

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0562  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0295/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Patrick SPEECKAERT</b> , 2. de heer <b>Sven BOULLART</b> , 3. de heer <b>Marc DE RONNE</b> , 4. mevrouw <b>Sonja SPEECKAERT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Donnie BAUWENS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Robin SLABBINCK en Arnout SCHELSTRAETE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en van mevrouw Rita SPEECKAERT en de heer Hannes SPEECKAERT tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare van 15 juli 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning en het bouwen van een vervangingswoning op een perceel gelegen te 9910 Knesselare, Burgstraat 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 771p.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 mei 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 augustus 2017.

De procespartijen 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 tussenkomende partij dient op 20 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een woning en bouwen van een vervangingswoning" op een perceel gelegen te 9910 Knesselare, Burgstraat 26.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 april 2015 tot en met 29 mei 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

" ...

*Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan Eeklo-Aalter. Het perceel maakt deel uit van een groep woningen op cijnsgronden, die worden gekenmerkt door een zeer beperkte perceelsdiepte en een langgerekte bebouwing. Op het betreffende perceel bevindt zich een gezinswoning.*

*De aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe vervangende woning volgens dezelfde typologie; namelijk een langgerekte woning met één bouwlaag en een hellend dak. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 111,43m<sup>2</sup> (voorheen 51,70m<sup>2</sup>) en een volume van 666,4m<sup>3</sup>. De kroonlijst- en nokhoogte van het dak bedragen respectievelijk 3,60m en 7,60m*

*Het overlappingspercentage met de te slopen woning bedraagt 91,91%. De voorgevel van de nieuwe woning wordt ingeplant tot aan de rooilijn, volgens goedgekeurd aflijningsplan van 25 juli 1985. De bouwvrije strook meet links op het smalste punt 2m, rechts minimum 2,75m.*

*De ramen in de achtergevel zijn vast en voorzien van een matte beglazing om inkijk tegen te gaan.*

*De woning is gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. De aanvraag doorstaat de toetsing van art. 4.4.10. van de Vlaamse Codex:*

- *Het betreft een gebouw dat als niet-verkrot te beschouwen is, bij nazicht bij de bevolkingsdienst is de woning bewoond tot op heden*
- *Er zijn ons geen overtredingen bekend; de bestaande woning wordt geacht vergund te zijn.(zie kadasterplan 1.1.1979)*
- *Het aantal woonegelegenheden wijzigt niet*
- *Het volume wordt uitgebreid maar blijft beneden de 1000m<sup>3</sup> nl. 666,4 m<sup>3</sup>*
- *Het overlappingspercentage met de te slopen woning bedraagt 91,91%*
- *Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet gelegen in recreatiegebied noch in ruimtelijk kwetsbaar gebied.*
- *De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.*
- *Gelet op het openbaar onderzoek dat aanleiding gaf tot 4 gelijkaardige bezwaren;(zie evaluatie)*

*Gelet op het gunstig advies van Watering van de Wagemakerstroom - Provincie Oost-Vlaanderen d.d. 29-05-2015;*

*Gelet op het gunstig advies van EANDIS - dhr. Ben De Neve d.d. 5-06-2015;*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen, mevrouw Rita SPEECKAERT en de heer Hannes SPEECKAERT op 20 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 november 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

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

*Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat de bouwplaats zich situeert op het grondgebied van de gemeente Knesselare, deelgemeente Ursel, langsheen een zijstraat van de gewestweg N499 Eeklo-Aalter, namelijk de Brugstraat, in de nabijheid van het militair domein en vliegveld in het Drongengoebos.*

*Binnen dit gebied komt een verspreide bebouwing voor bestaande uit landbouwbedrijven afgewisseld met landelijke residentiële woningen en gedesaffekteerde hoeves en vaak gegroepeerd tot beperkte gebouwenclusters.*

*Ook de bebouwing op onderhavig perceel behoort tot dergelijke gebouwengroep die voorkomt langs de Brugstraat en bestaat uit een historische inplanting van woningen langs de openbare weg op ondiepe kavels en enkele achterliggende inplantingen. Het betreft eenvoudige woningen opgetrokken in een landelijke stijl en met traditionele bouwmaterialen. De omgeving rond deze cluster bestaat uit akkers, weiden en hooilanden en beboste percelen.*

*De bouwplaats omvat het kadastrale perceel nr. 771p en is gelegen langs de zuidwestzijde van de Brugstraat, zijnde een voldoende uitgeruste lokale gemeenteweg.*

*De bouwplaats is volgens de kadastrale legger 207 m<sup>2</sup> groot. Het eigendom is volgens aanduiding op het inplantingsvorm nagenoeg rechthoekig van vorm, paalt over een breedte van 21,02 m aan de voorliggende weg en is tussen de 7,6 m en 9,79 m diep.*

*De bebouwing op het eigendom bestaat uit een verouderde arbeiderswoning ingeplant dichtbij de rooilijn en langs de linkerzijde van het eigendom.*

*Dit gebouw betreft een verouderde woning deels bestaande uit één bouwlaag en een beperkte zolderruimte onder zadeldak en deels bestaande uit één bouwlaag onder licht hellend lessenaarsdak.*

*Op het links aanpalende perceel werd recent een vrijstaande woning opgericht, achterliggend ingeplant op minstens 8 m achter de rooilijn.*

*Rechts van de bouwplaats bevindt zich aan de straatzijde een residentiële woning met op korte afstand daarachter nog een tweede residentiële woning.*

*Langs de achterzijde paalt de bouwplaats aan tuingrond horende bij de links belendende kavel.*

*De gronden langs de overzijde van Brugstraat bestaan uit cultuurgronden.*

*Voorliggend project beoogt het slopen van een woning en het bouwen van een vervangingswoning.*

*Volgens de voorgebrachte plannen wordt in eerste instantie voorzien in de sloop van de bestaande bebouwing.*

*Op de vrijgekomen plaats wordt een nieuwe woning opgericht, ingeplant langs de rooilijn en tot op minstens 2 m van de linkse en op minstens 2,75 m van de rechtse perceelsgrens. De afstand tot de achterste perceelsgrens loopt op van 85 cm tot 2,65 m.*

*De woning meet 16 m breed op 7 m diep en wordt opgetrokken binnen een gabariet van één volwaardige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder zadeldak waarbij de kroonlijst- en nokhoogte zijn vastgelegd op 3,6 m en 7,6 m.*

*De gevelvlakken van de woning worden afgewerkt met een geelbruine gevelsteen, zwarte dakpannen en grijs pvc-schrijnwerk.*

### 1.5 Resultaten openbaar onderzoek

*Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend ondertekend door 4 partijen.*

*Samengevat wordt in het bezwaarschrift vermeld dat:*

- De aanvrager niet over het eigendomsrecht van het perceel 771p beschikt*
- De doorgang van perceel 782h naar de straatkant wordt afgesloten en onmogelijk gemaakt*
- De aanvraag omvat deels een regularisatie van vergunningsplichtige slopingswerken*
- De plannen misleidend zijn opgesteld*
- De aanvraag in strijd is met de bepalingen inzake basisrechten zonevremde constructies, door onbruik van het gebouw werd de woonfunctie verloren*
- De aanvrager niet beschikt over een bouwrecht voor het uitvoeren van de werken*
- De parkeerdruk zal afgewenteld worden op het openbaar domein*
- Een te zware perceelsbezetting gerealiseerd wordt*

*In eerste instantie dient opgemerkt dat de vergunningverlenende overheid geen inhoudelijke uitspraak doet aangaande eigendomsbetwistingen en erfdienstbaarheden, dit betreft louter burgerrechtelijk aspecten.*

*In tweede orde dient opgemerkt dat de aanvrager tijdens de beroepsprocedure op een voldoende manier aantoonde eigenaar / gebruiker te zijn van het betrokken goed.*

*De vergunning verlenende overheid gaat er in deze vanuit dat de werken beperkt worden tot het eigendom van de aanvraag en indien noodzakelijk dat de aanvrager beschikt over*

een bouwrecht voor het uitvoeren van werken. Bijkomend wordt hierbij opgemerkt dat in toepassing van artikel 4.2.22 §1 van de VCRO een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het komt de vergunning verlenende overheid enkel toe het mogelijks hinderaspect te evalueren in functie van de goede plaatselijke aanleg zoals verder uit het verslag zal blijken en los van eventuele burgerrechtelijke betwistingen.

De bezwaarindiener meent op basis van de plaatsbeschrijving van 28 april 2015 opgemaakt door een gerechtsdeurwaarder te kunnen aantonen dat de aanvraag tevens de regularisatie betreft van wederrechtelijk uitgevoerde slopingswerken. Evenwel dient opgemerkt dat deze plaatsbeschrijving niet vermeldt dat werken werden uitgevoerd die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw. De aanvrager vermeldt in zijn beroepsnota dat voorafgaandelijk aan de aanvraag de aanvrager de intentie had het bestaande gebouw te renoveren, later is de aanvrager hierop teruggekomen en werd geopteerd voor een volledige sloop en herbouw van de woning. Deze uitleg overtuigt, ook tijdens de renovatie van een gebouw dienen de nodige maatregelen getroffen om veilig te kunnen werken, dat hierbij de woning er vanbinnen uitziet als een bouwwerf is ook als waarheid te beschouwen. Gelet op de beperkte omvang van het bestaande gebouw lijkt het ook niet aannemelijk dat dragende binnenmuren werden gesloopt.

Hieruit dient ook besloten dat er geenszins sprake is van een misleidend dossier.

Verder dient opgemerkt dat het dossier werd samengesteld conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en een beoordeling ten gronde mogelijk maakt.

Verder dient opgemerkt dat de vergunning verlenende overheid de plannen beoordeelt zoals gevoegd bij de aanvraag. Vermoedens omtrent de uitvoering van bijkomende werken maken geen deel uit van het voorwerp van de aanvraag en kunnen niet in overweging worden genomen. Dergelijke werken betreffen, indien daadwerkelijk uitgevoerd en vergunningsplichtig, een aspect van handhaving.

De niet 100% correcte intekening van de elektriciteitspaal kan eveneens een belemmering vormen. De netbeheerder heeft de voorgebrachte plannen kunnen beoordelen. Uit het advies van de netbeheerder blijkt dat de elektriciteitspaal zal verplaatst worden.

Uit de overige bezwaren blijkt in het algemeen (on)rechtstreeks de bezorgdheid over de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving en de overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied. Beide aspecten komen verder in het verslag aan bod.

...

### 1.7 Argumentatie derde-beroepinsteller

De derde beroeper vermeld in eerste instantie dat vermelde partijen als eigenaar en bewoner van een woning rondom het aanvraagperceel een onmiddellijke belanghebbende is die hinder of nadeel ondervindt van de uitvoering van de voorgestelde werken. Door de nieuwbouw van een aanzienlijk groter gebouw tot kortbij de perceelsgrenzen wordt de draagkracht tussen de verschillende erven overschreden door inkijk, aantasting van privacy en verlies aan licht.

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat de aanvrager over geen eigendoms- en bouwrecht beschikt. Verder bestaat er een legaliteitsbelemmering vermits enerzijds het een

*gedeeltelijke regularisatieaanvraag betreft en anderzijds de aanvraag van aard is om de vergunningverlenende overheid te misleiden.*

*Verder wordt opgemerkt dat niet voldaan is aan de generieke basisvoorwaarden inzake zonevreemde constructies zoals voorgeschreven bij artikel 4.4.10 van de VCRO, er is immers geen hoofdzakelijk vergunde constructie, zowel naar volume als naar functie, en het betrokken gebouw is verkrot.*

*Tenslotte wordt vermeld dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden.*

*De Brugstraat is immers onvoldoende uitgerust om bezoekersverkeer op te vangen. Ook door een zware terreinbezetting te realiseren wordt de goede ruimtelijke ordening geschonden.*

## **1.8 Argumentatie vergunninghouder**

*De vergunninghouder beschrijft in eerste instantie het voorwerp van de aanvraag, de bestreden beslissing en de beroepsargumentatie.*

*Inhoudelijk wordt opgemerkt dat de eigendomsdiscussie niet relevant is vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Ter verduidelijking wordt de notariële koopakte aan het beroepsschrift toegevoegd.*

*Verder wordt opgemerkt dat de vergunningsaanvraag alle noodzakelijke elementen bevat om een volwaardige stedenbouwkundige toets door te voeren.*

*Vervolgens wordt op basis van luchtfoto's aangetoond dat de woning op zijn minst het vermoeden van vergunning geniet. Tevens is er geen sprake van een verkrot gebouw.*

*Tenslotte wordt opgemerkt dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. Het betreft de realisatie van een eenvoudige landelijke woning waarbij van enige storende inijk geen sprake kan zijn. Ook is er geen sprake van beknotting van uitzicht rekening houdende met de bestaande houtkant en haag ter hoogte van de perceelsgrens.*

## **2. Motivering**

### **2.1 De watertoets**

*Het terrein ligt mogelijks overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.*

*Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten.*

*Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld dat gelet op voormelde ligging en plaatselijke toestand het schadelijk effect op de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem. Om hieraan tegemoet te komen worden voldoende compenserende maatregelen voorzien, zoals de plaatsing van een regenwaterput van 5000 l met waterrecuperatiesysteem en het vrijwaren van voldoende ruimte voor infiltratie, conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Om tegemoet te komen aan de overstromingsgevoeligheid van het gebied wordt een voldoende hoge vloerpas voorzien en worden geen ondergrondse constructies voorzien.*

*Uit dit alles blijkt dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.*

## 2.2 De MER-toets

*Het gaat hier niet om een project opgenomen bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn) of bijlagen.*

*Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

## 2.3 De juridische aspecten

*Door elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing kan in toepassing van artikel 4.7.21 §2 ten 2° beroep worden ingesteld tegen de beslissing binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de startdatum van de aanplakking.*

*Door de derde beroeper werd beroep ingesteld bij aangetekend schrijven van 20 augustus 2015, zijnde binnen een termijn van 30 dagen na aanplakking die gebeurde op 29 juli 2015.*

*De derde beroeper vermeldt dat hij als omliggende eigenaar een belanghebbende is die hinder of nadeel ondervindt van de uitvoering van de vergunde werken, zie punt 1.7. Deze uiteenzetting overtuigt, bijgevolg is het ingestelde beroep ontvankelijk.*

*Wat betreft de burgerlijke rechten dient vastgesteld dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening uitdrukkelijk bepaalt in art. 4.2.22 §1 dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat de beroepsindieners beweren dat zijzelf, maar ook hun familie-rechtsopvolgers, zich steeds als eigenaar zouden hebben gedragen van het kwestieuze perceel 771P en daarbij verwijzen naar het parkeren van wagens, plaatsen van een brievenbus, plaatsing van een garage, aanbrengen van grind, e.d.m. Zij brengen evenwel geen enkel bewijsstuk voor van enige 30-jarige verkrijgende verjaring en hebben tot op vandaag geen enkele eigendomsvordering ingesteld.*

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

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen en herbouwen van een woning niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals beschreven in punt 1.1.*

*In toepassing van artikel 4.1.1. ten 17° van VCRO wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.*

*Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende :*

*"§1 Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.*

*§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.*

*Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."*

*De derde beroeper is van mening dat de aanvraag geen betrekking heeft op een hoofdzakelijk vergunde woning en dat de bestaande bebouwing verkrot is.*

*Deze stelling wordt niet bijgetreden. De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning.*

*Uit de foto's bij aanvraag en het plaatsbezoek blijkt op een voldoende manier dat op de voorgestelde plaats reeds lang een bescheiden woning bestaat in een ogenschijnlijk aanvaardbare bouwfysische toestand. Ondanks verschillende ouderdomsteken zoals zettingsvoegen / barsten, vochts aantastingen,... is er geen sprake van een gebouw dat niet voldoet aan de elementaire eisen inzake stabiliteit. De bestaande toestand betreft geenszins een ruïne, dit blijkt ondermeer uit de rechtlijnige noklijn en gevelvlakken. Op basis van voormelde stukken dient besloten dat de bestaande bebouwing verouderd is en niet meer aangepast aan de hedendaagse woonnormen doch geenszins verkrot.*

*Voor de oprichting van de woning is geen stedenbouwkundige vergunning bekend. Het betreft evenwel een reeds lang bestaande historische toestand met kleinschalige arbeiderswoning op cijnsground. Dergelijke constructie wordt op zijn minst als geacht vergund te beschouwen in toepassing van artikel 4.2.14 §2 van de VCRO. Uit het dossier blijkt op een voldoende wijze dat het gebouw met rechtse aanbouw reeds bestond voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Dit blijkt ondermeer uit de orthofoto's van 1974 en een opmetingsplan. Op beide documenten zijn de contouren van de bestaande bebouwing waarneembaar.*

*Uit dit alles dient besloten dat de woning hoofdzakelijk vergund is in toepassing van artikel 4.1.1 ten 7° van de VCRO. Minstens 90 % van de woning is vergund geacht.*

*De derde beroeper is bijkomend van mening dat het betrokken gebouw zijn woonfunctie heeft verloren door het uitvoeren van wederrechtelijke werken en het afsluiten van nutsvoorzieningen.*

*Uit het dossier blijkt dat zowel de aanvrager als de vader van de aanvrager gedomicilieerd zijn op onderhavig adres, het gebouw alle aanschein heeft van een woning, een expertiseverslag van erkend vastgoedmakelaar François De Fooz van 12 september 2005 het bestaan van een woning bevestigt. Hieruit dient besloten dat er steeds sprake is geweest van een woning. Enkel de bestaande toestand, ontstaan na de aanzet tot interne renovatie, laat bewoning momenteel niet toe. Dit heeft echter niet tot gevolg dat de woonfunctie verdwijnt of ophoudt te bestaan.*

*Bijgevolg valt de aanvraag binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene basisrechten voor zonevreemde constructies.*



*In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen :*

*Art. 4.4.13.: "§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>.*

*§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.*

*§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:*

*1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*

*2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren."*

*Artikel 4.4.15: "Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:*

*1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*

*2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren."*

*Volgens de beschrijvende nota van de architect bedraagt het volume van de ontworpen woning 666 m<sup>3</sup> en blijft de bestemming eengezinswoning behouden. Bijgevolg komen de gevraagde werken in aanmerking voor een uitzonderingsbepaling, het bouwvolume blijft immers beperkt tot ruim minder dan 1000 m<sup>3</sup>, het aantal woongelegenheden blijft behouden en de inplantingsplaats blijft behouden. Volgens aanduiding op het inplantingsplan overlapt de ontworpen woning nagenoeg volledig de bestaande woning.*

*Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag in aanmerking komt voor een afwijkingsbepaling.*

## *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

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

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van*

*het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Voorliggend project beoogt het slopen, herbouwen en uitbreiden van een bestaande en niet verkrotte zonevreemde woning.*

*De bestaande woning betreft een verouderde en bescheiden arbeiderswoning die niet meer aangepast is aan hedendaagse woon- en comforteisen, opgericht op een bescheiden perceel cijnsground en ingeplant tot kortbij de perceelsgrenzen.*

*De wooncluster langs de Brugstraat waartoe het eigendom behoort wordt gekenmerkt door een gelijkaardige bebouwing en heeft op deze manier tot op heden het uitzicht van de wooncluster bepaald.*

*Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat in de onmiddellijke omgeving vrij recent nog gelijkaardige bouwvergunningen werden verleend, met een gelijkaardige inplanting ten aanzien van de straat en op een vrij klein perceel.*

*Voorliggend project bestendigt deze historische toestand waarbij een groot gedeelte van de bouwplaats wordt bezet en voorziet in hoofdzaak een uitbreiding naar de rooilijn toe. Op deze manier is de oprichting van een volwaardige woning mogelijk, aangepast aan hedendaagse woon- en comfortnormen. De afstanden tot de perceelsgrens zijn vergelijkbaar met de historische gegroeide en voor deze strook typerende inplantingen langs de Brugstraat en op onderhavig perceel en wijken niet af van recent vergunde inplantingen langs de Brugstraat. Er is geen reden waarom op vandaag zou moeten op deze plek afstand gedaan worden van de aldaar gangbare inplantingswijzes.*

*De nieuwe woning betreft een eenvoudige landelijke woning opgetrokken met traditionele bouwmaterialen en wijkt niet af van de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze zich in de onmiddellijke omgeving voordoet en beschreven in punt 1.4.*

*Ondanks de ligging in agrarisch gebied is er sprake van een dense inplanting van gebouwen waarbij inkijk niet uit te sluiten is. Om de hinder naar de aanpalenden te beperken worden de ramen op minder dan 1,9 m van de perceelsgrens vast uitgevoerd met matte beglazing. Tevens worden in het achterste dakvlak geen dakvlakvensters voorzien.*

*Ook inzake verkeersafwikkeling zijn geen problemen te verwachten. De woning is voorzien van een inpandige garage en het profiel van de Brugstraat is voldoende om occasioneel parkeren op het openbaar domein toe te laten.*

*Er mag worden geconcludeerd dat de aanvrager er in is geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit specifieke perceel, binnen deze specifieke omgeving.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Om hun belang aan te tonen stellen de verzoekende partijen eigenaars en bewoners te zijn van een woning gelegen rondom het perceel van de aanvraag.

Door de oprichting van de nieuwe woning tot op de perceelgrenzen zou er een grote druk ontstaan op het perceel zelf en op hun eigen percelen. Daarnaast zouden de aanzienlijke glaspartijen tot hoog aan de nok van de nieuwe woning leiden tot privacy hinder door inkijk in hun huizen en tuinen. Daarnaast zou de nieuwe woning dieper en breder zijn dan de te vervangen woning, zodat vooral de eerste en tweede verzoekende partijen een verlies aan licht en zicht zouden ondervinden, gezien de nieuwe woning zich pal voor hun woning situeert. Tevens halen de verzoekende partijen aan dat door het volbouwen van het perceel van de aanvraag, er geen enkele parkeermogelijkheid meer zal zijn voor de bezoekers van de aanvrager, zodat het openbaar domein hiertoe zal gebruikt moeten worden en de mobiliteit ter hoogte van het perceel aanzienlijk zal worden bezwaard. Tot slot wijzen zij er op dat de Brugstraat een smalle straat is die frequent wordt gebruikt door landbouwvoertuigen, andere voertuigen, fietsers en voetgangers, terwijl bezoekers enkel op het wegdek zouden kunnen parkeren, zodat dit mobiliteitshinder met zich meebrengt.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen een voldoende belang te hebben bij de huidige vordering omdat zij het eigendomsrecht van de tussenkommende partij betwisten en de bestreden beslissing inhoudt dat er op hun perceel gebouwd wordt. Zij gaan hierna over tot staving van hun eigendomsrecht over het perceel van de aanvraag.

2.

De tussenkommende partij betwist het belang in hoofde van de verzoekende partijen niet, gezien het administratief beroep van de verzoekende partijen eerder ontvankelijk werd bevonden, maar stelt een voorbehoud waar de verzoekende partijen beweren eigenaars te zijn van het perceel van de aanvraag. Zij meent dat de betrokken beweringen niet ernstig zijn en weerlegt deze vervolgens.

3.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen wat de ontvankelijkheid van de vordering betreft naar de uiteenzetting in hun verzoekschrift.

4.

De tussenkommende partij neemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting akte van het feit dat de verzoekende partijen niet meer reageren op haar toelichting inzake de foutieve voorstelling van zaken inzake het eigendomsrecht.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, beroep instellen bij de Raad. De verzoekende partij dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de

uitvoering of de realisatie van de bestreden vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij kan ondervinden. Bovendien dient de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, en moet zij de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven.

2.

De Raad stelt vast dat de door de verzoekende partijen ingeroepen hinder en nadelen niet betwist worden door de tussenkomenende partij.

Wel maakt de tussenkomenende partij een voorbehoud betreffende het vermeende eigendomsrecht van de verzoekende partijen over het perceel van de aanvraag.

De verzoekende partijen steunen hun belang inderdaad eveneens op de betwisting van het eigendomsrecht van de tussenkomenende partij.

Evenwel dient gewezen te worden op artikel 4.2.22, §1 VCRO dat bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zoals blijkt uit de tekst van dit artikel worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend.

Het komt de verwerende partij, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, dan ook niet toe op te treden als rechter om vast te stellen of de subjectieve rechten van derden al dan niet worden miskend, maar wel als bestuursorgaan om te beslissen, door het verlenen of het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning, of een bepaalde aanvraag al dan niet verenigbaar is met de belangen waarvan de zorg haar door de decreetgever is opgedragen.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De Raad is bijgevolg evenmin bevoegd om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten, die door de bestreden beslissing zouden zijn aangetast.

Gelet op de onbevoegdheid van de Raad om te oordelen over subjectieve rechten, is het aangevoerde door de verzoekende partijen dat betrekking heeft op het eigenaarschap van het perceel van de aanvraag dan ook niet dienstig ter staving van hun belang.

Gezien voor het overige niet betwist wordt dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, te weten privacy hinder door inkijk, verlies aan licht en zicht, en parkeer- en mobiliteitshinder, beschikken zij over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) alsook van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In dit middel stellen de verzoekende partijen dat zij op 16 oktober 2015 een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben ingediend, waarin zij zouden hebben gemotiveerd waarom de in het verslag opgenomen argumentatie niet kan gevolgd worden. Evenwel zou de verwerende partij met deze nota geen rekening hebben gehouden, omdat de bestreden beslissing een integrale kopie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vormt. De bestreden beslissing zou de replieknota evenmin vermelden. Zodoende zou volgens de verzoekende partijen eveneens het hoorrecht vervat in artikel 4.7.23, §1 VCRO geschonden zijn.

De verzoekende partijen stellen nog dat de verwerende partij hun argumenten weliswaar niet puntsgewijs dient te weerleggen, doch wel de redenen moet aangeven die haar beslissing verantwoorden. Daarnaast leiden zij uit een arrest van de Raad *a contrario* af dat er met aanvullende nota's na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient rekening gehouden te worden indien hierin nieuwe relevante gegevens worden aangevoerd die verder onderzoek behoeven om met kennis van zaken te oordelen. *In casu* zou dit geval het zijn, gezien uit de navolgende middelen zou blijken dat zij in hun replieknota hebben aangetoond dat de gegevens waarop vermeld verslag zou steunen, en welke zijn overgenomen in de bestreden beslissing, niet correct zijn. Zodoende diende de verwerende partij minstens te verwijzen naar de replieknota.

2.

In haar antwoordnota meent de verwerende partij dat de verzoekende partijen voorbijgaan aan het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennis neemt van alle stukken in het dossier, dus ook van de replieknota, en met het oog op de hoorzitting ook de replieken op het verslag inziет. De omstandigheid dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen aanvullend verslag heeft opgemaakt om te antwoorden op de argumenten van de verzoekende partijen, zou betekenen dat hij bij zijn standpunt blijft. Daarnaast is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook aanwezig op de hoorzitting en zou deze aldus de kans hebben om op de standpunten van de partijen in te gaan.

De verwerende partij stelt dat alle punten uit de aanvullende nota van de verzoekende partijen reeds werden behandeld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat hier nogmaals op antwoorden in een aanvullend verslag zou resulteren in een welles-nietes spel.

Daarnaast zou zij op de relevante argumenten van de verzoekende partijen een uitvoerig inhoudelijk antwoord hebben gegeven zodat hun argumentatie in de besluitvorming werd betrokken. Dat de verzoekende partijen een andere mening hebben over deze opportuniteitsbeoordeling, zou deze beoordeling op zich niet onwettig maken. Evenmin zou de rechtspraak van de Raad waarnaar de verzoekende partijen verwijzen op dezelfde lijn staan met

voorliggende zaak, gezien in het betrokken arrest uitdrukkelijk gesteld wordt dat de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar elementen bevat die nog nooit aan bod zijn genomen in dat verslag. De verwerende partij herhaalt dat alle door de verzoekende partijen opgeworpen elementen meer dan afdoende onderzocht werden in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat diens standpunt, en die van de verwerende partij door zich hierbij aan te sluiten, reeds gekend was.

3.

De tussenkomende partij meent vooreerst dat de verzoekende partijen het hoorrecht vervat in artikel 4.7.23, §1 VCRO verkeerd opvatten. Immers werden de verzoekende partijen uitgenodigd op de hoorzitting van 21 oktober 2015, waar alle betrokken partijen in persoon aanwezig of vertegenwoordigd waren. Daarnaast heeft de verwerende partij zich uitdrukkelijk aangesloten bij het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zodoende zijn de vereisten van artikel 4.7.23, §1 VCRO vervuld.

De tussenkomende partij wijst er op dat de verwerende partij ook kennis nam van alle schriftelijke uiteenzettingen van de betrokken partijen. Nadien konden de partijen hun standpunten nogmaals toelichten op vermelde hoorzitting. Volgens de tussenkomende partij kan het hoorrecht niet zo ingevuld worden dat het enkele feit dat in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van een replieknota meteen doet besluiten tot een onwettige beslissing. Het arrest van de Raad waarnaar verwezen zou een dossier met een volledig verschillende feitelijke constellatie betreffen, waardoor de verzoekende partijen het hoorrecht invullen als zuivere vormvereiste. Ook de tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij niet dient te antwoorden op alle aangevoerde argumenten, en dat een uitdrukkelijke verwijzing naar een replieknota waarin eerder argumenten opnieuw worden opgeworpen geen formele vereiste is. Het zou volgens de Raad van State immers volstaan dat de deputatie in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen haar beslissing verantwoord is, zodat het voor de aanvrager of voor derden mogelijk is om daartegen met kennis van zaken op te komen en de Raad haar wettigheidstoezicht kan uitoefenen. Dit zou het geval zijn, gelet op de omvang van het ingediende verzoekschrift.

Ook volgens de rechtspraak van de Raad van State zou de motiveringsplicht niet geschonden worden indien de eindbeslissing een overname is van het reeds voordien opgemaakte ontwerpbesluit (verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) waarop de partijen tijdens de hoorzitting hebben kunnen reageren. Dit zou enkel anders zijn wanneer aanvullende nota's nieuwe gegevens aanbrengen die niet bekend waren op de datum van het beroepschrift of de toelichtende nota van de vergunninghouder. Volgens de tussenkomende partij zouden er in de replieknota geen nieuwe feitelijke gegevens of nieuwe argumenten worden aangebracht. Ook zou het aan de verzoekende partijen toekomen om te concretiseren in welke mate de door hen ingediende replieknota en bemerkingen geformuleerd tijdens de hoorzitting pertinent zouden zijn als antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de verwerende partij ertoe verplicht is om deze bijkomend te weerleggen. Eenzelfde besluit als in een arrest van de Raad dient volgens de tussenkomende partij genomen te worden, namelijk dat de omstandigheid dat de verwerende partij niet verwijst naar de replieknota, bij gebrek aan nieuwe, laat staan voor het beoordelen van de aanvraag relevante gegevens aangebracht na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet inhoudt dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

4.

In hun wederantwoordnota menen de verzoekende partijen dat het niet is omdat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen aanvullend verslag zou hebben opgesteld, dat de verwerende partij kan voorbijgaan aan de replieknota op het verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar. Voorts menen zij dat de stelling dat de verwerende partij niet verplicht is om alle beroepsargumenten te beantwoorden, geen afbreuk doet aan het feit dat aandacht moet besteed worden aan de argumentatie in de replieknota, en dat zij in hun replieknota hebben aangetoond dat de gegevens waarop de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich heeft gebaseerd, en bijgevolg de motieven in de bestreden beslissing, niet correct zijn. Daarnaast menen zij dat het algemene besluit in het arrest van de Raad waarnaar zij verwezen volledig kan toegepast worden op voorliggende zaak.

Volgens de verzoekende partijen beweert de tussenkomende partij ten onrecht dat geen nieuwe argumenten zouden zijn aangebracht in hun replieknota. Integendeel zou duidelijk blijken dat wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanvoert, in feite niet correct is, zodat de bestreden beslissing niet kon volstaan met het louter overnemen van het verslag. Voorts wijzen zij, in antwoord op het argument van de tussenkomende partij dat zij dienen te concretiseren in welke mate de replieknota een antwoord zou zijn op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, erop dat zij in hun verzoekschrift specifiek verwezen hebben naar de uiteenzetting bij de andere middelen.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij vast dat nog steeds geen antwoord wordt gegeven op het argument dat geen pertinente nieuwe elementen worden aangeduid die bijkomend dienden beantwoord te worden in de bestreden beslissing. Zij meent dat alle in de aanvullende nota aangehaalde punten reeds behandeld werden in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat deze nota geen bijkomende beantwoording noodzaakte.

Inzake het arrest van de Raad waarnaar door de verzoekende partijen verwezen wordt, meent de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen het standpunt van de Raad onnauwkeurig weergeven. In deze zaak zou de bestreden beslissing immers niet eens melding maken van het standpunt van de verzoekende partij, en er zou in dit arrest ook bevestigd worden dat het hoorrecht er voornamelijk toe strekt zijn visie te laten kennen over zaken die voordien nog niet aan bod waren gekomen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing een integrale kopie vormt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl zij na dit verslag een replieknota hebben ingediend ter weerlegging van het verslag, waarin nieuwe relevante gegevens worden aangevoerd. Zij menen dan ook dat met hun replieknota onterecht geen rekening werd gehouden.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal heeft overgenomen en uitdrukkelijk verwijst naar "*het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 oktober 2015*". Met deze vermelding wordt aangegeven dat de verwerende partij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, wat tegelijk ook getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij.

Naast de stelling dat in de replieknota zou worden aangevoerd dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich steunt op foutieve gegevens, lichten de verzoekende partijen in hun betoog verder niet op concrete wijze toe en tonen bijgevolg niet aan in welke mate

hun argumenten, zoals uiteengezet in de replieknota, zouden verschillen van hun reeds eerder opgeworpen beroepsargumenten, zoals weergegeven in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen stellen nog dat in de navolgende middelen in hun verzoekschrift wordt uiteengezet waarom de verwerende partij aan een foutieve feitenvinding zou gedaan hebben. Deze verwijzing kan het vastgestelde gebrek in hun betoog van het voorliggende middel evenwel niet wegnemen.

Vastgesteld wordt dat de betrokken replieknota, die dateert van na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ten aanzien van het door de verzoekende partijen ingediende beroepschrift geen nieuwe, laat staan voor het beoordelen van de aanvraag relevante gegevens bevat. Bijgevolg blijkt hieruit dat de verwerende partij in kennis was van de argumenten van de verzoekende partijen en deze heeft betrokken bij haar beoordeling.

De motiveringsplicht vereist bovendien niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de argumenten van de huidige verzoekende partijen zoals aangevoerd in de loop van de administratieve beroepsprocedure. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom deze argumenten niet werden aanvaard. Daarnaast vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen.

Gezien de verzoekende partijen er zich louter toe beperken op te werpen dat de verwerende partij geen rekening zou gehouden hebben met hun replieknota en verder niet aanduiden op welke punten de motivering gebrekkig zou zijn in het licht van de in deze nota aangevoerde argumenten, werpen zij slechts kritiek van formele aard op en tonen zij geenszins aan dat er sprake is van een foute feitenvinding of dat de verwerende partij geen behoorlijk onderzoek heeft gevoerd. Noch de zorgvuldigheidsplicht, noch de motiveringsplicht worden dan ook geschonden doordat de verwerende partij geen melding maakt van de replieknota.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.4.10, 4.4.13 en 4.4.14 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

In dit middel voeren de verzoekende partijen aan dat niet voldaan wordt aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO inzake zonevreemde constructies, en dat de verwerende partij niet zou uitgegaan zijn van de juiste feitelijke gegevens en op onredelijke wijze tot haar beslissing zou zijn gekomen.

Vooreerst zou niet voldaan zijn aan de voorwaarde dat de aanvraag een hoofdzakelijk vergunde constructie dient te betreffen. Volgens de verzoekende partij zijn de achterbouw en het bijgebouw rechts vooraan niet vergund, en maken deze constructies meer dan 10% van het bruto-bouwvolume uit, zodat niet tenminste 90% van het bruto-bouwvolume vergund is zoals bepaald in artikel 4.1.1, 7° VCRO. Deze bijgebouwen zouden ook niet op het kadasterplan aangeduid zijn.



De gegevens waar in de bestreden beslissing wordt op gesteund om te stellen dat op de orthofoto's van 1974 en het opmetingsplan van 1975 de contouren van de betrokken constructies zichtbaar zijn, zouden niet afdoende zijn en geen concrete elementen uitmaken om te besluiten tot het vergund karakter. Immers zou niet worden aangetoond dat de vermelde contouren deze zouden zijn van de actuele zijdelingse aanbouw, en zou deze aanbouw uit recentere rode bakstenen bestaan en geenszins bakstenen uit de jaren '70. Wat de aanbouw aan de achterzijde betreft, zou in de aanvraag niet verduidelijkt zijn, noch in de bestreden beslissing onderzocht zijn geweest dat deze minder dan 10% van de gehele constructie zou betreffen. Bijgevolg zou niet duidelijk zijn op welke wijze de verwerende partij zou kunnen geoordeeld hebben dat voldaan zou zijn aan de 90%-regel. Te meer daar artikel 4.4.10 VCRO een uitzonderingsbepaling betreft.

Vervolgens zou de te vergunnen constructie ook naar functie niet vergund zijn. Volgens de verzoekende partijen zou in de bestreden beslissing voorbijgegaan zijn aan de door hen aangebrachte bewijzen dat de aanvrager en diens vader hun werkelijke verblijfplaats niet in de betrokken constructie hebben, maar louter hun domicilieadres. Daarnaast zou het pand sinds vele jaren niet voor bewoning geschikt zijn. De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder. Zo zou ook de watertoevoer en de elektriciteitsdistributie reeds lang afgesloten zijn, wat niet door de verwerende partij zou zijn onderzocht. De verwerende partij zou dan ook niet louter op de domiciliëring kunnen steunen om te stellen dat het gebouw alle aanschein van een woning heeft. Evenmin zou het expertiseverslag relevant zijn, gezien deze reeds van 2005 dateert. De aanvrager zou nooit enig bewijs hebben geleverd over de woonfunctie. Daarnaast zou de woning reeds voor de aanzet tot interne renovatie niet meer bewoonbaar geweest zijn.

Wat betreft de vereiste van een niet-verkrot karakter van de zonevreemde constructie menen de verzoekende partijen dat het betrokken gebouw niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit. Dit zou ter plaatse te zien zijn en tevens blijken uit het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarde van 28 april 2015. De rechterhoek aan de achterkant van het gebouw zou met name wegzakken, wat uit de neergelegde foto's zou blijken, en het pand zou langs alle kanten verschillende scheuren en verzakkingen vertonen, in de hand gewerkt door de uitgravingen binnenin en het weghalen van dragende binnenmuren door de bouwheer. Dit zou ook vastgesteld zijn in het voormeld proces-verbaal, waar in de bestreden beslissing geen acht op zou zijn geslagen. Zodoende zou de verwerende partij de concrete toestand op het ogenblik van de aanvraag negeren. De huidige status van het gebouw zou daarnaast niet toegeschreven kunnen worden aan recent uitgevoerde kleine werkzaamheden, maar eerder het gevolg zijn van jarenlange verwaarlozing en verloedering. De onvoldoende stabiliteit op vandaag zou tevens blijken uit de gehele ondersteuning met schoren.

Bijgevolg is het volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk te stellen dat het gebouw voldoet aan de elementaire eisen inzake stabiliteit. De rechtlijnige noklijn en gevelvlakken waarnaar de verwerende partij verwijst, zouden volledig in strijd zijn met het proces-verbaal van 28 april 2015. Ook in het expertiseverslag van 2005, voorgelegd door de tussenkomende partij, zou reeds gewezen zijn op precarie toestand, opstijgend vocht, verluchting... Aangezien de woning nadien niet meer werd bewoond of onderhouden, zou volgens de verzoekende partijen hieruit enkel besloten kunnen worden dat het gebouw op het moment van de aanvraag volledig verkrot is.

De verzoekende partijen menen dan ook dat de bestreden beslissing de opgeworpen bepalingen schendt, door te oordelen dat de betrokken constructie hoofdzakelijk vergund is, ook qua functie, en niet-verkrot, zonder daarbij deugdelijke motieven aan te voeren en in tegenstrijd met de door hen aangereikte stukken.

Daarnaast zouden ook de artikelen 4.4.13 en 4.4.14 VCRO geschonden zijn vermits het pand geen woonfunctie meer heeft en er aldus geen sprake is van een bestaande woning zoals gesteld in deze artikelen.

2.

In haar antwoordnota verwijst de verwerende partij naar de betrokken overwegingen terzake in de bestreden beslissing. Zij stelt nog dat er redelijkerwijze van mag uitgegaan worden dat een woning waar personen gedomicilieerd zijn een woonfunctie heeft, ook al is bewoning tijdelijk niet mogelijk. De verzoekende partijen zouden aldus verkeerdelijk menen dat de personen in de woning aanwezig moeten zijn om te spreken van een woonfunctie. Zij tonen ook geen andere functie op het adres aan.

Voorts stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen zelf een tekst uit de parlementaire voorbereidingen aanhalen waaruit blijkt dat verkrotte gebouwen “ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen” betreffen. Uit de vaststellingen in de bestreden beslissing zou hiervan geen sprake zijn. Gezien de verzoekende partijen feitelijkheden zouden aanbrengen om te bewijzen dat het instabiele gebouwen betreft, zouden zij zich aan opportunistiekritiek wagen zonder de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling aan te tonen.

3.

De tussenkomen partij meent dat de verzoekende partijen nalaten om aannemelijk te maken dat er sprake zou zijn van een kennelijk onredelijke appreciatie van de relevante feiten door de verwerende partij.

Wat het hoofdzakelijk vergund karakter betreft, zouden zij immers louter argumenteren dat het kadasterplan de aanwezige bijgebouwen niet vermeldt. Evenwel zou het kadasterplan slechts een informatieve waarde hebben en de feitelijke toestand bij benadering weergeven, waardoor de verwerende partij dan ook niet voorbij moest gaan aan de bij de aanvraag gevoegde bewijsstukken. Evenmin zou op grond van de bewering dat bepaalde bakstenen van na de jaren '70 dateren, noch het eenvoudig tegenspreken van de feitelijke appreciatie door de verwerende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, besloten kunnen worden dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.

Voorts argumenteert de tussenkomen partij dat het vermoeden van vergunning ten allen tijde geldt en niet tenietgaat door een periode van onbruik van 70 jaar of een kortere periode. Aldus zouden de verzoekende partijen verkeerdelijk uitgaan van de vereiste van huidige benutting van de woning. Volgens de tussenkomen partij is het behoud van de woonfunctie afdoende gemotiveerd in de bestreden beslissing, waar gesteund wordt op de inschrijving in het bevolkingsregister en het door haar aangebracht expertiseverlag van 12 september 2005. De door de verzoekende partijen aangebrachte elementen zouden de kennelijke onredelijkheid van deze motivering niet aantonen. Zo zou uit het stuk in het verzoekschrift betreffende de tussenkomen partij louter blijken dat diens privéleven zich in België situeert, dat zijn woonst in Eeklo gelegen is, en zijn professionele leven zich voornamelijk in het buitenland afspeelt. De verwerende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zouden kennis genomen hebben van deze gegevens en niet als pertinent beoordeeld hebben in het licht van het hoofdzakelijk vergund zijn van de woning naar functie toe.

Ook inzake het verkrot karakter meent de tussenkomen partij dat de verzoekende partijen geen elementen aanbrengen die erop wijzen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onredelijk zou zijn. Immers waren de vaststellingen uit het proces-verbaal van 28 april 2015 van

de gerechtsdeurwaarder gekend door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij en werd dit stuk in zowel het initiële beroepschrift als in de replieknota aangehaald. Bovendien zou de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook ter plaatse zijn gegaan, wat blijkt uit de bestreden beslissing. Terecht kon besloten worden dat de ouderdomsteken aan de woning niet tot gevolg hebben dat deze verkrot is. De door de verzoekende partijen aangebrachte momentopname van 28 april 2015, dit is enkele dagen na het indienen van de aanvraag, zou geen blijk geven van deze tekenen, welke net een aanzet waren om een aanvraag tot herbouw in te dienen. De foto's van de binnenkant van de woning zouden daarnaast enkel aantonen dat zij reeds begonnen was met niet-vergunningsplichtige handelingen met het oog op renovatie. Waarna evenwel gekozen werd om een sloop en herbouw aan te vragen. De in het expertiseverslag van 12 september 2005 vermelde 'precaire toestand' zou daarnaast verbonden zijn aan de vereisten gesteld door de Vlaamse Wooncode, maar zou niet betekenen dat de woning verkrot is in de zin van de artikelen 4.1.1, 15° en 4.4.10, §1 VCRO. Integendeel zou dit verslag aanduiden dat de woning op dat moment niet verkrot was nu alle nodige voorzieningen aanwezig zijn. Uit de foto's zou blijken dat er een ingerichte keuken, een leefruimte met verwarming aanwezig is. Aldus zouden de verzoekende partijen de term 'verkrotting' veel te ruim invullen, dit terwijl zij zelf wijzen op de stringente invulling ervan door de decreetgever die stelt dat het gaat om "ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijk gemaakt of instabiele gebouwen".

4.

In hun wederantwoordnota menen de verzoekende partijen dat de onvergunde achterbouw niet op de orthofoto's en het opmetingsplan te zien zijn en dat de verwerende partij hier geen aandacht heeft besteed.

Voorts zou de verwerende partij het middelonderdeel inzake de onvergunde woonfunctie niet afdoende weerleggen. De verwijzing door de tussenkomende partij naar de rechtspraak in het aangehaalde arrest van de Raad van State dat een gebouw met een bepaalde bestemming deze bestemming kan verliezen door langdurig onbruik, zou volgens de verzoekende partijen niet relevant zijn.

Voorts betwisten de verzoekende partijen dat de verwijzing naar het proces-verbaal waaruit blijkt dat het gebouw niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit, een opportuniteitsoverweging betreft, en menen dat dit een louter feitelijke vaststelling is. De verzoekende partijen benadrukken in antwoord op de uiteenzetting van de tussenkomende partij dat uit de foto's bij het proces-verbaal blijkt dat de huidige staat van het gebouw niet het gevolg kan zijn van de kleine werkzaamheden uitgevoerd in het kader van een renovatie, maar het gevolg is van een jarenlange verwaarlozing en verloedering.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de preciaire toestand met opstijgend vocht, verluchting, capillair vocht, zoals vastgesteld in het door de tussenkomende partij voorgelegde expertiseverslag van 12 september 2005, niet door de tussenkomende partij wordt betwist. Evenmin als het feit dat de woning nadien niet meer werd bewoond of onderhouden. De tussenkomende partij zou hier op geen enkele wijze concrete gegevens tegenoverstellen, hoewel de bewijslast van de verkrotting aan de aanvrager van de vergunning toekomt op het moment van de aanvraag, en de verwerende partij dit nadien concreet dient te beoordelen. Elke afdoende motivering omtrent het verkrot karakter zou ontbreken in de bestreden beslissing.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting meent de tussenkomende partij inzake het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter dat de aanbouwen wel degelijk zichtbaar zijn op de oude orthofoto van 1974 en het oude opmetingsplan. Bovendien heeft de provinciale stedenbouwkundige

ambtenaar de toestand ter plaatse kunnen aanschouwen, zoals gevraagd door de verzoekende partijen in hun beroepsschrift, en heeft deze daarop besloten dat het pand als hoofdzakelijk vergund moet worden aanzien. Het eenvoudig tegenspreken van de feitelijke appreciatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou niet volstaan om te spreken van een kennelijk onredelijke beslissing.

Wat het vermeende verkrot karakter betreft, stelt de tussenkomende partij dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij rekening hebben gehouden met het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder als met het expertiseverslag van 12 september 2005. Zij meent dat het hier een welles-nietes spel betreft, waarbij de verzoekende partijen een volstrekt foutieve invulling geven aan het verkrottingscriterium.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning en het bouwen van een vervangingswoning. De verzoekende partijen zijn de rechter en linker burens van het perceel van de aanvraag. Het betreffende gebouw is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er dient dan ook toepassing te worden gemaakt van de bepalingen met betrekking tot de zonevrije basisrechten.

2.

Artikel 4.4.10 §1 VCRO bepaalt:

*“§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”*

Artikel 4.1.1 VCRO omschrijft wat dient te worden verstaan onder “hoofdzakelijk vergund”:

*“7° hoofdzakelijk vergund : een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat : (...)*

*b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”*

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en het al dan niet hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte karakter van het gebouw, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

In eerste instantie betwisten de verzoekende partijen dat het gebouw voor 90% van het bruto-volume vergund is en dus hoofdzakelijk vergund zou zijn in de zin van bovenvermelde bepaling van artikel 4.1.1 VCRO.

Zij verwijzen daartoe naar het kadasterplan, waarop de achterbouw en de rechter aanbouw niet te zien zouden zijn.

Evenwel kan dit gegeven geen afbreuk doen aan de vaststellingen in de bestreden beslissing dat de contouren van de huidige constructies te zien zijn op het opmetingsplan van 1975 en op de orthofoto's van 1974. Deze stukken werden voorgelegd door de tussenkomende partij in administratief beroep en bevinden zich in het administratief dossier. Het louter tegengestelde standpunt van de verzoekende partijen dat de achterbouw niet op deze stukken te zien is, kan hierbij niet als een afdoende tegenbewijs gelden. Evenmin kan de stelling van de verzoekende partijen dat de rechtse aanbouw uit recentere rode bakstenen zou bestaan die niet uit de jaren '70 dateren, deze vaststellingen op ernstige wijze weerleggen. Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partijen niet met concrete en afdoende gegevens overtuigen dat minder dan 90% van het bruto-volume van de betrokken woning vergund zou zijn. In deze laten zij na aan te tonen dat de verwerende partij op grond van de aangebrachte stukken, samen met de vaststelling dat het een reeds lang bestaande historische toestand met kleinschalige arbeiderswoning op cijnsgrond betreft, niet redelijkerwijs kon oordelen dat de woning voor minstens 90% vergund kan geacht worden.

Wat het hoofdzakelijk vergund karakter naar functie "wonen" toe betreft, dient ook hier vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen er niet in slagen het oordeel in de bestreden beslissing te ontcrachten. Immers steunen zij hun argumentatie op een foutief uitgangspunt, met name dat de woonfunctie van een gebouw zou ophouden te bestaan wanneer de staat van het gebouw geen effectieve bewoning toelaat. De verzoekende partijen geven evenwel niet aan waarop zij zich bij deze stellingname steunen en dit wordt ook nergens in de regelgeving gestipuleerd. Daarnaast kunnen zij niet dienstig verwijzen naar een arrest van de Raad waarin gesteld werd dat een gebouw zijn bestemming kan verliezen door langdurig onbruik, gezien dit door de Raad van State werd vernietigd en in het vernietigingsarrest overwogen werd dat het vermoeden van vergunning "te allen tijde" geldt en dat het voorwerp van het vermoeden van vergunning eveneens slaat op de bestemming waarvoor het werd opgericht. Het vermoeden van vergunning zou aldus volgens artikel 4.2.14, §1 VCRO niet ophouden te gelden door "langdurig onbruik" van de opgerichte constructie. De verzoekende partijen betwisten dit niet in hun wederantwoordnota. Er moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing afdoende gegevens worden naar voor gebracht op grond waarvan kan besloten worden dat er steeds sprake is geweest van een woning. De verzoekende partijen tonen ook niet aan dat het gebouw ondertussen een andere functie zou hebben.

Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij op onjuiste of kennelijk onredelijke wijze tot het besluit is gekomen dat het betreffende gebouw naar functie "wonen" als hoofdzakelijk vergund of vergund geacht kan worden beschouwd.

4.

De verzoekende partijen betwisten in dit tweede middel tevens dat de betrokken constructie zou kunnen worden beschouwd als niet-verkrot.

Artikel 4.1.1, 15° VCRO definieert de term “verkrot” als:

*“niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit;”*

In de parlementaire voorbereidingen wordt het begrip “verkrot” als volgt toegelicht (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 91):

*“289. De term “verkrot” wordt omschreven conform het huidige artikel 145bis, §1, derde lid, a), DRO. In dat artikel 145bis wordt bepaald dat de regeling voor het verbouwen, herbouwen c.q. uitbreiden van zonevreemde constructies niet van toepassing is op verkrotte constructies.*

*De huidige heikrachtregeling inzake zonevreemde constructies (zoals vervat in artikel 145 DRO) stelt eveneens dat zij niet geldt ten aanzien van constructies die verkrot waren op de vooravond van de overmachtssituatie. Maar daarbij wordt niet verduidelijkt wat onder “verkrot” moet worden verstaan. Door te werken met een eenduidige definitie voor beide regelingen wordt duidelijk gemaakt dat steeds aan identieke voorwaarden moet zijn voldaan.*

*290. Bij de interpretatie van één en ander moet rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 2001, alwaar gesteld wordt :*

*“Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht”; het gaat om “ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen”.*

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat de rechterhoek aan de achterkant van het gebouw aan het wegzakken is en verwijzen hiertoe naar de door hen bijgevoegde foto's en de vaststellingen en foto's uit het proces-verbaal van 28 april 2015 van de gerechtsdeurwaarder. Ook zou het pand verschillende scheuren en verzakkingen vertonen, in de hand gewerkt door de uitgravingen binnenin en het weghalen van dragende binnenmuren door de bouwheer.

Vermelde foto's van de verzoekende partijen werden toegevoegd in het administratief beroep bij de verwerende partij. Het aanvraagdossier bevat eveneens foto's van de bestaande woning, en ook de tussenkomen partij heeft in haar toelichtende nota in administratief beroep nog foto's opgenomen van de buitenzijde van de woning. In de bestreden beslissing wordt tevens verwezen naar het uitgevoerde plaatsbezoek, zoals gesuggereerd door de verzoekende partijen in hun beroepschrift.

De verwerende partij overweegt op grond van deze stukken en gegevens gevoegd in het administratief dossier het volgende:

*“... ”*

*Uit de foto's bij aanvraag en het plaatsbezoek blijkt op een voldoende manier dat op de voorgestelde plaats reeds lang een bescheiden woning bestaat in een ogenschijnlijk aanvaardbare bouwfysische toestand. Ondanks verschillende ouderdomsteken zoals zettingsvoegen / barsten, vochts aantastingen,... is er geen sprake van een gebouw dat niet voldoet aan de elementaire eisen inzake stabiliteit. De bestaande toestand betreft geenszins een ruïne, dit blijkt ondermeer uit de rechtlijnige noklijn en gevelvlakken. Op basis van voormelde stukken dient besloten dat de bestaande bebouwing verouderd is en niet meer aangepast aan de hedendaagse woonnormen doch geenszins verkrot.*

*“... ”*

Inzake de beoordeling van het al dan niet verkrot karakter moet vastgesteld worden dat de verwerende partij op grond van afdoende concrete gegevens redelijkerwijze heeft kunnen oordelen dat de bestaande woning voldoet aan de elementaire eisen inzake stabiliteit en aldus niet verkrot is.

De verwijzing door de verzoekende partijen naar een verzakking in de rechterhoek aan de achterkant doet geen afbreuk aan de overige hierboven aangehaalde vaststellingen in de bestreden beslissing waarop het niet-verkrot karakter gesteund wordt.

Wat de verwijzing naar het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder betreft en de daarin opgenomen plaatsbeschrijving, overwoog de verwerende partij bovendien naar aanleiding van de bespreking van de bezwaren van de verzoekende partijen reeds dat in dit proces-verbaal geen stabiliteitswerken worden vastgesteld en dat de uitleg van de aanvrager overtuigt dat zij initieel het gebouw wenste te renoveren, waardoor de nodige veiligheidsmaatregelen dienden genomen te worden en het gebouw er vanbinnen uitziet als een bouwwerf, maar hier later is op teruggekomen en geopteerd heeft voor de sloop en herbouw van de woning. De verzoekende partijen overtuigen in hun verzoekschrift niet dat de huidige toestand van de woning niet het resultaat zou zijn van vermelde werkzaamheden in het kader van de voorgenomen renovatie maar van jarenlange verwaarlozing en verloedering zoals zij beweren.

Voor zover de verzoekende partijen in dit verband zouden menen dat de ondersteuttingen *ipso facto* betekenen dat de betrokken constructie niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, kunnen zij niet gevolgd worden.

In artikel 4.1.1, 11°, VCRO worden stabiliteitswerken immers als volgt gedefinieerd:

*“werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:*

- a) Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,*
- b) Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;”*

Er bestaat geen decretaal vermoeden dat de uitvoering van “stabiliteitswerken” wijzen op een toestand van verkrotting in de zin van artikel 4.4.10, §1 VCRO *juncto* artikel 4.1.1, 15° VCRO. Dit blijkt overigens ook uit de bewoordingen van artikel 4.4.2, §1 VCRO:

*“..."*

*In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.*

*..."*

Uit deze bepaling volgt dus dat het mogelijk is om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen om stabiliteitswerken uit te voeren voor een niet-verkrotte zonevreemde constructie. Ingeval de decreetgever er van uit zou gaan dat stabiliteitswerken steeds wijzen op een toestand van verkrotting, zou deze afwijkingsmogelijkheid uiteraard volstrekt zinledig zijn.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook niet foutief geoordeeld door aan te nemen dat de reeds uitgevoerde werken waarbij ook ingrepen aan de stabiliteit van de woning

zijn uitgevoerd, kaderen in de voorgenomen renovatie en door deze niet in rekening te nemen bij het beoordelen van het al dan niet verkrot karakter.

Evenmin tonen de verzoekende partijen met de loutere verwijzing naar het expertiseverslag van 2005 waarin gewezen zou zijn op de preciaire toestand, opstijgend vocht, verluchting..., en het feit dat de woning sindsdien niet meer bewoond of onderhouden wordt, op zich aan dat de woning op het moment van de aanvraag zou verkrot zijn in de betekenis zoals omschreven in de parlementaire voorbereidingen.

Gelet op het antwoord in de bestreden beslissing op het bezwaar inzake de reeds uitgevoerde werken, kunnen de verzoekende partijen tot slot niet gevolgd worden waar zij stellen dat de verwerende partij met het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder, noch met de concrete toestand geen rekening zou gehouden hebben.

Er moet vastgesteld worden dat de verwerende partij op grond van de in het administratief dossier opgenomen stukken redelijkerwijze heeft kunnen besluiten dat het gebouw ondanks de aanwezige ouderdomstekenen “niet-verkrot” is in de zin van artikel 4.4.23, 1°, b) VCRO. De verzoekende partijen slagen er niet in het tegendeel aan te tonen.

5.

In een laatste onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing de artikelen 4.4.13 en 4.4.14 VCRO schendt gezien deze enkel van toepassing zijn op bestaande woningen, terwijl het gebouw *in casu* geen woonfunctie meer heeft.

Hiermee betwisten de verzoekende partijen niet dat de constructie niet zou bestaan op het ogenblik van de aanvraag. Zij menen met hun betoog wel dat vermelde artikelen vereisen dat de te herbouwen constructie op het moment van de aanvraag een woonfunctie dient te hebben. Los van de vaststelling dat deze voorwaarde naar functie toe niet gesteld wordt in deze artikelen, is uit de beoordeling van het hoofdzakelijk vergund karakter naar functie toe gebleken dat er wel degelijk sprake is van een woning en er geen andere functie van het gebouw wordt aangetoond.

6.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, b *juncto* artikel 4.3.1. §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen menen, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt gesteld, dat de wooncluster in de Brugstraat niet wordt gekenmerkt door gelijkaardige bebouwing gezien er in deze wooncluster diverse soorten bebouwingen voorkomen en er zich in de omgeving nieuwere en grotere woningen bevinden.

Evenmin zouden er gelijkaardige bouwvergunningen zijn verleend met een gelijkaardige inplanting ten aanzien van de straat en op een vrij klein perceel. Er zou hierbij niet verduidelijkt



worden om welke vergunningen het gaat. Voor zover dit de huisnummers 34 en 36 zou betreffen, menen de verzoekende partijen dat deze verder in de Burgstraat liggen en duidelijk verschillen. Immers zou achter deze woningen geen woning of tuin liggen waarvan hinder kan ondervonden worden, net zoals de toegang tot de inrit van de buur zou gehinderd worden.

De verzoekende partijen betwisten ook dat waar in de bestreden beslissing overwogen wordt dat er in het agrarisch gebied sprake is van een dense inplanting waarbij inkijk niet uit te sluiten is, er wordt voorbijgegaan aan de grootte van de ramen en de inplanting ervan in het gebouw, daar waar de overige woningen in de straat beperkte raampartijen zouden hebben in de zijmuren van de woning. Daarnaast zou er standaard uitzicht wordt genomen via de voor- en achterzijden van de woningen, terwijl dit *in casu* via de aanzienlijke ramen in de zijmuren zal gebeuren. Ook zou er in de Brugstraat geen dense bebouwing voorkomen. Aldus zou er sprake zijn van inkijk in hun woningen en tuinen, welke in de onmiddellijke omgeving niet voorkomt. De verzoekende partijen menen dan ook dat niet overwogen kon worden dat de draagkracht van het perceel en van de naburige percelen niet wordt overschreden.

Voorts menen de verzoekende partijen dat er geen parkeermogelijkheden zijn op het openbaar domein doordat de bebouwing wordt voorzien tot aan de rooilijn, en dat bezoekers en de aanvrager zelf zich niet op het perceel van de aanvraag zelf zullen kunnen parkeren gelet op de zijdelingse geringe bouwafstanden. Er zou ook enkel op het wegdek kunnen geparkeerd worden gezien de beek aan de overkant van de straat. De bredere stroken waarnaar de tussenkommende partij verwees, zouden zich bovendien een eind verder van de aanvraag bevinden, zodat bezoekers zich niet aldaar zouden parkeren. Over deze parkeerproblemen zou de bestreden beslissing niets overwegen.

Bovendien zouden de verzoekende partijen zelf gehinderd worden bij het achterwaarts uitrijden van hun inrit, door de herbouw tot op de rooilijn over een grotere breedte. De verzoekende partijen stellen dat zij reeds in hun beroepschrift verwezen naar de mobiliteitshinder maar dat hierover in de bestreden beslissing niets vermeld wordt. Zij wijzen er nog op dat de Brugstraat een smalle straat is die frequent gebruikt wordt door personenwagens en zware landbouwvoertuigen, zodat parkeren op het openbaar domein onmogelijk is zonder het verkeer te hinderen. Volgens de verzoekende partijen blijkt uit de bestreden beslissing niet op basis van welke argumenten betreffende het mobiliteitsaspect de vergunning werd verleend, terwijl gesteld wordt dat er geen mobiliteitshinder zal worden gegenereerd.

Tot slot zou inzake het gebruiksgenot in de bestreden beslissing niet of niet afdoende geantwoord worden op hetgeen de verzoekende partijen hierover in hun beroepschrift hadden opgeworpen. De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar het betoog terzake in hun beroepschrift.

2.

De verwerende partij verwijst naar de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing en stelt dat hieruit blijkt dat alle relevante aspecten, waaronder de onmiddellijke omgeving en de verkeersafwikkeling wel degelijk zijn onderzocht en afdoende gemotiveerd. Zij menen dat de kritiek van de verzoekende partijen louter opportunistiek kritiek betreft en dat niet wordt aangetoond dat zij zou zijn uitgegaan van onjuiste feiten of een kennelijk onredelijke beoordeling zou hebben gemaakt.

3.

Ook de tussenkommende partij meent dat de verwerende partij de inpasbaarheid in het licht van de goede ruimtelijk omstandig heeft gemotiveerd.

Zo zouden de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat de appreciatie van de feitelijke toestand in het kader van de bebouwing in de omgeving kennelijk onredelijk zou zijn. Zij meent hierbij dat er sprake is van “gelijkaardige bebouwing” in die zin dat er zich binnen de woonkorrel historisch gegroeide zonevreemde woongelegenheden bevinden. Ook zou de inplanting tot tegen de voorste perceelgrens kenmerkend zijn in de onmiddellijke omgeving, en zou niet worden aangetoond dat wat betreft de omvang van het beoogde project niet kan gesproken worden van gelijkaardige bebouwing.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partijen in hun betoog inzake de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving verkeerdelijk uitgaan van de bestaande woning en niet de beoogde woning. Zij meent dat de herbouw de woning beter laat integreren in de betrokken omgeving. Zo zou de beperkte schaalvergroting ervoor zorgen dat de woning beter aansluit bij de aanpalende woningen nummer 30, 34 en 36. Zo zou eenzelfde evolutie worden doorgemaakt als de overige woningen in de Burgstraat waarbij deze aangepast wordt aan het hedendaagse wooncomfort. De bestreden beslissing zou in dit kader spreken over “gelijkaardige bouwvergunningen”. De tussenkomende partij voegt hierbij nog foto's toe van andere bescheiden woningen in de Brugstraat, die erop wijzen dat er wel degelijk sprake is van “gelijkaardige bouwvergunningen”. Voorts zou “gelijkaardig” niet hetzelfde betekenen als “gelijk”, zodat niet bedoeld wordt dat de volumes van de woningen in de betrokken wooncluster identiek zijn.

Inzake de opgeworpen hinder meent de tussenkomende partij ook hier dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de appreciatie in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

Het verlies van gebruiksgenot zou hierbij volledig zijn weerlegd in haar toelichtende nota, waarbij de bestreden beslissing dit standpunt bijtreedt. Hierin zou aangetoond zijn dat de hinder ongegrond is en ingegeven is vanuit een onwettig belang, gezien de verzoekende partijen een uitzicht op wederrechtelijk vertuind agrarisch gebied en de wederrechtelijke toegang over een perceel trachten te vrijwaren. Voorts zou uit de bijgebrachte foto's blijken dat er wel degelijk sprake is van een dense inplanting tot tegen de Brugstraat. Daarnaast zou de bredere strook langs de Brugstraat zich, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, op wandelafstand van de bouwplaats bevinden. De tussenkomende partij verwijst nog naar de weerlegging van de beroepsargumenten en het plaatsbezoek door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en meent dat de verwerende partij op basis van het administratief dossier op redelijke wijze kon besluiten dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gegrond was en de bestreden beslissing nemen.

4.

De verzoekende partijen betwisten dat hun uiteenzetting loutere opportuniteitskritiek zou bevatten, gezien aangevoerd wordt dat de verwerende partij uitgaat van verkeerde feitelijke gegevens welke niet correct werden beoordeeld.

Daarnaast zou de tussenkomende partij hun betoog enkel tegenspreken, zonder op concrete wijze in te gaan op door hen aangevoerde argumenten. Waar de tussenkomende partij verwijst naar enkele verderop gelegen woningen in de Brugstraat, zou zij voorbijgaan aan de feitelijke gegevens aangebracht door de verzoekende partijen. Inzake de dense inplanting zou de tussenkomende partij haar tegengesteld standpunt geenszins verduidelijken. Tot slot zouden de verzoekende partijen de ligging van de brede stroken langs de Brugstraat aangeduid hebben, zodat de tussenkomende partij niet kan beweren dat zij louter de bestreden beslissing tegensprekt. Aan de overige elementen zouden de verwerende en de tussenkomende partijen zijn voorbijgegaan.

5.

De tussenkomende partij verwijst naar haar uitvoerige repliek in haar schriftelijke uiteenzetting waar onder meer aan de hand van foto's de feitelijke beweringen van de verzoekende partijen zouden weerlegd worden. Zij houdt vol dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij met alle voormelde elementen hebben rekeningen gehouden en dat dit uit de motivering blijkt, zodat de verzoekende partijen zich wel degelijk beperken tot opportuiniteitskritiek.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In hun derde middel zijn de verzoekende partijen het niet eens met de beoordeling in de bestreden beslissing van een aantal elementen van de aanvraag in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Zij menen dat de verwerende partij zich hierbij gesteund zou hebben op verkeerde feitelijke gegevens.

2.

De verwerende partij dient, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO, na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar 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.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij bovendien moeten rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

Gelet op de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten. Op dit onderzoek oefent de Raad, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, slechts een marginale controle uit.

3.

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

De zorgvuldigheid verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan bijgevolg om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de

feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden zodat het met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

#### 4.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat in de bestreden beslissing niet kan gesproken worden van “gelijkaardige bebouwing”, vermits de omgeving eerder zou bestaan uit diverse soorten gebouwen, veelal nieuwere en grotere woningen dan de constructie op het perceel van de aanvraag.

##### 4.1

Vooreerst moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen hierbij de inpasbaarheid van de bestaande woning, en niet de herbouwde woning, voor ogen hebben. Dit blijkt tevens uit de omcirkeling van de bestaande woning op de in hun uiteenzetting toegevoegde luchtfoto's. Evenwel dient bij voorliggende aanvraag de inpasbaarheid van de herbouwde woning, en niet de te herbouwen woning, zich in het kader van een goede ruimtelijke ordening in te passen in het straatbeeld. Daarnaast lijken de verzoekende partijen te menen dat met het begrip “gelijkaardige bebouwing” bedoeld wordt dat de betrokken woningen een identiek of gelijkaardig uitzicht hebben wat de stijl en grootte betreft. Dit valt nochtans niet te lezen uit de overwegingen terzake in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen gaan hier uit van een beperkte lezing, terwijl uit het geheel van de overwegingen blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag overeenstemt met de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving naar de historisch gegroeide inplantingswijze toe ten aanzien van de straat en de naburige percelen. De verzoekende partijen tonen aldus niet aan dat de verwerende partij, door vast te stellen dat er sprake is van “gelijkaardige bebouwing”, uitgegaan is van onjuiste feitelijke gegevens.

Waar de verzoekende partijen menen dat de verwerende partij, om een zorgvuldige beoordeling door te voeren, diende aan te duiden welke woningen zij voor ogen heeft bij de overweging dat recent nog gelijkaardige bouwvergunningen werden verleend met een gelijkaardige inplanting ten aanzien van de straat en op een vrij klein perceel, dient te worden opgemerkt dat de verzoekende partijen hiermee eerder aangeven dat zij betwisten dat er in de onmiddellijke omgeving kan gesproken worden van dergelijke woningen met een gelijkaardige inplanting ten aanzien van de straat en op een vrij klein perceel. Uit de betrokken overweging blijkt anderzijds afdoende dat de verwerende partij de aanvraag in overeenstemming acht met de overige bebouwing in de straat, en op welke wijze, zonder dat zij hierbij dient te verwijzen naar specifieke huisnummers. De omstandigheid dat de verzoekende partijen niet zouden inzien op welke woningen precies wordt gedoeld, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de betrokken overwegingen in de bestreden beslissing volstaan om te voldoen aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen spitsen zich vervolgens toe op de woningen nummers 34 en 36 om aan te voeren dat op deze percelen geen vergelijkbare onaanvaardbare hinder zou worden gegenereerd.

Evenwel toont de bewering dat de inplantingswijze van de aanvraag onaanvaardbare hinder zou veroorzaken ten aanzien van de verzoekende partijen die niet zou voorkomen bij andere woningen in de straat, niet aan dat de vaststelling van de verwerende partij dat in de omgeving bouwvergunningen werden verleend betreffende gelijkaardige inplantingswijzen op een vrij klein perceel zou steunen op verkeerde feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk is, noch dat de aangevraagde woning niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. De loutere inplantingswijze op een klein perceel wijst bovendien op zich niet op het bestaan van onaanvaardbare hinder, noch

spreekt de verwerende partij zich met deze overweging uit over mogelijke hinder volgend uit de inplantingswijze. De argumentatie van de verzoekende partijen is dan ook in dit opzicht niet dienstig.

Ten overvloede dient opgemerkt te worden dat uit de foto's vevat in het dossier, waaronder deze vevat in het verzoekschrift, kan afgeleid worden dat meerdere huizen dichtbij de straatkant zijn ingeplant en op kleinere percelen, zodat deze vaststelling niet kennelijk onredelijk lijkt.

Bijgevolg blijkt afdoende dat de inpasbaarheid van de te herbouwen woning *in concreto* en aan de hand van de in de omgeving voor het dossier voorkomende relevante toestand werd beoordeeld, waarbij de verwerende partij op een niet kennelijk onredelijke wijze tot het besluit is gekomen dat de herbouwde woning wat de inplantingswijze betreft overeenstemt met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Minstens slagen de verzoekende partijen er niet in het tegendeel op overtuigende wijze aan te tonen.

#### 4.2

De verzoekende partijen wijzen verder op de hinder door inkijk en menen dat in de bestreden beslissing voorbijgegaan wordt aan de grootte van de raampartijen en de inplanting ervan in de aangevraagde woning, welke niet te vergelijken is met deze in de overige woningen in de Burgstraat.

De verzoekende partijen lijken er in hun betoog van uit te gaan dat de inplanting van ramen in de zijgevels in alle geval tot onaanvaardbare inkijk leidt welke niet aanwezig zou zijn bij ramen in de voor- of achtergevel van een woning. Immers wijzen zij zonder meer op de omstandigheid dat de woningen in de Burgstraat gekenmerkt worden door beperkte raampartijen in de zijmuren, terwijl de aangevraagde woning grote raampartijen in de voor- en achtergevel heeft. Voor het overige staven zij de aangevoerde hinder niet met concreet aanwijsbare gegevens of stukken, noch maken zij duidelijk op welke wijze en in welke mate zij persoonlijk hinder zouden ondervinden doordat in de te herbouwen woning ramen worden voorzien met de gegeven omvang en inplanting. Evenmin concretiseren zij dat de opgeworpen hinder dermate ernstig is dat deze onaanvaardbaar is in de betrokken omgeving. Bijgevolg tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk zou geoordeeld hebben. Bovendien laten zij de overwegingen in de bestreden beslissing terzake, met name dat, om de hinder naar aanpalenden toe te beperken, de ramen op minder dan 1,9 meter van de perceelgrens uitgevoerd worden met matte beglazing, en dakvlakvensters in het achterste dakvlak worden weggelaten, buiten beschouwing in hun argumentatie.

De verwijzing naar de omstandigheid dat de overige woningen in de Brugstraat geen raampartijen in de zijgevels zouden hebben, en dat hierdoor alsdan geen vergelijkbare inkijk zou bestaan in de omgeving, los van het feit dat dit niet wordt gestaafd aan de hand van enige stukken, kan aldus niet als een afdoende argumentatie worden beschouwd om aan te tonen dat de te herbouwen woning niet inpasbaar zou zijn in de omgeving, noch dat het aspect van de inpasbaarheid kennelijk onredelijk zou zijn beoordeeld.

Waar de verzoekende partijen nog stellen dat onmogelijk gewag kan worden gemaakt van een dense bebouwing in de Brugstraat, dient te worden vastgesteld dat zij hiermee louter een tegengestelde visie poneren. Dit volstaat evenwel niet om aan te tonen dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partij sturen met deze stelling kennelijk enkel aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar betwiste stedenbouwkundige vergunning, waarover de Raad gelet op de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan niet bevoegd is.

#### 4.3

De verzoekende partijen voeren tevens mobiliteitshinder aan die zou veroorzaakt worden door de herbouw van de woning tot aan de rooilijn. Hierbij werpen zij een gelijkaardig bezwaar op als in hun beroepschrift.

Vooreerst zou er, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt overwogen, geen mogelijkheid zijn voor de bezoekers van de te herbouwen woning om op het openbaar domein te parkeren. Dit gezien enerzijds langsheen de bebouwing in de straat voor andermans woning of inrit zou moeten geparkeerd worden, anderzijds omdat er zich langs de overzijde van de straat een beek bevindt. De bredere stroken langs de weg waarnaar de tussenkomende partij in haar toelichtende nota verwees, zouden dan weer te ver van het perceel van de aanvraag liggen zodat het niet aannemelijk zou zijn dat bezoekers zich daar zouden parkeren.

Uit de aanvraag blijkt dat de herbouwde woning over een eigen inpandige garage beschikt. In antwoord op het betrokken bezwaar, wees de verwerende partij hier op en stelde daarnaast vast dat het profiel van de Brugstraat voldoende is om occasioneel parkeren op het openbaar domein toe te laten. Bij nazicht van de foto's en kaartmateriaal gevoegd bij het beroepschrift van de verzoekende partij en de toelichtende nota van de tussenkomende partij, beiden opgenomen in het administratief dossier, kan vastgesteld worden dat hetzij langsheen de bebouwing in de Burgstraat kan geparkeerd worden, hetzij op de vrije en bredere stroken verder in de straat. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen, bevinden deze bredere stroken zich op het eerste zicht niet dusdanig ver van het perceel van de woning dat deze afstand niet te voet zou overbrugd kunnen worden en eventuele bezoekers zich daar niet zouden parkeren. De verzoekende partijen tonen deze stelling niet op overtuigende wijze aan. De argumentatie dat niet op het wegdek zelf zal kunnen geparkeerd worden wegens de smalle straat en het frequent gebruik ervan door personenwagens en landbouwvoertuigen, is niet dienstig gelet op de parkeermogelijkheden voor de bezoekers op de vermelde bredere stroken verderop. Anderzijds wordt hiermee evenmin aangetoond dat er een onaanvaardbare parkeerhinder zal ontstaan.

Op basis van de gegevens in het dossier waarover zij beschikte, kon de verwerende partij aldus redelijkerwijze overwegen dat het profiel van de Brugstraat voldoende is om occasioneel parkeren op het openbaar domein toe te laten en aldus aan te nemen dat er zich voor de bewoners en bezoekers van de te herbouwen woning geen parkeerprobleem stelt. De verzoekende partijen overtuigen niet dat er door de uitvoering van de aanvraag ernstige parkeerhinder zou ontstaan.

De verzoekende partijen kunnen evenmin ernstig volhouden dat de verwerende partij met geen woord rept over de moeilijkheden bij het parkeren. De verwerende partij heeft, zoals hierboven blijkt, het aspect van parkeerplaats wel degelijk besproken. De omstandigheid dat geen parkeerhinder wordt vastgesteld of erkend, impliceert niet, zoals de verzoekende partijen menen, dat deze niet werd onderzocht en beoordeeld.

Waar de verzoekende partijen nog wijzen op te verwachten moeilijkheden bij het achterwaarts uitrijden van de inrit voor de tweede en derde verzoekende partijen doordat de voorziene woning tot op de rooilijn wordt ingeplant, dient te worden opgemerkt dat, zoals de verzoekende partijen zelf ook aangeven, de verwerende partij er in het licht van de op haar rustende motiveringsplicht niet toe gehouden is te antwoorden op elk beroepsargument van de verzoekende partijen. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De Raad dient na te gaan of de vergunningsbeslissing gedragen is door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een

duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom het vergunningverlenend bestuursorgaan tot die beslissing is gekomen.

De verzoekende partijen beperken hun kritiek tot het herhalen van hun gelijkaardig bezwaar zoals opgeworpen in hun beroepschrift bij de verwerende partij, waarmee de verwerende partij geen rekening zou gehouden hebben. In de bestreden beslissing wordt evenwel uitgebreid ingegaan op de relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook het mobiliteitsaspect aan bod is gekomen, zijnde een aspect waarop de verzoekende partijen hadden gewezen in hun bezwaren. De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat de opgeworpen hinder inzake het achterwaarts uitrijden van de inrit van de tweede en derde verzoekende partijen dermate ernstig en relevant is in de beoordeling van de aanvraag, dat de verwerende partij dit in haar beoordeling van het mobiliteitsaspect diende op te nemen. Uit het geheel van de overwegingen blijkt daarnaast dat de verwerende partij op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en aldus kan verleend worden. De omstandigheid dat zij niet uitdrukkelijk op het betrokken bezwaar heeft geantwoord, maakt deze motivering op zich niet onwettig, maar geeft aan dat dit element niet beschouwd wordt als een aspect waarop de aanvraag dient geweigerd te worden.

De verzoekende partijen slagen er niet in de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van het mobiliteitsaspect aan te tonen, zodat zij met hun betoog niet aantonen dat de bestreden beslissing hun bezwaar terzake niet afdoende heeft beantwoord of dat de beoordeling door de verwerende partij zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of onredelijk zou zijn.

#### 4.4

Tot slot wijzen de verzoekende partijen nog op “de problematiek van het gebruiksgenot”.

Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partijen louter verwijzen naar de argumentatie in hun beroepschrift zonder daarbij concreet aan te duiden op welke punten de motivering van de verwerende partij tekort zou schieten. In het betreffende betoog halen zij immers verschillende aspecten van de goede ruimtelijke ordening aan, zoals het verlies aan ongeschonden zicht, inkijk en verlies aan privacy en de inname van de toegangsweg over het perceel van de aanvraag.

Het is evenwel aan de verzoekende partijen die de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag betwisten om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen kunnen zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en op algemene wijze beweren dat de verwerende partij hun argumenten niet afdoende heeft beantwoord, maar moeten integendeel op gefundeerde en concrete wijze aantonen dat de verwerende partij de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De tussenkomen partij heeft in haar toelichtende nota voor de verwerende partij uitvoerig geantwoord op de argumentatie van de verzoekende partijen terzake. De verwerende partij is hierna op grond van de in het dossier aanwezige gegevens tot het oordeel gekomen dat de aangehaalde aspecten van hinder door inkijk, het verlies aan uitzicht of de wederrechtelijke inpalming van de toegangsweg rechts van de woning van de aanvraag niet kunnen leiden tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en heeft aan de hand van de beoordeling van de relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening de aanvraag

vergunbaar geacht. De verzoekende partijen tonen dan ook met hun eerder vage kritiek niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

5.

Gegeven het voorgaande tonen de verzoekende partijen niet aan dat de voormelde motivering van het bestreden besluit zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengen de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten bij dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Donnie BAUWENS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 februari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT