

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1086
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0770-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT , met kantoor te 9000 Gent, Botermarkt 1, waar woonplaatskeuze wordt gedaan vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Wilfried BALLIEU , wonende te 9000 Gent, Ottergemsesteenweg 91 vertegenwoordigd door advocaat Michael VERSTRAETEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 12 januari 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een veranda op de eerste verdieping op een perceel gelegen te 9000 Gent, Ottergemsesteenweg 91, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummer 273/z2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 23 maart 2018 toe in de debatten, maar stelt dat het verzoekschrift tot tussenkomst dient geregulariseerd te worden.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 oktober 2018.

De verzoekende partij en de verwerende partij verschijnen schriftelijk. De tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij dient op 19 oktober 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*regularisatie van een veranda op de eerste verdieping*”.

De aanvraag kent een historiek.

Op 3 augustus 2012 wordt lastens de tussenkomenende partij een proces-verbaal opgemaakt (met inbegrip van een op 13 augustus 2012 bekrachtigd bevel tot staking van de werken) voor het zonder stedenbouwkundige vergunning aanbouwen van een veranda op het plat dak van de gelijkvloerse achterbouw en het inrichten van een dakterras achter die aanbouw, afgebakend door houten vlechtschermen.

Op 25 april 2013 verleent de verzoekende partij aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een 1 m minder diepe veranda, na de afbraak van de bestaande aanbouw:

“3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

... De totale bouwdiepte blijft beperkt tot 12m, wat een maximale bouwdiepte betreft op de verdieping. Rekening houdende met het akkoord van de burens, is de aanvraag ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar. Belangrijke voorwaarde is wel dat het resterende plat dak niet opnieuw in gebruik wordt genomen als dakterras. De grote raamopening aan de achterzijde dient dan ook voorzien te worden van een borstwering.

...

Collegebeslissing van 25 april 2013 ...

2. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

A. Het plat dak komt in geen geval (opnieuw) in aanmerking voor het gebruik als dakterras.

B. De grote raamopening aan de achterzijde dient voorzien te worden van een borstwering.

...”

Bij een controle op 6 mei 2014 wordt vastgesteld dat de wederrechtelijke aanbouw nog steeds aanwezig is en enkel de houten afsluiting van het dakterras is weggenomen. Bij een navolgende controle op 29 augustus 2014 wordt opnieuw vastgesteld dat de wederrechtelijke aanbouw nog steeds aanwezig is, evenals dat de eerder verwijderde houten afsluiting is teruggeplaatst. In navolging hiervan wordt door de verzoekende partij en de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een herstellvordering ingesteld, waarbij aanpassingswerken worden gevorderd opdat de constructie wordt geconformeerd met de stedenbouwkundige vergunning van 25 april 2013. Op 6 juni 2017 beveelt de rechtbank van eerste aanleg het herstel van de plaats door de gevorderde aanpassingswerken, op straffe van een dwangsom. Hiertegen wordt hoger beroep aangetekend.

2.

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

Het perceel ressorteert tevens onder het toepassingsgebied van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd. De links en rechts aanpalende eigenaars ondertekenen de aanvraag en de bijhorende plannen voor akkoord.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 januari 2017 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 12 januari 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

5. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

5.1. Bestemming

... De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

5.2. Algemeen bouwreglement

... Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, meer bepaald met artikel 14:

...

Het platte dak van de te regulariseren constructie is niet voorzien van een extensief groendak en er bevindt zich geen hemelwaterput met herbruikmogelijkheid op het perceel.

...

8. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van een dieper gerealiseerde constructie op de eerste verdieping bij een eengezinswoning. De voorgestelde bouwdiepte is met 13 m zeer diep, rekening houdend met de beperkte bouwdiepte van de aanpalende bebouwing op het perceel. De eertijds vergunde bouwdiepte is reeds de maximaal aanvaardbare bouwdiepte voor dit perceel. De negatieve ruimtelijke impact op de aanpalende percelen (een verminderde lichtinval en ruimtelijk beleving) is immers te groot.

Bijkomend blijkt uit het aangeleverde beeldmateriaal dat het aansluitend platte dak tot aan de perceelsgrenzen werd uitgewerkt als dakterras. Ten tijde van het proces-verbaal stonden rondom het terras houten schermen. Volgens foto 6 staan deze er niet meer maar op foto 3 lijken de schermen gewoon op het dak te liggen en 1 scherm is nog aanwezig (raast de airco). Het dakterras is niet in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van zichten en lichten daar er rechtstreekse zichten genomen worden op de aanpalende percelen, wat onaanvaardbaar is. Om hieraan tegemoet te komen zouden aan de dakranden zichtschermen moeten geplaatst worden, wat dan weer een bijkomend negatief effect heeft op de lichtinval en ruimtelijke beleving van de aanpalende percelen. De inrichting van dit platte dak tot dakterras is dan ook ruimtelijk niet aanvaardbaar.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 30 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.3. De juridische aspecten

...

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent ...

... De te regulariseren veranda heeft een plat dak van ca. 20 m² groot. Het gebouw zelf heeft een totale bebouwde oppervlakte van ca. 200 m². Strikt genomen diende het plat dak van de ‘veranda’ (die geen glazen dak heeft) een groendak te bevatten.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

...

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat een bouwdiepte van 13 m niet aanvaardbaar is. Een dergelijke bouwdiepte is ca. 4 à 5,3m dieper (exclusief uitkragende luifelconstructie) dan die van onmiddellijk aanpalende achtergevels op dezelfde verdieping. De op 25 april 2013 vergunde bouwdiepte is de maximaal aanvaardbare bouwdiepte voor dit perceel. De negatieve ruimtelijke impact op de aanpalende percelen (een verminderde lichtinval en ruimtelijk beleving) is immers te groot.

In het beroepschrift wordt verwezen naar de veranda die bestond vóór de vergunning van 25 april 2013, doch dit betrof – zoals hoger vermeld – een wederrechtelijk opgetrokken veranda waartegen op 3 augustus 2012 PV werd opgemaakt. Afgaande op de foto’s in het voorgaand dossier (waar de veranda wel slecht zichtbaar is door de aanwezigheid van houten schermen rond het wederrechtelijk ingericht dakterras) en de foto’s in huidig dossier gaat het trouwens nog steeds om dezelfde veranda. Dit blijkt ook uit een vergelijking van de foto’s in het dossier en de toestand zoals getekend op het ingediend plan.

Het inrichten van het achterliggend plat dak als dakterras maakt niet het voorwerp van huidige aanvraag uit.

De aanvraag is om bovenvermelde redenen strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Na de hoorzitting van 28 maart 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 11 mei 2017 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2.3. De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan ...

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent ...

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat de aanvraag strijdig is met art. 14 ...

De te regulariseren veranda heeft een plat dak van ca. 20 m² groot. Het gebouw zelf heeft een totale bebouwde oppervlakte van ca. 200 m². Strikt genomen diende het plat dak van de ‘veranda’ (die geen glazen dak heeft) een groendak te bevatten.

Evenwel betreft het hier geen nieuwe dakoppervlakte, aangezien het gevraagde op een bestaand dak opgericht wordt, zodat geen bijkomende niet-infiltrerende oppervlakte ontstaat en bezwaarlijk kan verwacht worden dat de ganse afwatering heringericht wordt.

Er stellen zich dan ook geen legaliteitsbelemmeringen tegen het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag betreft het oprichten van een veranda op de 1e verdieping van een rijwoning met handelsgelijkvloers. Er zijn geen wettelijke normen van toepassing die betrekking hebben op de maximum toegelaten bouwdiepte.

Op 3 augustus 2012 werd proces-verbaal met staking der werken opgemaakt voor volgende handelingen:

- Op het plat dak van de gelijkvloerse achterbouw werd een aanbouw met plat dak geplaatst. De wanden van de aanbouw bestaan uit isolerende gevelpanelen, het dak uit houten balken met roofing dakdichting. Afmetingen aanbouw: lengte 3,25 m, breedte 6 m, hoogte 2,6 m;*
- Achter de aanbouw is een dakterras ingericht afgebakend met houten vlechtschermen.*

Op 25 april 2013 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het 'bouwen van een veranda op de 1e verdieping', tot een bouwdiepte van 12 m (op voorstel van appellant zelf), hetzij 1 m minder diep dan de wederrechtelijk opgetrokken veranda. Deze aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt beoordeeld:

"De nieuwe aanbouw betekent ten opzichte van de vergunde toestand een verruiming van de woonoppervlakte op de verdieping, wat een meerwaarde betekent voor deze handelswoning. De totale bouwdiepte blijft beperkt tot 12 m, wat een maximale bouwdiepte betreft op de verdieping. Rekening houdende met het akkoord van de bureu, is de aanvraag ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar. Belangrijke voorwaarde is wel dat het resterende plat dak niet opnieuw in gebruik wordt genomen als dakterras. De grote raamopening aan de achterzijde dient dan ook voorzien te worden van een borstwering."

In de beslissing van 25 april 2013 werden volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

- A. Het plat dak komt in geen geval (opnieuw) in aanmerking voor het gebruik als dakterras.*
- B. De grote raamopening aan de achterzijde dient voorzien te worden van een borstwering.*

Thans wordt de regularisatie gevraagd van het niet correct uitvoeren van de vergunning van 25 april 2013, nl. het oprichten van een veranda tot bouwdiepte 13 m i.p.v. 12 m.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat een bouwdiepte van 13 m niet aanvaardbaar is. Een dergelijke bouwdiepte is weliswaar ca. 4 à 5,3m dieper (exclusief uitkragende luifelconstructie) dan die van onmiddellijk aanpalende achtergevels op dezelfde verdieping, doch het verschil tussen de vergunde diepte en de gerealiseerde diepte is beperkt, wanneer beschouwd ten opzichte van de totale bouwdiepte op dat verdiep, en zeker ten opzichte van de totale bouwdiepte op het gelijkvloers. De ruimtelijke impact op de aanpalende percelen (een verminderde lichtinval en ruimtelijk beleving) is niet van die aard dat deze als onaanvaardbaar kan gepercipieerd worden. Dit blijkt ook uit het op de plannen gegeven akkoord van de bureu

In het beroepschrift wordt verwezen naar de veranda die bestond vóór de vergunning van 25 april 2013, al van toen ze het pand aankochten in 1982, dus al langer bestond. Het vermoeden bestaat dan ook dat deze veranda mogelijks voor of kort na de vaststelling van de gewestplannen (dit gewestplan: 14 september 1977) gerealiseerd werd;

Het inrichten van het achterliggend plat dak als dakterras maakt niet het voorwerp van huidige aanvraag uit. Dit zou ondertussen zijn gesupprimeerd.

*De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

De artikelen 7, §1, 60 en 61, §2 Procedurebesluit luiden (in de toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

“Art. 7, §1. Met uitzondering van de besturen kiest elke partij in haar eerste processtuk een woonplaats in België die geldt voor alle daaropvolgende proceshandelingen.

Art. 60. Een verzoek tot tussenkomst ... wordt gedagtekend en bevat: ...

2° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker tot tussenkomst en de gekozen woonplaats;

Art. 61, §2. De griffier stelt de verzoeker tot tussenkomst in staat om het verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren als: ...

3° het verzoekschrift geen woonplaatskeuze bevat overeenkomstig artikel 7, § 1;

...

Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.

Deze regularisatie vindt plaats uiterlijk op een van de volgende tijdstippen: ...

2° het tijdstip waarop de schriftelijke uiteenzetting, vermeld in artikel 75, wordt ingediend.

...”

2.

Tussenkomen de partij wordt met een aangetekende brief van de Raad van 30 maart 2018 in kennis gesteld van de beschikking van 23 maart 2018, evenals van de mogelijkheid om binnen “*een vervaltermijn van dertig dagen*” een schriftelijke uiteenzetting in te dienen. In hetzelfde schrijven wordt zij in kennis gesteld van het feit dat zij haar “*verzoekschrift tot tussenkomst binnen voormelde termijn moet regulariseren*”, met name door keuze van woonplaats te doen, waarbij zij uitdrukkelijk wordt gewezen op de vaststelling dat “*een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend (artikel 61, §2 Procedurebesluit)*”.

In navolging hiervan dient de tussenkomen de partij met een aangetekende brief van 2 mei 2018 opnieuw haar (inhoudelijk identiek) verzoek tot tussenkomst in, samen met een schriftelijke uiteenzetting. Zij laat in dit kader evenwel na om haar verzoek tot tussenkomst (tijdig) te regulariseren door keuze van woonplaats te doen, gezien de schriftelijke uiteenzetting (nog steeds) geen woonplaatskeuze vermeldt. Tussenkomen de partij geeft tijdens de zitting, in het licht van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, geen toelichting omtrent de reden van de (vastgestelde) niet (tijdige) regularisatie van haar verzoek tot tussenkomst, en toont niet aan dat deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt.

Gelet op voormelde vaststellingen wordt het verzoek tot tussenkomst overeenkomstig artikel 61, §2, lid 3 Procedurebesluit geacht niet te zijn ingediend.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.7.23 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de andersluidende overwegingen in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en in het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die vereisen dat verwerende partij de betreffende beoordeling des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij verwijt verwerende partij dat zij in het kader van deze ruimtelijke beoordeling niet afdoende onderzoekt in hoeverre de aanvraag in het licht van de relevante aandachtspunten en criteria, in het bijzonder wat betreft de schaal, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten, verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Zij stelt met name dat verwerende partij bij haar beoordeling louter het verschil in bouwdiepte van 1 m tussen de op 25 april 2013 vergunde aanbouw en de te regulariseren wederrechtelijke aanbouw in rekening brengt, en ten onrechte abstractie maakt van de verhouding in bouwdiepte tussen de aanbouw en de aanpalende achtergevels van 4 m à 5,3 m, waarbij zij zelfs volledig abstractie maakt van de uitkragende luifelconstructie bij de aanbouw. Zij meent dat het gebeurlijk akkoord van de buren met de aanbouw niet impliceert dat deze constructie aldaar ruimtelijk inpasbaar is.

2.

De verwerende partij betwist het middel. Zij stelt dat zij de bouwdiepte als element van de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld, en verwijst terzake naar de bestreden beslissing, die zij citeert.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt verzoekende partij de argumentatie uit haar verzoekschrift, en wijst zij op de overwegingen in haar vergunningsbeslissing van 25 april 2013 om aldaar een maximale bouwdiepte van 12 m te aanvaarden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§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;

...”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van de aanbouw, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de schaal, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft in het bijzonder de aanpalende bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

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

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de plicht om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op welke punten. Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies inzake onder meer de schaal en de visueel-vormelijke elementen van het bouwproject, en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten voor de omwonenden, en oordeelt dat de aanvraag (ook) wat betreft deze (relevante) aandachtspunten verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg is gesteund op

gelijkaardige weigeringsmotieven als het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, vormen de bouwdiepte van de aanbouw ten opzichte van deze van de omgevende bebouwing, en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten voor de omwonenden, de essentiële aandachtspunten in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De aanbouw van 13 m is met name zonder de uitkragende luifelconstructie circa 4 à 5,3 m dieper dan die van de onmiddellijk aanpalende achtergevels op dezelfde verdieping.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt (in navolging van de vergunningsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg) dat de gevraagde bouwdiepte van 13 m aldaar niet aanvaardbaar is en dat de op 25 april 2013 vergunde bouwdiepte van 12 m de maximaal aanvaardbare bouwdiepte is, gelet op het verschil in bouwdiepte ten opzichte van de onmiddellijk aanpalende achtergevels op dezelfde verdieping van circa 4 à 5,3 m (exclusief de uitkragende luifelconstructie), en gelet op de negatieve ruimtelijke impact op de aanpalende percelen, in het bijzonder de te grote verminderde lichtinval en ruimtelijke beleving. Verwerende partij oordeelt evenwel dat deze bouwdiepte wel aanvaardbaar is.

Verwerende partij wijst ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vooreerst op de vaststelling dat *“het verschil tussen de vergunde diepte en de gerealiseerde diepte beperkt is, wanneer beschouwd ten opzichte van de totale bouwdiepte op dat verdiep, en zeker ten opzichte van de totale bouwdiepte op het gelijkvloers”*. Ongeacht het gegeven dat elke aanvraag telkens op zich moet worden getoetst aan de (evoluerende) goede ruimtelijke ordening op dat ogenblik, zodat niet zonder meer kan worden uitgegaan van de vaststelling dat de bestaande bouwdieptes aldaar daarmee per definitie (nog) conform zijn, blijkt uit geciteerde overweging niet dat verwerende partij de aanvraag concreet heeft getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand. Zij overweegt in de bestreden beslissing nochtans (terecht) dat *“een aanvraag niet enkel mag beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing rekening moet houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving”*. Verwerende partij maakt met haar vergelijking tussen de (in 2013) vergunde bouwdiepte (van 12 m) en de (wederrechtelijk) gerealiseerde bouwdiepte (van 13 m) ten onrechte zonder meer abstractie van het verschil in bouwdiepte tussen de aanbouw en de achtergevels van de omgevende bebouwing, terwijl zij nochtans erkent dat dit verschil circa 4 à 5,3 m bedraagt. Ongeacht de vaststelling dat het betreffende ‘beperkte’ verschil in bouwdiepte (op de verdieping) op zich niet relevant is bij de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag, blijkt uit de bestreden beslissing evenmin op basis waarvan verwerende partij meent dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers in dit kader (eveneens) relevant is.

Verwerende partij wijst ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens op de vaststelling dat *“de ruimtelijke impact op de aanpalende percelen (een verminderde lichtinval en ruimtelijk beleving) niet van die aard is dat deze als onaanvaardbaar kan gepercipieerd worden”*, zoals *“ook blijkt uit het op de plannen gegeven akkoord van de burens”*. Uit de bestreden beslissing blijkt niet op basis waarvan verwerende partij haar beoordeling van het relevante aandachtspunt inzake de hinderaspecten voor de omwonenden steunt, gezien zij zonder meer stelt dat de klaarblijkelijk niet betwiste verminderde lichtinval en ruimtelijke beleving aanvaardbaar zijn. Zij laat daarbij (opnieuw) na om het verschil in bouwdiepte tussen de aanbouw en de in de omgeving bestaande toestand (met aanpalende achtergevels op dezelfde verdieping van circa 4 à 5,3 m minder diep), en de daaruit voor de omwonenden voortvloeiende hinder (die niet wordt betwist), concreet bij haar beoordeling te betrekken. In zoverre zij in dit kader (louter)

verwijst naar het akkoord van de bureu, gaat zij voorbij aan haar taak als vergunningverlenende overheid om de goede ruimtelijke ordening als element van algemeen belang te bewaken, ongeacht het gebeurlijk gebrek aan verzet van derden (om welke reden dan ook).

In de rand van voormelde vaststellingen wordt nog opgemerkt dat verwerende partij (tevens) ten onrechte abstractie maakt van de (klaarblijkelijk niet betwiste) vaststelling in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er bij de berekening van het verschil in bouwdiepte tussen de aanbouw en de achtergevels van de omgevende bebouwing van circa 4 à 5,3 m nog geen rekening is gehouden met de uitkragende luifelconstructie van de aanbouw.

5.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de beoordeling van de relevante aandachtspunten inzake de schaal, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten, niet afdoende in het licht van het (gemotiveerd) andersluidend standpunt daaromtrent in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de vergunningsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg. Hoewel de determinerende weigeringsmotieven in voormeld advies en voormelde vergunningsbeslissing globaal gezien in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de bouwdiepte van de aanbouw (wel) verenigbaar is met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand en geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt ten opzichte van de aanpalende woningen.

6.

Aan voormelde vaststellingen wordt geen afbreuk gedaan door de overweging in de bestreden beslissing dat *“het vermoeden bestaat dat deze veranda mogelijks voor of kort na de vaststelling van de gewestplannen (dit gewestplan: 14 september 1977) gerealiseerd werd”,* gezien *“in het beroepschrift wordt verwezen naar de veranda die bestond voor de vergunning van 25 april 2013, al van toen ze het pand aankochten in 1982”.* Ongeacht de vaststelling dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een klaarblijkelijk door tussenkomende partij (her)opgerichte wederrechtelijke aanbouw, en dat verwerende partij louter stelt dat de aanbouw eventueel aanspraak kan maken op het vermoeden van vergunning, blijkt uit het administratief dossier niet dat er welbepaalde rechtens toegelaten bewijsmiddelen voorliggen, op basis waarvan redelijkerwijze kan worden besloten dat de betreffende veranda aldaar ‘in de huidige staat’ reeds was gebouwd voor 22 april 1962 dan wel tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze is gelegen, zoals vereist voor het vermoeden van vergunning overeenkomstig de artikelen 4.2.14, §§1, 2 en 3 en 5.1.3, §§1 en 2 VCRO.

Het middel is gegrond.

B. Eerste middel

Gelet op de beoordeling van het tweede middel wordt het middel niet onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het

inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Wilfried BALLIEU wordt geacht niet te zijn ingediend.
2. De beslissing van de verwerende partij van 11 mei 2017, waarbij aan de heer Wilfried BALLIEU een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een veranda op de eerste verdieping op een perceel gelegen te 9000 Gent, Ottergemsesteenweg 91 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummer 273/z2, wordt vernietigd.
3. De verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Wilfried BALLIEU, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van de heer Wilfried BALLIEU.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 juni 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE