

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0208  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0067/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

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 augustus 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 23 april 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een herbestemming van een achterbouw van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9000 Gent, Sint-Pietersaalstraat 56, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummer 715/m4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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 woongelegenheid, dat als uitbreiding dient bij de woongelegenheid 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.

2.

De verzoekende partijen dienen op 2 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van een herbestemming van een achterbouw van een eengezinswoning" op een perceel gelegen te 9000 Gent, Sint-Pietersaalstraat 56.

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd. Niettemin wordt er één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 april 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 23 april 2015, met overname van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Daarin werd o.a. het volgende overwogen:

*"...*

*Om een opeenvolging van drie bouwzones te vermijden – met alle negatieve consequenties naar woonkwaliteit en schending van privacy tot gevolg – moet de ruimte daartussen optimaal aangewend worden om de woonkwaliteit van de panden in het hoofdgebouw en deze van de nieuwe woning te verhogen.*

*(...)*

*Wij blijven dan ook van mening dat het reduceren van het tussenvolume weldegelijk een meerwaarde betekent en de leefbaarheid van het geheel zeker niet in het gedrang zal*

*brengen. Zoals het voorstel nu voorligt wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden.*

*Op basis van deze elementen doorstaat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 22 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 juli 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 augustus 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *2.5 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  $\pm 6$  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 woongelegenheden, met op het gelijkvloers een badkamer, berging en leefruimte en op de verdieping 2 slaapkamers en een kleine badkamer.*

*Volgens het bezwaarschrift dat een aanpalende indiende (zie rubriek 1.6) werd het plat dak niet enkel volledig vernieuwd maar ook  $\pm 0,5$  m verhoogd, doch dit wordt tegengesproken in huidig ingediende plannen (het dak zou niet verhoogd zijn).*

*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 betreft geen bijkomende woongelegenheden, maar wel een vervanging van de woongelegenheden in het tussengebouw. Dit tussengebouw blijft behouden en zal volledig dienen als bureau-, archief- en bibliotheekruimte bij de achterste woonentiteit, behoudens het inrichten van een fietsenberging van  $\pm 9 \text{ m}^2$ .*

*Het atelier heeft een bouwdiepte tot op  $\pm 42,5 \text{ m}$  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 nieuwbouw in functie van 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 huidige 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 het 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  $60 \text{ cm}$  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 huidige 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.*

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

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Op 23 september 2015 dienen de verzoekende partijen een nieuwe aanvraag tot regularisatie van de herbestemming van de achterbouw in, ditmaal met een gewijzigd ontwerp.

Tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt beroep aangetekend door de onmiddellijk rechts aanpalende buur. De verwerende partij weigert op 14 juli 2016 de aanvraag.

Tegen deze weigeringsbeslissing hebben de verzoekende partijen bij de Raad een verzoek tot vernietiging ingesteld met een aangetekende brief van 2 september 2016. Deze zaak is bij de Raad gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0019/A.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.21 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijke bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat zij in hun beroepsschrift de nadruk hebben gelegd op hun grieven met betrekking tot het weigeringsmotief in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dat het tussenvolume van twee verdiepingen afgebroken zou moeten worden;

Voorts geven zij aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies de aanvraag opnieuw ongunstig heeft geadviseerd maar wel op basis van vrij vage principes. De verzoekende partijen hebben met een nota van 31 juli 2015 op uitvoerige wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besproken en de elementen weerlegd. Zij hernemen integraal de elementen uit het beroepsschrift in hun verzoekschrift.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de verwerende partij volledig in kennis werd gesteld van de aangevoerde repliek, gelet op de hoorzitting en de aanvullende nota van 31 juli 2015. Zij stellen echter vast dat in de bestreden beslissing de in de administratieve beroepsprocedure aangevoerde elementen van de aanvullende nota en van op de hoorzitting niet werden onderzocht door de verwerende partij. Het blijkt volgens de verzoekende partijen niet uit de bestreden beslissing dat deze elementen werden onderzocht (er wordt zelfs niet verwezen naar de aanvullende nota) noch worden de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen elementen bijkomend bevestigd door aanvullende of bevestigende motivering.

Nochtans moet volgens de verzoekende partijen het onderzoek naar de beroepsmotieven en de motivering op dit punt nochtans des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren nu vaststaat dat er gegronde bedenkingen zijn over de noodzaak aan compensatie van bouwvolume.

Zij stellen dat de verwerende partij de opgeworpen argumenten per definitie niet zorgvuldig heeft onderzocht en minstens niet (afdoende) heeft gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Zij sluiten af door te stellen dat de verwerende partij in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingaat tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen maar wel op andere gronden tot een gelijkaardig besluit komt zonder dat er voldoende uitleg of toelichting, laat staan afdoende motivering, wordt gegeven in repliek op de aanvullende nota en de hoorzitting.

2.

De verwerende partij wijst er vooreerst op dat er wel degelijk een verslag van de hoorzitting is opgenomen in het administratief dossier.

Volgens de verwerende partij is het heel duidelijk waarom de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag niet aanvaardbaar acht. Zij benadrukt dat de argumenten van de verzoekende partijen reeds gekend waren door hun uiteenzetting in hun beroepsschrift, waarbij zij nadruk hebben gelegd op het weerleggen van de weigeringsmotieven uit de collegebeslissing, maar ook veel aandacht hebben besteed aan het weerleggen van de hinderlijke aspecten van hun wederrechtelijke verbouwing.

De verwerende partij duidt aan dat het college van burgemeester en schepenen de regularisatieaanvraag op een doorslaggevende manier heeft geweigerd om reden dat het tussenvolume een te grote omvang heeft. Daarnaast wijst zij erop dat het college vragen had bij het hinderlijke aspect van de uitgebreide verbouwing.

Vervolgens stelt zij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde dat een woonfunctie in een atelier op +/- 42,5m afstand van de voorgevellijn te midden van de tuinzone principieel niet toelaatbaar is, maar dat ermee ingestemd kan worden omdat er geen nieuwe wooneenheid beoogd wordt doch enkel het uitbreiden van de wooneenheid in het tussenvolume, op voorwaarde dat de bouwvolumes niet worden uitgebreid en er geen hinder bijkomt voor de burens. De verwerende partij citeert hierbij telkens de relevante passages uit zowel de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen als het ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij leidt uit het voorgaande af dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen, geen bezwaar heeft tegen het bestaande tussenvolume, maar wel tegen de uitbreiding van het atelier door er zowel voor- als achteraan tegenaan te bouwen.

Bovendien stelt zij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de hinderlijke aspecten van de lichten en zichten ten aanzien van de burens onderzocht heeft en dat zij de aanvraag ook op dit punt onverenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening. De pogingen van de verzoekende partijen om op basis van foto's aan te tonen dat de hinder ten aanzien van de burens onbestaande is, worden in het verslag betrokken. In de aanvullende nota probeert men echter opnieuw op basis van dezelfde foto's de hinderaspecten te ontkrachten.

De verwerende partij wijst op het feit dat de aanvullende nota van de verzoekende partijen opnieuw gericht is op de weerlegging van het argument dat het tussenvolume zou moeten weggenomen worden, een motief dat enkel het college opnam in haar beslissing. Aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar reeds te kennen gaf dat hij geen bezwaar had tegen het behoud van het tussenvolume enerzijds en in datzelfde verslag reeds uitvoerig was ingegaan op de hinderlijke aspecten voor de burens anderzijds, is het niet verwonderlijk dat zij gemeend heeft niet te moeten reageren op deze nota.

De verwerende partij heeft het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal bijgetreden nu de daarin opgenomen weigeringsgronden duidelijk waren. De verwerende partij voegt daaraan toe dat zij niet gehouden is op alle argumenten rechtstreeks en punt na punt te antwoorden maar dat zij als orgaan van actief bestuur kan volstaan met het opnemen van een draagkrachtige motivering, met name dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen.

3.

De verzoekende partijen benadrukken dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich op andere elementen van de goede ruimtelijke ordening dan het college van burgemeester en schepenen heeft gebaseerd om te oordelen dat de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening niet zou doorstaan, waarop de verzoekende partijen op hen beurt aanvullend gerepliceerd hebben met andere argumenten.

Zij duiden aan dat het college van burgemeester en schepenen erkende dat met de aanvraag een nuttige invulling gegeven wordt aan een verder leegstaand gebouw en dat daarmee de algemene woonkwaliteit voor zowel de verzoekende partijen als de omwonenden gebaat zijn. Het college oordeelde echter dat de burgerlijke rechten van lichten en zichten geschonden waren, gezien de aanvraag voorziet in grote raamopeningen die inblik zouden bieden op de percelen van links en rechts aanpalende burens. Om te vermijden dat drie bouwzones zouden ontstaan, werd een reductie van het tussenvolume voorgesteld, in functie van een dakterras, toegankelijk voor de bewoners van het hoofdvolume.

De verzoekende partijen stellen dat zij met hun beroepsschrift op deze motieven hebben geantwoord en die hebben weerlegd.

Vervolgens wijzen zij erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het voorstel van het dakterras van het college uitdrukkelijk afwijst en dat, zoals hoger uiteengezet, wordt geoordeeld dat de aanvraag aanvaardbaar is mits het bouwvolume niet wordt uitgebreid en er geen hinder bijkomt voor de burens.

De verzoekende partijen stellen dat zij in hun antwoord op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben aangetoond dat er geen sprake is van een onnodige uitbreiding in die mate dat de bebouwingsgraad dermate overschreden wordt, en dat de voormelde uitbreiding zich enkel op de gelijkvloerse verdieping situeert en geen bijkomende hinder ten aanzien van burens kan genereren. Zij wijst erop dat deze repliek nieuw is en voor het eerst werd aangevoerd gedurende de administratieve procedure, net zoals het desbetreffende argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook voor het eerst opgeworpen werd.

Dat de verwerende partij niet diende te antwoorden op de aanvullende nota, omdat de door de verzoekende partijen uiteengezette argumenten reeds gekend waren middels het beroepsschrift, is volgens hen onjuist.

4.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij de aanvraag niet in zijn volledigheid heeft onderzocht nu zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar woordelijk heeft overgenomen zonder rekening te houden met de door de verzoekende partijen ingediende replieknota in antwoord op dit verslag en de op de hoorzitting aangebrachte elementen.

Artikel 4.7.21 §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

*Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.*

...”

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen lijken aan te nemen, dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het is voldoende dat uit de genomen beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de aanvraag al dan niet te vergunnen.

2.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet betekent dat het vergunningverlenend bestuursorgaan niet eensluidend met het verslag kan beslissen.

Vervolgens dient de Raad vast te stellen dat de door de verzoekende partijen ingediende replieknota in antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onvoldoende pertinente argumenten bevat die de verwerende partij ertoe zou nopen haar beslissing bijkomend te motiveren in het kader van de op haar rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht.

Uit de bestreden beslissing blijkt op basis van welke motieven de verwerende partij de aanvraag niet verenigbaar achtte met de goede ruimtelijke ordening. De in de replieknota en op de zitting aangebrachte argumenten hebben ofwel geen betrekking op deze weigeringsmotieven ofwel bestaan zij louter uit het postuleren van een tegengestelde visie zonder dat de onredelijkheid van de motieven wordt aangetoond.



De Raad merkt op dat de verzoekende partijen in hun juridische nota vooral kritiek uiten op het in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent ingenomen standpunt dat het zogenaamde “tussenvolume” moet worden gereduceerd bij wijze van compensatie. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de reductie van het tussenvolume niet gunstig is voor hun gezinswoning en geen meerwaarde heeft voor de aanpalenden, en zij lichten dit toe mede aan de hand van foto's. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hierin gevolgd door de verwerende partij, gaat evenwel uit van een andere benadering, waarbij ingestemd kan worden met het principe dat het bouwvolume van het atelier wordt aangewend als uitbreiding van de woonentiteit in het tussengebouw, evenwel enkel op voorwaarde dat deze uitbreiding gepaard gaat met de afbraak van de nevenvolumes van het atelier (of de afbraak van de bovenverdieping van het atelier als men het gelijkvloers toch iets wenst uit te breiden) en niet mag leiden tot een toename van de hinder voor omwonenden. De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de argumentatie die is opgenomen in de nota van 31 juli 2015 vooral kritiek geeft op het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, en niet specifiek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de daarin voorgestane opvatting van de goede plaatselijke ordening.

Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, moet de verwerende partij een nieuwe beoordeling maken van de aanvraag, en zij is daarbij niet gebonden door de visie van het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet op nuttige wijze aanvoeren dat hun kritiek op het standpunt van het college van burgemeester en schepenen niet uitdrukkelijk wordt beantwoord door de verwerende partij.

De verwerende partij legt in de bestreden beslissing verder uit dat de aanvraag wél tot een toename van hinder voor omwonenden zorgt, nu de bovenverdieping van een atelier/bergplaats in principe weinig gebruikt wordt en niet leidt tot overdreven hinderlijke zicht voor de burens, hetgeen niet kan gezegd worden van slaapkamers bij een woonentiteit, te meer daar achteraan de raamopeningen aanzienlijk vergroot worden en quasi de ganse achtergevel innemen. Zodoende weerlegt de verwerende partij uitdrukkelijk de door de verzoekende partijen in hun juridische nota aangevoerde argumentatie dat de nieuwe toestand voor de omwonenden niet als hinderlijk(er) kan worden beschouwd. De verzoekende partijen zijn het duidelijk niet eens met deze visie, maar dat wil niet zeggen dat hun argumentatie niet werd ontmoet of beantwoord.

Tot slot kan worden herhaald dat de verwerende partij niet gehouden is ieder argument dat in graad van administratief beroep wordt opgeworpen per punt te bespreken. Het volstaat dat de verzoekende partijen uit de bestreden beslissing de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen waarop de bestreden beslissing is gesteund, kunnen afleiden.

Het gegeven dat de verwerende partij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt zonder er een bijkomende uitdrukkelijke motivering aan toe te voegen om de replieknota en de op de zitting aangebrachte elementen uitdrukkelijk te weerleggen, houdt in de gegeven omstandigheden geen schending in van artikel 4.7.21, §1 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, noch een schending van de motiveringsplicht of het zorgvuldigheids- of redelijkheidsbeginsel.

3.

Het middel wordt verworpen.

## B. Tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel de schending aan van artikelen 4.3.1, 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, van artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van het hoorrecht, van de rechten van verdediging, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het vertrouwens- en het rechtszekerheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel.

In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de verwerende partij tevens de artikelen 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, en het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het materieel motiveringsbeginsel evenals het hoorrecht en de rechten van verdediging schendt, nu zij noch de aanvullende nota, noch het mondelinge betoog op de hoorzitting heeft besproken in de bestreden beslissing.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen in ondergeschikte orde aan dat de verwerende partij tot een kennelijk onredelijke, niet afdoende gemotiveerde en onzorgvuldige beslissing is gekomen.

De verzoekende partijen wijzen wederom op het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing van oordeel is dat er principieel kan ingestemd worden met de regularisatieaanvraag indien de uitbreidingsmogelijkheid gepaard gaat met enerzijds de afbraak van nevenvolumes en anderzijds er geen bijkomende hinder ontstaat voor de omwonenden. De verzoekende partijen zijn het echter niet eens met de manier waarop de verwerende partij in de bestreden beslissing van oordeel is dat niet wordt voldaan aan deze principes.

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 aangegeven 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 dit reglement zou de woning bijgevolg niet als uitzonderlijk groot beschouwd worden, aldus de verzoekende partijen. De nood aan 'principiële reductie' is derhalve 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.

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 niet-bestaande schending van het B.W. 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 te tuin van de linkerbuur en het feit dat bij de rechterbuur enkel op een achterliggend oud dak gekeken wordt. De verzoekende partijen voegen een 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. Bovendien kan het groendak bij de slaapkamerramen dienen om de privacy te garanderen.

Volgens de verzoekende partijen is het enkele motief in de bestreden beslissing dat de burens niet geacht kunnen worden hun bomen te behouden en er een schending van het burgerlijk wetboek voorligt, een manifest onjuist en ondeugdelijk motief dat bovendien een burgerlijke aangelegenheid betreft. Er wordt voorbijgegaan aan de maatregelen, voorgesteld door de verzoekende partijen en er wordt uitgegaan van het feit dat er hinder is door een slaapkamervenster, terwijl er enkel mogelijke uitkijk is op de gemene muur en het achterste gedeelte van een zeer diepe tuin, met duivenkoten. Er is geen concrete motivering waarom en ten aanzien van wie er hinder is, terwijl er een rusthuis met meerdere verdiepingen met ramen richting diezelfde tuinen in de omgeving aanwezig is.

De bijkomende toelichting dat er geen garanties zijn voor het niet betreden van het groendak is volgens de verzoekende partijen een element van handhaving en niet relevant voor de vergunningverlenende overheid. Er zou bovendien een borstwering geëist kunnen worden of een verbod op betreden opgelegd kunnen worden.

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.

Voor de weerlegging van het eerste onderdeel verwijst de verwerende partij integraal naar de argumentatie onder het eerste middel.

Ten aanzien van het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen voorbij gaan aan het gegeven dat de verbouwing van het bestaande atelier tot woonfunctie in principe niet mogelijk is achteraan in een tuinzone. Dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij eventueel bereid zijn dit te aanvaarden mits het volume

beperkt blijft en mits de hinder voor de burens beperkt blijft tot deze van normaal nabuurschap, is dan ook in geen geval kennelijk onredelijk te noemen.

Dat de verzoekende partijen de aandacht vestigen op elementen in de collegebeslissing en de bestreden beslissing die wel aanvaardbaar zijn, baat niet volgens de verwerende partij, nu de weigeringsmotieven in de bestreden beslissing duidelijk zijn.

Waar de verzoekende partijen spreken van een '(quasi volledig) binnen volume gerealiseerde wijzigingen', wijst de verwerende partij op het feit dat het bestaande atelier zowel voor- als achteraan is aangebouwd en dat deze uitbreiding als te groot en te hinderlijk wordt aanzien, zoals omschreven in de bestreden beslissing.

De verwerende partij besluit dat de verzoekende partijen het opportuniteitsoordeel van de verwerende partij weigeren te aanvaarden terwijl zij op geen enkele manier aantonen dat dit oordeel kennelijk onredelijk zou zijn.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de verwerende partij, samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zich ten onrechte beperkt heeft tot een aantal elementen die volgens haar de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan. Zij hekelen het feit dat de verwerende partij niet alle feiten en belangen zorgvuldig heeft afgewogen, waaronder de door de verzoekende partijen aangebrachte en bewezen elementen. Zij beargumenteren dat de verwerende partij selectief rekening houdt met hinderaspecten en zich vastpint op een verwaarloosbare uitbreiding van het bouwvolume zonder de voordelen van de aanvraag in rekening te brengen. Minstens wordt geen rekening gehouden tussen enerzijds het geringe voordeel dat de afbraak van het tussenvolume of derde bouwvolume zou betekenen voor de omwonenden en anderzijds de zware nadelige gevolgen die de verzoekende partijen door een dergelijke reductie zouden lijden. Bovendien bestaat er geen wettelijke basis voor zulke compensatie middels reductie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

1.1.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

*Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.*

...”

Uit artikel 4.7.23, §1 VCRO en uit de hoorplicht vloeit voort dat de verwerende partij haar beslissing dient te nemen nadat zij de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

*De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.*

...”

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure. De Vlaamse regering heeft nog geen nadere regelen betreffende de hoorprocedure bepaald, waartoe zij in overeenstemming met artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO is gemachtigd.

Bij ontstentenis van bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit die de verplichting tot horen nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid van de VCRO besloten normatieve hoorplicht worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van het beginsel van behoorlijk bestuur moet nakomen. Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. Aan de door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO opgelegde hoorplicht is er dan ook maar voldaan als de betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Moet de hoorplicht, van het recht van verdediging in straf- en tuchtzaken voor een bestuur worden onderscheiden, dan geldt niettemin de vereiste dat de partij die vraagt om te worden gehoord, in staat wordt gesteld om op nuttige wijze voor haar belangen op te komen. Daaruit volgt dat de betrokken partij die gebruik maakt van het door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalde recht om te worden gehoord, de tijd krijgt om argumenten te ontwikkelen, stukken bij te brengen of te reageren op voor haar ongunstige stukken en aldus te proberen het vergunningverlenend bestuursorgaan van haar zienswijze over de aanvraag te overtuigen

#### 1.2.

In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk opgenomen dat de raadsman van de verzoekende partijen werd gehoord op de zitting van 28 juli 2015, in aanwezigheid van de gedeputeerde voorzitter, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de raadsman van de stad Gent.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, is er wel degelijk een verslag van de hoorzitting voorhanden in het administratief dossier.

Bovendien kan niet worden betwist dat de verzoekende partijen een standpunt hebben ingenomen nu zij zelf meermaals benadrukken een replieknota te hebben ingediend in antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit de beoordeling van het eerste middel van onderhavig arrest is reeds gebleken dat het indienen van een replieknota niet zonder meer betekent dat de verwerende partij niet eensluidend met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan beslissen. Er is eveneens gebleken dat de in de replieknota aangevoerde argumenten niet van die aard zijn dat een bijkomende motivering vanwege de verwerende partij vereist is. Het gegeven dat de verwerende partij eensluidend met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot haar besluit is gekomen terwijl er in antwoord op dat verslag een replieknota is ingediend, toont in de gegeven omstandigheden niet aan dat artikel 4.7.23 VCRO en de hoorplicht wordt geschonden.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij niet op nuttige wijze in staat werden gesteld om voor hun belangen op te komen. Gelet op de voorgaande vaststellingen en de beoordeling van het eerste middel van dit arrest, wordt de schending van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en het materieel motiveringsbeginsel dan ook niet aangetoond.

### 1.3.

Met betrekking tot de ingeroepen schending van de “rechten van verdediging”, moet ten slotte worden opgemerkt dat de verwerende partij, wanneer zij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

De verplichting voor het bestuur om het recht van verdediging na te leven geldt enkel in tuchtzaken en niet tijdens de administratieve beroepsprocedure in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

## 2.

### 2.1.

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de verwerende partij met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening tot een kennelijk onredelijke, niet afdoende gemotiveerde en onzorgvuldige beslissing is gekomen.

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.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorgaande procedure verstrekte adviezen punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

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

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

## 2.2.

De verwerende partij motiveert eensluidend met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening op basis van de volgende overwegingen.

Vooreerst wordt gesteld dat het atelier met een dergelijke bouwdiepte en met woonfunctie niet toelaatbaar is, zelfs niet op het gelijkvloers. Gelet op het bestaande bouwvolume van het atelier en het feit dat geen bijkomende woonentiteit wordt gecreëerd, maar wel het uitbreiden van de bestaande woongelegenheden in het tussengebouw en het verhogen van de kwaliteit daarvan, kan volgens de bestreden beslissing echter wel ingestemd worden met het aanwenden van het atelier voor de uitbreiding van de woonentiteit. Dit dient echter wel gepaard gaan met de afbraak van nevenvolumes en mag niet leiden tot een toename van de hinder voor omwonenden.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat aan deze principes niet wordt voldaan. Zo wordt overwogen dat het voor zijn onmiddellijke omgeving te grootschalige bouwvolume (van het atelier) op geen enkele wijze verminderd wordt en dat het logisch ware geweest dat men op zijn minst het nevenvolume achter het atelier zou slopen of, indien men het gelijkvloers wenste uit te breiden, de bovenverdieping van het atelier zou slopen. Met betrekking tot de hinder wordt gesteld dat, in tegenstelling tot de bovenverdieping van een atelier, de slaapkamers van een woonentiteit wel overdreven hinderlijke zichten teweegbrengen jegens de burens. De raamopeningen bij de achterzijde aan de slaapkamers wordt aanzienlijk vergroot (haast de gehele achtergevel wordt ingenomen). Dat in het beroepsschrift wordt aangehaald dat er geen zicht voorhanden is door het aanwezige groen in de tuinen van de aanpalenden, doet hieraan geen afbreuk.

## 2.3.

De Raad is van oordeel dat uit de overwegingen van de bestreden beslissing duidelijk kan worden opgemaakt op basis van welke weigeringsmotieven de verwerende partij de aanvraag niet verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen beroepen zich op een foutieve lezing van het bestreden besluit waar zij aanvoeren dat de verwerende partij zich op een algemeen principe zou beroepen van een principiële reductie van het bouwvolume in geval van uitbreiding. De verwerende partij beroept zich hierbij geenszins op een algemeen principe van juridische aard maar maakt gebruik van de appreciatiebevoegdheid waarover zij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Uit de hierboven weergegeven overwegingen blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat de regularisatieaanvraag slechts voor vergunning in aanmerking kan komen indien het bouwvolume van het atelier gereduceerd wordt. Gelet op de gegevens van het dossier kan deze overweging niet beschouwd worden als een kennelijk onredelijk motief. Dat volgens de verzoekende partijen hun woning na verbouwing een oppervlakte van minder dan 250 m<sup>2</sup> heeft en daardoor volgens het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent een 'te beschermen eengezinswoning' betreft en daardoor dus "niet uitzonderlijk groot" is, ontkracht evenmin voormelde weigeringsmotief.

Met betrekking tot de hinder naar de aanpalende percelen toe blijkt uit de bestreden beslissing afdoende dat de inkijk vanaf de verdieping van het omgevormde atelier niet aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig standpunt. Het betoog van de verzoekende partijen toont niet aan dat deze vaststelling onjuist, dan wel kennelijk onredelijk is. Het al dan niet bestaan van het dakterras of enige vermeende schending van het burgerlijk wetboek doet geen afbreuk aan de voormelde overweging. 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, noch wordt hiermee aangetoond dat het oordeel van de verwerende partij onjuist dan wel 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 dient de verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet op alle argumenten ontwikkeld in graad van beroep punt voor punt te antwoorden

3.

Het middel wordt in al zijn onderdelen verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen

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