

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016
in de zaak 1314/0401/A/4/0519

In zake: mevrouw **Frédérique LAFLERE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter VAN ASSCHE
kantoor houdende te 9000 GENT, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de heer **Eddy DE CONINCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 maart 2014 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 3 april 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 29 augustus 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en mevrouw Francine Matthys (hierna: de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van het oprichten van een nieuwe woning na het slopen van de bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Mariakerke, Jean Pierre Baudetlaan 11 en met als kadastrale omschrijving 28^e afdeling, sectie B, nr. 61/w.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Klaas DE PAUW die *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer Eddy DE CONINCK verzoekt met een aangetekende brief van 11 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 augustus 2014 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

De verzoekende partij is eigenaar van een perceel gelegen te Gent, Zandloperstraat 247. De woning van de verzoekende partij is opgericht aan de straatzijde. Achter de tuinzijde van het perceel ligt, dwars gericht, het perceel van de tussenkommende partij, dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. De linkerzijde van het perceel van de tussenkommende partij grenst aan de tuinen van de percelen gelegen aan de Zandloperstraat, zo ook aan het perceel van de verzoekende partij.

Het betrokken bouwperceel zelf bevat drie woningen. De woning met huisnummer 11 werd volgens de bestreden beslissing opgericht in 1946. De twee andere woningen (huisnummers 7 en 9) in half open bebouwing werden opgericht vóór deze woning begin de jaren 1960. De woning met huisnummer 11 vormt het voorwerp van de bestreden beslissing. Deze woning was opgericht langs de linker perceelsgrens en op een afstand ervan van 0,78 meter tot 1,41 meter.

2.

Op 13 december 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen een vergunning om de woning met huisnummer 11 te verbouwen. Tijdens de werken wordt in een proces-verbaal van

14 juni 2013 vastgesteld dat de bestaande woning, met uitzondering van een deel van de achtergevel, volledig was gesloopt. Er wordt een bevel gegeven tot het staken van de werken.

3.

Op 25 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient onder meer de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie. Er wordt een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het oprichten van een nieuwe woning na het slopen van de bestaande woning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 29 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning.

Onder meer de verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 november 2013 beslist de verwerende partij op 14 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag heeft betrekking op de woning nr. 11 (kadastraal perceel 61/w) die volgens de kadastrale stukken omstreeks 1946 opgericht werd.

Omstreeks 1961-1962 werden vóór de woning nr. 11 de woningen nrs. 7 en 9 opgericht, dit zijn 2 woningen van het halfopen type die een architecturaal geheel vormen.

De woning nr. 11 kwam volledig achter de woning nr. 7 te staan, beide woningen zijn op heden eigendom van mevrouw Francine Matthys die de woning nr. 7 bewoont.

De woning nr. 11 stond tot voor kort op slechts 1,05 m afstand van de achtergevel van de woning nr. 7, op 0,78 m tot 1,41 m afstand van de linkerzijperceelsgrens (= grens met achtertuinen woningen Zandloperstraat) en op ca. 2,5 m afstand van de rechterzijperceelsgrens (= tuin woning nr. 9).

Op 13 december 2012 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning om de woning nr. 11 te verbouwen.

Het betrof een zeer grondige verbouwing: het voorste deel zou over een afstand van 2,15 m gesloopt worden waardoor de woning op 3,2 m afstand van de woning nr. 7 zou staan, de binnenindeling zou gewijzigd worden, er zou een nieuw plat dak aangelegd worden, de achterbouwen (wasplaats + atelier) zouden op één muur na gesloopt worden en vervangen door de nieuwe living met keuken en wasplaats, Van de bestaande muren zou vooral de linkerzijgevel van de woning + achterbouwen behouden worden (op het voorste deel van 2,15 m lang na) en zou er een nieuwe gevelsteen + spouw + isolatie tegen gebouwd worden, waardoor de woning nog 20 cm dicht bij de linkerzijperceelsgrens zou staan, in de diepte zou er een uitbreiding zijn van 3,2 m, maar dan wel op 3 m afstand van de linkerzijperceelsgrens.

Zoals uiteengezet in rubriek 1.5 werden de werken niet conform de vergunning van 13 december 2012 uitgevoerd, maar werd de bestaande bebouwing volledig gesloopt (reden:

een niet gekende betonnen rioleringsbuis met diameter 40 cm onder de te behouden linkerzijgevel zorgde ervoor dat deze gevel in te slechte staat was om te behouden), op één enkele muur na (deel achtergevel vroegere woning), en werd aanvang genomen met de oprichting van een nieuwbouwwoning met identiek dezelfde afmetingen zoals vergund op 13 december 2012.

Het oprichten van een nieuwbouwwoning in tweede bouwzone, op nauwelijks 3,2 m afstand van de voorliggende woning en op 58 cm tot 115 cm afstand van de linkerzijperceelsgrens is niet conform de gangbare normen voor bouwen in tweede bouwzone (norm: de woning moet op 8 à 10 m afstand van de perceelsgrenzen staan).

Het gaat hier echter om een sinds lang bestaande toestand, daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962.

Het college van burgemeester en schepenen van Gent heeft op 13 december 2012 vergunning verleend voor het zeer grondig verbouwen en beperkt uitbreiden van deze woning.

Ruimtelijk is er geen verschil tussen een nieuwbouw of een verbouwing.

De nieuwbouw woning zal hetzelfde volume, inplanting, architectuur, ..., hebben als de vergunde te verbouwen woning.

Door vergunning te verlenen voor een grondige verbouwing heeft het college van burgemeester en schepenen te kennen gegeven dat zij het voorziene volume aanvaardbaar vindt binnen deze omgeving.

Bovendien kon het college bij de aanvraag tot verbouwing reeds opmaken dat er van de bestaande muren weinig ging overblijven en dat de woning grotendeels (minstens living + keuken + wasplaats) een nieuwbouw zou zijn.

Er kan moeilijk voorbijgegaan worden aan de vergunning van 13 december 2012 en de verwachtingen die deze vergunning heeft geschept voor de aanvragers. In voorliggend geval kan het vertrouwensbeginsel toegepast worden dat luidt als volgt:

"Het vertrouwensbeginsel, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, houdt in dat de overheid de door haar opgewekte, gerechtvaardigde verwachtingen niet mag beschamen. Om het vertrouwensbeginsel te kunnen toepassen, moet er vooreerst sprake zijn van gedrag van de overheid dat bepaalde verwachtingen wekt. Die verwachtingen mogen vervolgens niet strijdig zijn met wettelijke bepalingen en de belangen van derden of het algemeen belang mag niet opwegen tegen het belang van de persoon bij wie de verwachtingen gewekt zijn (zie "Het vertrouwensbeginsel en zijn toepassingsvoorwaarden" in HUBEAU, B. en POPELIER, P., Behoorlijk ruimtelijk ordenen, die Keure, 2002, p. 138-159)."

De eerder verleende vergunning voor een identiek ontwerp heeft bij de bouwheer redelijkerwijze de verwachting opgewekt dat ook deze vergunningsaanvraag ingewilligd zou worden. Aangezien er geen wettelijke redenen zijn die het verlenen van de vergunning verhinderen en de vergunning in eerste aanleg verleend werd door het college van burgemeester en schepenen, mag gesteld worden dat de verwachting in hoofde van de bouwheer om thans ook in fase van beroep de vergunning te verkrijgen rechtmatig is.

Er kan dan ook gesteld worden dat er geen gewichtige redenen zijn die er zich tegen verzetten om het rechtmatig vertrouwen van de bouwheer te honoreren. Mede gesteund op het vertrouwensbeginsel, kan de vergunning dan ook verleend worden.

In het beroepschrift van de derden-beroepinstellers wordt o.a. vermeld dat volgens het inplantingsplan een muur op de scheidingslijn met de percelen Zandloperstraat 245 en 247 zou staan, maar dit is geenszins correct, de muur staat volgens de ingediende plannen op 58 cm tot 115 cm van deze perceelsgrens, hetzij 20 cm dichter dan voorheen, conform de op 13 december 2012 vergunde toestand, volgens dewelke de bestaande muur zou behouden blijven als binnenspouwblad, maar er een nieuw buitenspouwblad in gevelsteen zou tegen gebouwd worden, met ertussen isolatie en een spouw.

Het enige 'nadeel' dat appellanten in hun beroepschrift vermelden betreft het volgende: "indertijd werden de woningen Zandloperstraat 243 t.e.m. 247 aangekocht met zicht op een natuurgebied, door de bouwoverschrijding zal de waarde van deze eigendommen zeker dalen".

Het kadasterplan toont aan dat de oorspronkelijke bebouwing (woning nr. 7 + achterbouwen) zich ook al vlak achter de tuinzones van de woningen Zandloperstraat 243 t.e.m. 247 bevond, er was dus van op het gelijkvloers en/of de tuinzone van deze percelen geen vrij zicht naar het natuurgebied, ook al door de aanwezigheid van tuinhuisen bij de klagers en door de aanwezige groenelementen/afsluitingen achteraan hun perceel en op de tussenliggende percelen J.P. Baudetlaan 7-11 en J.P. Baudetlaan 9.

Vanuit de bovenverdieping van hun woning was er een beperkt zicht (afstand tot onderhavig perceel \pm 44 m, afstand tot natuurgebied \pm 65 m). Dit beperkt zicht is er nu ook: de nieuwbouw is slechts één bouwlaag hoog met plat dak (hoogte 3,20 m).

Bovendien betreft de 'bouwoverschrijding' waarvan sprake het herbouwen i.p.v. het verbouwen van de woning. Vermits, zoals hoger reeds uitvoerig vermeld, het herbouwen gebeurt met identiek dezelfde inplanting en afmetingen zoals de op 13 december 2012 vergunde verbouwing, heeft de bouwoverschrijding geen invloed op het zicht dat appellanten hebben op het natuurgebied.

De bezwaren van appellanten zijn derhalve ongegrond.

Teneinde het zicht voor de naburen op het te regulariseren geheel te verfraaien dienen langs de noordelijke perceelsgrens ter hoogte van de bebouwing leilinden aangeplant en in stand gehouden te worden teneinde de hogere blinde muur enigszins aan het zicht te onttrekken.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden-beroepinstellers niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen, aangevuld met voormelde voorwaarde. Er dient voldaan aan de 'opmerkingen' zoals vermeld in de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.7).

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

De verzoekende partij is eigenaar van het aanpalende perceel gelegen te 9000 Gent, Zandloperstraat 247.

De verzoekende partij getuigt van een afdoende rechtstreeks en persoonlijk belang nu zij als onmiddellijke aanpalende buur rechtstreeks worden getroffen door de bestreden beslissing. De

vergunning heeft betrekking op het aanpalende perceel en zorgt ervoor dat de verzoekende partij wordt geconfronteerd met zicht op een gevel die tot op de perceelsgrens staat gebouwd. Dit zorgt voor een ernstige aantasting van het woongenot in de bestaande leefomgeving van de verzoekende partij, zowel vanuit haar tuin als vanuit haar woning.

Het bestaan van hinder en nadelen wordt door de deputatie ook uitdrukkelijk erkend aangezien ze in de bestreden beslissing als voorwaarde oplegt om ter hoogte van de bebouwing leilinden aan te planten en in stand te houden teneinde de hogere blinder muur enigszins aan het zicht te onttrekken.

De verzoekende partij ondervindt door de bestreden beslissing hinder en nadeel in haar dagelijks woon- en leefgenot en de waarde van haar eigendom zal onmiskenbaar dalen.

De verzoekende partij maakt het bestaan van de te verwachten hinder en nadelen voldoende aannemelijk, de aard en de omvang ervan wordt voldoende concreet omschreven en tegelijk toont de verzoekende partij aan dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

De verzoekende partij heeft de voor hen nadelige vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bovendien bestreden door middel van een administratief beroep bij de deputatie Oost-Vlaanderen. Er kan de verzoekende partij dan ook niet worden verweten dat ze zou hebben verzaakt aan haar recht om zich tot uw Raad te wenden.

Het belang van de verzoekende partij is dan ook evident.

...

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

1) GEEN AFDOENDE EN CORRECTE OMSCHRIJVING VAN DE BEWEERDE HINDER EN NADELEN

Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift haar belang louter baseert op haar hoedanigheid als aanpalende eigenaar en op haar vermeende “zicht op een gevel die tot tegen de perceelsgrens staat gebouwd”. Daarnaast stelt ze in zeer algemene bewoordingen dat haar dagelijks woon- en leefgenot en de waarde van haar eigendom “onmiskenbaar zal dalen”.

In de eerste plaats kan het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer volstaan om het rechtens vereiste belang te verschaffen. De verzoekende partij zal het bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken.

Door de verzoekende partij wordt op geen enkele manier concreet omschreven in welke mate zij daadwerkelijk hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Zij beperkt zich zonder meer tot loutere stijlfomules zonder daar ook maar enig concreet bewijs van voor te leggen. In die zin wordt zelfs niet verduidelijkt op welke afstand de woning van de verzoekende partij zich bevindt tot linkerzijgevel van de betrokken woning nr. 11.

In dit kader is het van belang erop te wijzen dat uw Raad nog zeer recent oordeelde dat het niet volstaat indien de hinder en nadelen op zeer algemene wijze worden omschreven, zonder ondersteunend gegeven. Uw Raad kwam daarbij tot de bevinding dat het verzoekschrift van de omwonende onontvankelijk was, nu er “zelfs niet was aangegeven wat de afstand is” tussen de woonplaats van de verzoekende partij en de bouwplaats.

Ook in deze zaak heeft de verzoekende partij kennelijk nagelaten om haar vermeende hinderaspecten en nadelen voldoende concreet te omschrijven en te stofferen.

Bovendien kan zij geen enkel belang putten uit haar vermeende zicht op een gevel "die tot op de perceelsgrens staat gebouwd". Dit is absoluut niet correct. De betrokken woning wordt helemaal niet tot tegen de perceelsgrens van de eigendom van de verzoekende partij gebouwd. Dit laatste wordt door de tussenkomen partijen concreet en afdoende aangetoond met een plan van de landmeter (stuk 8). Ook de deputatie heeft uitdrukkelijk erkend dat de eengezinswoning op enige afstand van de perceelsgrens wordt gebouwd (op 58 cm tot 115 cm), hetgeen ook reeds was vergund door het college op 13 december 2012. De verzoekende partij slaagt er geenszins in het tegendeel aan te tonen en laat ook op dit punt na haar bewering op enige manier te staven. Uiteraard kan er enkel rekening worden gehouden met de uiteenzetting en de stukken zoals voorgebracht ten tijde van het inleidend verzoekschrift.

De verzoekende partij houdt dan ook foutief voor dat de muur tot tegen de perceelsgrens wordt gebouwd en om die reden belang zou hebben bij het bestrijden van de verleende vergunning.

Het beroep is door deze gebrekkige en foutieve omschrijving van het belang dan ook manifest onontvankelijk.

Maar er is meer.

Er moet bij de beoordeling van het belang uiteraard ook rekening gehouden worden met de toestand ter plaatse. De verzoekende partij vergeet enerzijds te vermelden dat haar woning op een zeer ruime afstand t.o.v. de betrokken woning nr. 11 is gelegen, aangezien zij beschikt over een zeer diepe tuin. Bovendien moet er ook op worden gewezen dat haar tuinzone achteraan is uitgerust met een zeer hoog groenscherm en een hoog tuinhuis. Dit zorgt ontegensprekelijk voor een grote visuele barrière naar het achterliggende perceel toe.

Van enige hinderlijk zicht op de blinde gevel is dan ook geen sprake, minstens wordt dit niet concreet aangetoond door de verzoekende partij.

Eén en ander blijkt uit onderstaand fotomateriaal.

[Foto's woning verzoekende partij t.o.v. achterliggende linkerzijgevel]

[foto Eigendom verzoekende partij t.o.v. de linkerzijgevel woning nr. 11 (bekeken vanaf de achterzijde van het perceel)]

Het beroep is door deze gebrekkige en foutieve omschrijving van het belang dan ook manifest onontvankelijk. De verzoekende partij heeft nagelaten haar vermeende hinderaspecten voldoende concreet te omschrijven.

Om die reden alleen al is het verzoekschrift onontvankelijk.

2) GEEN BEROEP DOOR DE VERZOEKENDE PARTIJ TEGEN DE VERGUNNING VAN 13 DECEMBER 2012

Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij heeft nagelaten administratief beroep in te stellen tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 13 december 2012 voor de verbouwing en uitbreiding van de eengezinswoning nr. 11. Op die manier is voormelde vergunning onherroepelijk definitief geworden.

Door haar eigen stilzitten heeft de verzoekende partij geen belang meer bij huidig verzoekschrift. Er kan immers niet worden ontkend dat de vergunning van 13 december 2012 en de bestreden vergunningsbeslissing van 9 januari 2014 betrekking hebben op dezelfde eengezinswoning, waarvan de contouren, de bouwhoogte, de afmetingen, het uitzicht, het materiaalgebruik volledig identiek zijn.

De ruimtelijke impact van de woning is door beide vergunningen dan ook volledig dezelfde voor de omliggende omgeving, in het bijzonder voor wat betreft de eigendom van de verzoekende partij.

Het gegeven dat de eerste verbouwing een verbouwing betrof en de bestreden vergunningsbeslissing een herbouw voorziet, doet daar geen enkele afbreuk aan. De eerste aanvraag voorzag immers niet zomaar een interne verbouwing, maar wel een zeer grondige renovatie met een aanzienlijke uitbreiding naar achteren toe. In die zin is het relevant dat ook de vergunningsbeslissing van 13 december 2012 voorzag dat de linkerzijgevel 20 cm dichterbij de linkerzijgevel (grens eigendom verzoekende partij) zou komen, door de bijkomende uitrusting met een isolatie, een spouw en een volwaardige buitengevel. De verzoekende partij heeft zich hier niet tegen verzet naar aanleiding van de eerste vergunning van 13 december 2012, zodat die toestand definitief vergund is. Dit betekent dat de verzoekende partij zich nu niet met goed gevolg kan verzetten tegen de bestreden vergunningsbeslissing van 9 januari 2014, die de voorheen vergunde toestand ruimtelijk bestendigt.

Er kan dus worden besloten dat de verzoekende partijen geen actueel belang heeft bij haar verzoekschrift. Om dit belang te hebben had zij minstens beroep moeten instellen tegen de vergunningsbeslissing van 13 december 2012, die ruimtelijk gezien betrekking had op volledig dezelfde woning als degene die vergund wordt door de bestreden vergunning.

De vordering is dan ook onontvankelijk bij gebreke aan een actueel belang in hoofde van de verzoekende partij.

...

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij:

“ ...

7. De tussenkomen partij is weinig ernstig waar hij stelt dat de verzoekende partij zou nalaten een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van het nadeel dat zij meent te ondervinden door de bestreden beslissing.

Zoals in het verzoekschrift werd uiteengezet, beperkt de verzoekende partij zich geenszins tot algemene stellingen, maar wordt daarentegen uitvoerig en concreet uiteengezet welk nadeel/hinder ze meent te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

De vergunning heeft betrekking op het aanpalende perceel en zorgt ervoor dat de verzoekende partij worden geconfronteerd met (bijkomende) visuele hinder, overlast, verstoring van haar rustig woon- en leefgenot en een waardedaling van haar eigendom.

Door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning werd immers onder meer een uitbreiding voorzien van het bouwvolume. De uitbreiding aan de rechterzijde is 1,55m breed en loopt door over de volledige diepte van de achterbouw (10,10m diep). Palend aan de achterbouw werd een uitbreiding van 3,05m diep en 4,49m diep voorzien. De achterbouw wordt samen met de nieuwe uitbreidingen afgedekt met een plat dak van 3,20 m hoog. Van de te behouden muren (linkerzij gevel en achterbouwen) bleef uiteindelijk slechts een deel van de achtergevel staan. Alle andere werden gesloopt en in de plaats kwam een volledige nieuwbouw. De linkerzijmuur werd vervangen door een volledig nieuwe gevel met spouw en isolatie

waardoor de gevel aanzienlijk dichter bij de perceelsgrens kwam te liggen. In de plaats van een verbouwing, gebeurde een herbouw. Dit zorgt voor een aanzienlijk verschil in de visuele en ruimtelijke beleving van verzoekende partij. Het rustig woon-en leefgenot van de verzoekende partij wordt aangetast.

Het uitzicht van de verzoekende partij wordt drastisch gewijzigd waardoor ze vanuit haar woning en vanuit haar tuin wordt geconfronteerd met een blinde muur ter vervanging van de gesloopte zijgevel. Een muur die niet gebouwd zou zijn geworden indien de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 conform werd uitgevoerd. Dit staat in schril contrast met het zicht op het natuurgebied die de verzoekende partij had bij de aankoop van de woning.

Het bestaan van deze hinder en nadelen werd overigens uitdrukkelijk erkend door de deputatie die in haar bestreden beslissing als voorwaarde oplegt om ter hoogte van de bebouwing leilinden aan te planten en in stand te houden teneinde de hogere blindere muur aan het zicht te onttrekken.

Gelet op het bovenstaande (verandering uitzicht, visuele hinder, vermindering dagelijks woon-en leefgenot) volgt dat de verzoekende partij onbetwistbaar geconfronteerd wordt met/vreest voor een waardedaling van haar eigendom en van de genotsbeleving vanuit haar woonst en tuin.

De verzoekende partij maakt het bestaan van de te verwachten hinder en nadelen voldoende aannemelijk, de aard en de omvang ervan wordt voldoende concreet omschreven en tegelijk toont de verzoekende partij aan dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Het (actueel) belang van de verzoekende partij is dan ook evident.

8. Volledigheidshalve verwijst de verzoekende partij naar het feit dat artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is of in concreto dient te worden bewezen (zie Rvvb 15 oktober 2013, nr. A/2013/0583 in de zaak 1213/0007/A/2/0005). Evenmin dient te worden aangetoond dat de hinder of nadelen die de verzoekende partij meent te ondervinden 'significant' zou moeten zijn.

Meer nog, in het arrest nr. A/2014/0761 van uw Raad van 4 november 2014 werd gemotiveerd dat het volstaat om eigenaar te zijn van het aanpalende perceel om als derde belanghebbende te kunnen worden aangemerkt: (...)

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van het rechtstreeks aanpalende, naastliggende perceel en de zich daarop bevindende woning.

Dit volstaat om als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO te worden beschouwd.

Daarnaast getuigt de verzoekende partij van een afdoende rechtstreeks en persoonlijk belang nu zij als onmiddellijke aanpalende buur rechtstreeks worden getroffen door de bestreden beslissing.

9. Ten tweede wijst de tussenkomende partij op het feit dat geen beroep werd aangetekend tegen de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012. Omwille van dit stilzitten zou verzoekende partij geen belang meer hebben bij huidig verzoekschrift.

Dit argument faalt naar recht in die zin dat het verwijst naar een stedenbouwkundige vergunning die juridisch en de facto niet langer relevant is nu zij niet is uitgevoerd. De aanvrager deed afstand van de vergunning door deze niet conform uit te voeren.

Had tussenkomende partij de vergunning van 13 december 2012 conform uitgevoerd, dan bestond geen reden tot het aanvragen van een regularisatievergunning. De loutere aanvraag van tussenkomende partij toont reeds afdoende aan dat de verandering een effectieve impact heeft op de ruimtelijke ordening en dat die van dermate omvang is dat ze opnieuw moet worden beoordeeld door de vergunningverlenende overheid. Huidige aanvraag heeft derhalve een verschillend voorwerp in vergelijking met de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning.

Het is het volste recht van verzoekende partijen om zich te verzetten tegen deze nieuwe aanvraag en het is irrelevant te verwijzen naar een voordien verkregen stedenbouwkundige

vergunning die de tussenkomende partij bovendien niet heeft nageleefd. Verzoekende partij verzet zich tegen de aanvraag zoals deze nu voorligt en heeft dit reeds bestreden door middel van een administratief beroep bij de deputatie Oost-Vlaanderen. Er kan de verzoekende partij dan ook niet verweten worden dat zij verzaakt zou hebben beroep te doen op de middelen voorhanden zijnde.

De exceptie van de tussenkomende partij is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het volstaat dat een verzoeker redelijkerwijs aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van een bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij maakt, als buur van het betrokken bouwperceel, voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, waarin een vergunning wordt verleend voor het oprichten van een nieuwe woning na het slopen van de bestaande woning. De nieuwe woning wordt ingeplant op een korte afstand van de achterste perceelsgrens van onder meer de verzoekende partij. De tussenkomende partij zelf vermeldt dat de afstand van de nieuwe woning tot deze grens slechts 0,58 meter tot 1,15 meter bedraagt. De verzoekende partij stelt derhalve niet ten onrechte dat zij vanuit haar tuin zal moeten uitkijken op een gevel. Het is niet aan de tussenkomende partij om te oordelen of de verzoekende partij dit al dan niet storend acht voor haar woongenot. In de bestreden beslissing wordt overigens een voorwaarde opgelegd “teneinde het zicht voor de burelen op het te regulariseren geheel te verfraaien”.

3.

De tussenkomende partij kan ook niet gevolgd worden dat de verzoekende partij geen belang meer kan laten gelden doordat ze heeft nagelaten administratief beroep aan te tekenen tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 13 december 2012, waardoor deze vergunning onherroepelijk definitief is geworden.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting zijn de werken niet conform het voormeld vergunningsbeslissing uitgevoerd. De tussenkomende partij kan uit de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 derhalve geen rechten meer putten. Het voorwerp van de aanvraag die heeft geleid tot de vergunningsbeslissing van 13 november 2012 (verbouwing oude woning) verschilt overigens van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing (slopen oude woning en oprichten van nieuwe woning), waardoor de appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid niet noodzakelijk identiek is of kan zijn.

4.

De excepties van de tussenkomende partij worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.1.1, 6° en 12° VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het legaliteitsbeginsel, van het vertrouwensbeginsel, van het redelijkheidbeginsel en van het materiële motiveringbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt gesteund op de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012, het vertrouwensbeginsel en het feit dat de deputatie van mening is dat de muur van de linkerzij gevel niet op de scheidingslijn van de percelen zou staan.

14. De deputatie verwijst ten onrechte naar de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 en de gevolgen hiervan voor huidig geschil.

De stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 werd verleend voor het verbouwen van de woning nr. 11.

Één van de determinerende motieven om de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 te verlenen was het feit dat er geen sprake was van een nieuwbouw (herbouwen) maar van verbouwen. Dit was ook het voorwerp van de aanvraag zoals deze toentertijd werd ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Ook de buurtbewoners, waaronder de verzoekende partij, waren in de (rechtmatige) veronderstelling dat de aanvraag in 2012 enkel het verbouwen van de woning nr. 11 betrof (zoals de definitie van artikel 4.1.1, 12° VCRO zelf aangeeft, vormen dit hoogstens aanpassingswerken) en dat er geenszins sprake zou zijn van het oprichten van een nieuwbouw.

Dit vormt een essentieel element in het dossier aangezien het oprichten van een nieuwbouw in de tweede bouwzone (zoals in casu met de bestreden beslissing werd vergund) niet conform de gangbare natril is en dus de goede ruimtelijke ordening schaadt.

Meer nog, de deputatie geeft in de bestreden beslissing zelf aan dat het oprichten van een nieuwbouw in tweede bouwzone, op nauwelijks 3,2 meter afstand van de voorliggende woning en op (de beweerde afstand, zie hieronder) van 58 cm tot 115 cm afstand van de linkerzijperceelsgrens niet conform de gangbare norm (van 8 tot 10 meter afstand van de perceelsgrenzen staan, zie bestreden beslissing p. 8) voor bouwen in tweede bouwzone is terwijl met de bestreden beslissing een volledige nieuwbouw in tweede bouwzone, in strijd met de gangbare norm zoals aangegeven door de deputatie in de bestreden beslissing, wordt vergund.

Daarenboven dient te worden vastgesteld dat de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 niet conform werd uitgevoerd. Dit wordt door de verwerende partij ook met zoveel woorden erkend in de bestreden beslissing.

De woning nr. 11 werd niet verbouwd (uitvoeren aanpassingswerken met behoud van 60% van de buitenmuren) maar herbouwd, meer bepaald werd een nieuwbouw opgericht.

De stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 voor het verbouwen van de woning kon voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag van geen tel zijn aangezien ze niet conform werd uitgevoerd en bovendien een ander voorwerp had.

Een niet conform uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning kan niet als wettige basis dienen om een andere vergunning te verlenen.

Bovendien verschilt de aard/het voorwerp van de twee stedenbouwkundige vergunningen. De stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 betreft het verbouwen van de woning nr. 11 terwijl in casu een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het herbouwen van de woning (nieuwbouw).

Voormeld onderscheid is van belang voor de beoordeling van de aanvraag. Bij de stedenbouwkundige aanvraag van 2012 diende, gelet op gangbare norm voor een nieuwbouw (waarnaar de deputatie zelf naar verwijst in de bestreden beslissing), geenszins een beoordeling te worden gemaakt van de (onwettige) nieuwbouw in tweede bouwzone terwijl dit wel het geval is voor de in casu voorliggende aanvraag die betrekking heeft op een nieuwbouw.

Het feit dat de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 niet conform werd uitgevoerd en er dus een nieuwe stedenbouwkundig vergunning diende te worden aangevraagd, brengt met zich mee dat de deputatie een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening had moeten maken zonder rekening te houden met de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 die enkel betrekking had op het verbouwen (en een kleine uitbreiding) van de woning nr. 11.

Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning waarbij de motieven gesteund zijn op een niet conform uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning die een compleet ander voorwerp had (verbouwen i.p.v. herbouwen) tast de wettigheid van de bestreden beslissing aan en maakt eveneens dat een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd gemaakt.

15. Het loutere feit dat de deputatie in de bestreden beslissing stelt dat het om een 'lang bestaande toestand' zou gaan en er ruimtelijk geen verschil zou zijn aangezien de nieuwbouwwoning hetzelfde volume, inplanting, architectuur,... zou kennen als de vergunde te verbouwen woning maakt niet dat kan worden voorbijgegaan aan de gangbare norm dat de nieuwbouwwoning op 8 á 10 meter afstand van de perceelsgrenzen moet staan.

De verwijzing naar de 'lang bestaande toestand' is trouwens volledig foutief en gaat voorbij aan de realiteit.

Klaarblijkelijk doelt de deputatie met de 'lang bestaande toestand' op de toestand die bestond voor de niet conform de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 uitgevoerde werken: woning nr. 11 stond toen volgens de deputatie op 1,05 meter afstand van de achtergevel van woning nr. 7, op 0,78 meter tot 1,41 meter afstand van de linkerzijperceelsgrens en op ca. 2,5 meter afstand van de rechterzijperceelsgrens.

Heden staat woning nr. 11 op 3,2 meter afstand van woning nr. 7, met een uitbreiding achteraan van 3,2 meter en dicht op de linkerzijperceelsgrens.

De 'lang bestaande toestand' is geenszins in zijn oorspronkelijke vormen terug te vinden en verschilt duidelijk met de op heden bestaande toestand die door de aanvrager op een onwettige wijze werd gecreëerd zonder te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning.

De deputatie verwijst dus volledig ten onrechte naar de 'lang bestaande toestand' om voorbij te gaan aan de gangbare norm inzake bouwen in tweede bouwzone.

Volledigheidshalve dient ook hier te worden opgemerkt dat de verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 niet met goed gevolg kan worden aangegrepen. De stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 werd niet conform uitgevoerd en had een ander voorwerp dan huidige aanvraag waardoor de problematiek van het bouwen in de tweede bouwzone geenszins aan bod kwam in de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012.

De motivering waarom wordt voorbijgegaan aan de gangbare normen inzake het bouwen in tweede bouwzone is allerm minst afdoende. De deputatie maakte een onzorgvuldige beoordeling en kwam tot een onredelijke beslissing.

16. Vervolgens verwijst de deputatie naar het vertrouwensbeginsel en stelt dat uit de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 (waarvan de deputatie in de bestreden beslissing op dit punt stelt dat deze verleende vergunning een identiek voorwerp zou bevatten) zou volgen dat de verwachting in hoofde van de bouwheer om in fase van beroep de vergunning te verkrijgen rechtmatig zou zijn.

Opnieuw gaat de deputatie voorbij aan het verschil tussen de eerste stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 die betrekking heeft op het verbouwen van de woning nr. 11 en de in casu bestreden beslissing waarbij een aanvraag werd ingediend voor het herbouwen van woning nr. 11.

Er kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning allerm minst een rechtmatige verwachting tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning in hoofde van de bouwheer worden verondersteld wanneer deze een aanvraag indient voor het herbouwen van een woning/nieuwbouwwoning.

Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van bepaalde aanpassingswerken (met beperkte uitbreiding) maakt niet dat (automatisch) een vergunning zal worden verleend voor het realiseren van een nieuwbouw, minstens kan hieruit geen enkele verwachting worden uit afgeleid.

Zoals hierboven reeds uitvoerig werd uiteengezet dient een strikt onderscheid te worden gemaakt tussen verbouwen en herbouwen. Dit onderscheid is des te stringenter wanneer hieruit voortvloeit dat bij de ene (het herbouwen/nieuwbouw) de gangbare normen inzake het bouwen in tweede bouwzone dient te worden beoordeeld en in het andere geval (het verbouwen) niet.

Ten onrechte stelt de deputatie dat uit het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning een verwachting zou worden gewekt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen/nieuwbouw zou worden verleend.

De deputatie schendt op dit punt, naast de materiële motiveringsplicht, het en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

17. Uit het voormelde volgt vervolgens dat de deputatie haar essentiële motieven van de beslissing schraagt op een verkeerde toepassing van het vertrouwensbeginsel.

Om toepassing te kunnen maken van het vertrouwensbeginsel moet aan drie voorwaarden zijn voldaan: het bestaan van een vergissing van het bestuur, het ten gevolge van die vergissing

verlenen van een voordeel aan een rechtsonderhorige en de afwezigheid van gewichtige redenerf om de rechtsonderhorige dat voordeel te ontnemen (M. Van Damme en A. Wirtgen, "Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel", in I. Opdebeek en M. Van Damme (ed.), *Beginnelsen van behoorlijk bestuur*, Brugge, die Keure, 2006, 350, nr. 456 en de daar vermelde rechtspraak).

De deputatie motiveert in de bestreden beslissing niet dat voldaan zou zijn aan voormelde drie voorwaarden. Enkel omwille van deze reden is de bestreden beslissing genomen in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Om een beroep op het vertrouwensbeginsel te rechtvaardigen, volstaat niet dat de overheid bepaalde verwachtingen heeft gewekt. De verwachtingen moeten ook rechtmatig zijn. Dit houdt in dat de burger in redelijkheid moest kunnen aannemen dat het bestuurlijk optreden tot het door de verwachtingen gewekte resultaat zou leiden. De verwachtingen moeten m.a.w. in alle redelijkheid aanvaardbaar zijn.

Het vertrouwensbeginsel kan in beginsel niet primeren op het legaliteitsbeginsel. De corrigerende werking van het vertrouwensbeginsel gaat niet zover dat daarmee de wet kan worden terzijde geschoven. De principiële voorrang van het legaliteitsbeginsel op het vertrouwensbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur blijkt ook uit de rechtspraak van de Raad van State in het ruimtelijk ordeningsrecht (S. DETAEYE, "Het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel" in B. HUBEAU en P. POPELIER (eds.), *Behoorlijk ruimtelijk ordenen. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw*, Brugge, Die Keure 2002, 107, nr. 22, alwaar naar volgende rechtspraak verwezen wordt R.v.St. nr. 33.516 1 december 1989; R.v.St. nr. 44.810, 4 november 1993; R.v.St. nr. 45.83, 27 januari 1994; R.v.St. nr. 50.715, 15 december 1994; R.v.St. nr. 76456, 15 oktober 1998; R.v.St. nr. 78.281, 21 januari 1999).

Uit het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning kan nog geen rechtmatig opgewekte verwachting worden afgeleid dat hetzelfde vergunningverlenende bestuursorgaan een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een woning zou afleveren. Temeer nu de deputatie in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat het oprichten van een nieuwbouwwoning niet conform de gangbare normen voor bouwen in tweede bouwzone is (norm: de woning moet op 8 à 10 meter afstand van de perceelsgrenzen staan) en er aldus een principiële legaliteitsbelemmering bestaat om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De deputatie kan zich vervolgens niet op het vertrouwensbeginsel beroepen om de vergunningsaanvraag in te willigen. Op deze wijze laat de deputatie het vertrouwensbeginsel op het legaliteitsbeginsel primeren aangezien de deputatie in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat een nieuwbouwwoning (zoals in casu opgericht) in tweede bouwzone in strijd is met de gangbare notulen.

Bovendien kan het vertrouwensbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur (die enkel aanwijzingen geven over de wijze waarop bestuursbeslissingen moeten worden genomen en ter kennis gebracht) nooit een (zoals in casu wel het geval is) doorslaggevend motief uitmaken om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Dit geldt des te meer wanneer de beginselen van behoorlijk bestuur tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet contra legem worden ingeroepen (zie onder meer ...).

Het vertrouwensbeginsel en het legaliteitsbeginsel werden geschonden.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekster gaat in haar redenering voorbij aan het feit dat voorheen op het kwestieuze perceel reeds lange tijd, daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962, een woning aanwezig was, zodat er geen sprake was van een onbebouwd perceel waarop een nieuwbouwwoning in tweede bouwzone wordt opgericht. Bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 was dit gegeven dan ook doorslaggevend, aangezien de ruimtelijke impact nauwelijks veranderde. Ook in de huidige stedenbouwkundige vergunning is dit een determinerend element voor de afwijking van de gangbare normen voor bouwen in tweede bouwzone.

Verzoekster meent dat het verschil tussen herbouwen en verbouwen in casu essentieel is, maar dergelijk verschil is essentieel in het kader van basisrechten van zonevreemde woningen, wat in casu niet het geval is. Het aangevraagde is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zodat zich geen legaliteitsbelemmering voordoet.

Vervolgens wordt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO de onmiddellijke omgeving en de ruimtelijke weerslag van het aangevraagde hierop onderzocht. De deputatie heeft in alle redelijkheid kunnen vaststellen dat er ruimtelijk geen verschil is tussen een nieuwbouw of een verbouwing. De nieuwbouwwoning heeft namelijk hetzelfde volume, inplanting, architectuur, ..., als de vergunde te verbouwen woning. Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen door het verlenen van de vergunning voor de grondige verbouwing duidelijk gemaakt dat zij het voorziene volume aanvaardbaar vindt binnen deze omgeving, ook al bleef er toen niet veel over van de bestaande muren en zou de woning grotendeels nieuwbouw zijn.

Verzoekster slaagt er niet in aan te tonen waarom het verschil tussen herbouwen en verbouwen in casu in het kader van de goede ruimtelijke ordening essentieel is en enkel tot een weigeringsbeslissing zou kunnen leiden. Daarnaast is het niet duidelijk waarom de deputatie geen rekening zou mogen houden met de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012. De vergunde toestand betreft een aanvaarde toestand in het kader van de goede ruimtelijke ordening, waarmee de deputatie wel degelijk rekening moet houden.

Wat het vertrouwensbeginsel betreft, moet worden opgemerkt dat dit een beginsel van behoorlijk bestuur is dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen welke de burger uit het bestuursoptreden put, te kort worden gedaan. Dit houdt in dat de burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan (RvS nr. 129.541 van 22 maart 2004).

Verzoekster werpt op dat de deputatie door de stedenbouwkundige vergunning te verlenen het legaliteitsbeginsel heeft geschonden, omdat de woning in tweede bouwzone niet volgens de gangbare normen op 8 à 10 meter afstand van de perceelsgrenzen is opgericht.

In tegenstelling tot wat verzoekster voorhoudt, zijn gangbare normen geen vastgelegde regelgeving. Het woord “gangbaar” moet worden begrepen in zijn spraakgebruikelijke betekenis, zijnde “gebruikelijk”. Een afwijking is dus zeker mogelijk. De niet-naleving van gangbare normen geeft bijgevolg geen aanleiding tot een legaliteitsbelemmering. De deputatie heeft het vertrouwensbeginsel dan ook niet op het legaliteitsbeginsel laten primeren.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1) Inzake het vermeende verschil tussen verbouwing en herbouw

...

De kritiek van de verzoekende partij is foutief.

Uit een integrale lezing van het bestreden vergunningsbesluit van 9 januari 2014 blijkt dat de deputatie zich wel degelijk bewust van het verschil tussen beide. Voor de deputatie was het echter doorslaggevend dat er op 13 december 2012 een definitieve vergunning was afgeleverd voor “het zeer grondig verbouwen en beperkt uitbreiden van deze woning”. Zij wijst er daarbij terecht op dat er ruimtelijk gezien geen verschil is tussen de nieuwbouw of de verbouwing zoals vergund op 13 december 2012. Dit is uiteraard een essentieel gegeven bij de beoordeling van voorliggend dossier.

Ook in dat kader is het relevant dat ook de vergunningsbeslissing van 13 december 2012 voorzag dat de linkerzijgevel 20 cm dicht bij de linkerzijgevel (grens eigendom verzoekende partij) zou komen, door de bijkomende uitrusting met een isolatie, een spouw en een volwaardige buitengevel. De nieuwe muur werd volledig conform deze vergunde bouwplannen uitgevoerd, en ook de ingediende regularisatieplannen voorzien een identieke muur op exact dezelfde locatie zoals vergund op 13 december 2012. De deputatie wijst er terecht op dat het college bij de verbouwingsaanvraag reeds kon opmaken dat er van de bestaande muren weinig ging overblijven en dat de woning grotendeels een nieuwbouw zou zijn.

Het gegeven dat de (binnen)muur in essentie op dezelfde ligging start als de voormalige muur blijkt uit onderstaande foto, waarop de voormalig af te breken muur nog zichtbaar is. De nieuwe muur volgt de bouwlijn van de voormalige muur (met toevoeging van isolatie, spouw en buitengevel, zoals reeds vergund op 13 december 2012).

...

Daarnaast heeft de deputatie ook terecht gewezen op de lang bestaande toestand. Er kan immers in alle redelijkheid niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat de betrokken woning nr. 11 reeds decennia op de betrokken locatie en bijgevolg in tweede bouworde voorkomt (evenwel werd deze woning als eerste woning opgericht). Overigens komt deze woning op die locatie reeds langdurig voor nog voordat de verzoekende partij haar woning aan de Zandloperstraat nr. 247 heeft aangekocht.

...

Het zou van onzorgvuldig bestuur getuigen indien de deputatie geen rekening zou hebben gehouden met deze langdurig bestaande situatie. Overigens moet erop gewezen worden dat de licht gewijzigde inplantingsplaats van de woning nr. 11 juist een verbetering uitmaakt voor de onmiddellijke omgeving, hetgeen ook reeds bevestigd werd door het college van burgemeester en schepenen in de initiële vergunning van 13 december 2012: (...)

Ook het karakter van de linkerzijgevel als een blinde gevel en het behoud van de lage bouwhoogte (3,15 m) met slechts één bouwlaag en een plat dak was voor de deputatie essentieel om te oordelen dat de betrokken eengezinswoning inpasbaar is in de omgeving.

De motieven van de deputatie inzake de goede ruimtelijke ordening zijn draagkrachtig en gaan dan ook geenszins de grenzen van de redelijkheid te buiten. De verzoekende partij is niet in staat aan te tonen dat de motieven in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of foutief zouden zijn. Dit onderdeel van het middel is dan ook ongegrond.

2) Inzake het inroepen van het vertrouwensbeginsel

...

De visie van de verzoekende partij kan niet overtuigen.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat inhoudt dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk moeten worden gehonoreerd, op gevaar af anders het vertrouwen dat de rechtsonderhorigen in het bestuur stellen, te misleiden. Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen welke de burger uit het bestuursoptreden put, te kort worden gedaan.

Volgens de Raad van State wordt dit nog omschreven als het beginsel op basis waarvan “de burger moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in het concrete geval heeft gedaan”.

De verzoekende partij meent ten onrechte dat de er in casu geen sprake zou zijn van “rechtmatige” verwachtingen. Het is correct dat niet om het even welke verwachting die bij de burger is gewekt door het bestuur kan leiden tot de toepassing van het vertrouwensbeginsel. Het moet gaan om rechtmatige verwachtingen, dit zijn verwachtingen die de burger in redelijkheid heeft kunnen puren uit het bestuursoptreden. Een burger kan er zich niet op beroepen indien een normaal oplettende burger had moeten weten dat de gewekte verwachtingen eventueel niet zouden kunnen of mogen gehonoreerd worden.

Dit is hier absoluut niet het geval! De voorliggende regularisatieaanvraag is uitsluitend te wijten aan een zuivere overmachtssituatie in hoofde van de tussenkomen partij. Op geen enkele manier, vóór de uitvoering van de vergunning van 13 december 2012, kon vermoed worden dat de voormalige linkerzijgevel was gelegen bovenop een verouderde rioleringsbuis. De aanvragers waren zich daar absoluut niet van bewust. Pas bij de uitvoering van de werken, na het strippen van de woning en het wegnemen van de plakwerken en klinkers bleek dat die muur ernstige scheurvorming vertoonde en gebrekkig was uitgevoerd. Na een negatief verslag van de veiligheidscoördinator werd bij een plaatsbezoek de ligging van de muur bovenop een rioleringsbuis vastgesteld, waarbij de hele zone rond de buis is aangevuld met steenpuin.

Aangezien dit absoluut geen veilige en stabiele situatie betrof, en de linkerzijgevel reeds ernstige scheuren vertoonde, werd door de aannemer en de architect beslist tot slopen van de muur om een noodzakelijke fundering rondom de buis aan te leggen. Deze werken werden volledig te goeder trouw uitgevoerd en zijn te wijten aan een volkomen onvoorzienbare omstandigheid.

Overigens is deze uitvoering voor de aanvragers nadeliger dan het initiële behoud van de bestaande muur, o.m. omdat dit voor hen een duurdere uitvoering betreft. Het is dus absoluut niet zo dat zij bewust en vrijwillig de linkerzijgevel hebben afgebroken! Door de instabiele toestand ter plaatse konden zij niet anders dan over te gaan tot afbraak en herbouw van de linkerzijgevel.

De deputatie heeft op een correcte wijze toepassing gemaakt van het vertrouwensbeginsel. Het zou immers van een manifest onbehoorlijk en onzorgvuldig bestuur getuigen indien zij de voorliggende regularisatieaanvraag – die uitsluitend te wijten is aan overmacht – zou hebben geweigerd. Het kan de aanvragers immers niet verweten worden dat zij zich genoodzaakt zagen tot sloop en herbouw van de woning over te gaan. Bovendien heeft de aanvraag betrekking op een eengezinswoning waarvan de ruimtelijke impact voor 100 % identiek is als de voormalige vergunning van 13 december 2012. De contouren en afmetingen van beide vergunde woningen

zijn volledig dezelfde. Doordat het bestuur op 13 december 2012 reeds een vergunning had verleend voor de grondige verbouwing en uitbreiding van de eengezinswoning, werd bij de heer en mevrouw DE CONINCK-MATTHYS de rechtmatige verwachting geschept dat ook de regularisatie van finaal dezelfde eengezinswoning voor een vergunning in aanmerking zou komen. Deze verwachting werd bovendien bevestigd door de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 29 augustus 2013.

*Dit onderdeel van het eerste middel is dan ook ongegrond.
...*

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Inzake de toepassing van het vertrouwensbeginsel

11. De tussenkomen de partij wijst erop dat de ingediende regularisatieaanvraag uitsluitend te wijten zou zijn aan een overmachtssituatie, dat de werken ter goeder trouw werden uitgevoerd en volgen uit een volkomen onvoorzienbare omstandigheid.

12. Het is echter niet omdat de aanvragers vonden in de noodzaak te hebben verkeerd om de muren te slopen en een nieuwbouw op te richten, dat daarom een juiste toepassing werd gemaakt van het vertrouwensbeginsel. Zoals in het verzoekschrift tot nietigverklaring reeds werd benadrukt, kan verzoekende partij zich hier niet bij neerleggen.

Tussenkomen de partij toont met deze zelfverklaarde ‘overmachtsituatie’ niet aan dat aan de drie voorwaarden van voor toepassing van het vertrouwensbeginsel is voldaan. Namelijk: Het bestaan van een vergissing van het bestuur, het ten gevolge van die vergissing verlenen van een voordeel aan een rechtsonderhorige en de afwezigheid van gewichtige redenen om de rechtsonderhorige dat voordeel te ontnemen.’ Ook de, verwerende partij slaagt er niet in dit op afdoende manier aan te tonen en maakt derhalve geen juiste toepassing van voormeld beginsel. Ook de bewering dat de aangevraagde regularisatievergunning 100% identiek is als de voormalige vergunning kan verzoekende partij niet aanvaarden. Op 14 juni 2013 werd namelijk een bouw misdrijf vastgesteld en werd een proces-verbaal opgemaakt met staking van de werken. Met huidige aanvraag geven partijen direct toe te zijn afgeweken van de oorspronkelijk verleende vergunning, waardoor zij genooddaakt zijn de niet-conforme toestand te regulariseren. De finaal gerealiseerde nieuwbouw is wel degelijk verschillend aan de woning zoals voorzien in de oorspronkelijke vergunning.

Een zogenaamde gelijkenis met een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, die evenwel niet conform werd uitgevoerd, kan niet automatisch leiden tot het verlenen van een nieuwe vergunning gezien dit geen rekening houdt met de gewijzigde omstandigheden. In casu het manifeste verschil tussen een verbouwing en een herbouwing.

Minstens kunnen hieruit geen verwachtingen voortvloeien die prioritair zijn op de wettelijke bepalingen en die ertoe leiden dat de gangbare normen inzake afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen opzij geschoven kunnen worden, waarnaar verwerende partij ook zelf verwijst in de bestreden beslissing.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel 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.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen 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.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Er kan enkel rekening worden gehouden met de motieven omschreven in de bestreden vergunningsbeslissing.

3.

Het wordt niet betwist dat de vergunningsbeslissing van 13 december 2012 strekte tot het verbouwen van een woning en dat de tussenkomen partij de bestaande woning heeft gesloopt en een nieuwe woning heeft opgericht. Het is dit alternatief project dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag tot regularisatie en dat heeft geleid tot de bestreden beslissing.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij haar beslissing tot het verlenen van een vergunning essentieel steunt op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012 en “de verwachtingen die deze vergunning (heeft geschapen)”. De verwerende partij stelt dat het vertrouwensbeginsel kan toegepast worden en dat de eerder verleende vergunning voor een

identiek ontwerp bij de bouwheer redelijkerwijs de verwachting heeft doen ontstaan dat ook de betrokken aanvraag zou ingewilligd worden.

4.

4.1

Het vertrouwensbeginsel houdt in dat de burger moet kunnen vertrouwen op toezeggingen of beloften die het bestuur in een concreet geval heeft gedaan of op wat door hem niet anders kan worden opgevat dan als een vaste gedragslijn of beleidsregel van het bestuur op grond waarvan dat bestuur de door hem opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen niet mag beschamen.

Het vertrouwensbeginsel houdt niet in dat aan een aanvrager die een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen voor het verbouwen van een woning en vervolgens werken uitvoert die niet conform zijn met deze vergunning en een alternatief project uitvoert, een stedenbouwkundige vergunning moet verleend worden voor dit alternatief project.

4.2

Hoofdstuk 3 van Titel 4 “Vergunningenbeleid” van het VCRO regelt de “Beoordelingsgronden” voor vergunningsaanvragen.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO van dit hoofdstuk bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, b) een goede ruimtelijke ordening.

Uit die bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan om een vergunning te kunnen verlenen moet nagaan of een aanvraag verenigbaar is met de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften en of een aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

4.3

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt dat tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag een georganiseerd administratief beroep kan 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 die bepaling volgt dat de deputatie, oordelend in administratief beroep, een eigen beoordeling moet maken van de aanvraag.

4.4

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet kon steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012 en “de verwachtingen die deze vergunning (heeft geschapen)” om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de betrokken aanvraag.

Het gegeven dat het ontwerp van de nieuwe woning identiek is aan het ontwerp van de eerdere aanvraag tot verbouwing, doet geen afbreuk aan deze conclusie. Bovendien is het verbouwen van een woning een alternatief project dan het herbouwen van een woning, alleen al door het feit dat bij herbouwen de keuze moet gemaakt worden tussen herbouwen op dezelfde dan wel op een gewijzigde plaats.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eddy DE CONINCK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een nieuwbouw eengezinswoning na sloop bestaande woning, volgens ingediende plannen onder de voorwaarde dat langs de noordelijke perceelsgrens ter hoogte van de bebouwing leilinden dienen aangeplant en in stand gehouden te worden en er dient voldaan aan de opmerkingen zoals vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, op een perceel gelegen te Mariakerke, Jean Pierre Baudetlaan 11 en met als kadastrale omschrijving 28^e afdeling, sectie B, nr. 61/w.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalttermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 55, §3 Procedurebesluit.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, worden ten laste gelegd van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 7 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ