

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0211  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0019/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Joline DE JAEGHER</b> , 2. de heer <b>Bart VERHEYDE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer <b>Paul DE BOLLE</b> , wonende te 9000 Gent, Sint- Pietersaalstraat 54

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 september 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 7 april 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie herbestemming en verbouwing achterbouw eengezinswoning op een perceel gelegen te 9000 Gent, Sint-Pietersaalstraat 56, afdeling 8, sectie H, nummer 715/m4 afdeling 8, sectie H, nummer 715/m4

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 november 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 15 februari 2017 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 tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. De heer Paul DE BOLLE, in eigen persoon, voert het woord.

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**

#### **1.**

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

De bebouwing op de percelen bestaat uit de volgende verschillende op elkaar aansluitende volumes. Langs de straatkant bevindt zich een perceelsbreed hoofdgebouw met drie bouwlagen en zadeldak. In dit hoofdgebouw zijn drie woonentiteiten ondergebracht. Daarop aansluitend staat een volume met twee bouwlagen en lessenaarsdak over 2/3<sup>e</sup> van de perceelsbreedte (in het dossier omschreven als 'tussengebouw'). Daarachter aansluitend bevindt zich een bijgebouw met twee bouwlagen en plat dak. Dit bijgebouw was initieel bestemd als loods/atelier. Achter dit atelier bevindt zich een nevenvolume van één bouwlaag.

Er worden wederrechtelijk werken toegebracht aan de bouwvolumes in tweede en derde bouworde. Het atelier wordt herbouwd en omgevormd tot een woongelegenheden, dat als uitbreiding dient bij de woongelegenheden in het tussengebouw. Op het gelijkvloers van het voormalig atelier wordt een badkamer, berging en leefruimte voorzien, op de eerste verdieping twee slaapkamers en een kleine badkamer. Ook het bouwvolume op het perceel wordt uitgebreid. Bij het tussengebouw op de gelijkvloerse verdieping wordt 14,5 m<sup>2</sup> bijgebouwd, bestaande uit 4,5 m<sup>2</sup> overdekte ruimte vooraan het atelier en +/- 10 m<sup>2</sup> inname van de binnenkoer. Achter het atelier wordt het nevenvolume doorgetrokken over de ganse perceelsbreedte.

Op 23 april 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van deze wederrechtelijke werken.

Op 13 augustus 2015 weigert de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van de wederrechtelijke werken.

De verzoekende partijen hebben tegen deze beslissing een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Dit dossier is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0067/A.

#### **2.**

De verzoekende partijen dienen op 23 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "regularisatie herbestemming en verbouwing achterbouw eengezinswoning" op een perceel gelegen te 9000 Gent, Sint-Pietersaalstraat 569000 Gent, Sint-Pietersaalstraat9000 Gent, Sint-Pietersaalstraat9000 Gent, Sint-Pietersaalstraat 56

Ditmaal voorziet het ontwerp in de volgende wijzigingen:

- de verdieping van het 'tussengebouw' wordt gesloopt, inclusief het lessenaarsdak. Het tussengebouw wordt afgewerkt met een plat dak van 3,70 meter hoog. De achtergevel van het volume op de eerste verdieping blijft evenwel behouden en afgewerkt met een nieuwe deksteen op 5,77 meter.
- De ramen in de voor- en achtergevel op de eerste verdieping van de nieuwe woning (vroeger atelier) worden aan de zijkanten deels beplakt met folie, teneinde inkijk naar de zijperceelsgrenzen te beperken.
- Het voorste deel van het 'tussengebouw' krijgt een duidelijkere invulling als 'fietsenberging' (waar voordien de ruimte werd voorgesteld als 'vuilnis- en/of fietsenberging'). De fietsenberging is 9 m<sup>2</sup>.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 januari 2016 tot en met 19 februari 2016, dient de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 31 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partijen.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juni 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 juli 2016 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

*De aanvraag heeft betrekking op een perceel van ± 6 m breed en ± 68 m diep. Het perceel is in zijn vergund geachte toestand als volgt bebouwd:*

- Vooraan een hoofdbouw van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog, met bouwdiepte ± 10 m, met daarin 3 woonentiteiten en een overdekte doorgang van ± 1,8 m breed;
- Aansluitend bij de hoofdbouw een 'tussengebouw' met bouwdiepte ± 15 m, met daarin een vierde woonentiteit. Het tussengebouw is grotendeels 2 bouwlagen en een hellend dak hoog (achteraan 1 bouwlaag met plat dak) en beslaat ± 2/3 van

de perceelsbreedte. De overdekte doorgang in de hoofdbouw loopt door en vormt een niet-overdekte doorgang langs het tussengebouw, waarop de deur- en raamopeningen van het tussengebouw uitgeven.

- Aansluitend op het tussenvolume een perceelsbrede loods/atelier van 2 bouwlagen hoog met plat dak en bouwdiepte  $\pm 13$  m, met daarachter een nevenvolume (keuken) van 1 bouwlaag met plat dak, met bouwdiepte  $\pm 4,5$  m en op  $\pm 1,9$  m afstand van de linkerzijperceelsgrens.

In 2011 en 2012 werd melding gemaakt van het uitvoeren van 'instandhoudingswerken' aan het atelier in de tuinzone.

In werkelijkheid werd het atelier quasi herbouwd en omgevormd tot een woongelegenheid, met op het gelijkvloers een badkamer, berging en leefruimte en op de verdieping 2 slaapkamers en een kleine badkamer.

Het gebouw werd tevens in oppervlakte uitgebreid op de gelijkvloerse verdieping: vooraan met  $\pm 14,5$  m<sup>2</sup> ( $\pm 4,5$  m<sup>2</sup> overdekte ruimte vooraan het atelier en  $\pm 10$  m<sup>2</sup> inname van de binnenkoer) en achteraan met  $\pm 9$  m<sup>2</sup> door het achterste nevenvolume door te trekken naar de ganse perceelsbreedte.

Het betrof geen bijkomende woongelegenheid, maar wel een vervanging van de woongelegenheid in het tussengebouw. Dit tussengebouw bleef behouden en zou volledig dienen als bureau-, archief- en bibliotheekruimte bij de achterste woonentiteit, behoudens het inrichten van een fietsenberging van  $\pm 9$  m<sup>2</sup>.

Een aanvraag om deze toestand te regulariseren werd door de deputatie geweigerd op 13 augustus 2015 op basis van volgende motivering: "...

Het atelier heeft een bouwdiepte tot op  $\pm 42,5$  m afstand van de voorgevellijn en staat dus volledig in wat normalerwijze de tuinzone is, en waar – zeker bij smalle percelen zoals hier het geval is – geen woonfunctie toelaatbaar is, zelfs niet op het gelijkvloers. Gelet echter op het bestaande bouwvolume van het atelier en het feit dat geen bijkomende woonentiteit beoogd wordt, maar wel het uitbreiden van de bestaande woonentiteit in het tussengebouw en vooral het verhogen van de woonkwaliteit ervan, kan er ingestemd worden met het principe dat het bouwvolume van het atelier aangewend wordt als uitbreidingsmogelijkheid van de vermelde woonentiteit.

Dit dient echter wel gepaard te gaan met bijvoorbeeld de afbraak van nevenvolumes en mag niet leiden tot een toename van de hinder voor omwonenden.

Onderhavig ontwerp houdt met deze principes geen rekening.

Het voor dit perceel en zijn onmiddellijke omgeving te grootschalige bouwvolume wordt op geen enkele wijze verminderd, maar integendeel nog uitgebreid door zowel voor als achter het atelier een bijkomend gelijkvloers bouwvolume op te trekken van respectievelijk  $\pm 14,5$  m<sup>2</sup> en  $\pm 9$  m<sup>2</sup>.

De betrokken woonentiteit heeft in de huidig vergund geachte toestand (= in het tussenvolume) een vloeroppervlakte van ca. 79 m<sup>2</sup>. Door het atelier erbij te voegen én uit te breiden verkrijgt deze woonentiteit een vloeroppervlakte van ca. 240 m<sup>2</sup> (in tussengebouw te realiseren fietsenberging niet inbegrepen), hetgeen geenszins nodig is om tot een kwalitatieve woonentiteit te komen.

Het ware logisch geweest op zijn minst het nevenvolume achter het atelier te slopen, of, indien men toch wenst het gelijkvloers iets uit te breiden, de bovenverdieping van het atelier te slopen.

De bovenverdieping van een atelier/bergplaats wordt in principe weinig gebruikt en leidt niet tot overdreven hinderlijke zichten naar de burens, zeker 's avonds en in het weekend niet. Dat is niet geval voor slaapkamers bij een woonentiteit, waarbij bovendien achteraan de raamopeningen aanzienlijk vergroot worden en quasi de ganse achtergevel innemen. Dit is strijdig met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van schuine zichten naar aanpalenden, de ramen moeten zich op minimum 60 cm afstand van de

*zijperceelsgrens bevinden. Door de ramen tot op vloerhoogte te brengen is het (nieuwe) plat dak van het achterste deel volledig in gebruik als dakterras. Volgens huidig ontwerp zal dit dak evenwel omgevormd worden tot een 'ontoegankelijk groendak'. Appellanten pogen aan de hand van foto's in hun beroepschrift aan te tonen dat geen hinderlijke zichten naar de zijdelings aanpalenden kunnen genomen worden omwille van het bestaand groen in hun tuinen. Niets belet evenwel de aanpalenden in de toekomst dit groen te vervangen door een gazon, in welk geval er wel hinderlijke zichten zijn.*

*Thans worden volgende wijzigingen voorzien:*

- De slooping van de verdieping van het 'tussengebouw', inclusief het lessenaarsdak. Het tussengebouw wordt afgewerkt met een plat dak van 3,70 m hoog. De achtergevel van het volume op niveau +1 blijft evenwel behouden en afgewerkt met een nieuwe deksteen op 5,77 m.*
- De ramen in de voor- en achtergevel op niveau +1 van de nieuwe woning (vroeger atelier) worden aan de zijanten deels beplakt met folie, zodat er geen schuine inkijk meer is op minder dan 60 cm van de zijperceelsgrenzen (tegemoetkoming aan artikel 679 B.W.).*
- Het voorste deel van het 'tussengebouw' krijgt een duidelijkere invulling als 'fietsenberging' (in de voorgaande aanvraag werd deze ruimte nog voorgesteld als 'vuilnis- en/of fietsenberging'). De fietsenberging is 9 m<sup>2</sup> groot en voldoet aan de bepalingen van art. 24 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.*

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

*De deputatie heeft in hogervermelde weigeringsbeslissing van 13 augustus 2015 duidelijk gesteld dat geen uitbreiding inzake bouwvolume van het vroeger atelier kan toegestaan worden – het atelier zelf was reeds te grootschalig voor deze omgeving – maar dat integendeel nevenvolumes en/of de bovenverdieping (ingeval het gelijkvloers beperkt zou uitbreiden) van het atelier dienden gesloopt te worden.*

*Het betreft hier immers een bouwvolume dat normaliter niet in de tuinzone kan toegestaan worden, en al zeker niet met een volwaardige woonfunctie.*

*De vergunning werd dan ook in zeer belangrijke mate geweigerd omwille van het uitbreiden van het volume.*

*In huidig voorstel wordt het wederrechtelijk verbouwde en uitgebreide bouwvolume (dat quasi een nieuwbouw is) behouden, maar wordt voorgesteld in ruil de (oude) bovenverdieping van de achterbouw bij het hoofdvolume te slopen. Dit betreft een koehandel waarbij gezwicht wordt voor het voldongen feit, maar in strijd met de goede plaatselijke ordening, daar bouwvolumes dicht bij de hoofdbouw doorgeschoven worden naar verderop in de tuinzone.*

*Hetzelfde geldt voor de zeer grote raamopeningen in de voor- en achtergevel van de bovenverdieping van het vroegere atelier, welke bovendien in strijd zijn met de bepalingen van art. 679 van het burgerlijk wetboek. Mochten de werken nog niet uitgevoerd zijn, dan zou opgelegd worden dat een grotere afstand tussen de ramen en de perceelsgrenzen moet voorzien worden, en niet dat de ramen eenvoudigweg aan de zijkant met een folie moeten beplakt worden.*

*Dergelijke ‘oplossing’ is niet duurzaam en zal bij de aanpalenden niet het gevoel van overdreven inkijk naar hun achtergevel, terrassen en/of tuinzone wegnemen.  
De aanvraag wordt om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening bevonden.*

*...”*

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**

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

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

##### **A. Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun enig middel de schending aan van artikel 4.7.21 en 4.7.23 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, en materiële motiveringsbeginsel.

1.1.

In een eerste onderdeel uiten de verzoekende partijen kritiek op de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de tussenkomende partij. Zij geven aan dat zij tijdens de administratieve beroepsprocedure een replieknota van 30 juni 2016 hebben overgemaakt aan de verwerende en de tussenkomende partij waarin, ter aanvulling van hetgeen op de hoorzitting van 28 juni 2016 werd aangegeven, op duidelijke wijze excepties met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroepsschrift van de tussenkomende partij werden opgeworpen, zodat deze laatste niet als belanghebbende beschouwd kan worden in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO.

De verzoekende partijen voeren aan dat wanneer een vergunningverlenend bestuursorgaan een voor de betrokkene ongunstige beslissing neemt, uit de motivering van haar beslissing moet blijken waarom zij de aangevoerde excepties, argumenten en stukken verwerpt. Hiervoor is vereist dat het bestuursorgaan in kennis wordt gesteld van deze elementen, hetgeen *in casu* gebeurd is middels de replieknota en de uiteenzetting op de hoorzitting.

De verzoekende partijen wijzen er vervolgens op dat deze aangevoerde excepties niet onderzocht zijn in de bestreden beslissing door de verwerende partij. Evenmin valt enige motivering hieromtrent terug te vinden.

De verzoekende partijen menen nochtans, en verwijzen daarbij naar rechtspraak van de Raad, dat de motivering op dit punt des te concreter, preciezer en zorgvuldiger diende te gebeuren nu vaststaat dat er gegronde excepties werden aangevoerd met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroepsschrift.

Volgens de verzoekende partijen zou een normaal, redelijk en zorgvuldig handelende overheid in dezelfde omstandigheden dit niet onbelangrijk aspect wel hebben onderzocht, nu uit e-mailwisseling blijkt dat de tussenkomen partij klaarblijkelijk geen probleem blijkt te hebben met de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, maar louter enkel met de wettigheid van de regularisatie. Volgens de verzoekende partijen zijn deze algemene gegevens niet meer dan een *actio popularis*.

Zij concluderen dat de verwerende partij het dossier niet in zijn volledigheid heeft onderzocht en dat daarmee de bestreden beslissing artikel 4.7.21 VCRO, de motiveringsplicht en de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

## 1.2.

In een tweede onderdeel bekritisieren de verzoekende partijen de beoordeling van de verwerende partij in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Zij hernemen hun aanvullende nota van 30 juni 2016, die werd opgesteld ten aanzien van het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij wijzen er vervolgens op dat de bestreden beslissing in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat in de eerste beslissing van de verwerende partij van 2015 duidelijk vermeld werd dat de bovenbouw van de achterliggende loods als 'princiële compensatie' voor de aanvaardbaarheid werd vastgelegd. Volgens de verzoekende partijen maakt dit een foutieve lezing uit van de beslissing van 2015 die louter een suggestie maakt om te voorzien in een principiële compensatie, en de beoordeling van de invulling van de aanvraag in het midden laat.

Voorts wijzen de verzoekende partijen erop dat in het kader van het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening "de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand" de voor het dossier relevante toestand uitmaakt, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier, waarbij niet de vergunningstoestand maar wel de bestaande toestand relevant is bij de beoordeling.

Zij benadrukken dat in hun aanvullende nota en beschrijvende nota bij de aanvraag, op duidelijke en nauwkeurige wijze tegemoetgekomen wordt aan de suggesties van de verwerende partij. Niettemin neemt de verwerende partij de motivatie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over en gaat daarbij volledig voorbij aan de door de verzoekende partijen opgeworpen elementen.

De verzoekende partijen wijzen op de passage in de eerdere weigeringsbeslissing dat er "*kan ingestemd worden met het principe dat het bouwvolume van het atelier aangewend wordt als uitbreidingsmogelijkheid van de vermelde woonentiteit. Dit dient echter wel gepaard te gaan met bijvoorbeeld de afbraak van nevenvolumes en mag niet leiden tot een toename van de hinder voor omwonenden*".

Volgens de verzoekende partijen blijkt uit deze passage dat de verwerende partij het met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eens is met het feit dat de woning naar achter wordt

getrokken om aan te sluiten bij de tuin evenals met het feit dat het bouwvolume van het atelier wordt aangewend als uitbreidingsmogelijkheid.

De verzoekende partijen stellen dat het principe dat een uitbreiding gepaard dient te gaan met een principiële reductie van bouwvolume, geen principe van juridische aard is. Verder vinden de verzoekende partijen het merkwaardig dat eerst wordt aan gegeven dat het uitgebreide volume van het atelier als deel van de woning aanvaard wordt, om vervolgens te overwegen dat de principiële reductie gepaard dient te gaan met een afbraak van een deel van het atelier.

De verzoekende partijen wijzen erop dat hun woning nochtans zelfs na de verbouwing onder de grens van 250 m<sup>2</sup> blijft, zodat het gebouw als een 'te beschermen eengezinswoning' kan beschouwd worden ingevolge het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Volgens de stad Gent zou de woning bijgevolg niet als uitzonderlijk groot beschouwd worden, aldus de verzoekende partijen. De nood aan 'principiële reductie' is derhalve volgens de verzoekende partijen niet verstaanbaar, niet gemotiveerd en niet pertinent gemotiveerd. Zij voegen nog toe dat de zinsnede *"het ware logisch geweest op zijn minst het nevenvolume achter het atelier te slopen, of, indien men toch wenste het gelijkvloers iets uit te breiden, de bovenverdieping van het atelier te slopen"* eveneens tekortschiet. De beoordeling, en wat er 'logisch' zou zijn wordt niet vanuit de goede ruimtelijke ordening bekeken, maar vanuit een zekere logica die verder niet wordt toegelicht.

De verzoekende partijen merken op dat zij de criteria, zoals uiteengezet in de vorige beslissing, hebben vervuld maar dat nu plots gemeld wordt dat de reductie op een andere plaats diende te gebeuren, namelijk de afbraak van de bovenste verdieping van het atelier.

Verder bekritisieren de verzoekende partijen het motief waarin besloten wordt dat de regularisatieaanvraag niet voldoet aan de voorwaarde dat geen bijkomende hinder voortgebracht mag worden.

Er wordt volgens de verzoekende partijen niet het minste bewijs van deze hinder voorgelegd en de motivering is foutief op twee punten:

- er wordt een onbestaande schending van het BW opgenomen (bepalingen lichten en zichten);
- er wordt verwezen naar een onbestaand dakterras.

De verzoekende partijen stellen dat zij in de plannen reeds hebben aangegeven dat zij de lichten en zichten zullen respecteren middels afscheidingen en door folie aan te brengen op de ramen, en bovendien verwijzen zij naar de aanvullende nota opgesteld naar aanleiding van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waaruit blijkt dat het probleem van inkijk niet ernstig is.

In deze aanvullende nota wijzen de verzoekende partijen op het feit dat dat de eerste verdieping van het atelier een slaapkamer en badkamer bevat, die niet frequent gebruikt zullen worden waardoor de inkijk beperkt is. Bovendien wijzen zij op de struiken en bomen in de tuin van de linkerbuur en het feit dat bij de rechterbuur enkel op een achterliggend oud dak gekeken wordt. De verzoekende partijen voegen de foto toe van het uitzicht bekeken vanuit het slaapkamerraam, zoals opgenomen in de aanvullende nota. Daarnaast wordt in de aanvullende nota gewezen op het feit dat achteraan het perceel van de verzoekende partijen recent een gebouw is vergund ter vervanging van het bestaande woonzorgcentrum. Het gebouw zal 13,6 meter hoog zijn (5 verdiepen bovengronds, waarvan één teruggetrokken) waarbij de inkijk en privacy zowel in de woningen als in de tuinen van de verzoekende partijen en hun burens veel groter zal zijn dan de



huidige slaapkamervensters in het omgebouwde atelier. Tot slot kan het groendak bij de slaapkamerramen dienen om de privacy te garanderen.

De verzoekende partijen voeren aan dat in de bestreden beslissing niet zinvol en deugdelijk geantwoord wordt op deze argumenten. Het ondeugdelijke motief schendt de voormelde bepalingen, nog los van het feit dat een burgerrechtelijke aangelegenheid wordt besproken.

De verzoekende partijen concluderen dat ook de tweede principiële voorwaarde niets te maken heeft met de goede ruimtelijke ordening en op verschillende vlakken onjuist, kennelijk onredelijk en strijdig met het dossier is, minstens niet zorgvuldig gemotiveerd, gelet op de aanvullende nota en de hoorzitting.

2.

De verwerende partij antwoordt ten aanzien van het eerste onderdeel dat de beroepsindieners een onmiddellijk aanpalende buur is. Zij verwijst naar de rechtspraak van de Raad van State waarin wordt geoordeeld dat de belangenbeoordeling in het kader van het ontvankelijkheidsonderzoek niet onredelijk streng mag zijn. Zij stelt dat de Raad van State in essentie aanvaardt dat met het nabuurschap een voldoende duidelijk persoonlijk belang wordt aangetoond.

De verwerende partij meent dat niet ernstig betwist kan worden dat de onmiddellijke buur van de verzoekende partijen hinder kan ontvangen van de te regulariseren werken. De verzoekende partijen voorzien in de huidige aanvraag expliciet 'milderende maatregelen' die de hinder voor de aanpalenden trachten te beperken. Volgens de verwerende partij proberen de verzoekende partijen met deze argumentatie louter op een procedurele wijze hun slag thuis te halen.

Aangezien het beroep evident ontvankelijk was, diende de verwerende partij geen uitgebreide motivering te voorzien.

Ten aanzien van het tweede middelonderdeel antwoordt de verwerende partij dat het standpunt van de verzoekende partijen is gesteund op een uiterst selectieve en moedwillig verkeerde lezing van de bestreden beslissing.

De verwerende partij wijst erop dat de vorige weigeringsbeslissing van 2015 geciteerd wordt in de bestreden beslissing, en zij herneemt de bewuste passage in haar antwoordnota, en stelt dat de verwerende partij eerder oordeelde dat, hoewel een woonfunctie op een dergelijke verrijkende bouwdiepte in principe niet kan, het *in casu* mogelijks wel toelaatbaar zou zijn in het al bestaande atelier mits de ruimtelijke impact hiervan, en de gebeurlijke burenhinder, beperkt wordt door enkele ingrepen. Ter voorbeeld van deze ingrepen wordt in de eerste weigeringsbeslissing gesuggereerd om de dakverdieping van het atelier af te breken, of geen extra uitbreiding op het gelijkvloers te voorzien of geen grote ramen met een al te grote inkijk op de naburige percelen te voorzien.

De verwerende partij benadrukt dat op geen enkele wijze met de vorige weigeringsbeslissing *carte blanche* werd gegeven aan de verzoekende partijen, noch werd aan hen een principiële goedkeuring gegeven van een toekomstige aanvraag.

De verwerende partij meent dat huidige aanvraag een veel te grote ruimtelijke impact heeft en zorgt voor onaanvaardbare burenhinder, reden waarom zij deze regularisatievergunning heeft geweigerd.

Waar gesteld wordt dat de verwerende partij uitgaat van een niet bestaande inbreuk van het burgerlijk wetboek, antwoordt de verwerende partij dat uit de foto's van het verzoekschrift van de

verzoekende partijen zelf onomstotelijk blijkt dat de ramen in de achterste bebouwing zowel aan de voor als aan de achterzijde veel dichters dan 60 cm van de zijdelingse perceelsgrens geplaatst zijn en dat er hierdoor een evident zeer grote schuine inkijk op de aanpalende percelen voorhanden is. De verwerende partij meent dat zij hierdoor terecht tot haar oordeel is gekomen.

Zij verduidelijkt verder dat niet de inbreuk op het burgerlijk wetboek bepalend is, maar wel het ruimtelijk gegeven dat dergelijke ramen (met folie bekleefd of niet) “*bij de aanpalenden niet gevoel van overdreven inkijk naar hun achtergevel, terrassen en/of tuinzone wegnemen*”, zoals overwogen in de bestreden beslissing. Het is volgens de verwerende partij duidelijk dat zij is uitgegaan van een correcte inschatting van de feitelijke situatie, een redelijke beslissing heeft genomen en dat zij deze ook afdoende duidelijk heeft gemotiveerd.

Dat met de uitbreiding niet over het ‘maximum’ van 250 m<sup>2</sup> wordt gegaan, doet volgens de verwerende partij niet ter zake, aangezien het de plaatselijke gesteldheid en ruimtelijke impact is die bepalend is voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Evenmin doet volgens de verwerende partij het gegeven dat de tuinen van de aanpalenden momenteel met bomen begroeid zijn, of dat er in de toekomst misschien op een achterliggend perceel ook een groot gebouw komt, iets af aan de deugdelijkheid van de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomende partij stelt ten eerste zich te kunnen vinden in de bestreden weigeringsbeslissing. Zij verklaart dat door het verbouwen en inrichten van een volledig nieuwe woning in de derde en vierde bouwroede, dat bovendien verhoogd wordt met ruim een halve meter, en het plaatsen van grote ramen op de eerste verdieping, zowel aan tuinzijde als recht tegenover haar bureau en woonkamer, ongeoorloofde inkijk tot stand komt in haar woonkamer, op haar terras en in haar tuin.

Ter staving van haar uiteenzetting omtrent haar belang voegt de tussenkomende partij het nodige fotomateriaal toe bij haar verzoekschrift tot tussenkomst.

Inzake het administratief beroep dat zij heeft ingesteld, voert zij aan dat dit geen *actio popularis* betreft. Zij voert aan dat haar ten onrechte wordt verweten dat zij middels haar beroep louter de naleving van de wet nastreefde, terwijl zij in werkelijkheid, met behulp van fotomateriaal, heeft aangetoond dat zij wel degelijk benadeeld wordt en dat het dossier steunt op een valse voorstelling van de feiten.

Inzake het e-mailverkeer, stelt zij dat door de verzoekende partijen slechts op zeer selectieve wijze geciteerd wordt uit de gesprekken. Zij voegt bij haar verzoekschrift tot tussenkomst in bijlage het volledige e-mailverkeer toe. Wat betreft de uitspraak “*ik heb nooit verlangens geuit*” waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, stelt de tussenkomende partij dat dit gelezen moet worden in de context van het conflict van de tweede verzoekende partij met de bouwheer van Zilverster. De tussenkomende partij verklaart niet ‘medeplichtig of gecorrumpeerd’ te willen worden, vandaar haar repliek in die zin.

Voorts duidt de tussenkomende partij aan dat zij in haar beroepschrift de aandacht heeft gevestigd op de warrigheid in de terminologie en de onjuiste voorstelling van het voorwerp waarop de regularisatie betrekking heeft. De aanvullende nota die werd ingediend door de verzoekende partijen, bevat een onjuiste weergave van de hoorzitting. Zij verwijst daarbij naar haar eigen commentaar op deze aanvullende nota, die zij bezorgd heeft aan de verwerende partij.

De tussenkomende partij betwist verder de voorstelling alsof de verzoekende partijen onopzettelijk en in jeugdige overmoed te ver zijn gegaan met instandhoudingswerken. Volgens de tussenkomende partij is er nooit sprake geweest van enige instandhoudingswerken, en zijn, in tegenstelling tot wat wordt beweerd, de werken nooit stilgelegd. Zij verklaart dat vanaf de aankoop van het pand er voorbereidingen werden getroffen om het atelier om te vormen tot woonhuis en daarbij alle wetgeving en stedenbouwkundige verplichtingen werd omzeild. De tussenkomende partij verwijst hierbij naar de geweigerde bestemmingswijziging van een handelsruimte naar een appartement in 2009 en de uiteindelijke regularisatie van de bestemmingswijziging van een handelsruimte naar een studio in 2010.

De tussenkomende partij verwijst verder nog naar de eerste weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin werd overwogen: *“Het voorliggend project betekent een totale overbelasting van het bouwperceel. Voor een dergelijk ontwerp zijn de voorgestelde plannen onduidelijk en onvolledig. Het voorgestelde bouwplan is stedenbouwkundig niet verantwoord en strookt niet met de principes van een goede ruimtelijke ordening”* en *“Tov de perceelsgrenzen dient onder een lichtbelemmeringsvlak van 30° naar een tweede bouwlaag te worden overgegaan”*, en waarin besloten werd dat de bezwaren van de tussenkomende partij gegrond zijn.

Met betrekking tot de tweede regularisatieaanvraag wijst de tussenkomende partij op het feit dat het college van burgemeester en schepenen erkent dat de voorgestelde plannen geen correcte weergave zijn van de werkelijkheid aangezien de te regulariseren woning ongeveer 20 m<sup>2</sup> groter is dan het oorspronkelijk magazijn, maar dat zij er toch van uitgaat dat de plannen correct opgemaakt zijn en besluit het project alsnog goed te keuren.

Met betrekking tot de zichthinder wijst de tussenkomende partij erop dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij niet aanvaarden dat er met folie en afscheiding zal worden gewerkt. De tussenkomende partij betwist daarbij de stelling van de verzoekende partijen dat er geen dakterras bestaat en verwijst naar de foto's in haar bijlage.

Dat het *in casu* zou gaan om een volume waaraan niets veranderd wordt behalve dat er raamopeningen worden gecreëerd die groter zijn dan voorheen, is volgens de tussenkomende partij een leugen. Aan de voorkant van het atelier waren voordien geen ramen, en aan de achterkant was er een veel kleiner raam dat inmiddels vervangen is door grote glazen schuifdeuren en glaspartijen waardoor de inijk wel degelijk grondig is veranderd. De bewering dat die inijk ook bestaat in de tweede bouwde is onjuist, aldus de tussenkomende partij, aangezien de tweede bouwde eindigt met een blinde muur. Zij verwijst nogmaals naar de foto's in bijlage.

Vervolgens betwist de tussenkomende partij de stelling dat er een duivenhok op haar perceel zou staan. Het gaat in feite om een 'knutselkot' of tuinhuis dat er sedert dertig jaar zou staan.

Tot slot wijst de tussenkomende partij erop dat de toestand van het woonzorgcentrum verkeerdelijk wordt voorgesteld. Het centrum bevindt zich op ruim 20 meter van de perceelsgrens en op bijna 70 meter van de achtergevel van de huizen in de Sint-Pietersaalstraat. Ook de bewering dat het om een gebouw van vijf verdiepingen met rechtstreekse inijk op de woningen en tuinen van de burens gaat, is onjuist. In werkelijkheid gaat het volgens de tussenkomende partij om een gebouw met slechts gedeeltelijk drie verdiepingen, die weliswaar uitgeven op de woningen en tuinen van de aanvraag en de burens, maar die op een afstand van 70 meter liggen, waardoor moeilijk kan volgehouden worden dat dit rechtstreekse inijk oplevert.

#### 4.1.

Ten aanzien van het eerste onderdeel wijzen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota opnieuw op het feit dat uit het beroepschrift niet blijkt welke hinder of nadelen de tussenkomende partij zou lijden. Ook verwijzen de verzoekende partijen opnieuw naar de communicatie per e-mail waarin gepeild werd naar de drijfveren van de tussenkomende partij en waaruit blijkt dat deze niet over persoonlijk belang bij het beroep beschikt. De verzoekende partijen herhalen, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad, opnieuw dat er een verstrengde motiveringsverplichting rust op de verwerende partij. Met betrekking tot het cassatiearrest waarnaar de verwerende partij verwijst, stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij een te verregaande lezing geeft aan het arrest. Het gaat in dat arrest om een intern tegenstrijdige beslissing die vernietigd werd en een beoordeling die compleet verschillend is van de beoordeling die *in casu* voorligt. In dat cassatiearrest wordt bovendien hinder vermeld terwijl *in casu* het belang van de tussenkomende partij niet wordt aangetoond of nog maar vernoemd wordt.

De verzoekende partijen stellen dat in het beroepschrift nergens vermeld wordt op welke wijze de tussenkomende partij persoonlijk gegriefd is door de opsomming van de gegevens, andere dan dat hij vindt dat de letter en de geest van de VCRO niet is nageleefd.

De verzoekende partijen stellen dat het eigen nabuurschap op zich onvoldoende is en dat wanneer het belang wordt betwist hiervoor een specifieke en ernstige motivering vereist is. Dat uit het dossier het belang zou blijken doordat de verzoekende partijen zelf milderende maatregelen voorstellen die de hinder voor aanpalenden moeten beperken, is volgens de verzoekende partijen een *post factum* motivering.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen het argument dat zij op procedurele wijze hun slag thuis willen halen, niet te begrijpen. Zij beschouwen het naleven van de procedurele vereisten in de VCRO een fundamenteel recht. Hieraan voorbijgaan zou betekenen dat het begrip van de ontvankelijkheid en van het belang genegeerd zou worden door een vergunningverlenende overheid.

De verzoekende partijen merken vervolgens op dat door de verwerende partij niet wordt ontkend dat de aanvullende nota nergens in rekening is gebracht en dat de beoordeling in de bestreden beslissing derhalve gebrekkig gemotiveerd en onzorgvuldig genomen is. Volgens de verzoekende partijen lijkt de verwerende partij in haar antwoordnota te erkennen dat zij doelbewust is voorbijgegaan aan dit aspect aangezien dit toch als louter procedureel beschouwd kan worden.

Voor het overige verwijzen de verzoekende partijen naar de uiteenzetting in het verzoekschrift.

#### 4.2.

Ten aanzien van het tweede middelonderdeel herhalen de verzoekende partijen in essentie de argumenten uit het verzoekschrift en verwijzen zij voor het overige nog naar hetgeen zij in het verzoekschrift hebben uiteengezet.

Met betrekking tot de repliek van de verwerende partij stellen de verzoekende partijen dat zij niet zijn uitgegaan van een *carte blanche* wat betreft de invulling van de aanvraag. Zij benadrukken dat zij het bestaan van het criterium van 'principiële compensatie' betwisten.

De verzoekende partijen stellen dat zij onder voorbehoud in de huidige aanvraag talloze ingrepen hebben gedaan om de (beweerdelijk) ruimtelijke impact te beperken. Zij stellen echter nog strenger beoordeeld te worden door de verwerende partij. Zij voeren aan dat de verwerende partij

principeel bij haar standpunt blijft dat bepaalde zaken zijn vastgesteld, zodat zij geen beoordeling heeft gemaakt van de huidige aanvraag.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting in essentie haar betoog zoals uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middelonderdeel aan dat de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep ten onrechte niet heeft onderzocht in de bestreden beslissing terwijl zij hieromtrent een exceptie hadden opgeworpen.

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen.

De belanghebbende zal deze overwegingen dan ook in de beslissing zelf moeten kunnen aantreffen. Deze overwegingen, zowel in feite als in rechte, dienen daarnaast juist, duidelijk, precies en afdoende te zijn. Het vergunningverlenend bestuursorgaan zal haar beslissing dan ook op zo een manier dienen te motiveren dat de belanghebbende in staat wordt gesteld te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de bestreden beslissing concreet werd genomen en in staat gesteld wordt na te gaan of de gehanteerde motieven daadwerkelijk evenredig en draagkrachtig zijn.

2.

2.1.

Het wordt door de verzoekende partijen niet betwist dat de tussenkomende partij eigenaar en bewoner is van de rechts aanpalende woning met tuin. In het verzoekschrift tot vernietiging wordt naar de tussenkomende partij verwezen als “klagende rechterbuur”.

De verzoekende partijen voeren evenwel aan dat de verwerende partij hun exceptie van ontstentenis van belang in hoofde van de tussenkomende partij niet afdoende onderzocht heeft en haar beslissing op dit punt niet afdoende heeft gemotiveerd.

De verzoekende partijen werpen in een replieknota van 30 juni 2016 op dat de tussenkomende partij niet aantoont dat zij over een persoonlijk belang bij het administratief beroep beschikt. Volgens de verzoekende partijen wordt geen melding gemaakt van de hinder die ondervonden moet worden om rechtsgeldig administratief beroep te kunnen instellen.

Uit het administratief dossier blijkt dat het beroepschrift van de tussenkomende partij bestaat uit inhoudelijke argumentatie zonder dat er melding wordt gemaakt van de persoonlijke hinder die ingevolge de vergunningsaanvraag geleden zou worden.

In een aanvullende nota van 30 juni 2016 antwoordt de tussenkomende partij echter wel op de opgeworpen exceptie van de verzoekende partijen. De Raad stelt vast dat in deze nota met

behulp van een fotoreportage wordt verduidelijkt welke inkijk wordt veroorzaakt door de wederrechtelijke werken die voor regularisatie voorliggen.

Hoewel de door de verzoekende partijen opgeworpen exceptie niet uitdrukkelijk behandeld wordt onder een afzonderlijk hoofdstuk in de bestreden beslissing, wordt wel in de bestreden beslissing vermeld dat het derdenberoep, ingesteld door de tussenkomende partij, ontvankelijk is ingesteld.

Bovendien komt de problematiek van inkijk voor de aanpalenden wel degelijk aan bod in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij overweegt dienaangaande immers op ondubbelzinnig wijze het volgende (onderlijning toegevoegd):

“ ...

*In huidig voorstel wordt het wederrechtelijk verbouwde en uitgebreide bouwvolume (dat quasi een nieuwbouw is) behouden, maar wordt voorgesteld in ruil de (oude) bovenverdieping van de achterbouw bij het hoofdvolume te slopen. Dit betreft een koehandel waarbij gezwicht wordt voor het voldongen feit, maar in strijd met de goede plaatselijke ordening, daar bouwvolumes dichter bij de hoofdbouw doorgeschoven worden naar verderop in de tuinzone.*

*Hetzelfde geldt voor de zeer grote raamopeningen in de voor- en achtergevel van de bovenverdieping van het vroegere atelier, welke bovendien in strijd zijn met de bepalingen van art. 679 van het burgerlijk wetboek. Mochten de werken nog niet uitgevoerd zijn, dan zou opgelegd worden dat een grotere afstand tussen de ramen en de perceelsgrenzen moet voorzien worden, en niet dat de ramen eenvoudigweg aan de zijkant met een folie moeten beplakt worden.*

*Dergelijke 'oplossing' is niet duurzaam en zal bij de aanpalenden niet het gevoel van overdreven inkijk naar hun achtergevel, terrassen en/of tuinzone wegnemen.*

*De aanvraag wordt om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening bevonden.*

...”

Uit de geciteerde passage blijkt duidelijk dat de verwerende partij kennis heeft van het probleem van inkijk voor de aanpalenden en dat zij aanneemt dat de zeer grote raamopeningen in de achtergevel strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Nu enerzijds door de verzoekende partijen niet betwist wordt dat de tussenkomende partij een rechtstreeks aanpalende is (“rechterbuur”) en anderzijds in de bestreden beslissing duidelijk wordt vermeld dat de aanvraag voor overdreven inkijk voor de aanpalenden zorgt, kan uit de overwegingen van de bestreden beslissing afgeleid worden dat de verwerende partij van mening is dat de tussenkomende partij als rechtstreeks aanpalende hinder door inkijk kan ondervinden.

## 2.2.

Daarnaast blijkt uit de gegevens van het dossier dat de hinderproblematiek van inkijk naar de belendende percelen meermaals reeds aan bod gekomen is.

De inkijkproblematiek wordt immers reeds aangehaald in het bezwaarschrift van de tussenkomende partij.

Bovendien moet met de verwerende partij worden vastgesteld dat de verzoekende partijen zelf van deze problematiek op de hoogte lijken te zijn waar zij in hun aanvraag zelf trachten milderende maatregelen op te nemen teneinde hinder door inkijk te beperken.

Tot slot merkt de Raad op dat de problematiek van inkijk geen nieuw gegeven is voor de verzoekende partijen. In de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 13 augustus 2015 die werd genomen in een eerdere vergunningsprocedure voor de regularisatie van de wederrechtelijke werken, maakt de ongeoorloofde inkijk vanuit deze gewijzigde slaapkamerramen eveneens een weigeringsmotief uit, nadat ook in dat dossier dit gegeven meermaals aan bod is gekomen.

### 2.3.

Mede in het licht van de voorgaande overwegingen en gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, kunnen de verzoekende partijen in alle redelijkheid niet voorhouden dat zij uit de bestreden beslissing niet kunnen afleiden waarom het beroep van de tussenkomenende partij ontvankelijk werd verklaard door de verwerende partij.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

### 3.

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet behoorlijk heeft beoordeeld.

#### 3.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandig motief verantwoordt de weigering van een vergunning, ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a) VCRO. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de toets van een aanvraag aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle ingediende bezwaren en argumenten die tijdens de administratieve procedure werden uitgebracht, punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer 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 zij met kennis van zaken kan beslissen.

### 3.2.

De verwerende partij overweegt het volgende:

“ ...

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

*De aanvraag heeft betrekking op een perceel van  $\pm 6$  m breed en  $\pm 68$  m diep. Het perceel is in zijn vergund geachte toestand als volgt bebouwd:*

- *Vooraan een hoofdbouw van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog, met bouwdiepte  $\pm 10$  m, met daarin 3 woonentiteiten en een overdekte doorgang van  $\pm 1,8$  m breed;*
- *Aansluitend bij de hoofdbouw een 'tussengebouw' met bouwdiepte  $\pm 15$  m, met daarin een vierde woonentiteit. Het tussengebouw is grotendeels 2 bouwlagen en een hellend dak hoog (achteraan 1 bouwlaag met plat dak) en beslaat  $\pm 2/3$  van de perceelsbreedte. De overdekte doorgang in de hoofdbouw loopt door en vormt een niet-overdekte doorgang langs het tussengebouw, waarop de deur- en raamopeningen van het tussengebouw uitgeven.*
- *Aansluitend op het tussenvolume een perceelsbrede loods/atelier van 2 bouwlagen hoog met plat dak en bouwdiepte  $\pm 13$  m, met daarachter een nevenvolume (keuken) van 1 bouwlaag met plat dak, met bouwdiepte  $\pm 4,5$  m en op  $\pm 1,9$  m afstand van de linkerzijperceelsgrens.*

*In 2011 en 2012 werd melding gemaakt van het uitvoeren van 'instandhoudingswerken' aan het atelier in de tuinzone.*

*In werkelijkheid werd het atelier quasi herbouwd en omgevormd tot een woongelegenheid, met op het gelijkvloers een badkamer, berging en leefruimte en op de verdieping 2 slaapkamers en een kleine badkamer.*

*Het gebouw werd tevens in oppervlakte uitgebreid op de gelijkvloerse verdieping: vooraan met  $\pm 14,5$  m<sup>2</sup> ( $\pm 4,5$  m<sup>2</sup> overdekte ruimte vooraan het atelier en  $\pm 10$  m<sup>2</sup> inname van de binnenkoer) en achteraan met  $\pm 9$  m<sup>2</sup> door het achterste nevenvolume door te trekken naar de ganse perceelsbreedte.*

*Het betrof geen bijkomende woongelegenheid, maar wel een vervanging van de woongelegenheid in het tussengebouw. Dit tussengebouw bleef behouden en zou volledig dienen als bureau-, archief- en bibliotheekruimte bij de achterste woonentiteit, behoudens het inrichten van een fietsenberging van  $\pm 9$  m<sup>2</sup>.*

*Een aanvraag om deze toestand te regulariseren werd door de deputatie geweigerd op 13 augustus 2015 op basis van volgende motivering: “...*

*Het atelier heeft een bouwdiepte tot op  $\pm 42,5$  m afstand van de voorgevellijn en staat dus volledig in wat normalerwijze de tuinzone is, en waar – zeker bij smalle percelen zoals hier het geval is – geen woonfunctie toelaatbaar is, zelfs niet op het gelijkvloers. Gelet echter op het bestaande bouwvolume van het atelier en het feit dat geen bijkomende woonentiteit beoogd wordt, maar wel het uitbreiden van de bestaande*



woonentiteit in het tussengebouw en vooral het verhogen van de woonkwaliteit ervan, kan er ingestemd worden met het principe dat het bouwvolume van het atelier aangewend wordt als uitbreidingsmogelijkheid van de vermelde woonentiteit.

Dit dient echter wel gepaard te gaan met bijvoorbeeld de afbraak van nevenvolumes en mag niet leiden tot een toename van de hinder voor omwonenden.

Onderhavig ontwerp houdt met deze principes geen rekening.

Het voor dit perceel en zijn onmiddellijke omgeving te grootschalige bouwvolume wordt op geen enkele wijze verminderd, maar integendeel nog uitgebreid door zowel voor als achter het atelier een bijkomend gelijkvloers bouwvolume op te trekken van respectievelijk  $\pm 14,5 \text{ m}^2$  en  $\pm 9 \text{ m}^2$ .

De betrokken woonentiteit heeft in de huidig vergund geachte toestand (= in het tussenvolume) een vloeroppervlakte van ca.  $79 \text{ m}^2$ . Door het atelier erbij te voegen én uit te breiden verkrijgt deze woonentiteit een vloeroppervlakte van ca.  $240 \text{ m}^2$  (in tussengebouw te realiseren fietsenberging niet inbegrepen), hetgeen geenszins nodig is om tot een kwalitatieve woonentiteit te komen.

Het ware logisch geweest op zijn minst het nevenvolume achter het atelier te slopen, of, indien men toch wenst het gelijkvloers iets uit te breiden, de bovenverdieping van het atelier te slopen.

De bovenverdieping van een atelier/bergplaats wordt in principe weinig gebruikt en leidt niet tot overdreven hinderlijke zichten naar de burens, zeker 's avonds en in het weekend niet. Dat is niet geval voor slaapkamers bij een woonentiteit, waarbij bovendien achteraan de raamopeningen aanzienlijk vergroot worden en quasi de ganse achtergevel innemen. Dit is strijdig met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van schuine zichten naar aanpalenden, de ramen moeten zich op minimum 60 cm afstand van de zijperceelsgrens bevinden. Door de ramen tot op vloerhoogte te brengen is het (nieuwe) plat dak van het achterste deel volledig in gebruik als dakterras. Volgens huidig ontwerp zal dit dak evenwel omgevormd worden tot een 'ontoegankelijk groendak'. Appellanten pogen aan de hand van foto's in hun beroepschrift aan te tonen dat geen hinderlijke zichten naar de zijdelings aanpalenden kunnen genomen worden omwille van het bestaand groen in hun tuinen. Niets belet evenwel de aanpalenden in de toekomst dit groen te vervangen door een gazon, in welk geval er wel hinderlijke zichten zijn.

Thans worden volgende wijzigingen voorzien:

- De slooping van de verdieping van het 'tussengebouw', inclusief het lessenaarsdak. Het tussengebouw wordt afgewerkt met een plat dak van 3,70 m hoog. De achtergevel van het volume op niveau +1 blijft evenwel behouden en afgewerkt met een nieuwe deksteen op 5,77 m.
- De ramen in de voor- en achtergevel op niveau +1 van de nieuwe woning (vroeger atelier) worden aan de zijanten deels beplakt met folie, zodat er geen schuine inkijk meer is op minder dan 60 cm van de zijperceelsgrenzen (tegemoetkoming aan artikel 679 B.W.).
- Het voorste deel van het 'tussengebouw' krijgt een duidelijkere invulling als 'fietsenberging' (in de voorgaande aanvraag werd deze ruimte nog voorgesteld als 'vuilnis- en/of fietsenberging'). De fietsenberging is  $9 \text{ m}^2$  groot en voldoet aan de bepalingen van art. 24 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

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

*De deputatie heeft in hogervermelde weigeringsbeslissing van 13 augustus 2015 duidelijk gesteld dat geen uitbreiding inzake bouwvolume van het vroeger atelier kan toegestaan worden – het atelier zelf was reeds te grootschalig voor deze omgeving – maar dat integendeel nevenvolumes en/of de bovenverdieping (ingeval het gelijkvloers beperkt zou uitbreiden) van het atelier dienden gesloopt te worden.*

*Het betreft hier immers een bouwvolume dat normaliter niet in de tuinzone kan toegestaan worden, en al zeker niet met een volwaardige woonfunctie.*

*De vergunning werd dan ook in zeer belangrijke mate geweigerd omwille van het uitbreiden van het volume.*

*In huidig voorstel wordt het wederrechtelijk verbouwde en uitgebreide bouwvolume (dat quasi een nieuwbouw is) behouden, maar wordt voorgesteld in ruil de (oude) bovenverdieping van de achterbouw bij het hoofdvolume te slopen. Dit betreft een koehandel waarbij gezwicht wordt voor het voldongen feit, maar in strijd met de goede plaatselijke ordening, daar bouwvolumes dicht bij de hoofdbouw doorgeschoven worden naar verderop in de tuinzone.*

*Hetzelfde geldt voor de zeer grote raamopeningen in de voor- en achtergevel van de bovenverdieping van het vroegere atelier, welke bovendien in strijd zijn met de bepalingen van art. 679 van het burgerlijk wetboek. Mochten de werken nog niet uitgevoerd zijn, dan zou opgelegd worden dat een grotere afstand tussen de ramen en de perceelsgrenzen moet voorzien worden, en niet dat de ramen eenvoudigweg aan de zijkant met een folie moeten beplakt worden.*

*Dergelijke ‘oplossing’ is niet duurzaam en zal bij de aanpalenden niet het gevoel van overdreven inkijk naar hun achtergevel, terrassen en/of tuinzone wegnemen.*

*De aanvraag wordt om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening bevonden.*

*...*

### 3.3.

Uit de geciteerde overwegingen blijkt duidelijk op grond van welke motieven de verwerende partij de stedenbouwkundige regularisatieaanvraag strijdig acht met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze motieven onjuist, dan wel kennelijk onredelijk zijn.

De verwerende partij verwijst naar haar eerdere weigeringsbeslissing van 13 augustus 2015 en stelt wederom op duidelijke wijze dat desgevallend nevenvolumes bij het atelier dan wel de bovenverdieping dienden gesloopt te worden aangezien het een bouwvolume betreft dat *normaliter* niet in de tuinzone toegestaan kan worden.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij stellen dat de verwerende partij een foutieve interpretatie heeft gegeven aan haar weigeringsbeslissing van 13 augustus 2015. Deze vorige weigeringsbeslissing, waarvan de relevante passages integraal geciteerd worden in de bestreden beslissing, overweegt ondubbelzinnig dat er enkel ingestemd kan worden met het aanwenden van het bouwvolume van het atelier als woonentiteit indien er in de afbraak van nevenvolumes wordt voorzien en de hinder voor omwonenden niet toeneemt. In deze vorige weigeringsbeslissing wordt verder geconcretiseerd wat bedoeld wordt met de wenselijke afbraak van nevenvolumes. Zo wordt gesteld dat het logisch is om minstens het nevenvolume achter het atelier te slopen, of, indien men toch wenst om het gelijkvloers, de bovenverdieping van het atelier te slopen. Ook de hinderlijke inkijk vanuit de slaapkamerramen wordt opgenomen in de vorige weigeringsbeslissing.

De verwerende partij is in de bestreden beslissing van oordeel dat het wederrechtelijk verbouwde en uitgebreide bouwvolume van het atelier niet zomaar gecompenseerd kan worden door delen van het tussengebouw te slopen, omdat op die manier, in strijd met de plaatselijke ordening, “bouwvolumes dichter bij de hoofdbouw doorgeschoven worden naar verderop in de tuinzone”. De verzoekende partijen maken duidelijk dat zij een andere visie hebben op de goede plaatselijke ordening, maar zij maken niet aannemelijk dat de zienswijze van de verwerende partij gesteund is op feitelijk onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk is.

Evenmin wordt hiermee een beoordeling gegeven die onverenigbaar is met de eerdere weigeringsvergunning. Het is duidelijk dat de verwerende partij reeds met de beslissing van 13 augustus 2015 heeft aangegeven dat het wederrechtelijk verbouwde atelier zonder een vermindering van het bouwvolume niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze overweging kennelijk onredelijk is.

Met betrekking tot de hinder naar de aanpalende percelen toe blijkt uit de bestreden beslissing opnieuw dat de slaapkamerramen een onaanvaardbare inkijk op de belendende percelen leveren. Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende waarom dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Enige discussie over de schending van het burgerlijk wetboek doet niet ter zake.

De verwijzing van de verzoekende partijen naar de inkijk van het woonzorgcentrum (of het daar recent vergunde gebouw) heeft geen impact op de vaststelling dat het voorliggende plan voor regularisatie onaanvaardbare hinder door inkijk veroorzaakt.

De verwerende partij overweegt uitdrukkelijk dat het beplakken van de ramen met een ondoorzichtige folie geen duurzame oplossing betreft en het gevoel van overdreven inkijk bij de aanpalende percelen niet zal wegnemen. Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat het gaat om ‘normale inkijk’, moet worden vastgesteld dat haar argumenten veelal lijken te getuigen van een andere opvatting van de goede ruimtelijke ordening, zonder dat daarmee wordt aangetoond dat de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling kennelijk onredelijk is.

De overige argumenten uit het betoog van de verzoekende partijen hebben geen betrekking op de twee voormelde weigeringsmotieven dan wel maken zij opportuniteitskritiek uit waarmee de Raad geen rekening kan houden. Bovendien moet worden opgemerkt dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet verplicht is punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten die tijdens de administratieve procedure werden uitgebracht.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

4.

Het middel wordt verworpen in al zijn onderdelen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Paul DE BOLLE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 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 7 november 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT