

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1259 van 21 juni 2016
in de zaak 1314/0433/A/4/0404

In zake:

1. de heer **Roland POORT**
2. mevrouw **Christina VAN HELVOORT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frederick BRULOOT
kantoor houdende te 9052 Gent, Bollebergen 2A bus 20
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door: Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Christiaan MUYLLE**
2. mevrouw **Gudrun DE SMET**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc TAETS
kantoor houdende te 9940 Evergem, Stuivenbergstraat 71
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 maart 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 3 september 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het uitbouwen van de tweede verdieping van een gebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9960 Assenede, Kasteelstraat 26 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nr. 508y2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 5 mei 2014 een verzoek tot het oproepen van getuigen ingediend.

De behandeling van de zaak die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd met een beschikking van 1 april 2016 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederick BRULOOT die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Alexander FLAMME die *loco* advocaat Marc TAETS verschijnt voor de tussenkommende partijen, 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

1.

De heer Christiaan MUYLLE en mevrouw Gudrun DE SMET verzoeken met een aangetekende brief van 13 mei 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 juli 2014 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

De tussenkommende partijen werd bij aangetekende brief van 10 juli 2014 van de griffie van de Raad uitgenodigd tot het betalen van het verschuldigde rolrecht.

Naar aanleiding van de openbare zitting werd aan de partijen meegedeeld dat de vraag naar het betalen van het rolrecht deel zou uitmaken van het debat, aangezien werd vastgesteld dat er op 22 juli 2015 slechts een rolrecht werd betaald ten bedrage van 100 euro.

Op de openbare zitting van 26 april 2016 betwisten de tussenkommende partijen niet dat op heden slechts een rolrecht werd betaald ten bedrage van 100 euro en verklaren dat het rolrecht is betaald voor de tweede tussenkommende partij.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkommende partij is op grond van artikel 4.8.21, § 2/4, tweede lid VCRO, onontvankelijk bij gebrek aan tijdige betaling van het rolrecht.

3.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst voor de tweede verzoekende partij tijdig en regelmatig werd ingesteld. Hieronder wordt enkel rekening gehouden met het verzoek tot tussenkomst in de mate dat het is ingesteld door de tweede tussenkomende partij.

IV. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede verleent op 29 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en de heer Christiaan Muylle voor een perceel gelegen te 9960 Assenede, Kasteelstraat 26, met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nr. 508y2. Er wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 3 appartementen aan de straatzijde en het verbouwen van een achterliggend gebouw tot 2 lofts en garages.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van het linker aanpalend perceel, gelegen aan de Kasteelstraat 28.

Tijdens het uitvoeren van werken op het betrokken bouwperceel werd een proces-verbaal opgemaakt met een bevel tot het staken van de werken. Er werd vastgesteld dat de werken niet in overeenstemming zijn met de voormelde vergunning.

2.

Op 21 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partij en de heer Christiaan Muylle bij het college van burgemeester en schepenen van Assenede een aanvraag in voor “*de regularisatie voor het uitbouwen van de tweede verdieping*”.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 juni 2013 tot en met 5 juli 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. Ze halen onder meer aan dat de aanvraag aanleiding geeft tot licht-, privacy- en mobiliteitshinder en hekelen feitelijke onjuistheden in het dossier.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede verleent op 3 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning. Het college stelt:

“ ...

Op 29.12.2011 verkreeg bouwheer vergunning voor het bouwen van 3 appartementen en verbouwen tot 2 lofts en garages.

Bezwaarindiener meldde dat de werken niet conform de vergunning werden uitgevoerd en de werken werden stilgelegd.

Met voorliggend dossier wenst bouwheer de uitbreiding op de 2de verdieping te regulariseren. Deze uitbouw werd uitgevoerd gezien de aanpalende buur eveneens een vergunning had verkregen voor het realiseren van een uitbouw op de 2de verdieping.

Deze uitbouw wordt gerealiseerd over een hoogte van ca. 3,00 m.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 25 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 december 2013 beslist de verwerende partij op 30 januari 2014 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 6 december 2013

... ”

1.5 Historiek en beschrijving project

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede heeft in zitting van 29 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 3 appartementen en het verbouwen van een achterliggend gebouw tot 2 lofts en garages op onderhavig perceel.

Volgens de goedgekeurde bouwplannen werden hierbij langs de straatzijde 3 appartementen opgericht binnen een volume met 2 volwaardige bouwlagen en een derde bouwlaag volledig onder zadeldak. Hierbij werd voor de hoofdbouw qua bouwdiepte, kroonlijsthoogte en nokhoogte aangesloten op het gabariet van de toen bestaande links aanpalende woning, de bouwdiepte op het gelijkvloers werd beperkt tot 15 m en de platte bedaking van de achterbouw werd grotendeels bestemd als dakterras.

Afwijkend van de goedgekeurde bouwplannen werd langs de straatzijde de kroonlijsthoogte niet meer onderbroken en volledig afgestemd op de kroonlijsthoogte van de aanpalende woningen, gevelopeningen werden beperkt gewijzigd.

Langs de achterzijde werd de dakverdieping over ongeveer 2/3 van de breedte uitgebouwd tot volwaardige derde bouwlaag, in grote mate aansluitend op het profiel van de links aanpalende woning Kasteelstraat 28 en vergund op 28 februari 2012. De bouwhoogte op onderhavig perceel is langs de achterzijde 18 cm hoger dan op het links aanpalende perceel. De bouwdiepte wijkt enkele cm's af van de links aanpalende bouwdiepte.

Tevens werd de nokhoogte van het gebouw opgetrokken van de vergunde 11,15 m tot 11,34 m.

De bestemming met de inrichting van 3 appartementen werd niet gewijzigd.

Voor het wederrechtelijk uitvoeren van bouwwerken werd een proces-verbaal van bouwovertreiding opgemaakt en de werken werden stilgelegd.

Met deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wenst de aanvrager bovenvermelde afwijkingen te regulariseren.

Bijkomend blijkt uit de voorliggende plannen dat op de eerste verdieping gevelopeningen werden gewijzigd en wordt het dakterras op het gevelaanzicht anders voorgesteld dan initieel vergund. Evenwel ontbreken concrete gegevens (uitvoering, grondplan, beschrijvende nota, ...) hieromtrent of zijn de gegevens tegenstrijdig (bv aanduiding dakterras). Bijgevolg behoren deze (wederrechtelijke) werken niet tot het voorgebrachte regularisatiedossier, immers door het ontbreken van concrete gegevens kan over deze elementen geen beoordeling worden geformuleerd.

Voor het uitvoeren van werken langs de perceelsgrens met Kasteelstraat 28 werd een overeenkomst tussen betrokken partijen ondertekend op 27 september 2011 en

geregistreerd op 17 januari 2012. Een dagvaarding tot nietigverklaring van deze overeenkomst werd ingediend.

1.6 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

In de bezwaren wordt aangehaald dat een onjuiste voorstelling van de feiten wordt gegeven. De wederrechtelijk uitgevoerde werken zijn ruimer dan voorgesteld en hebben eveneens betrekking op veranderingen aan de eerste verdieping en vensters op de perceelsgrens.

Tevens wordt opgemerkt dat een proces verbaal van stillegging niet aan het dossier werd toegevoegd waardoor de bezwaarindiener niet de mogelijkheid heeft om de inhoud van het PV af te toetsen aan de ingediende aanvraag. Als derde punt wordt opgemerkt dat de uitbouw op de tweede verdieping aanleiding zal geven tot een verminderde lichtinval en dat het terras op de eerste verdieping in strijd is met de bepalingen van lichten en zichten. Tenslotte wordt opgemerkt dat er een mobiliteitsprobleem ontstaat door de inrichting van 5 appartementen op een plaats waar voorheen één woning bestond.

In eerste instantie dient opgemerkt dat de beoordeling van onderhavig dossier zich beperkt tot de gevraagde werken beschreven onder punt 1.5.

De aanvrager vraagt voor een gedeelte van de wederrechtelijk uitgevoerde werken een regularisatievergunning aan. Zoals in punt 1.5. beschreven dienen nog bijkomende handelingen geregulariseerd te worden. Evenwel staan deze werken (gewijzigde gevelopeningen hoofdbouw en wijzigingen m.b.t. tot de lofts) een beoordeling van de gevraagde werken niet in de weg. De vergunningverlenende overheid gaat er verder van uit dat de overige werken die nog niet voltooid zijn worden uitgevoerd zoals initieel vergund (dakterras).

Het is nu de taak van de vergunningverlenende overheid om een beoordeling te maken over de gevraagde werken zonder te zwichten voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, met name de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011, en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Tevens dient opgemerkt dat de bezwaren m.b.t. tot de mobiliteit geen relatie hebben met de gevraagde werken, die geen wijziging beogen van het aantal woonegelegenheden zoals initieel vergund op 29 december 2011.

Verder dient opgemerkt dat uit het dossier op een voldoende wijze blijkt dat een proces verbaal van bouwovertreiding werd opgemaakt en dat de werken werden stilgelegd. Tevens blijkt uit het beroepschrift op een voldoende wijze dat de beroepsinsteller het PV met stakingsbevel onder ogen heeft gezien.

Uit de overige bezwaren blijkt algemeen de bezorgdheid over de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving. De verenigbaarheid van het project in de omgeving wordt verder in het verslag behandeld.

...

2.1 Watertoets

...

2.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het regulariseren van wederrechtelijk uitgevoerde werken, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft de regularisatie van een gedeelte van de werken die afwijkend werden uitgevoerd ten overstaan van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011. Volgens de voorgebrachte plannen wordt de regularisatie gevraagd van de beperkte wijzigingen aan de voorgevel (wijzigingen gevelopeningen en doorlopende kroonlijst), de uitbouw van een gedeeltelijke 2° verdieping langs de achterzijde en het beperkt verhogen van de nokhoogte.

Door het ontbreken van éénduidige of concrete gegevens kan geen beoordeling worden geformuleerd over de gewijzigde gevelopeningen langs de achterzijde en de relatie met het dakterras. De vergunningverlenende overheid gaat er bij de verdere beoordeling van uit dat de werken worden uitgevoerd zoals initieel vergund op 29 december 2011 en met akkoord van de links aanpalende buur, zijnde de derde-beroepinsteller.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen de kern van de landelijke gemeente Assenede, de voorzieningen binnen de kern en bestaande dense bebouwing langs de Kasteelstraat kan de oprichting van een meergezinswoning op deze plaats in overweging genomen worden.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient echter te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het mogelijks bestaan van een akkoord over het uitvoeren van de werken doet in onderhavig dossier weinig terzake, evenals het naleven van de gemaakte afspraken/overeenkomsten. Het betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. De

vergunningverlenende overheid maakt een beoordeling over de te regulariseren werken zonder te zwichten voor het gewicht van het voldongen feit. Er wordt hierbij uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, met name de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011, en de aanvraag wordt beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

De wijzigingen in de voorgevel zijn zeer beperkt en dragen bij tot de instandhouding van het vrij homogene straatbeeld langs de Kasteelstraat. Belangrijk hierbij is dat de Kasteelstraat een historische centrumstraat is, getuige hiervan de vele waardevolle gebouwen die worden vermeld in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum. Deze waardevolle woningen, vnl. daterend van eind 19^e en begin 20^e eeuw, hebben tot op heden het vrij homogene straatbeeld bepaald, bestaande uit rijhuizen met 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Ook de recente nieuwbouwprojecten rond het voormalige station hebben dit profiel langs de straatzijde grotendeels behouden. De voorgestelde werken zijn hiermee in overeenstemming. Het aangepaste straatgabariet, dat werd gereduceerd tot 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak met doorlopende kroonlijst aansluitend op de aanpalende kroonlijsthoogtes, harmonieert op een voldoende wijze met de bestaande historisch waardevolle bebouwing langs de Kasteelstraat.

De meer ingrijpende wijziging langs de achterzijde betreft de uitbouw van een gedeeltelijke volwaardige tweede verdieping binnen het dakvolume. Hierbij wordt grotendeels aansluiting gezocht op het gabariet van de links aanpalende woning en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend na de initiële stedenbouwkundige vergunning op onderhavig perceel. Qua bouwdiepte wordt niet afgeweken van de initieel vergunde bouwdiepte. De bouwhoogtes wijken beperkt van elkaar af, het verschil bedraagt 18 cm, en is het gevolg van een verschil in vloerpashoogte en verdiepingshoogte. Het uitbouwen van een derde volwaardige bouwlaag langs de achterzijde van het gebouw is geen vreemd element binnen de omgeving van de Kasteelstraat en kan door de percelen worden gedragen. Het betreft niet meer dan een meer functionele invulling van het dakvolume en draagt bij tot een grotere woonkwaliteit. Rekening houdende dat de bouwdiepte van deze uitbouw op enkele centimeters na samenvalt met de bouwdiepte op het links aanpalende perceel kan bezwaarlijk geconcludeerd worden dat onderhavige regularisatieaanvraag een grote invloed zal hebben op de bezonning en lichtinval naar het aanpalende en zuidelijk gelegen eigendom van de beroepinsteller. Het hieromtrent ingediende bezwaar kan niet worden bijgetreden.

Rest tenslotte nog een beoordeling over de wijziging van de nokhoogte van het gebouw. De beroepsinsteller merkt hierbij op dat het verschil in nokhoogte ongeveer 1 m bedraagt. Deze stelling dient echter genuanceerd. Bij de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011 werd de nokhoogte afgestemd op de nokhoogte van het links aanpalende perceel Kasteelstraat 28. Nadien werd door de beroepsinsteller de nokhoogte op eigen perceel verlaagd met de stedenbouwkundige vergunning van 28 februari 2012. Concreet betekent het voor onderhavig dossier dat een wijziging van nokhoogte wordt gevraagd van amper 19 cm. Dergelijke beperkte afwijking is visueel nauwelijks zichtbaar en doet geen afbreuk aan het bestaande straatbeeld.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONDERZOEK VAN HET VERZOEK TOT GETUIGENVERHOOR

1.

De verzoekende partijen hebben een afzonderlijk verzoek ingediend om 3 getuigen op te roepen. Ze stellen dat de eerste twee getuigen burens zijn van het betrokken bouwperceel en de hinderaspecten en malafide werkwijze van de vergunningsaanvragers kunnen verhelderen. De derde getuige is de architect van de verzoekende partij en kan de “volledige situatie” verder toelichten.

2.

De Raad is geen rechter in vol beroep en is niet bevoegd tot het herbeoordelen van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing. Als wettigheidsrechter is de Raad enkel bevoegd om de bestreden vergunningsbeslissing te vernietigen wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Er kan slechts geoordeeld worden over de noodzakelijkheid en relevantie van het horen van een getuige, indien een verzoeker op gemotiveerde wijze daarover argumenteert in haar verzoek tot het horen van getuigen. Het is op grond van de uiterst summiere uiteenzetting niet duidelijk welke onregelmatigheid de verzoekende partijen suggereren aan te tonen door middel van het horen van getuigen.

3.

Het verzoek tot het horen van getuigen wordt verworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Vermits verzoekende partijen woonachtig zijn te Assenede, Kasteelstraat 28 (tevens hun eigendom) en dus onmiddellijke naburen zijn grenzend aan het terrein waarvoor de hierboven beschreven en betwiste bouwvergunning werd afgeleverd, is het afdoende duidelijk dat zij over een persoonlijk, rechtstreeks en griefhoudend belang beschikken.

Door de nabijheid van het bestreden project, doen verzoekers reeds blijken van het rechtens vereiste belang:

... ”

De aangevraagde constructie is naar algemene verschijning helemaal niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving ervan. De aanvraag betreft de facto een constructie die een appartementsblok behelst met lofts in het tuingedeelte hetgeen weinig

voorkomt in de Kasteelstraat en zodoende eveneens een verregaande bewegingsdynamiek van wagens e.d.m. in de rustige straat teweegbrengt.

Met de aanvraag willen de aanvragers een project vergund krijgen waarbij liefst 5 woonentiteiten worden gerealiseerd alwaar er thans slechts één bestaat.

Dat er daarnaast moet gewezen worden op de ernstige negatieve invloed die door het voorgenomen project zal worden uitgeoefend op de naburige eigendommen, waaronder voornamelijk die van verzoekers, wat betreft de privacy en lichtinval.

De verschillende ramen en terrassen die in het voorgenomen project zijn voorzien zullen enerzijds in belangrijke mate een inkijk toelaten op zowel de tuin als de woning van verzoekers – zo zorgt de uitbouw van de tweede verdieping voor een rechtstreeks zicht in de leefruimte via de koepels – waardoor hun privacy ernstig en onevenredig in het gedrang wordt gebracht. De hoogte en de diepte van de constructie versterkt deze negatieve invloed nog.

Anderzijds zal de relatief grote hoogte van het project, alsmede de concrete inplanting en het massief karakter ervan, voor gevolg hebben dat (1) het uitzicht van de naburen op ernstige wijze wordt verstoord, EN dat (2) de naburen veel minder inval van natuurlijk licht zullen kunnen genieten, hetgeen de levenskwaliteit danig vermindert in vergelijking met de actuele toestand.

De voormalige loods in de tuin van de aanvragers zal thans als twee woonentiteiten (lofts) gelden. Dit zorgt voor een grote impact op de privacy van verzoekers.

Daarnaast bevinden zich extra privacy- en lichtobstakels in de bijkomende drie appartementen alwaar voorheen de eenwoonst zich bevond. De mobiliteitsdynamiek door de wijziging van één naar vijf woongelegenheden valt daarnaast niet te onderschatten.

Aan de hand van de foto's onder stuk 4 wordt de mogelijke hinder en nadelen voor verzoekers duidelijk.

De door de verzoekende partij opgesomde hinder en nadelen zijn bijgevolg voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Verwerende partij had volgens verzoekers moeten beslissen tot de weigering van de vergunning. Bij het bekomen van de nietigverklaring op de uiteen te zetten gronden wordt teruggekeerd naar de status ante quo, in welk geval verweerder met volle bevoegdheid opnieuw zal moeten oordelen aangaande het ingestelde beroep, eveneens wat betreft de grond van de zaak. Daarbij zal verweerder alsnog beslissen tot de weigering van de vergunning zodat de vordering tot vernietiging zeker het belang van verzoekers dient.

Verzoekende partij beschikt aldus, in ieder opzicht, over het vereiste belang.

...

De tussenkomenende partij werpt op:

“ ...

- a) Het nabuurschap of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen volstaat op zich niet zonder meer om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen.

...

b) *De stelling dat de aangevraagde constructie naar algemene verschijning niet in overeenstemming zou zijn met de onmiddellijke omgeving maakt geen rechtstreeks, persoonlijk belang uit, maar is een algemene stedenbouwkundige overweging. Dit is onvoldoende als belang.*

c) *De beweerde ernstige negatieve invloed op de lichtinval en de privacy maakt evenmin in casu een voldoende belang uit, en dit om verschillende redenen:*

- 1. De oorspronkelijke verzoekers hebben zich voorafgaandelijk contractueel akkoord verklaard met de bouwplannen. Dit blijkt uit een overeenkomst gedateerd 27.09.2011. (stuk nr. 1)*
- 2. Op 09.08.2013 en 12.08.2013 dagvaardden de oorspronkelijke verzoekers onder meer de tweede verzoekster in tussenkomst in nietigverklaring van de bewuste overeenkomst voor de tweede kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Oost-Vlaanderen, afdeling Gent (stukken nrs. 2-3)*

Bij vonnis d.d. 14.04.2014 werd deze vordering ontvangen doch afgewezen als ongegrond. (stuk 4)

Omtrent de aldaar reeds aangeklaagde verminderde lichtinval en privacy werd door de rechtbank van eerste aanleg reeds geoordeeld:

De eisers beklagen zich tenslotte over een aantasting van lichtinval en privacy, meer bepaald als gevolg van de hoger vermelde uitbouw op de tweede verdieping van de nieuwbouw op perceel nr. 26.

Alle afspraken die tussen de partijen zijn gemaakt inzake (wederzijdse) "zichten en lichten", staan evenwel uitdrukkelijk vermeld in de artikelen 1.1 en 1.2 van de door hen gesloten overeenkomst van 27 september 2011. Zoals hoger reeds vastgesteld, tonen de eisers niet aan dat de verweerders één van deze afgesproken maatregelen (nog steeds) zouden miskennen (zie hoger).

- 3. Door het voorwerp van de lichtinval en privacy contractueel te regelen, is het belang om deze thans als bezwaar in te roepen in strijd met de ondertussen door de rechtbank van eerste aanleg getoetste en geldig bevonden overeenkomst niet meer aanwezig noch actueel, minstens verwerkt. Partijen vermogen immers te beschikken over hun belangen en deze contractueel te regelen, hetgeen in casu is gebeurd door de uitvoering/uitoefening ervan contractueel te regelen.*
- 4. Ten overvloede is het beweerde aangetaste belang onrechtmatig. Immers, de beweerde impact op de lichtinval betreft een lichtinval in lichtkoepels die zijn geconstrueerd in strijd met de eigen bouwvergunning van de verzoekende partijen. De oorspronkelijke verzoekende partijen kunnen geen rechten putten uit een (door hen) gecreëerde onwettige toestand om hun belang te verantwoorden. (fraus omnia corrumpit)*

d) *De toetsing in onderhavig dossier is beperkt tot de regularisatievergunning, en niet tot de oorspronkelijke onbestreden bouwvergunning.*

Aldus zijn een aantal onderdelen van het beweerde belang van de oorspronkelijke verzoekers in nietigverklaring irrelevant:

- i. *Het feit dat de voormalige loods in de tuin van de aanvragers thans twee woonentiteiten zou kennen werd reeds in de oorspronkelijke, onbestreden vergunning opgenomen, en wordt niet gewijzigd door de regularisatievergunning die voorwerp uitmaakt van voorliggend verzoek*
- ii. *De mobiliteitsdynamiek is evenmin gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke onbetwiste vergunningstoestand. Het aantal leefeenheden is ongewijzigd.*

...

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

Tussenkomenende partij kan niet overtuigen: verzoekende partij heeft geduid op haar onmiddellijk nabuurschap en de onmiddellijke schending van de privacy en lichtinval door de aanvraag tot regularisatie van de uitbreiding. De onmiddellijke inkijk in de tuin en de woning van verzoekers (zo zorgt de uitbouw van de tweede verdieping voor een rechtstreeks zicht in de leefruimte via de koepels) werd zelfs met een fotoreportage aangetoond, met bijkomende schending van de privacy.

Tussenkomenende partij verwijst naar de voorafgaandelijke overeenkomst tussen partijen, doch deze overeenkomst wordt door verzoekende partij bestreden. De overeenkomst is immers aangetast door bedrog vanwege tussenkomenende partij, minstens werd verzoekende partij in dwaling gebracht. Tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent werd door verzoekende partij hoger beroep ingesteld, zodat tussenkomenende partij zich geenszins op deze overeenkomst kan beroepen teneinde een gebrek aan belang bij verzoekende partij vast te stellen.

De zaak is bij het Hof van Beroep te Gent gekend onder het rolnummer 2014/AR/1765 en staat gefixeerd op datum van 6 oktober 2017 (stuk 19).

De rechter a quo heeft immers verkeerde vaststellingen gedaan; zo werd er gemotiveerd in het vonnis a quo:

"De uitvoering van een overeenkomst situeert zich — per definitie — ná het sluiten ervan. Dat de (zogezegd foutieve) wijze van uitvoering van de overeenkomst van 27 september 2011 door de verweerders nog (retroactief) zou kunnen leiden tot de nietigheid van diezelfde overeenkomst, zoals de eisers thans voorhouden, is dan ook (ronduit) juridische onzin".

Hiermee gaat de eerste rechter lijnrecht in tegen de heersende cassatierechtspraak, van toepassing bij artikel 1116 B.W.

Bedrog is een rechtsfeit en kan worden bewezen door vermoedens die betrekking hebben op de feiten die dateren van voor of na het sluiten van de overeenkomst (Cass. 16 december 1979, Pas. 1980, I, 466).

In het kort komt de overeenkomst erop neer dat verzoekers toegestaan hebben dat de tussenkomenende partij drie terrassen kan bouwen tot op de perceelsgrens en dat er vaste (d.i. niet te openen) vensters uitgevend op het erf van verzoekers konden geconstrueerd worden (art. 1).

Anderzijds — met het oog op de voortschrijdende handicap van tweede verzoekster — heeft tussenkomenende partij toegelaten dat verzoekers doorgang konden nemen via hun perceel nr. 26 en nr. 24, met aanleg van de poort door verzoekers (art. 2).

Onder artikel 5 wordt uitdrukkelijk voorzien dat de partijen ernaar streven om de uitvoering van hun respectieve bouwwerken te coördineren en aansluitend te bouwen.

Tenslotte worden, als (gedeeltelijke) tegenprestatie, de voorziene bouwplannen voor het pand aan de Kasteelstraat 26 door verzoekers ondertekend ter goedkeuring. (Tussenkomen de partij heeft allerm minst gebouwd volgens deze plannen; vandaar een tussengekomen stakingsbevel; nadien dient tussenkomen de partij slechts een gedeeltelijke regularisatieaanvraag in).

Er werd verzoekers verzekerd dat hun erf niet zou bezwaard worden met erfdienstbaarheden en vice versa (vandaar de omschrijving bij het poortje). Doch blijkbaar wordt het erf van verzoekende partij bezwaard met een erfdienstbaarheid van zichten en lichten, terwijl tussenkomen de partij aan verzoekende partij geen permanente doorgang wil verschaffen.

Haar twee afspraken (poort en volgen bouwplannen) respecteert tussenkomen de partij niet.

Tussenkomen de partij schrikt er daarentegen niet voor terug om immense schadeclaims tegen verzoekers in te stellen, zowel in de procedure tot nietigverklaring van de overeenkomst als bij het Vrederecht in Zelzate alwaar tussenkomen de partij een procedure gestart is tot zogezegde 'afpaling' doch waarbij blijkt dat bij talrijke pogingen tot verzoeningen bij de Vrederechter tussenkomen de partij halsstarrig blijft weigeren minstens de initiële overeenkomst na te leven.

De overeenkomst kan aldus niet door tussenkomen de partij aangehaald worden, gezien deze naar alle waarschijnlijkheid zal nietig verklaard worden.

Daarnaast is geenszins sprake van een onrechtmatig belang in hoofde van verzoekers, doordat zij een beweerdelijke onvergunde lichtkoepel zouden bezitten. Niets is minder waar. De lichtkoepel van verzoekende partij is wel degelijk vergund: zie stuk 20 met lichtkoepel op plan. Bovendien dient voor lichtkoepels geen vergunning aangevraagd te worden, gezien deze geen structurele werken inhouden en de afstandsregels (min. 1 meter van erfgr en s) gerespecteerd werden.

Tenslotte dient wel de volledige toestand van het bouwproject te worden beoordeeld, hetgeen bijkomende hinder en nadelen voor verzoekers bewerkstelligt zoals omschreven in het verzoekschrift.

Verzoekende partij beschikt aldus, in ieder opzicht, over het vereiste belang.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Het betoog van de verzoekende partijen in hun verzoekschrift dat zij als burens van het betrokken bouwperceel hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunning, overtuigt.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde een regularisatie beoogt voor een bepaald aantal werken die niet werden uitgevoerd volgens de stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester op 29 december 2011. In de bestreden beslissing worden deze werken als volgt omschreven:

“ ...

Afwijkend van de goedgekeurde bouwplannen werd langs de straatzijde de kroonlijsthoogte niet meer onderbroken en volledig afgestemd op de kroonlijsthoogte van de aanpalende woningen, gevelopeningen werden beperkt gewijzigd.

Langs de achterzijde werd de dakverdieping over ongeveer 2/3 van de breedte uitgebouwd tot volwaardige derde bouwlaag, in grote mate aansluitend op het profiel van de links aanpalende woning Kasteelstraat 28 en vergund op 28 februari 2012. De bouwhoogte op onderhavig perceel is langs de achterzijde 18 cm hoger dan op het links aanpalende perceel. De bouwdiepte wijkt enkele cm's af van de links aanpalende bouwdiepte.

Tevens werd de nokhoogte van het gebouw opgetrokken van de vergunde 11,15 m tot 11,34 m.

”
...

De werken hebben onder meer tot gevolg dat er nu een uitbouw wordt voorzien ter hoogte van de dakverdieping aan de tuinzijde, die minstens een zicht geeft op de tuinzijde van de verzoekende partijen. Er kan derhalve niet ontkend worden dat de verzoekende partijen over een belang beschikken om zich tot de Raad te wenden.

Het blijkt ook niet dat de verzoekende partijen hun akkoord met deze werken hebben verleend. Bovendien blijkt dat de overeenkomst waar de tussenkomende partij naar verwijst, betwist wordt voor de burgerlijke rechter.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren een schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO samen met artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: formele motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

a)

Om de verenigbaarheid van de regularisatieaanvraag te toetsen met de goede ruimtelijke ordening, vertrekt de deputatie vanuit de toegekende vergunning van 29 december 2011 (pagina 6):

...

Dit kan niet; geenszins mag enkel de impact van de afwijkende handelingen op de ruimtelijke ordening beoordeeld worden. De toestand vóór de verbouwingen van 2011 dienen te worden gemeten met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft manifest nagelaten dit te doen. Dergelijke werkwijze werd reeds meermaals gehekeld in rechtsleer en rechtspraak:

...

b)

Daarenboven hebben de vergunningsaanvragers (opzettelijk) slechts een gedeelte van de wederrechtelijk uitgevoerde werken ter regularisatie voorgelegd.

Verwerende partij constateert dit gegeven, doch stelt hieromtrent (pagina 5 bestreden beslissing):

...

De verwerende partij verliest daarbij uit het oog dat zij zich geen volledig beeld kan vormen over de totaliteit van de werken die dienen geregulariseerd te worden. Rechtspraak stelt steeds dat een gebouw in zijn geheel dient te worden beoordeeld met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening:

...

Bovendien was verwerende partij op de hoogte dat de werken niet werden uitgevoerd in akkoord met verzoekende partij, gezien in het beroepschrift (stuk 16) uitdrukkelijk werd gewezen op de dagvaarding in nietigverklaring van de initiële overeenkomst. Ook de replieknota (stuk 18) benadrukt dit nogmaals.

Nog frappanter is het feit dat verwerende partij op de hoogte is dat de plannen van de vergunningsaanvragers de dato 2011 en de dato 2013 verschillen op vlakken waarvoor geen regularisatieaanvraag werd ingediend, en dat verwerende partij daarover stelt dat zij enkel het gevraagde beoordeelt (zie motivering pagina 3 bestreden beslissing):

doch dat verwerende partij op het einde van de rit simpelweg stelt "stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan" waarmee zij onmiddellijk de wederrechtelijk stilgelegde doch niet in huidige regularisatieaanvraag vernoemde werken, mede goedkeurt ter uitvoering! Zo werden onder meer de wederrechtelijke werken aan de achtergevel met terras op de eerste verdieping impliciet goedgekeurd.

Uiteraard is de toekenning van dergelijke vergunning uit den boze.

c)

De motiveringsplicht bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning is strenger bij een regularisatievergunning, in de zin dat de motivering moet doen blijken dat de beoordeling van de overheid niet is ingegeven door het voldongen feit (...)

Verwerende partij vermeldt bovenstaand gegeven, doch laat na dit te verwezenlijken.

Minstens drie principiële aspecten werden daarbij niet gemotiveerd: de verhoogde mobiliteit met te weinig parkeerplaatsen, de uitdrukkelijke inkijk in het leefgedeelte van verzoekende partij door de uitbouw op de tweede verdieping en het feit dat de vergunningsaanvragers steeds volumineuzer (en niet aansluitend) wensen te bouwen.

Dergelijke aspecten behelzen immers de bouwdichtheid, hinder, mobiliteitsimpact, schaal en visueel-vormelijke elementen, allemaal beginselen die in artikel 4.3.1. VCRO als toetsing aan de goede ruimtelijke ordening worden vooropgesteld.

Aangaande mobiliteit dient benadrukt dat de vergunningaanvragers minder parkeerplaatsen in realiteit voorzien dan op de (vroegere en huidige) bouwplannen. Er zijn slechts vier autostandplaatsen voorhanden terwijl er zes op de plannen staan.

Uiteraard heeft dit een impact op de leefbaarheid van de omgeving.

Dit element werd in de bestreden beslissing niet in overweging genomen. (Nochtans had verzoekende partij in haar replieknota – stuk 18 – laten gelden dat overeenkomstig artikel 4.2.19. VCRO de volgende voorwaarden aan de gebeurlijk toe te kennen vergunning konden worden opgelegd :

het indienen van een regularisatievergunning voor de werken aan de achtergevel met terras op de eerste verdieping;

de aanleg van zes autostandplaatsen op het perceel.)

Tweedens kan verzoekende partij aan de hand van onderstaande foto aantonen dat haar lichtinval en privacy dermate verminderd wordt door de uitbreiding op de tweede verdieping door de aanvragers. Voornamelijk de schending van de privacy speelt verzoekende partij parten: via de ramen op de tweede verdieping hebben de toekomstige bewoners rechtstreeks zicht in de koepels van verzoekende partij alwaar hun leefgedeelte gevestigd is. Bij de aanleg van een schuin dak (zoals initieel voorzien door aanvragers) was er geen sprake van zicht in de koepels.

...

Verwerende partij heeft hieromtrent niets gemotiveerd.

Tenslotte wordt door de vergunningsaanvragers nergens aansluitend gebouwd en is het gebouw opmerkelijk volumineuzer dan de (aanpalende) woningen in de straat. Ook de uitbouw op de tweede verdieping is opmerkelijk hoog (en hoger dan deze van verzoekende partij).

Dergelijk groter volume brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang: de nok is veel hoger dan voorzien op het eerste plan; de gevel komt verder naar achter; etc.; zie onderstaande foto's:

[afbeelding]

Een aftoetsing met de stedenbouwkundige criteria voor dergelijke zone blijkt allerm minst te zijn toegepast.

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst heeft de deputatie vastgesteld dat, gelet op de ligging van de bouwplaats binnen de kern van de landelijke gemeente Assenede, de voorzieningen binnen de kern en bestaande dense bebouwing langs de Kasteelstraat, de oprichting van een meergezinswoning op deze plaats in overweging kan worden genomen, maar dat rekening moet worden gehouden met de omgeving en de omliggende bebouwing.

De voorgevel van het gebouw past in het vrij homogeen straatbeeld langs de Kasteelstraat, bestaande uit rijhuizen met 2 bouwlagen onder hellende bedaking. De voorgestelde werken zijn in overeenstemming hiermee. Het aangepaste straatgabariet, dat werd gereduceerd tot 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak met doorlopende kroonlijst aansluitend op de aanpalende kroonlijsthoogtes, harmonieert op een voldoende wijze met de bestaande historisch waardevolle bebouwing langs de Kasteelstraat.

Daarnaast wordt de achtergevel bekeken. De uitbouw sluit grotendeels aan op het gabariet van de links aanpalende woning en het uitbouwen van een derde volwaardige bouwlaag langs de achterzijde van het gebouw is geen vreemd element binnen de omgeving van de Kasteelstraat en kan door de percelen gedragen worden.

De opgeworpen hinder ten opzichte van het aanpalende en zuidelijk gelegen perceel van de verzoekers is ook in de beoordeling betrokken. Omdat de bouwdiepte van de uitbouw op enkele centimeters na samenvalt met de bouwdiepte op het links aanpalende perceel, blijkt niet dat het aangevraagde een grote invloed zal hebben op de bezonning en de lichtinval naar verzoekers' perceel.

Wat de nokhoogte betreft, is de nokhoogte afgestemd op de nokhoogte van het links aanpalende perceel, met een lichte afwijking en wordt geen afbreuk gedaan aan het straatbeeld.

De deputatie kon derhalve in alle redelijkheid de stedenbouwkundige vergunning voor het aangevraagde verlenen volgens het ingediend plan. Het aangevraagde beperkt zich tot de beperkte wijzigingen aan de voorgevel, de uitbouw van een gedeeltelijke 2e verdieping langs de achterzijde en het beperkt verhogen van de nokhoogte. De deputatie heeft haar beoordeling dan ook beperkt tot het aangevraagde en dus geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor het hetgeen niet werd aangevraagd, in tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden.

Wat de motivering van de bestreden beslissing betreft, wijzen verzoekers op de verhoogde mobiliteit met te weinig parkeerplaatsen, de inkijk door de uitbouw en het bouwvolume.

Dat er minder parkeerplaatsen verwezenlijkt zijn dan vergund, betreft een problematiek van de handhaving. De vergunningverlenende overheid heeft de meergezinswoning vergund met 6 parkeerplaatsen. Op de bouwplannen staan 6 parkeerplaatsen, zodat het aangevraagde op zich geen aanleiding geeft tot een mobiliteitsproblematiek, maar de niet-conforme uitvoering van de vergunning wel. In de mate dat er sprake is van een niet-conforme uitvoering van de vergunning, moet hiertegen worden opgetreden in het kader van de handhaving.

Ten aanzien van de aangevoerde vermindering van de lichtinval heeft de deputatie vastgesteld dat de bouwdiepte van de uitbouw op enkele centimeters na samenvalt met de bouwdiepte op het links aanpalende perceel van verzoekers, zodat de regularisatieaanvraag geen grote invloed zal hebben op de bezonning en lichtinval naar het aanpalende en zuidelijk gelegen eigendom van de beroepinsteller. Deze opmerking geldt ook op het vlak van privacy. De bouwdieptes komen gelijk, wat duidelijk zichtbaar is op de foto in het verzoekschrift (getrokken vanaf de koepel). Het zicht vanaf de achtergevel die quasi gelijkkomt met de achtergevel van verzoekers kan bezwaarlijk aanleiding geven tot privacyhinder die verder gaat dan de normale hinder in een woonomgeving gekenmerkt door rijhuizen.

Anders dan verzoekers doen uitschijnen, blijkt dat de kwestieuze meergezinswoning wel aansluit bij de aanpalende woningen. Dat er enkele centimeters verschil zitten op de nokhoogte en bouwdiepte, is verwaarloosbaar. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de voorgevel sluit aan op de aanpalende kroonlijsthoogtes. Er is sprake van een harmonie met de bestaande historisch waardevolle bebouwing in de straat en de uitbouw is ook geen vreemd element in de omgeving van de straat, zodat het gebouw wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit niets blijkt dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

- a) *Anders dan de verzoekers voorhouden, heeft de Bestendige Deputatie zich niet louter beperkt tot enkel de impact van de afwijkende handelingen op de ruimtelijke ordening. Uit de inhoud van het bestreden besluit van de Bestendige Deputatie blijkt een gedegen motivering betreffende de goede ruimtelijke ordening.*

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

De verzoekende partijen maken niet voldoende duidelijk dat er een bovenmatige hinder zal ontstaan door de bouwen van de vergunde constructies en er mag van hen een grote tolerantie verwacht worden ten aanzien van bestemmingsconforme constructies.

Alle door de verzoekers reeds eerder ingeroepen bezwaren werden door de Deputatie behandeld, en voldoende gemotiveerd afgewezen als ongegrond.

- b) *De verzoekers beklagen zich erover dat de vergunningverlenende overheid zich enkel heeft uitgesproken over het voorwerp van de vergunningsaanvraag, zonder uitspraak te doen over een gedeelte van de werken waarvoor geen regularisatieaanvraag werd ingediend.*

De formele motiveringsplicht houdt voor de verwerende partij niet de verplichting in om elk beroepsargument van de aanvrager punt voor punt te beantwoorden. Het volstaat dat uit het bestreden besluit kan worden afgeleid waarom het standpunt van de beroeper niet wordt gevolgd.

Zoals hoger gesteld ontbreekt het belang van de verzoekers om deze grond in te roepen, in zoverre zij zich voorafgaandelijk contractueel akkoord hadden verklaard met de voorgenomen werken. Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond bij gebrek aan belang. Het getuigt overigens van rechtsmisbruik om —in strijd met een contractueel akkoord— de rechten waaromtrent werd getransigeerd opnieuw ter betwisting te stellen regelrecht in strijd met de inhoud van een schriftelijk akkoord (dat overigens reeds door de burgerlijke rechter werd getoetst).

De dagvaarding in nietigverklaring waarnaar de verzoekers verwijzen werd als ongegrond afgewezen door de bevoegde burgerlijke rechter. (stuk 3)

- c) *De verzoekers beklagen zich over het beweerde ontbreken van drie principiële aspecten in de motivering van het bestreden besluit:*
- i) *de verhoogde mobiliteit met te weinig parkeerplaatsen*
 - ii) *de beweerde uitdrukkelijke inkijk in het leefgedeelte van de verzoekende partij door de uitbouw op de tweede verdieping*

iii) *het beweerde dat de vergunningsaanvragers steeds volumineuzer zouden wensen te bouwen.*

i) *de beweerde verhoogde mobiliteitsproblematiek is een onbewezen fictie.*

Ten opzichte van de oorspronkelijke goedgekeurde vergunning is er geen wijziging in het aantal leefeenheden, en dus geen enkele wijziging te verwachten inzake de mobiliteitsproblematiek. Hetgeen als dusdanig door het bestreden besluit werd vermeld:

...

Ten overvloede zijn - in tegenstelling tot de eigendom van de verzoekende partijen zelf - voldoende parkeerplaatsen op het erf van de tussenkomende partijen voorzien.

...

ii) *de beweerde uitdrukkelijke inkijk in het leefgedeelte van de verzoekende partij door de uitbouw op de tweede verdieping*

Zoals hoger gesteld hebben de verzoekers hieromtrent niet het vereiste belang.

De in hun verzoekschrift beweerde inkijk wordt gestaafd door een foto genomen door een niet vergund koepelvenster in de achterbouw van de verzoekers dat in strijd met hun eigen bouwvergunning is geplaatst.

Ten overvloede weze benadrukt dat de bestendige deputatie dit argument heeft ontmoet doch als ongegrond afgewezen in haar besluitvorming:

...

iii) *het beweerde dat de vergunningsaanvragers steeds volumineuzer zouden wensen te bouwen.*

Zoals hoger gesteld hebben de verzoekers niet het vereiste belang.

Een verzoekende partij kan zich niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen, ofwel deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

Ten overvloede weze benadrukt dat de bestendige deputatie het argument nopens de nokhoogte heeft ontmoet doch als ongegrond afgewezen in haar besluitvorming:

Zo stelt het bestreden besluit onder meer op blz. 6-7:

..."

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota grotendeels de argumentatie uit hun verzoekschrift, en voegen hier nog aan toe:

" ...

c)

...

Uw Raad heeft reeds herhaaldelijk benadrukt dat ook 'private hinder' een aspect is van goede ruimtelijke ordening. Vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt, is dus evengoed een regel van goede ruimtelijke ordening (RvVb 9

januari 2012, nr. 2012/0001, p. 7; RvVb 14 december 2011, A/2011/0201, p. 12; RvVb 16 juli 2013, A/2013/0396, p.9).

Wat de hinder van inkijk en van schending van de privacy betreft, moet volledigheidshalve worden opgemerkt dat dat het al dan niet in overeenstemming zijn van een aanvraag met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek omtrent de lichten en zichten, niet volstaat als beoordeling. Ook als een aanvraag daaraan voldoet, blijft immers de verplichting bestaan om de hinder door het aangevraagde voor de omwonenden te beoordelen (RvVb 25 juni 2013, nr. A/2013/0350, p. 17-18).

Dit aspect werd door verwerende partij geenszins getoetst.

...

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 wettigheidstoezicht 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 bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

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

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

3.

Zoals reeds werd aangegeven onder de feiten uiteenzetting, verleende het college van burgemeester en schepenen aan de tussenkomen partij op 29 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 appartementen aan de straatzijde van het perceel en het verbouwen van een achterliggend gebouw tot 2 lofts en garages.

Het wordt niet betwist dat de tussenkomen partij werken heeft uitgevoerd die niet in overeenstemming zijn met de voormelde vergunningsbeslissing. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de wederrechtelijk uitgevoerde werken betrekking hebben op de drie appartementen aan de straatzijde.

Deze werken worden beschreven in de bestreden beslissing onder de titel “historiek en beschrijving”. Die beschrijving is aangehaald bij de bespreking van de ontvankelijkheid van het beroep. Naast de reeds aangehaalde beschrijving stelt de verwerende partij ook vast dat “uit de voorliggende plannen” “bijkomend” blijkt dat op de eerste verdieping gevelopeningen werden gewijzigd en dat het dakterras op het gevelaanzicht anders wordt voorgesteld dan initieel vergund. De verwerende partij stelt vervolgens dat “hieromtrent” de nodige gegevens tegenstrijdig zijn of ontbreken en bijgevolg niet behoren tot het voorgebrachte regularisatiedossier omdat er – wegens gebrek aan concrete gegevens – niet over kan worden geoordeeld.

Onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” beperkt de verwerende partij haar beoordeling tot hetgeen zij als “voorgebracht regularisatiedossier” beschouwt.

Uit het voorafgaande blijkt derhalve dat de verwerende partij haar beoordeling beperkt tot een aantal wederrechtelijk uitgevoerde werken bij de oprichting van de 3 appartementen aan de straatzijde en andere vastgestelde afwijkingen ten aanzien van de vergunde plannen uit haar beoordeling sluit.

4.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel ondeelbaar. Blijkens de overwegingen in de bestreden beslissing gaat de verwerende partij ervan uit dat de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011 in verscheidene onderdelen kan worden opgesplitst, aangezien zij van oordeel is dat bepaalde onderdelen van deze vergunning kunnen worden gewijzigd en deze wijzigingen afzonderlijk kunnen worden beoordeeld. Er blijkt echter niet waarop de verwerende partij zich steunt om de opsplitsbaarheid van de eerder verleende vergunning aan te nemen, terwijl uit de gegevens van het dossier blijkt dat de wijzigingen betrekking hebben op een gebouw dat één fysisch geheel uitmaakt. In het licht van deze gegevens kan een aanvraag tot regularisatie van wijzigingen bij de oprichting van de drie appartementen niet beschouwd worden als betrekking hebbend op een deelbaar project, hetgeen tot gevolg heeft dat de vergunningverlenende overheid zich enkel kan uitspreken over een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het project als geheel en niet afzonderlijk kan oordelen over enkele onderdelen ervan.

Bovendien bepaalt artikel 4.7.21, § 1 VCRO dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de deputatie de aanvraag onderzoekt in haar volledigheid. Daaruit volgt dat de deputatie, oordelend in administratief beroep, een eigen beoordeling moet maken van de aanvraag. De verwerende

partij kan derhalve evenmin steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 december 2011 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de betrokken aanvraag. De tussenkomen de partij heeft deze vergunningsbeslissing overigens niet nageleefd, waardoor er uit die vergunning geen rechten, aanspraken of verworvenheden kunnen geput worden.

5.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ten onrechte heeft beperkt tot enkele wijzigingen ten aanzien van de eerder verleende vergunning.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Christiaan DE MUYLLE is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Gudrun DE SMET is ontvankelijk.
3. De beslissing van de verwerende partij van 30 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van het uitbouwen van de tweede verdieping op een perceel gelegen te 9960 Assenede, Kasteelstraat 26 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nr. 508y2, wordt vernietigd.
4. De verwerende partij wordt bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
6. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 21 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