

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 168.572 van 7 maart 2007
in de zaak A. 106.763/X-10.416.**

In zake : André MISSIAEN,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaat Ph. LIBEERT,
 kantoor houdende te 8600 DIKSMUIDE,
 De Breyne Peelaertstraat 21

tegen :

de Deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat André MISSIAEN op 3 juli 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 17 mei 2001 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een woning, gelegen aan de Oostendestraat 34 te Diksmuide, op percelen kadastraal gekend onder sectie B, nrs. 1048 a en 1049 c;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 25 februari 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 mei 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 oktober 2006;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Ph. LIBEERT die

verschijnt voor de verzoekende partij, en van adjunct-adviseur P. DE WULF die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Overwegende dat de verzoeker eigenaar is van een achterliggend perceel gelegen te Diksmuide, aan de oostzijde van de Oostendestraat tussen de nummers 34 en 36, kadastraal gekend onder Diksmuide, 4^{de} afdeling, sectie B, nrs. 1048 a en 1049 c; dat dit perceel thans het uitzicht heeft van een weide; dat die weide voordien behoorde bij een landbouwbedrijf van de verzoeker, waarvan de exploitatie inmiddels stopgezet is en waarvan de gebouwen, die inmiddels een andere functie gekregen hebben, door de kinderen van de verzoeker worden gebruikt; dat het perceel volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 februari 1979, gelegen is in een woongebied met landelijk karakter;

Overwegende dat de verzoeker een aanvraag heeft ingediend, ontvangen op 15 september 2000, strekkende tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een alleenstaande woning op het genoemde perceel; dat de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies heeft gegeven; dat het College van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide dienvolgens bij besluit van 8 maart 2001 de gevraagde vergunning heeft geweigerd; dat de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen bij besluit van 17 mei 2001 het beroep van de verzoeker heeft afgewezen en de vergunning heeft geweigerd, op grond

"dat het ontwerp de oprichting van een nieuwe woning voorziet, in te planten in tweede bouwlijn op 36,60 m achter de rooilijn; dat aanvrager eigenaar is van het totale links aansluitende gebouwencomplex; dat de bouwplaats het erf is van een vroeger landbouwbedrijf dat in de loop der jaren volledig omgebouwd en uitgebouwd werd tot enerzijds een horecazaak en anderzijds een autoherstelplaats; dat het horecagebouw (een circa 8 jaar terug omgebouwde stal) door de dochter van aanvrager uitgebaat wordt als restaurant-feestzaal; dat de autoherstelplaats uitgebaat wordt door de zoon van aanvrager; dat aanvrager thans in de links van de horecazaak gelegen woning nr. 38 woont; dat aanvrager deze woning wenst over te dragen aan de dochter; dat de zoon de voorliggende woning nr. 36 bewoont; dat het de intentie is van aanvrager zijn eigendom op te splitsen; dat de ontworpen woning ingeplant zou worden achter de tuinstrook horend bij de rechter buurwoning; dat langs de Oostendestraat een 50 m strook

woongebied met landelijk karakter is ingetekend; dat de Oostendestraat de provincieweg Diksmuide-Leke is; dat ten oosten de omgeving uit een uitgesproken gaaf gebied bestaat; dat het voorafgaand advies van het college gunstig was; dat de voorgestelde inplanting in tweede bouwlijn geenszins verantwoord (is) en hinderend voor de betrokken geburen rechts; dat door het voorstel de aanvrager het maximum poogt te halen uit zijn eigendom door splitsing ervan; dat het ontwerp echter in strijd is met een goede ruimtelijke ordening";

dat dit laatste besluit het voorwerp vormt van het voorliggende beroep;

2. Overwegende dat de verzoeker een eerste middel inroept, afgeleid uit het feit dat het bestreden besluit steunt op juridisch onaanvaardbare motieven, en geredigeerd als volgt:

"De weigering tot bouwvergunning wordt door de bestendige deputatie gemotiveerd door de inplanting van de oprichting van de nieuwe woning "in tweede bouwlijn" te verwerpen.

In de motivering wordt verduidelijkt dat de op te richten woning ingeplant zou worden 'in tweede bouwlijn op 36,60 meter achter de rooilijn'. De bestendige deputatie liet zich hierbij klaarblijkelijk inspireren door het advies van de gemachtigde ambtenaar van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling ROHM West-Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening, die adviseerde dat vermits de woning gebouwd werd 'in 2^{de} lijn', deze niet beschouwd kon worden als gelegen langs een straat waar een bouwstrook in het gewestplan is aangeduid.

Het begrip 'in tweede bouwlijn' wordt door geen enkele wet inzake stedenbouw of ruimtelijke ordening aangewend.

In een omzendbrief van het departement Leefmilieu en Infrastructuur van 8 juli 1997, als toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, wordt in art. 6 - 1.2.2.2 Lintbebouwing, gesteld: 'Een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn is een absoluut maximum.'

De inplanting, gelet op de configuratie van het te bebouwen perceel, op 36,60 meter vanaf de openbare weg valt ruim binnen de grenzen van bedoelde omzendbrief.

Het perceel van verzoeker zou beschikken over een eigen te verhardende directe toegangsweg tot de openbare weg.

Het criterium van 'in tweede bouwlijn' dat niet bij wet voorzien is, kan de beslissing om de bouwvergunning te weigeren niet dragen. Dergelijk criterium kan niet aangewend worden ter motivering van de weigeringsbeslissing voor de bouwvergunning in kwestie. De beslissing steunt op een juridisch onaanvaardbaar motief en is derhalve genomen met machtsoverschrijding en is onwettig";

Overwegende dat de beoordeling van een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening in concreto dient te gebeuren, en dat uit de motieven van het genomen besluit ook moet blijken dat de beoordeling op die manier gebeurd is; dat het bouwen van een woning "in tweede bouwlijn" op zich niet in strijd is met de goede

plaatselijke ordening; dat dit uitgangspunt niet wordt tegengesproken door de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, door de verweerster ingeroepen in de memorie van antwoord; dat die omzendbrief immers slechts richtsnoeren bevat i.v.m. de interpretatie en de toepassing van het koninklijk besluit van 28 december 1972 over hetzelfde onderwerp, maar dat hij geen bindend karakter heeft; dat het dus aan de vergunningverlenende overheid staat om de concrete gegevens te vermelden op grond waarvan zij in een bepaald geval van oordeel is dat het bouwen "in tweede bouwlijn" niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het bestreden besluit te dezen geen melding maakt van zodanige concrete gegevens; dat noch de eenvoudige vaststelling dat de ontworpen woning zou worden ingeplant "achter de tuinstrook horend bij de rechter buurwoning", noch de eenvoudige vaststelling dat de omgeving ten oosten van de bouwplaats "uit een uitgesproken gaaf gebied bestaat", kunnen volstaan als verantwoording voor de weigering van de gevraagde vergunning voor het bouwen "in tweede bouwlijn" op het betrokken perceel; dat het bestreden besluit, in zoverre het de aanvraag weigert op grond dat "de voorgestelde inplanting in tweede bouwlijn geenszins verantwoord (is)", niet regelmatig gemotiveerd is; dat het middel gegrond is;

3. Overwegende dat de verzoeker een tweede middel inroept, afgeleid uit het feit dat het bestreden besluit steunt op onjuiste motieven, en geredigeerd als volgt:

"De bestendige deputatie heeft haar weigeringsbeslissing gemotiveerd door aan te halen dat de voorgenomen inplanting van de woning 'geenszins verantwoord (is) en hinderend voor de betrokken geburen rechts' (dit is Oostendestraat 34, de heer V. Vanoverberghe).

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat betrokken gebuur geen enkel bezwaar geuit heeft tegen de bouwaanvraag van verzoeker, hetgeen erop wijst dat deze gebuur de voorgenomen inplanting niet als onverantwoord of als hinderend beschouwt.

Bovendien (...) bestaat de eigendom nr. 34 uit twee gebouwen. Op de foto's gevoegd bij het dossier kan men vaststellen dat beide gebouwen het uitzicht van een woning hebben (...) Klaarblijkelijk heeft de gemachtigde ambtenaar het achterste gebouw voor woning aanzien, terwijl dit in werkelijkheid een bergplaats en garage is. De achtergevel van de eigenlijke woning nr. 34 aan de Oostendestraat bevindt zich op ruim 30 meter van de te bouwen woning (...)

Komt daar nog bij dat de inplanting van de te bouwen woning speciaal opgevat werd om inkijk te verhinderen.

Het motief van hinder voor de woning nr. 34 is derhalve onjuist en materieel onbestaand. De beslissing die steunt op een onjuist motief is met machtsoverschrijding genomen en is onwettig";

Overwegende dat de verzoeker in zijn schrijven van 27 maart 2001 aan de bestendige deputatie o.m. opmerkte dat hij slechts achter een smalle tuin-strook van de aanpalende woning (nr. 34) bouwde (een strook waarop, gezien de beperkte diepte, nauwelijks nog gebouwd kon worden), en niet achter de woning zelf; dat het bestreden besluit de gevraagde vergunning weigert, op grond o.m. "dat de ontworpen woning ingeplant zou worden achter de tuinstrook horend bij de rechter buurwoning", en die inplanting voor de bewoner van die woning hinderend zou zijn; dat, niettegenstaande het feit dat de verzoeker de aandacht van de bestendige deputatie uitdrukkelijk gevestigd had op het feit dat de ontworpen woning ingeplant zou worden achter "een smalle tuinstrook" links van de bedoelde woning en niet achter die woning zelf, de bestendige deputatie niet ingaat op de concrete weerslag van de voorgestelde inplanting voor de bewoner van woning nr. 34; dat een dergelijk concreet onderzoek des te meer geboden was, nu het college van burgemeester en schepenen in zijn gunstig advies had opgemerkt dat "de woning ... zo (wordt) ingeplant om de wederzijdse inkijk te verhinderen (daarom wordt de garage vooraan ingeplant en wordt in het verlengde een muur van 2 m lang en 1,60 meter hoog opgericht)", en dat "de woning ... tevens ook op 6 meter van de perceelsgrens (wordt) ingeplant"; dat de eenvoudige vaststelling dat de ontworpen woning zou worden ingeplant "achter de tuinstrook horend bij de rechter buurwoning" in de gegeven omstandigheden niet kan volstaan als verantwoording voor de weigering van de gevraagde vergunning wegens de hinder voor de betrokken buurman; dat het bestreden besluit, in zoverre het de aanvraag weigert op grond van de bedoelde hinder, niet regelmatig gemotiveerd is; dat het middel gegrond is;

4. Overwegende dat de verzoeker een derde middel inroept, afgeleid uit het feit dat het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd is, en geredigeerd als volgt:

"Uit de voorgelegde stukken, inzonderheid uit het plan, blijkt de plaatselijke ruimtelijke ordening.

De administratie dient rekening te houden met de voordien verleende vergunningen in de naaste omgeving, en mag deze niet voor onbestaande houden.

De voordien afgeleverde vergunningen moeten betrokken worden bij de beoordeling van de eisen van een behoorlijke plaatselijke aanleg.

In het advies van het college van burgemeester en schepenen werd geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming was met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het gebouw dat verzoeker zou oprichten wordt in dat advies als "inbreiding" beschouwd en als versterking van het woongebied (...)

Nergens uit de beslissing van de bestendige deputatie blijkt dat zij rekening gehouden heeft met de bestaande vergunningen in de directe omgeving van de te bouwen woning. Het zijn nochtans deze bestaande en vergunde gebouwen die de lokale ruimtelijke ordening bepalen.

De bestendige deputatie heeft integendeel de bestaande vergunde constructies voor onbestaande gehouden.

De overweging dat verzoeker het maximum poogt te halen uit zijn eigendom door splitsing is niet pertinent, noch draagkrachtig voor de weigering van de vergunning. De eigendom was vroeger een boerderij die door haar oppervlakte, deels gelegen in woonzone met landelijk karakter, en door herinvulling van haar functie noodzakelijk moest opgedeeld worden. Alle bouwwerken op de gronden van de oude boerderij werden vergund.

De motivering van de bestendige deputatie is niet afdoende en niet draagkrachtig, en met machtsoverschrijding genomen. Deze motieven zijn onwettig";

Overwegende dat de enkele omstandigheid dat een eigenaar "het maximum poogt te halen uit zijn eigendom", niet met zich brengt dat het bouwen van een bijkomende constructie strijdig is met de goede plaatselijke ordening; dat het dus aan de vergunningverlenende overheid staat om de concrete gegevens te vermelden op grond waarvan zij in een bepaald geval van oordeel is dat het bouwen van een woning op een perceel waarop zich reeds andere gebouwen bevinden, niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het bestreden besluit te dezen geen melding maakt van zodanige concrete gegevens; dat de eenvoudige vaststelling dat de verzoeker "eigenaar is van het totale links aansluitende gebouwencomplex", thans bestaande uit een autoherstelplaats, een horecagebouw en een woning (nr. 36), niet kan volstaan als verantwoording voor de weigering van de gevraagde vergunning voor een bijkomende constructie rechts van dat "gebouwencomplex", op een gedeelte van het terrein dat volgens de plannen en de door de verzoeker aan de bestendige deputatie voorgelegde foto's thans het uitzicht van een weide heeft; dat het bestreden besluit, in zoverre het de aanvraag weigert op grond dat "door het voorstel de aanvrager het maximum poogt te halen uit zijn eigendom door splitsing ervan", niet regelmatig gemotiveerd is; dat het middel gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 17 mei 2001 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een woning, gelegen aan de Oostendestraat 34 te Diksmuide, op percelen kadastraal gekend onder sectie B, nrs. 1048 a en 1049 c.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
* 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.