

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 208.159 van 15 oktober 2010  
in de zaak A. 184.514/X-13.380.**

In zake :       1. Georges GOEMANS  
                  2. Micheline SANTERMANS  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Bert Beelen  
                  kantoor houdend te 3000 LEUVEN  
                  Justus Lipsiusstraat 24  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse  
regering  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Michel van Dievoet  
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL  
Boomstraat 14  
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partijen :

1. Ivan DEWAELEHEYNs  
2. Marie-Claire BERGHs  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Jan Bergé  
kantoor houdend te 3000 LEUVEN  
Naamsestraat 165  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.               Het beroep, ingesteld op 5 juli 2007, strekt tot de  
nietigverklaring van het besluit van 23 april 2007 van de Vlaamse minister van  
Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het  
beroep ingesteld door het college van burgemeester en schepenen van de stad  
Landen waardoor de beslissing van 14 september 2006 van de deputatie van de  
provincieraad van Vlaams-Brabant houdende afgifte aan Ivan Dewaelheyns en

Marie-Claire Berghs van de vergunning voor het regulariseren en verbouwen van een bestaand handelspand gelegen te Landen, Grote Steenweg, kadastraal bekend sectie A, nr. 183/e haar rechtskracht herneemt.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkommende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 27 november 2007.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De tussenkommende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 maart 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Beelen, die loco advocaat Bert Beelen verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Gwijde Vermeire, die loco advocaat Jan Bergé verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft, daartoe gemachtigd bij beslissing van 1 september 2009 van de adjunct-auditeur-generaal, een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### *III. Feiten*

3. De tussenkomende partijen zijn eigenaar van een bestaand handelspand op een perceel gelegen te Landen, Grote Steenweg 117, kadastraal bekend sectie A, nr 183/e.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Tienen-Landen is het betrokken perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. De verzoekende partijen zijn eigenaar van de woning gelegen te Landen, Grote Steenweg 113. Deze woning paalt rechts aan het betrokken perceel, met de linkerzijgevel op de perceelgrens.

5. Op 30 december 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen de tussenkomende partijen de bouwvergunning voor “het bouwen van een winkel met magazijn en woning” op het betrokken perceel.

Deze vergunning bevat het volgende motief:

“Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen (rechts: woning met scheidingsmuur op de perceelsgrens, links een woning met gevel (met ramen) op de perceelsgrens) wordt voorgesteld een gebouw op te richten op (min) 6m van de linksaanpalende woning en gekoppeld met de rechtsaanpalende woning, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Er wordt een gabarit voorgesteld dat vergelijkbaar is met de gekoppelde woning”.

6. Op 28 februari 1997 wordt een proces-verbaal opgesteld waarin wordt vastgesteld dat de werken niet conform de stedenbouwkundige vergunning van 30 december 1996 werden uitgevoerd.

In het proces-verbaal wordt onder meer het volgende vastgesteld:

“VOORGEVEL :

\*De hanggoot en de nok van het gebouw in oprichting komen niet overeen, wat betreft de hoogte, met de hanggoot en de nok van de aansluitende geuur, en dit in tegenstelling met de aanduidingen op de goedgekeurde bouwplannen.

Hierdoor komt het zadeldak van het gebouw in opbouw hoger te liggen dan dat van de rechter geuur.

De nok van het bedoelde gebouw komt aldus op  $\pm 0,50\text{m}$ . hoger dan de schouw van de rechter geuur (schouw staat in de onmiddellijke omgeving)”.

7. Op 16 september 1997 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen de vergunning voor het regulariseren van het handelspand met woongelegenheden.

De bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wil het administratief beroep hiertegen niet in.

8. Op 1 augustus 2000 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen in navolging van het advies van de gemachtigde ambtenaar de vergunning voor het regulariseren van een bestaand handelspand en de verbouwing.

De bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wil het administratief beroep hiertegen in en verleent de gevraagde vergunning op voorwaarde dat het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in roodbruin genuanceerde baksteen en de blinde gevels worden afgeperkt met platte dakpannen of een ander materiaal in overeenstemming met de gebruikte gevelmaterialen.

Het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt door de bevoegde minister ingewilligd.

9. Op 7 oktober 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen in navolging van het advies van de gemachtigde ambtenaar de vergunning voor het regulariseren van een bestaand handelspand en de verbouwing.

Ingevolge het uitblijven van een beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, stelt de eerste tussenkomende partij beroep in bij de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening die bij besluit van 17 mei 2005 het beroep niet inwilligt.

In dit weigeringsbesluit worden een aantal aanpassingen gesuggereerd die nopen tot het indienen van een nieuwe aanvraag:

“Overwegende dat de schouw van de rechterbuurwoning dient te worden verhoogd door de aanvrager zodat er geen hinder kan veroorzaakt worden; dat het terras ter hoogte van de zolderverdieping niet mag worden uitgevoerd; dat de voorgestelde houten schuttingen worden vervangen door groene hagen; dat de opening tussen bewust gebouw en de rechter buurwoning wordt afgewerkt volgens de regels der kunst; dat het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in roodbruin genuanceerde baksteen en de blinde gevels worden afgewerkt met platte dakpannen of een ander materiaal in overeenstemming met de gebruikte gevelmaterialen; dat al deze hierboven vermelde zaken echter een grondige wijziging ten opzichte van de huidige plannen impliceren, zodat ze het voorwerp dienen uit te maken van een nieuwe aanvraag; dat het ingediende voorstel niet voor vergunning vatbaar is; dat bijgevolg het beroep van de particulier wordt verworpen”.

10. De eerste tussenkomende partij wordt gedagvaard voor de Correctionele Rechtbank te Leuven, onder meer omdat zij in de periode van 30 december 1996 tot 5 maart 1997 een handelspand met een woongelegenheden heeft gebouwd waarbij werd afgeweken van de op 30 december 1996 afgeleverde bouwvergunning. Vaststellend dat op 25 november 2005 een nieuwe regularisatieaanvraag werd ingediend, veroordeelt de Correctionele Rechtbank te Leuven haar tot een geldboete en wordt de beslissing over de herstellvordering uitgesteld “in afwachting van het resultaat van de hangende regularisatieprocedure”.

Tegen het voormelde vonnis is hoger beroep ingesteld. De procedure is hangende voor het Hof van Beroep te Brussel.

11. Op 25 november 2005 (datum van het ontvangstbewijs) wordt een vierde aanvraag ingediend voor de “regularisatie van een bestaand handelspand + verbouwing”.

12. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 1 december 2005 tot 31 december 2005, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Eén van hun bezwaren luidt als volgt:

“- de regularisatie van het hoofdgebouw, met betrekking tot de dakconstructie is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar omdat er nog steeds een te afwijkend gabariet, ten opzichte van de rechtsaanpalende woning blijft (verschillende kroonlijst en dakhelling). Het karakter en de welstand van het gebouw blijft al te zeer in conflict met de aanpalende bebouwing en omgeving”.

13. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen overweegt in het ongunstig preadvies bij het beoordelen van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, voor wat betreft het voormelde bezwaar, onder meer het volgende:

“Overwegende dat de nok- en kroonlijsthoogte de belangrijkste bron is van bezwaren van de rechterbuur en bezwaarindiener; dat het probleem met de goede werking van de schouw is ontstaan na het optrekken van de bewuste nok; dat er uit het dossier blijkt dat er geen vergelijk is tussen bouwheer en klager met betrekking tot het optrekken van de schouw en dat de klager pertinent weigert om deze verhoging toe te staan;  
Gezien het ingediende project nog steeds een kroonlijst en dakhelling voorstelt die niet gelijk zijn met de kroonlijst en dakhelling van de rechtsaanpalende woning, blijft het karakter en de welstand van het gebouw al te zeer in conflict met de aanpalende bebouwing en de omgeving”.

14. Op 10 maart 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een negatief advies waarbij hij zich “volledig aan(sluit) bij de planologische en ruimtelijke motivering (...), zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen”.

15. Op 21 maart 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen de gevraagde regularisatievergunning.

16. Tegen deze weigeringsbeslissing stellen de tussenkomende partijen op 4 mei 2006 administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

17. Op 14 september 2006 willigt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep in en verleent de gevraagde vergunning, onder meer om de volgende reden:

“- de hoogte van de kroonlijst en van de nok is aanvaardbaar voor deze plaats met een heterogeen straatbeeld. De beperkt blinde gevel die uitsteekt boven het dak van de burens zal na afwerking het straatbeeld niet schaden”.

18. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen stelt op 19 oktober 2006 tegen de voormelde beslissing administratief beroep in bij de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, waarbij een van de beroepsgrievens als volgt luidt:

“In de omgeving mogen er dan wel gebouwen staan met verschillende bouwhoogtes en variërende dakvolumes, maar in de bouwvergunning van 30 december 1996 werd wel degelijk een vergelijkbaar gabarit als dat van de rechts aanpalende woning voorgesteld. Hiermee wordt uiteraard bedoeld dat de kroonlijst en de nokhoogte van het nieuw op te richten gebouw gelijk moet zijn of toch zeker geen grote verschillen mogen vertonen. De algemene regel die bij stedenbouw gehanteerd wordt bij aaneengesloten bebouwing is een maximaal verschil van 1m. tussen beiden gebouwen. In dit geval is de kroonlijst ca 70 cm. hoger dan de aanpalende woning en de nok zelfs 2 m. niettegenstaande dat bij de eerste bouwaanvraag een doorlopende kroonlijst en een identieke nokhoogte werd voorgesteld en goedgekeurd. Hier kan dus absoluut geen sprake meer zijn van een vergelijkend gabarit. Nochtans is de bestendige deputatie van mening dat na afwerking van de zijgevel die dan wel ‘twee meter’ boven de nok van de aanpalende woning uitsteekt, maar die afgewerkt is met gevelsteen, het straatbeeld niet meer zal schaden en bijgevolg aanvaardbaar is voor deze plaats. Deze stelling kunnen wij uiteraard niet bijtrekken omdat de aanpalende woning, ongeacht of het vrijblijvende deel van de zijgevel is afgewerkt of niet, verdrukt wordt door een gebouw dat qua volume en afmeting te groot is in vergelijking met het aanpalende. De opmerking inzake de wisselende bouwhoogtes en variërende dakvolumes in de nabije omgeving klopt wel

maar deze hebben niet zo'n grote impact omdat ze niet onmiddellijk aansluiten bij de aanpalende woning.

De stelling dat de kroonlijst- en nokhoogte van de linker buur (niet aansluitende woning) overeenkomstig zou zijn met het gebouw in overtreding kan eveneens in twijfel worden getrokken. Wij verklaren ons nader - de ingeschreven maten van de kroonlijst van de linker woning is op het goedgekeurd plan van 30/12/1996 en het huidig plan, goedgekeurd door de bestendige deputatie, niet identiek aan mekaar, nochtans is er aan die woning niets gewijzigd. Indien die stelling zou kloppen kan dit verklaard worden door het feit dat het niveau van de weg oploopt naar de linker woning toe”.

19. Bij besluit van 23 april 2007 verwerpt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen.

Dit is het bestreden besluit.

#### *IV. Ontvankelijkheid van het beroep*

20. De verzoekende partijen betogen in hun verzoekschrift dat zij “als eigenaars van de woning die grenst aan het gebouw waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, (...) een evident belang (hebben) bij huidige procedure”.

21. De tussenkomende partijen betwisten in hun verzoekschrift tot tussenkomst het belang van de verzoekende partijen bij het annulatieberoep “aangezien bij een eventuele vernietiging de beslissing van de bestendige deputatie van 14 september 2006 blijft bestaan” en “haar rechtskracht herneemt”.

Voorts stellen zij dat door de regularisatievergunning wordt tegemoetgekomen aan de “voornaamste verzuchtingen” van de verzoekende partijen aangezien “de nadelen die zij ondervonden als gevolg van de bouwovertreiding (rook- en vochtprobleem) (...) als gevolg van de bestreden beslissing (worden) opgelost (ophogen schouw en dichtbouwen opening)”.

22. Tegen het besluit van 14 september 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant stond krachtens artikel 53, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

(hierna: het gecoördineerde decreet), administratief beroep open bij de Vlaamse regering. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen heeft het bedoelde beroep ook effectief ingesteld. De Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening heeft bij het bestreden besluit over dit beroep uitspraak gedaan en het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen verworpen. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep is het bestreden besluit in de plaats gekomen van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat in het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit wordt gesteld dat, ten gevolge van het verwerpen van het beroep, de beslissing van 14 september 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant haar rechtskracht herneemt.

23. Uit de toelichting over het belang in het verzoekschrift blijkt dat het beroep tot nietigverklaring door de verzoekende partijen is ingesteld in hun hoedanigheid van aanpalende eigenaar.

Het volstaat vast te stellen, wat blijkt uit het administratief dossier en uit de procedurestukken, dat de verzoekende partijen eigenaar en bewoner zijn van een woning die onmiddellijk paalt aan het eigendom van de tussenkomende partijen, zodat zij daardoor alleen reeds in principe doen blijken van het rechtens vereiste belang. Het komt de verzoekende partijen en niet de tussenkomende partijen toe te beoordelen of de bestreden beslissing al dan niet tegemoetkomt “aan de voornaamste verzuchtingen” van die partijen.

De exceptie wordt verworpen.

## *V. Onderzoek van het tweede middel*

### *Standpunt van de partijen*

24. In het tweede middel voeren de verzoekende partijen onder meer de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Zij stellen meer bepaald dat “het door de bestreden beslissing vergunde gebouw niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en (dat) de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is aan de hand van concrete feitelijke, correcte en afdoende motieven”.

De vergunningverlenende overheid dient volgens hen rekening te houden met het gegeven dat “de kroonlijst van het betreffende gebouw (...) ongeveer 70 cm hoger (is) dan de kroonlijst van de woning van verzoekers en de nok van het dak (...) zelfs 2 meter hoger (is)” aangezien zij “bij de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening (...) in de eerste plaats rekening (dient) te houden met de gebouwen die het dichtst bij het betreffende gebouw zijn opgetrokken”, zoals hun onmiddellijk aanpalende woning. Volgens hen blijkt uit het bestreden besluit niet “of er werkelijk werd nagegaan of er in de directe omgeving van het betreffende gebouw gebouwen met een vergelijkbaar gabariet en/of bouwhoogte aanwezig zijn”.

25. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat de aanvraag in het bestreden besluit wel degelijk “op gemotiveerde en afdoende wijze (wordt) getoetst aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving”.

Zij verwijst hiervoor naar de volgende overwegingen van het bestreden besluit:

“Overwegende dat uit het stedenbouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen; dat betrokken gebouw tevens gesitueerd is in de nabijheid van het centrum van Eliksem, dat als een klein, landelijk gehucht dient beschouwd te worden; dat wat het gabariet van de woning betreft er kan verwezen worden naar de wisselende bouwhoogtes en variërende dakvolumes in de nabije omgeving;

Overwegende dat uit onderzoek van de voorliggende bouwplannen blijkt dat in de toelichting bij het gewestplan Tienen-Landen wordt gesteld dat buiten de aaneengebouwde gedeelten van de Tiense agglomeratie het gabariet van 2 woonlagen richtinggevend is; dat in aaneengesloten bebouwing of in sommige zones met halfopen bebouwing (koppelwoningen) het aantal bouwlagen 3 kan bedragen (2 woonlagen) als de straat zich leent tot het oprichten van bel-étage woningen; dat in casu 1 woonlaag op de verdieping en één in het dakvolume voorzien is”.

Voorts antwoordt zij dat het bestreden besluit het besluit van 14 september 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant

bevestigt en verwijst zij naar de motieven van dit besluit die betrekking hebben op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

“De aanvraag is gesitueerd aan de noordzijde van de Grote Steenweg te Eliksem. De Grote Steenweg is een gemeenteweg die de verbinding vormt met Ezemaal. Beide kleine kernen zijn oudere gehuchten, de verkeersdruk ligt vrij laag. De bebouwing is van een vrij lage dichtheid en heeft een heterogeen karakter met overwegend oudere bebouwing. (...)

De aanvraag is gesitueerd tussen twee bestaande oudere woningen, aansluitend bij de rechts aanpalende woning. De bebouwing maakt deel uit van een groter geheel aan bedrijfsgronden dat zich uitstrekt achter de aanpalende bebouwing.

Aangaande de bestemming met een handelsgelijklvloers (...) werd eerder reeds geoordeeld dat deze de draagkracht van de plaats niets overschrijdt. (...)

Het weigeringsmotief aangaande de woontypologie van appartementsbouw kwam dus te vervallen, er kan geen bezwaar geopperd worden tegen een bestemming met één grote woongelegheden.

(...)

Met het gerealiseerde gabarit werd eerder reeds in de beroepsprocedures ingestemd. In de eerste bouwvergunning werd een ‘vergelijkbaar gabariet’ als dat van de rechts aanpalende vooropgesteld. De kroonlijst is ca. 70cm hoger geworden dan dit van de burens, de nok ca. 2m. In de omgeving is een grote verscheidenheid aan bouwprofielen vast te stellen, de linkse buurwoning heeft een overeenkomstige kroonlijst- en nokhoogte.

(...)”.

26. De tussenkomen partijen stellen in hun verzoekschrift tot tussenkomst dat “het middel (...) niet op juist vastgestelde feiten (steunt)”. Zij betwisten de stelling van de verzoekende partijen “dat het hoogteverschil tussen de woningen van de verzoekende en tussenkomen partijen zich op een wezenlijke en onredelijke wijze onderscheidt van de andere verschillen die in de straat voorkomen”. Volgens hen is “de bewering dat de nieuw vergunde woning boven deze van de verzoekende partijen ‘uittorent’ (...) alleszins onjuist, en slechts een subjectieve interpretatie”, evenals “de stelling dat deze woning een grotere impact heeft op de woning van de verzoekende partijen, wegens de onmiddellijke aansluiting erbij (...) die vanuit een standpunt van een goede ruimtelijke ordening niet pertinent (is), minstens niet overtuigend”.

Voorts stellen zij dat de vergunningverlenende overheid de concrete situatie en de onmiddellijke omgeving wel degelijk zorgvuldig heeft onderzocht, onder verwijzing naar het bestreden besluit waarin wordt verwezen

naar het stedenbouwkundig-technisch onderzoek. Volgens hen “tonen (de verzoekende partijen) niet aan waarom deze overwegingen de bestreden beslissing niet op afdoende wijze kunnen dragen, en waarom de beslissing expliciet had dienen te vermelden dat er in de directe omgeving van het vergunde gebouw ook gebouwen voorkwamen met een vergelijkbaar gabariet”. In de motivering van het bestreden besluit wordt het besluit van 14 september 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant bevestigd “zodat de motieven van deze laatste beslissing (volgens hen) mede in aanmerking (moeten) komen voor de beoordeling van de motivering van de bestreden beslissing”.

Tot slot stellen de tussenkomende partijen dat de verwerende partij rekening heeft gehouden “met het feit dat de nieuwe woning onmiddellijk aansluit bij hun bestaande woning (...) zoals blijkt uit de volgehouden voorwaarde dat de schouw van de rechterbuurwoning dient te worden verhoogd (...) en de spouw of opening tussen de gebouwen volgens de regels van de kunst moet worden gedicht”.

27. In de laatste memorie betogen de tussenkomende partijen nog dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de nietigverklaring omdat zij niet in hun belangen zijn geschaad aangezien zij de motieven kenden en zich hiertegen konden verweren.

Voor het overige verwijzen zij naar de motivering van het besluit van 14 september 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant en concluderen zij dat “een formele motivering (...) beknopt (kan) zijn, en (...) niet concreter (hoeft) te zijn dan noodzakelijk om een partij die met het dossier bekend is in de mogelijkheid te stellen om het te begrijpen en er zich tegen te verdedigen”.

### *Beoordeling*

28. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de

beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat op het stuk van de motiveringsverplichting, de motiveringswet een wet van suppletoire aard is.

Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet legt de bestendige deputatie en de Vlaamse regering, wanneer zij als orgaan van actief bestuur in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de motiveringswet. Deze beslissingen vallen derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet. Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet. Om te voldoen aan de in de voormelde bepaling vastgelegde motiveringsplicht, moet de bestendige deputatie in de beslissing duidelijk aangeven door welke met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen die beslissing is verantwoord.

Bij het beoordelen van de materiële motiveringsplicht behoort het niet tot de bevoegdheid van de Raad van State zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van de administratieve overheid. De Raad van State is in de uitoefening van zijn wettelijk toezicht enkel bevoegd na te gaan of deze overheid bij het beoordelen van het administratief beroep is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet in onredelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

29. De verzoekende partijen hebben uiteraard belang bij de nietigverklaring van het bestreden besluit op grond van het middel afgeleid uit het niet-afdoende en niet zorgvuldig gemotiveerd zijn van het bestreden besluit.

30. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij zich, in het bijzonder voor wat betreft het gabariet van het ontworpen gebouw, heeft beperkt tot het verwijzen naar “de wisselende bouwhoogtes en variërende dakvolumes in de nabije omgeving”, zonder evenwel concreet rekening te houden met het gabariet, en met name de dakhelling en de nokhoogte van de aanpalende woning van de verzoekende partijen, die een onderdeel vormt van de ordening van de onmiddellijke omgeving waaraan de stedenbouwkundige aanvraag dient te worden getoetst.

31. De redengeving in het vergunningsbesluit dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer dit beoordelingselement in de voorafgaande administratieve procedure uitvoerig en concreet aan bod is gekomen.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de problematiek van de dakhelling en de nokhoogte van het gebouw waarvoor de regularisatievergunning wordt gevraagd, voor het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen, alsook voor de gemachtigde ambtenaar, die zich in zijn advies uitdrukkelijk bij het oordeel van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen aansloot, een doorslaggevende reden vormde om de aanvraag in eerste instantie te weigeren. Zij zijn van oordeel dat aangezien “het ingediende project nog steeds een kroonlijst en dakhelling voorstelt die niet gelijk zijn met de kroonlijst en dakhelling van de rechtsaanpalende woning”, “het karakter en de welstand van het gebouw al te zeer in conflict (blijft) met de aanpalende bebouwing en de omgeving”.

Bovendien wordt in het beroepschrift van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen, gericht tegen de gunstige beoordeling van de aanvraag door de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, uitdrukkelijk rekening gehouden met de aanpalende woning van de verzoekende partijen en wel als volgt:

“(…) de aanpalende woning, ongeacht of het vrijblijvende deel van de zijgevel is afgewerkt of niet, (wordt) verdrukt (...) door een gebouw dat qua volume en afmeting te groot is in vergelijking met het aanpalende. De opmerking inzake de wisselende bouwhoogtes en variërende dakvolumes in de nabije omgeving klopt wel maar deze hebben niet zo’n grote impact omdat ze niet onmiddellijk aansluiten bij de aanpalende woning”.

32. Aangezien de motivering van het bestreden besluit beperkt is tot het verwijzen naar “de wisselende bouwhoogtes en variërende dakvolumes in de nabije omgeving” en de aanvraag enkel wordt getoetst aan de “toelichting bij het gewestplan” en aan de voorwaarden gesteld in een eerder “ministerieel besluit van 17 mei 2005”, blijkt dat deze motivering, gelet op de bovenvermelde beginselen en in het licht van de beslissingen en de argumentatie in de voorafgaande administratieve vergunningsprocedure, niet afdoende is.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen en de tussenkomende partijen voorhouden, dient geen rekening te worden gehouden met de motieven van het besluit van 14 september 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep is het bestreden besluit immers in de plaats gekomen van de voormelde beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, waardoor deze laatste beslissing geen rechtskracht meer heeft. De devolutieve werking van het administratief beroep impliceert immers dat de beroepsinstantie datgene waaromtrent zij is gevat zowel wat de legaliteit, als wat de opportuniteit betreft, terug onderzoekt, zonder gebonden te zijn door de motivering vervat in de beroepen beslissing, of door de tijdens de beroepsprocedure ontwikkelde argumenten.

Bijgevolg volstaat het verwijzen naar stukken uit de voorafgaande administratieve procedure niet en dienden de motieven waarop de verwerende partij zich steunt tot uitdrukking te komen in het bestreden besluit.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State vernietigt het besluit van 23 april 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep ingesteld door het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen waardoor de beslissing van 14 september 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende afgifte aan Ivan Dewaelheyns en Marie-Claire Berghs van de vergunning**

**voor het regulariseren en verbouwen van een bestaand handelspand gelegen te Landen, Grote Steenweg, kadastraal bekend sectie A, nr. 183/e haar rechtskracht herneemt.**

**2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.**

**De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien oktober 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                 |                 |                  |
|-----------------|-----------------|------------------|
|                 | Roger Stevens,  | kamervoorzitter, |
|                 | Johan Bovin,    | staatsraad,      |
|                 | Jan Clement,    | staatsraad,      |
| bijgestaan door |                 |                  |
|                 | Tiny Temmerman, | griffier         |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Tiny Temmerman**

**Roger Stevens**