsweg tussen de dorpskernen Tielrode – Elversele – Sombeke. Op het perceel bevindt zich een verkrotte woning, sinds 1901 getroffen door een rooilijn, met achtergelegen schuur, dewelke zonder te beschikken over stedenbouwkundige vergunning werd omgevormd tot woongelegenheden. Het bouw misdrijf werd vastgesteld op 2/12/2009. De aanvraag betreft de regularisatie van de bestemmingswijziging, evenals het slopen van de voorliggende woning. Ter hoogte van de rooilijn wordt een poortconstructie aangevraagd als overgang tussen de woning links en de garages rechts. De woning en voormalige schuur staan op de rechter perceelsgrens; de eigenaars van de aanpalende percelen rechts hebben de aanvraag ondertekend voor akkoord. De voormalige schuur bevindt zich op 3,60 m tot 5,1 m uit de linker perceelsgrens. Achteraan grenst het perceel aan een zone 'non aedificandi', waarvoor de gemeente Temse bij grondoverdracht zich heeft verbonden om de bestemming van deze zone niet te wijzigen. Het bestaande hek en de achtertoegang wordt aangegeven op het plan dat bij de desbetreffende akte hoort, en betreft aldus de toestand van voor de overdracht.

#### Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het afgeleverde stedenbouwkundig attest dd. 14/6/2004, waarin het volgende werd beslist :

- Optie 1 (het slopen van alle gebouwen en het oprichten van een nieuwbouw woning op de rooilijn in de [REDACTED] met achterliggend een vrijstaande garage) werd weerhouden
- Optie 3 (het slopen van de voorliggende woning en het oprichten van een nieuwbouwwoning op de rooilijn in de [REDACTED] met behoud van de achterliggende stallingen als bijgebouwen) werd weerhouden
- Optie 2 (het slopen van de woning en het herbestemmen en renoveren van de bestaande stallingen tot woonhuis), dewelke overeenstemt met de thans ingediende aanvraag, werd echter niet weerhouden.

Overwegende dat de toen ingenomen standpunten overeind blijven;

Overwegende dat het straatbeeld in een dorpscentrum steeds 'geaccidenteerd' is, dat echter wordt gestreefd bij nieuwbouw of vernieuwbouw naar het harmoniseren van dit straatbeeld;

Overwegende immers dat het slopen van de bestaande woning zonder herbouw een discontinuïteit in het gesloten straatbeeld brengt;

Overwegende dat op het perceel links (huisnummer 54) in 2006 een nieuwbouw woning type gesloten bebouwing werd vergund, dat deze typologie aanvaardbaar bleek in het licht van het eerder afgeleverde stedenbouwkundig attest A/2004/5, dat de aanvragers van thans voorliggend dossier de aanvraag van hun burens voor akkoord hebben ondertekend zodat zij werden geacht akkoord te gaan met het profiel op de perceelsgrens;

Overwegende dat voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van het vooraan gelegen woongebouw, dat dit weliswaar een sanering betekent voor het straatbeeld, doch dat het stedenbouwkundig onaanvaardbaar is door deze slechts te vervangen door een tuinmuur, daar dit een permanent zichtbare wachtgevel creëert en dit in volle dorpscentrum;

Overwegende dat het stedenbouwkundig aldus opportuun is om op het perceel een nieuwbouwwoning in eerste bouworde te voorzien, de rooilijn volgend en aansluitend op het profiel van de nieuwbouwwoning links;

Overwegende dat het stedenbouwkundig misdrijf werd vastgesteld en volgende elementen bevat :

- De bestemmingswijziging van stalling tot moderne woonst met twee slaapkamers
- Het inrichten van een dakterras bovenop de carport
- Het vervangen van een afgesloten hooiluik door een raampartij op de verdieping

*Gelet op de gering perceelsbreedte (< 9m) en overwegende dat de woonruimte werd ingericht in tweede bouworde, dus ter hoogte van de achtergevel en tuinzones van de aanpalende percelen;*

*Overwegende dat een dergelijke inplanting op zulks een smal perceel een grote vorm van rechtstreekse inkijk in de woning en tuin van de aanpalende genereert, dat dit buiten het verwachtingspatroon valt binnen een dens bebouwd bouwblok dat wordt gekenmerkt door rijwoningen aan de straat en smalle doch diepe tuinen, dat een rij leilinden niets aan dit feit verandert, zodat de hinder voor de aanpalenden onaanvaardbaar hoog is in vergelijking met een inplanting van de woning in eerste bouworde;*

*Overwegende dat de sloop van de voorliggende woning slechts een theoretische oplossing biedt aan het “wonen in tweede bouworde”, dat dit echter niets bijbrengt tot de feitelijke hinder die is ontstaan door te gaan wonen op een plaats waar men rechtstreeks inkijkt in de woning en achtertuin van de aanpalende;*

*Overwegende dat de aanvraag dus zowel de continuïteit van het straatbeeld als de privacy van de aanpalende in het gedrang brengt;*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 14 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 februari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.*

*De sloop van de verouderde woning langs de straatzijde kan worden aanvaard. Deze woning was immers door een rooilijn getroffen en maakt het nu mogelijk om de door de gemeente gewenste rooilijn te realiseren. Het betekent een verdere sanering van het straatbeeld waarbij een breder profiel wordt gegeven aan de relatief smalle [REDACTED]. Dergelijke visie vormde reeds de motivatie voor de recent herbouwde rechts aanpalende woning.*

*Evenwel kan de omvorming van de achterliggende schuur tot woning niet worden aanvaard.*

*In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert, is er wel degelijk sprake van een woning in tweede bouwzone. Immers door het verdwijnen van de voorliggende woning schuift de eerste bouworde niet door naar de achterliggende bebouwing, de eerste bouworde dient bekeken in functie van het straatbeeld en bestaat uit woningen of gebouwen opgericht langs of kortbij de voorste perceelsgrens. De achterliggende schuur is gelegen in de*

*tuinzone van de voorliggende woningen, bijgevolg is er wel degelijk sprake van een woning in tweede bouwzone.*

*Woningen in tweede bouwzone zijn slechts aanvaardbaar in specifieke gevallen waarbij ten opzichte van de aanpalende percelen een voldoende afstand wordt vrijgehouden, welke in onderhavig dossier niet het geval is.*

*Het betrokken perceel is beperkt in breedte, ongeveer 8 m. Bijgevolg is het niet mogelijk om een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen te vrijwaren om de hinder naar de aanpalende percelen tot het minimum te beperken. Gelet op het stedenbouwkundig attest van 14 juni 2004 was de aanvrager hier wel degelijk van op de hoogte.*

*Verder dient opgemerkt dat het slopen van de woning langs de straatzijde zonder heropbouw een discontinuïteit in het gesloten straatbeeld brengt. De voorgestelde tuinmuur met poortopening komt hieraan bezwaarlijk tegemoet. Er ontstaat immers een permanent zichtbare wachtgevel waarvan kan worden aangenomen dat deze niet kan worden afgewerkt door de achterliggende woning. In eerste plaats dient gestreefd naar de verdere afwerking van het straatbeeld.*

*Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een bebouwingstoestand die niet overeenstemt met de gewenste stedenbouwkundige aanleg langs de [REDACTED].*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd op 8 maart 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 19 april 2012, is tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

##### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de middelen**

De verwerende partij werpt op:

*“ ...*

*In hoofddorde dient te worden opgemerkt dat verzoeker in de vijf door hem aangevoerde middelen telkens de schending van zowel de materiële als de formele motiveringsplicht inroept. Nochtans roept verzoeker bij elk middel in dat de beslissing onvoldoende minstens onjuist is gemotiveerd, waaruit dient te worden afgeleid dat hij wel degelijk begrepen heeft waarom de deputatie tot een bepaald besluit gekomen is.*

*De verzoekende partijen kunnen niet tegelijk de schending inroepen van de formele en de materiële motiveringsplicht voor zover hun kritiek er enkel in bestaat dat het bestreden besluit niet op afdoende wijze is gemotiveerd. Hiermee brengen ze immers duidelijk tot*

*uiting dat zij wel degelijk de motieven, de juridische en feitelijke overwegingen van het bestreden besluit kennen. Het doel van de formele motiveringsplicht heeft hen dus bereikt zodat ze niet over een gebrek aan formele motivering kunnen klagen. Met de formele motiveringsplicht werd trouwens slechts de wettelijke verplichting ingevoerd om de materiële motivering in de bestreden beslissing zelf op te nemen. Bij de formele motivering gaat het enkel om de vraag of de motieven naar behoren verwoord zijn in de bestreden beslissing, niet om het al dan niet naar eis van recht deugdelijk zijn van de motieven (...)*"

De beoordeling van deze argumentatie hangt samen met de beoordeling van de afzonderlijke middelen en zal hierna worden behandeld.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële motiveringsplicht, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en "de verkeerde voorstelling van feitelijkeheden".

De verzoekende partij zet uiteen:

*" ...*

*In de bestreden beslissing wordt sub 2.2 "Historiek en beschrijving project" tekstueel gesteld wat volgt :*

*" De oude woning getroffen door de rooilijn en het achterliggende bijgebouw **werden** afgebroken. In de schuur werd op de verdieping een woning ingericht met dakterras op het achterste gedeelte, dienstig als carport. Ter hoogte van de rooilijn **werd** een nieuwe poortconstructie opgetrokken als overgang tussen de bebouwing op de aanpalende kavels.*

*Deze werken **werden** uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning en hiervoor werd een Proces-Verbaal van bouwvoertreding opgemaakt op 02.12.2009."*

*Welnu : deze overwegingen die overduidelijk op een determinerende manier aan de basis gelegen hebben van de gewraakte weigeringbeslissing missen elke band met de realiteit, nu de oude -door de rooilijn getroffen- woning en het achterliggende bijgebouw tot op vandaag nog steeds niet afgebroken werden en er ter hoogte van de rooilijn nog steeds geen nieuwe poortconstructie opgetrokken werd als overgang tussen de bebouwing op de aanpalende kavels;*

*Een beslissing, gestoeld op dergelijke flagrant foutieve feitelijke gronden, behoort zonder meer nietig verklaard te worden;*

*..."*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*De deputatie heeft de vergunning geweigerd omdat de achterliggende woning, die in tweede bouworde ligt, niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De vraag of de voorliggende woning al dan niet reeds werd afgebroken is van geen enkele invloed op deze vaststelling, wel integendeel. Zolang de voorliggende woning niet werd afgebroken kan er zelfs geen betwisting zijn omtrent het al dan niet in tweede bouworde liggen van de achterliggende verbouwde schuur, een betwisting die verzoeker nochtans voert onder het vierde middel (cfr. infra).*

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*Neen, driewerf neen : deze conclusie van verwerende partij is flagrant foutief, want niet enkel illustreert ze op schrijnende wijze dat de gewraakte beslissing ex cathedra genomen is zonder enige feitelijke kennis van zaken, maar bovendien is ze niet relevant, nu de aanvraag van verzoeker er hoe dan ook toe strekte om de bouwval aan de 52 af te mogen breken en te vervangen door een nieuwe poortconstructie*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij bekritiseert onder dit middel de beoordeling door de verwerende partij in de bestreden beslissing. Volgens de verzoekende partij zou de verwerende partij haar beslissing op een determinerende wijze, maar foutief gesteund hebben op wederrechtelijke sloop van de bestaande bebouwing op het perceel.

Het middel betreft derhalve niet de schending van de formele, maar wel van de materiële motivering.

De verwerende partij lijkt niet te betwisten dat er in de bestreden beslissing onder de titel “historiek en beschrijving project” ten onrechte wordt vermeld dat de bestaande woning en achterliggend bijgebouw werden afgebroken.

De verwerende partij kan echter gevolgd worden dat de vermeende afbraak van deze gebouwen niet als wezenlijk element in de beoordeling werd betrokken om het aangevraagde te weigeren. Integendeel blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing onder de titel “goede ruimtelijke ordening” dat de verwerende partij oordeelde dat de sloop van de verouderde woning kan worden aanvaard.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit in zijn geheel gelezen blijkt dat de weigeringsbeslissing essentieel is gesteund op het niet aanvaardbaar zijn van de “omvorming van de achterliggende schuur tot woning”.

Het eerste middel is ongegrond.

#### **A. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële motiveringsplicht en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen:

“ ...

*Door de verwerende partij wordt op gratuite wijze gesteld dat door het verdwijnen van de voorliggende woning, de 1<sup>e</sup> bouworde niet door zou schuiven naar de achterliggende bebouwing;*

*Het is nu echter ten enenmale niet omdat de achterliggende (tot woning omgevormde) schuur gelegen is in de tuinzone van de aanpalende woningen, dat er per definitie sprake zou moeten zijn van een woning gelegen in 2<sup>e</sup> bouwzone;*

*De desbetreffende rechtspraak is alleszins in andere zin gevestigd, en de aldus gemotiveerde beslissing is op dat vrij cruciaal punt dan ook gespeend van de rechtens vereiste behoorlijke (zowel juridisch als feitelijke onderbouwing;*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*Wat betreft de materiële motivering, wordt verwezen naar bovenstaande citaat uit het bestreden besluit, waarin de deputatie wijst op de ligging van de woning in de tuinzone van de aanpalende woningen, en op de logica dat de bouworde dient te worden beoordeeld in functie van het straatbeeld, zodat het al dan niet verwijderd zijn van een voorliggende woning niets afdoet aan de ligging van een achterliggende woning. Bijkomend wordt de nabijheid t.o.v. de zijdelings aanpalende percelen onderzocht en wordt er weerhouden dat de beperkte breedte van het perceel, m.n. 8 meter, niet in aanmerking komt voor een woning in tweede bouworde.*

*Hiermee is de weigeringsgrond, m.n. het hinderlijke aspect van een woning in tweede bouworde in concreto, afdoende gemotiveerd.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de weigering van de stedenbouwkundige vergunning steunt op de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” worden in de bestreden beslissing duidelijk twee redenen vermeld waarom de verwerende partij het aangevraagde weigert, namelijk:

- het omvormen van de achterliggende schuur tot woning impliceert een woning in de tweede bouwzone, hetgeen ter plaatse niet aanvaardbaar zou zijn; (hierna: het eerste weigeringsmotief)
- het slopen van de woning langs de straatzijde zonder heropbouw brengt een discontinuïteit in het straatbeeld. (hierna: het tweede weigeringsmotief)

Het vierde middel van de verzoekende partij heeft betrekking op het eerste weigeringsmotief. De verzoekende partij beweert in het vierde middel dat dit weigeringsmotief niet zou steunen op een



“behoorlijke juridische en feitelijke onderbouwing”. Dit middel betreft derhalve het aanvoeren van een schending van het materieel motiveringsbeginsel en niet een schending van de formele motiveringsplicht.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Met betrekking tot het niet aanvaardbaar zijn van het aangevraagde omwille van de ligging in de tweede bouwzone bevat het bestreden besluit volgende overwegingen:

“ ...

*Evenwel kan de omvorming van de achterliggende schuur tot woning niet worden aanvaard.*

*In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert, is er wel degelijk sprake van een woning in tweede bouwzone. Immers door het verdwijnen van de voorliggende woning schuift de eerste bouwzone niet door naar de achterliggende bebouwing, de eerste bouwzone dient bekeken in functie van het straatbeeld en bestaat uit woningen of gebouwen opgericht langs of kortbij de voorste perceelsgrens. De achterliggende schuur is gelegen in de tuinzone van de voorliggende woningen, bijgevolg is er wel degelijk sprake van een woning in tweede bouwzone.*

*Woningen in tweede bouwzone zijn slechts aanvaardbaar in specifieke gevallen waarbij ten opzichte van de aanpalende percelen een voldoende afstand wordt vrijgehouden, welke in onderhavig dossier niet het geval is.*

*Het betrokken perceel is beperkt in breedte, ongeveer 8 m. Bijgevolg is het niet mogelijk om een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen te vrijwaren om de hinder naar de aanpalende percelen tot het minimum te beperken. Gelet op het stedenbouwkundig attest van 14 juni 2004 was de aanvrager hier wel degelijk van op de hoogte.*

...”

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing derhalve in essentie tot de conclusie dat de omvorming van de schuur tot woning niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening om reden dat de betrokken schuur gelegen is in de tuinzone, dat het betrokken perceel een beperkte breedte heeft van 8 meter en dat het derhalve niet mogelijk is om een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen te vrijwaren teneinde de hinder voor het rechts en links aanpalend perceel te beperken.

Door de enkele bewering dat een ligging in de tuinzone niet “per definitie” zou betekenen dat er sprake zou moeten zijn van een woning gelegen in tweede bouwzone, toont de verzoekende partij niet aan dat de aangehaalde beoordeling door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel en derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

In deze middelen voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële motiveringsplicht en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Een analoge grief geldt, waar het de voorgehouden “discontinuïteit in het straatbeeld” betreft : verwerende partij heeft geen enkel woord besteed aan de door verzoeker aan zijn bundel toegevoegde fotoreportage, aantonend dat er in Vlaanderen bezwaarlijk een andere straat gevonden kan worden waar het straatbeeld een grotere discontinuïteit vertoont dan de [REDACTED] te Elversele;*

*Door daar niet (althans niet ad rem) op geantwoord te hebben, heeft de verwerende partij op onvergeeflijke wijze gezondigd tegen de op haar rustende motiveringsplicht;*

*...”*

*“ ...*

*De verwerende partij steunt haar weigeringbeslissing ook nog op de overweging dat er een permanent zichtbare wachtgevel dreigt te ontstaan waarvan kan aangenomen worden dat deze niet kan worden afgewerkt door de achterliggende woning;*

*Zoals hoger aangehaald voorzagen de aanvankelijke (door verzoeker voor akkoord mede ondertekende) plannen van de links aanpalende nieuwbouw in een rechter zijgevel die (net zoals de voorgevel) met sierstenen afgewerkt zou worden;*

*Naderhand (en buiten medeweten van verzoeker) blijken die links aanpalenden echter vergunning verkregen te hebben om die zijgevel met snelbouwstenen te mogen optrekken;*

*De vergunningverlenende Overheid is hier dus duidelijk zelf in de fout gegaan, en die fout kan finaal niet toegerekend worden aan verzoeker;*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Over het straatbeeld wordt in de motivering van de bestreden beslissing het volgende gezegd:*

*...*

*Hieruit blijkt dat het straatbeeld werd onderzocht en dat de deputatie niet tot een onredelijke beoordeling komt.*

*Een antwoord van de deputatie op de fotoreeks van verzoeker is niet noodzakelijk om het straatbeeld in te schatten.*

*Een orgaan van actief bestuur is niet verplicht om de door de rechtzoekende aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden.*

*Voor de beslissing van een orgaan van actief bestuur volstaat het dat de motivering 'draagkrachtig' is, m.n. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen (...).*

*...*

*“ ...*

*Verzoeker stelt dat de deputatie haar weigeringsbeslissing 'ook nog steunt' op de overweging dat er een permanent zichtbare wachtgevel dreigt te ontstaan die niet zal afgewerkt worden door de achterliggende bebouwing, terwijl er een vergunning verleend werd aan de burens om deze wachtgevel met snelbouwstenen op te trekken.*

*Zoals reeds gesteld is de weigeringsbeslissing op een doorslaggevende wijze gestoeld op de concrete onverenigbaarheid van het bouwen in tweede bouworde met de goede ruimtelijke ordening.*

*Deze motivering is op zich draagkrachtig. De door verzoeker aangehaalde beoordeling van de wachtgevel betreft een overtollig motief.*

*...”*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*Ook hier betreft het dus weer een “ex cathedra”-beslissing, die getroffen werd zonder enige voeling met de realiteit, daar waar verzoeker middels een door hem aan het bundel toegevoegde foto-reportage nochtans ten genoegen van rechte aangetoond had dat gewagen van continuïteit in het straatbeeld van de [REDACTED] gelijk staat met vloeken in de kerk;*

*...*

*Dat er een permanent zichtbare wachtgevel dreigt te ontstaan is nu dus ten enenmale niet de schuld van verzoeker, maar wel en uitsluitend deze van de vergunningverlenende overheid zelf, die zich daar dus allerm minst heeft kunnen op steunen om het regularisatieverzoek van rekwestrant te verwerpen*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de bespreking van het vierde middel is gebleken dat de bestreden beslissing twee weigeringsmotieven bevat die duidelijk verband houden met de goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling door de verwerende partij dat het slopen van de woning langs de straatzijde zonder heropbouw een discontinuïteit in het straatbeeld brengt, betreft het tweede weigeringsmotief.

Het bestreden besluit bevat dienaangaande volgende overwegingen:

*“ ...*

*Verder dient opgemerkt dat het slopen van de woning langs de straatzijde zonder heropbouw een discontinuïteit in het gesloten straatbeeld brengt. De voorgestelde*

*tuinmuur met poortopening komt hieraan bezwaarlijk tegemoet. Er ontstaat immers een permanent zichtbare wachtgevel waarvan kan worden aangenomen dat deze niet kan worden afgewerkt door de achterliggende woning. In eerste plaats dient gestreefd naar de verdere afwerking van het straatbeeld.*

*...*

Het tweede en het derde middel betreffen kritiek op deze overwegingen.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, VCRO bepaalt:

*“Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*  
*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*  
*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...”*

Uit het voorgaande volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, is derhalve een draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren.

3.

Hierboven is reeds vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat het eerste weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat dit weigeringsmotief geen afdoende motivering kan vormen voor het bestreden besluit.

Het “bijkomend” tweede weigeringsmotief dat betrekking heeft op de gevolgen voor het straatbeeld door het aangevraagde, is een overtollig motief waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het voormelde eerste weigeringsmotief van het bestreden besluit. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

4.

Het tweede en derde middel is onontvankelijk.

### **C. Vijfde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële motiveringsplicht en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“...*

*Tenslotte heeft de verwerende partij geen, laat staan een zinnig weerleggingargument voorgebracht naar de opmerking van verzoeker toe, als zou de vermeende privacyhinder*

*voor de linker naburen –indien dan al bestaande, quod non- op een afdoende wijze uit de wereld geholpen kunnen worden door de aanplant van 3 nieuwe leibomen, zodanig dat inkijk van het ene erf op het andere materialiter onmogelijk gemaakt wordt;*

*Geen motivering is zo mogelijk nog erger dan een slechte motivering, en ook het hier besproken middel behoort dus gegrond verklaard te worden;*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Een orgaan van actief bestuur is niet verplicht om de door de rechtzoekende aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden.*

*Voor de beslissing van een orgaan van actief bestuur volstaat het dat de motivering 'draagkrachtig' is, m.n. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen (MAST A., e.a., Overzicht van het Belgisch administratief recht, Kluwer, 2009, nr. 899).*

*De weigering van de vergunning is i.c. gebaseerd op de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, meer het gebrek aan afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen – in concreto getoetst – van een woning in tweede bouwzone.*

*Deze motivering is op zich draagkrachtig en afdoend om de weigering te dragen.*

*...”*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*In de tijd van wijlen Professor MAST (jaren '60-'70 van de vorige eeuw) mag dat dan misschien wel zo geweest zijn, maar de rechtzoekende geadministreerde heeft sindsdien gelukkig toch wat meer verweermiddelen ter beschikking gekregen om zich met goede kans op succes te kunnen verzetten tegen dergelijke vorm van totalitair denken;*

*Ten overvloede : de klagende naburen op het links gelegen perceel hebben hun woning slechts opgetrokken nadat verzoeker de achterliggende schuur reeds omgevormd had tot woning, heb- ben verzoeker (met succes) gevraagd om de plannen van hun nieuwbouw 'voor akkoord' te willen ondertekenen, hadden op die plannen een met natuursteen bedekte rechter zijgevel voor- zien (wat impliceert dat zij perfect instemden met de bestaande situatie en dus ook met het feit dat er op het rechts aanpalend perceel langs de ■■■■ 52 langs de rooilijn nooit nog een nieuwbouw opgetrokken zou worden, en hebben dat achteraf -buiten medeweten van verzoeker- omgeturnd naar een eigenlijke wachtgevel ...;*

*Door zich met zo weinig woorden voor de kar te hebben laten spannen van zulk een doorzichtig manoeuvre, heeft de verwerende partij zich ook nog bezondigd aan een uitgesproken vorm van onbehoorlijk bestuur;*

*In elk geval zijn de door de verwerende partij gebruikte formuleringen AL te summier om in onderhavige casus afdoend “draagkrachtig” genoemd te kunnen worden;*

*...”*

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd omdat de verwerende partij niet is ingegaan op het beroepsargument van de verzoekende partij dat de eventuele hinder door inkijk voor het linker perceel kon verholpen worden door het aanplanten van leibomen.

Het vijfde middel betreft derhalve het aanvoeren van een schending van de formele motiveringsplicht.

2.

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

De formele motiveringsplicht houdt derhalve niet de verplichting in voor de verwerende partij om elk beroepsargument van de aanvrager te beantwoorden. Het volstaat dat uit het bestreden besluit kan worden afgeleid waarom het standpunt van de beroeper niet wordt gevolgd.

3.

Bij de bespreking van het vierde middel is reeds vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat het betrokken perceel onvoldoende breed is om een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen te vrijwaren teneinde de hinder voor het rechts en links aanpalend perceel te beperken. Daaruit blijkt afdoende waarom de verwerende partij het standpunt van de verzoekende partij met betrekking tot het aanplanten van leibomen niet volgt.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ