

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0311  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0271-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Frédérique LAFLÈRE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 november 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 oktober 2018.

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

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van het bouwen van een eengezinswoning na sloop van een bestaande woning op het perceel gelegen te 9030 Mariakerke (Gent), Jean Pierre Baudetlaan 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 28, sectie B, nummer 61w.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

Met een beschikking van 28 januari 2019 verleent de voorzitter van de Raad voor vergunningsbetwistingen vrijstelling van betaling van het rolrecht aan de verzoekende partij.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 november 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

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

2.

Op 13 december 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een vergunning om de woning met huisnummer 11 te verbouwen. Tijdens de werken wordt in een proces-verbaal van 14 juni 2013 vastgesteld dat de bestaande woning, met uitzondering van een deel van de achtergevel, volledig was gesloopt. Er wordt een bevel gegeven tot het staken van de werken.

3.

De aanvrager dient op 25 juni 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie. Er wordt een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het oprichten van een nieuwe woning na het slopen van de bestaande woning.

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

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning. In administratief beroep verleent de verwerende partij op 14 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Bij arrest nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2014. In het arrest overweegt de Raad dat de verwerende partij zich niet kon steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012 en "*de verwachtingen die deze vergunning (heeft geschapen)*" om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de betrokken aanvraag.

4.

Na het vernietigingsarrest beslist de verwerende partij op 13 oktober 2016 opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Bij arrest nr. RvVb/A/1718/0855 van 15 mei 2018 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016. Opnieuw moet de Raad vaststellen dat de verwerende partij haar beoordeling niet kan steunen op de vergunning die het college van burgemeester en schepenen op 13 december 2012 heeft verleend. In het arrest wordt verder nog het volgende overwogen:

“ ...

*Het voorgaande geldt des te meer, gezien het aangevraagde een alternatief project is ten aanzien van de aanvraag die heeft geleid tot de vergunningsbeslissing van 13 december 2012. Bij een aanvraag tot verbouwen van een bestaande woning kunnen de relevante aandachtspunten van goede ruimtelijke ordening immers verschillend zijn dan bij een aanvraag tot het oprichten van een nieuwe woning, hetgeen het aangevraagde duidelijk is en ook op diverse plaatsen in de bestreden beslissing zo wordt genoemd. De omstandigheid dat het aangevraagde een nieuwe woning betreft die op dezelfde plaats staat van de gesloopte oude woning, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Deze oude woning maakt immers door het slopen ervan geen deel meer uit van een bestaande ruimtelijke ordening. Het gegeven dat het aangevraagde een regularisatie betreft van een reeds opgerichte nieuwe woning, kan evenmin op enige wijze wegen in de beoordeling. De verwerende partij mag zich in haar beslissing niet laten leiden door het gewicht van de voldongen feiten. Het komt een vergunningverlenende overheid, zoals de verwerende partij terecht overweegt, niet toe om alternatieven te onderzoeken voor het aangevraagde, hetgeen echter niet belet dat de verwerende partij het aangevraagde, zijnde een nieuw opgerichte woning in tweede bouworde, dient te toetsen aan alle relevante aandachtspunten, zonder zich te kunnen steunen op de toestand van ruimtelijke ordening van het verleden, die immers thans niet meer bestaande is. De verwerende partij heeft zich in de bestreden beslissing derhalve ten onrechte gesteund op “een sinds lang bestaande toestand” en op de vergunningsbeslissing van 13 december 2012.*

...”

5.

Op 11 oktober 2018 verleent de verwerende partij opnieuw een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

...

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

*Het gaat hier echter om historisch gegroeid geheel, oorspronkelijk daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962, waarbij op dit smalle perceel een woning in tweede bouwzone staat.*

*Het perceel is op deze locatie slechts 10 à 11 m breed, zodat de voorgestelde afstanden tot de zijperceelgrenzen aanvaardbaar zijn, mede gelet op het feit dat de nieuwbouw slechts één bouwlaag hoog is onder een plat dak van maximum 3,20 m hoog en de linkerzijgevel van de woning (gericht naar de achtertuinen van de woningen die langs de Zandloperstraat staan) een blinde gevel is, zodat er van uit de woning geen inkijk kan genomen worden naar de tuinen en woningen gelegen langs de Zandloperstraat.*

*Gelet op het beperkte bouwvolume en de beperkte bouwhoogte, zal de woning ook geen bovenmatige visuele hinder kunnen veroorzaken voor de aanpalende eigenaars. Dit gegeven wordt versterkt doordat de aanpalende tuinen aan de Zandloperstraat aanzienlijk diep zijn en achteraan grotendeels zijn uitgerust met volwaardige groenschermen. Bovendien gaat het om smalle tuinen die in verschillende gevallen achteraan bebouwd zijn met een tuinberging, waardoor er niet tot nauwelijks zicht is naar het perceel van de aanvraag.*

*De ruimtelijke impact van deze kleine woning op de onmiddellijke omgeving is, gelet op de specifieke kenmerken van deze aanvraag, aanvaardbaar. De aanvraag zal de woonkwaliteit van de aanpalenden niet bovenmatig verstoren.*

*Er wordt op basis van voorgaande argumenten dan ook geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel en de omgeving niet zal overstijgen, mits te voldoen aan volgende voorwaarde:*

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

*In het beroepschrift van de derden-beroepinstellers wordt o.a. vermeld dat volgens het inplantingsplan een muur op de scheidingslijn met de percelen Zandloperstraat 245 en 247 zou staan, maar dit is geenszins correct, de muur staat volgens de ingediende plannen op 58 cm tot 115 cm van deze perceelgrens, hetzij 20 cm dichterbij dan voorheen.*

*Artikel 4.2.22, § 1 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

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

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

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

*De bezwaren van appellanten zijn derhalve ongegrond.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gezag van gewijsde van het arrest nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016 en van het arrest nr. RvVb/A/1718/0855 van 15 mei 2018, van de artikelen 4.7.21, 4.1.1, 6° en 12° en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de

wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het legaliteitsbeginsel, het redelijkheidbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

**Eerste onderdeel: de beslissing baseert zich opnieuw op de vergunning van 13 december 2012**

...

*Uit de motieven van de bestreden beslissing zou op het eerste gezicht kunnen lijken dat de deputatie in de derde beslissing begrepen heeft dat zij zich niet mag baseren op de verbouwingsvergunning van 13 december 2012. Immers, in het eerste deel van haar motivering geeft zij de historiek aan, om vervolgens aan te geven — met verwijzing naar het arrest van uw raad van 7 juni 2016 en 15 mei 2018 — dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, deze zich niet mag steunen op de vergunningsbeslissing van 13 december 2012 en de verwachtingen die deze vergunning zou hebben gecreëerd om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, evenals het feit dat het ontwerp van de nieuwe woning identiek is aan het ontwerp van de eerdere aanvraag tot verbouwing.*

*Tot zover lijkt de bestreden beslissing in eerste instantie begrepen te hebben dat zij niet moet kijken naar de voorgaanden op administratief vlak of de historiek op dit punt.*

*Uw raad stelde namelijk volledig terecht in haar laatste arrest van 15 mei 2018 dat ingevolge het feit dat het over een herbouw gaat, er een volledige nieuwe beoordeling moest plaatsvinden en men niet alleen moet kijken of de constructie aanvaardbaar is, maar ook of deze aanvaardbaar is op die plaats, dan wel of er geen betere plaats is.*

*Deze toets is wat nu precies niet wordt gedaan, waardoor men toch weer vertrekt van de oude situatie. Verderop in de beslissing staat immers uitdrukkelijk gesteld:*

*"Het gaat hier echter om historisch gegroeid geheel, oorspronkelijk daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962, waarbij op dit smalle perceel een woning in tweede bouwzone staat."*

*De vroegere zinsnede "een sinds lang bestaande toestand" werd gelet op de tussengekomen arresten van Uw Raad klaarblijkelijk vervangen door "historisch gegroeid geheel". Het referentiekader wordt echter behouden...*

*Hoewel men derhalve in de bestreden beslissing uitdrukkelijk aangeeft dat men zich niet mag baseren op de beslissing van 13 december 2012, baseert men zich nu wel opnieuw op die historisch gegroeide situatie, die uiteraard onderdeel vormt van deze beslissing van 13 december 2012, hetgeen een verkeerde beoordeling is, nu het specifiek in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 15 mei 2018 wordt gezegd dat men tabula rasa moet doen en moet bekijken, niet alleen of er op die plaats een vergunning mogelijk is in tweede bouwlijn, maar ook of dit de ruimtelijk meest wensbare plaats is om dit te doen.*

*Het kan immers niet wordt ontkend en er wordt zelfs uitdrukkelijk gesteld in de bestreden beslissing dat het oprichten van een kleinschalige nieuwbouwwoning in tweede bouwzone gebeurt op nauwelijks (sic) 3,2 meter afstand van de voorliggende woning en op 58 cm tot 115 cm van de linkerzijperceelsgrens, wat niet conform is aan de gebruikelijke normen.*

*Meer nog, er wordt uitdrukkelijk overwogen dat de woning conform de gangbare norm op 8 à 10 m afstand van de perceelgrenzen moet staan. (bestreden besluit, p. 9.)*

*Het zal Uw Raad overigens niet ontgaan dat het schrappen van enkele zinsneden uit voor het overige ongewijzigde motieven niet wegneemt dat verwerende partij halsstarrig blijft vergunnen op basis van een vergelijking met de op 13 december 2012 vergunde toestand, in weerwil met de tussengekomen arresten van Uw Raad.*

*...*

*In essentie wijzigt er derhalve niets aan de motivering inhoudelijk, doch men schrapte enkele passage in de motivering, om tot hetzelfde besluit te komen, met hetzelfde referentiekader, waarvan uw Raad nu al 2 keer heeft aangegeven dat het niet kan gebruikt worden.*

*Het eerste onderdeel is gegrond.*

**Tweede onderdeel: de vergunningsaanvraag wordt niet in haar volledigheid onderzocht**

*De vergunningverlenende overheid heeft tot taak het dossier in zijn geheel te beoordelen (artikel 4.7.21 VCRO). Zij mag zich in de bestreden beslissing dus niet (alleen) baseren op het weerleggen van de ingediende bezwaren, nadat zij de aanvraag ontvankelijk heeft verklaard.*

*Nochtans richt de bestreden beslissing zich uitdrukkelijk tot de bezwaarindiener en de beroepsindiener om de motivering op te bouwen.*

*De bestreden beslissing motiveert evenwel uitdrukkelijk vanuit de Zandloperstraat en niet vanuit de evenzeer aanpalenden van de Jean Baudetlaan. Het feit dat de nummers 7 en 11 op heden in handen van dezelfde eigenaar zijn, doet hieraan op zich geen afbreuk. De aanvraag moet globaal in functie van de toekomst (artikel 1.1.4. VCRO) worden bekeken en niet louter vanuit het oogpunt van de beroepsindiener.*

*De bestreden beslissing zegt letterlijk:*

*...*

*Kortom, hoewel de vergunning stelt dat men de situatie van de tweede bouwzone, vooral moet bekijken vanuit de Jean Pierre Baudetlaan, motiveert men exclusief vanuit de Zandloperstraat om de bezwaren (vanuit het visuele) te proberen weerleggen.*

*Voor de aanvaardbaarheid op zeer korte afstand van de bewoning in tweede lijn, ten opzichte van de woningen Jean Baudetlaan 7 en 9 wordt nergens enig motief gevonden. Waarom de korte afstand aanvaardbaar is, anders dan het gezamenlijk eigendomsstatuut (hetgeen stedenbouwkundig irrelevant lijkt) ten aanzien van de site langs de Baudetlaan wordt niet vermeld.*

*Het is dus onzorgvuldig, minstens intern tegenstrijdig, om te melden dat de motivering niet kan vertrekken vanuit de idee dat de woning in tweede bouwlijn staat ten aanzien van de Zandloperstraat, om vervolgens enkel naar de (visuele) impact van die straat te kennen van het te vergunnen project. Dergelijke motivering bekijkt niet het geheel van het dossier, maar louter de bezwaren van de beroepsindiener en is dus evident intern tegenstrijdig en dus onwettig.*

*Het tweede onderdeel is gegrond.*

**Derde onderdeel: de motivering van de bestreden beslissing is niet afdoende en antwoordt niet op de argumenten van de verzoekende partijen**

*In haar replieknota (geciteerd op p. 15 — 18 van huidig verzoekschrift) en na het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, stelde de verzoekende partij een aantal punten voorop, samengevat als volgt:*

- o Het verslag van de PSA erkent dat het gaat over een woning in tweede bouworde, en dat deze niet conform de gangbare normen wordt gerealiseerd;*
- o Ook in het derde verslag heeft de PSA de beoordeling in zijn advies —onterecht en in weerwil met de arresten van Uw Raad - gesteund vanuit het gegeven dat er in het verleden een andere woning op deze plaats stond, en de aanvraag om die reden ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn;*
- o Indien het ruimtelijk niet wenselijk is om op een perceel van tien à elf meter een woning te bouwen gelet op de specifieke configuratie van het perceel, moet de vergunning gewoon worden geweigerd, ook wanneer het om een regularisatie gaat;*
- o Het argument dat er een verfraaiing/groenscherm aanwezig is doet niet terzake, vermits zulks impliceert dat het (verknoeide) uitzicht niet teruggegeven wordt, doch het lelijke zicht gecamoufleerd moet worden;*

*In de bestreden beslissing staat dat het oprichten van een kleinschalige nieuwbouwwoning in tweede bouwzone niet gangbaar is op deze afstanden tot de perceelsgrens, doch dat het om een historisch gegroeid geheel gaat, waarbij op het vrij smalle perceel een woning in tweede bouwzone staat. Het perceel is op deze locatie maar tot 10 tot 11 meter breed, zodat de afstand tot de zijperceelsgrens aanvaardbaar is, aangezien het onder meer maar één bouwlaag hoog is en een plat dak heeft, met een maximumhoogte van 3,2 meter.*

*De bestreden beslissing stelt dat hierdoor een beperkt bouwvolume wordt gecreëerd en een beperkte bouwhoogte, zodat er geen bovenmatige visuele hinder kan veroorzaken worden voor de aanpalende eigenaars, wat versterkt wordt door het feit dat de tuinen van de Zandloperstraat aanzienlijk diep zijn en volwaardige groenschermen hebben.*

*Vervolgens stelt de bestreden beslissing ook nog: "De ruimtelijke impact van deze kleine woning op de onmiddellijke omgeving is, gelet op de specifieke kenmerken van deze aanvraag, aanvaardbaar. De aanvraag zal de woonkwaliteit van de aanpalenden niet bovenmatig verstoren."*

*Uit de bestreden beslissing lijkt dus te kunnen worden afgeleid dat het "bovenmatig karakter" van de verstoring van het woonkwaliteit van de aanpalenden een criterium is. Indien hiermee wordt verwezen naar artikel 544 B.W., maakt dit een schending uit van de motiveringsverplichting, nu dit een burgerlijke aangelegenheid is die niet door de bestreden beslissing kan worden beoordeeld.*

*Dit behoort niet tot de bevoegdheid van de verwerende partij.*

*In zoverre de beslissing aangeeft dat het een specifieke situatie is of dat de huidige aanvraag specifieke kenmerken heeft, wordt in elk geval niet verduidelijkt waarom.*

*Als enig bijzonder element wordt aangegeven dat het perceel slechts 10 tot 11 meter breed is en dat daardoor, zonder te verantwoorden waarom, de afstand tot de perceelsgrens zowel ten aanzien van de verzoekende partij als ten aanzien van de andere woning van de vergunningverkrijger, bijzonder klein kan zijn.*

*De afstand van 58 cm tot de perceelsgrens (wat wordt betwist) en 3,2 meter tot de voorliggende woning, is niet gangbaar en slechts een tiende van wat gebruikelijk is. Deze opmerkingen worden niet weerlegd en er wordt enkel aangegeven dat, gelet op de "specifieke kenmerken" van de aanvraag, dit aanvaardbaar is.*

*Klaarblijkelijk worden deze afstanden verantwoord door het feit dat het slechts over één bouwlaag gaat. De hoogte van het perceel is evenwel iets anders dan de afstand tot de perceelsgrens of de voorliggende aanbouw in eerste bouwzone.*

*Hoe de hoogte verantwoording kan geven voor de afstanden tot de perceelsgrens of de voorliggende woning in eerste bouwlijn, is niet duidelijk. Dit motief is niet pertinent en zeker niet zorgvuldig, gelet op de uitgebreide nota dienaangaande. Dit alles geldt des te meer, nu uitdrukkelijk wordt aangegeven dat het uitzicht over het natuurgebied en het open landschap wordt verstoord door de constructie, waarbij 1 bouwlaag (zie de foto's met de brede muur) volstaat om het uitzicht volledig af te nemen.*

*Verder wordt aangegeven dat de omliggende percelen van de Zandloperstraat, waaronder dat van de verzoekende partij, een volwaardig groenscherm zouden hebben.*

*De foto's die hieronder worden gevoegd, tonen aan dat dit niet het geval is (afbeeldingen)*

*...*

*Daarenboven zijn de groenschermen uiteraard geen verantwoording voor de bestreden beslissing, en dit precies omwille van het feit dat er reeds in 2012 aan een illegale bouw is begonnen van een constructie en alle buurtbewoners intussen voor voldongen feiten zijn geplaatst. Het feit dat er een groenscherm door enkele bomen en struiken wordt gerealiseerd door de omwonenden, waaronder de verzoekende partij, is enkel en alleen te wijten aan het feit dat zij niet op deze blinde muur willen kijken en toch enigszins iets van groen willen zien.*

*Waar zij normaalgezien een uitzicht hebben over de Bourgoyen, moeten zij nu op een struik staan kijken teneinde te vermijden een blinde muur te hebben om alle dagen uitzicht over te hebben. Dit argument zes jaar na datum gebruiken om aan te geven dat het ruimtelijk verantwoord is de constructie op die plaats te zetten, is dan ook niet pertinent, onzorgvuldig en minstens bijzonder pervers voor de verzoekende partij.*

*Het feit dat de buurt (waaronder de verzoekende partij) zich inmiddels probeert af te schermen tegen het afzichtig gebouw, maar graag 'openheid' heeft, wordt passend geïllustreerd door onderstaande foto.*

*Overal staan lage hagen en is een open zicht over het groen van de burens, maar wel hebben allen stuiken geplant, bomen laten opschieten en tuinhuizen geplant ter bescherming van de muur, die illegaal is geplaatst tegen de achterste perceelsgrens.*

*Indien deze er niet zou staan, zou ook het achteruit zicht anders zijn.*

*Vanuit de zoldervenster (zie onder) kan een idee gevormd worden hoe open de tuin en het uitzicht zou kunnen zijn vanuit de gelijkvloerse verdieping en de tuin, indien de illegale muur er niet zou staan. Het kan uiteraard niet de bedoeling zijn dat de verzoekster enkel vanuit een zoldervenster haar uitzicht kan genieten. (afbeelding)*

*...*



*Ter illustratie het uitzicht vanuit de Bourgoyen aan de openingspoort, naast de woning nr. 7 van de aanvrager (i.e. het witte gebouw in eerste bouwlijn op bovenstaande foto.*

...

*Op het detail van het plan van de Bourgoyen (zie boven en onder) staat mooi het "theoretisch" uitzicht van de verzoekster geïllustreerd, met vermelding van de straten bij. (afbeeldingen)*

...

*Verder wordt ook op dit punt verwezen naar de argumentatie dat het gebouw slechts 20 cm dichter staat dan voorheen en dus op die manier ruimtelijk aanvaardbaar is, wat geen criterium is volgens het arrest van uw raad van 15 mei 2018, nu niet naar de voorgaande toestand moest worden gekeken, gelet op het feit dat het gaat over een herbouw.*

*Tot slot werpt de bestreden beslissing op dit punt op dat het enige nadeel dat appellanten in hun beroepschrift hadden vermeld, eruit bestaat dat de waarde van hun eigendommen zou dalen.*

*Door dit aan te houden als enig beweerdelijk argument, bewijst de verwerende partij niet zorgvuldig te hebben geoordeeld, rekening houdende met het feit dat in tussentijd twee procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn gevoerd en een uitgebreide replieknota is neergelegd, waar klaarblijkelijk geen rekening mee wordt gehouden en waarin tal van andere argumenten worden omschreven en waarmee dus geen enkele rekening wordt gehouden.*

*Op welke wijze deze argumentatie verwerkt is in de bestreden beslissing, is niet duidelijk, nu in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt gezegd dat men enkel als nadeel heeft geschreven in het beroepschrift wat gaat over de waardering van de eigendommen. Alle andere argumenten zijn klaarblijkelijk niet weerhouden en dus niet beoordeeld.*

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

*Als eerste middelonderdeel werpt verzoekende partij op dat de deputatie opnieuw ten onrechte uitgaat van een voorgaande vergunning en de historisch gegroeide situatie om de aanvraag tot herbouw te beoordelen.*

*Dit is niet correct.*

...

*Hoewel de deputatie aldus verwijst naar het historisch bestaande gebouw, is de beoordeling van de inpasbaarheid volledig gebeurd op basis van de specifieke kenmerken van de voorliggende aanvraag.*

*De deputatie oordeelt dat gelet op het beperkt volume, het gegeven dat geen inkijk vanuit de woning mogelijk is, en de tuinen waarbij wordt aangesloten diep zijn en afgeschermd zijn, het aangevraagde geen onaanvaardbare ruimtelijke impact heeft op de omgeving.*

*De verwijzingen naar voorgaande vergunningen of toestanden zijn indicatief, niet decisief.*

*In een tweede middelonderdeel vindt verzoekende partij dat de motivering van de bestreden beslissing zich enkel toespitst op de bezwaren van verzoekende partij, en de aanvraag niet in zijn geheel bekijkt.*

*Het belang van verzoekende partij bij dit middelonderdeel is onduidelijk. Zij heeft geen voor of nadeel van de inplanting dicht bij de woning Jean Baudetlaan 7. Het middelonderdeel kan enkel aanzien worden als een actio popularis en is om die reden onontvankelijk.*

*Verzoekende partij beweert in een derde middelonderdeel dat de motivering van de bestreden beslissing onvoldoende is en niet antwoord op haar argumenten.*

*Dit lijkt tegenstrijdig met haar bewering in het tweede middelonderdeel. Daarin beweerde ze dat de motivering in de bestreden beslissing enkel ingaat op haar argumentatie.*

*De ongegrondheid van het middelonderdeel is om deze reden alleen al aangetoond.*

*Ondergeschikt wordt opgemerkt dat verzoekende partij voornamelijk hamert op het gegeven dat de afstanden van de vergunde woning in tweede bouworde tot de perceelsgrenzen niet gangbaar zijn, hetgeen ook door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd vermeld.*

*Zoals verzoekende partij echter zelf aanduidt, wordt dit gegeven niet ontkend, maar wordt de aanvraag los van algemene gangbare normen op zijn specifieke kenmerken beoordeeld. Dit is de plicht van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid.*

*De algemeen gangbare norm is een gebruik/richtlijn waarbij, als een aanvraag aan deze norm voldoet, er van uit kan worden gegaan dat minstens inzake afstanden tot perceelsgrenzen de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Als een aanvraag hier niet aan voldoet moet steeds aan de hand van de specifieke kenmerken geoordeeld worden of de aanvraag vergunbaar is. In casu reikt de deputatie de motieven aan die haar doen besluiten dat de aanvraag vergunbaar is (zie eerste middelonderdeel.)*

*Er bestaat geen gebrek of onwettigheid in de motivering op dit punt.*

*Voor het overige wordt in het middelonderdeel een eigen opportuniteitsoordeel verdedigt. Dit is geen wettigheidskritiek en kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.*

*Daar waar verzoekende partij doet uitschijnen dat de deputatie enkel van oordeel zou zijn dat een waardevermindering het enig bezwaar is van verzoekende partij, bewijst de motivering in de bestreden beslissing het tegendeel:*

*...*

*Het eerste middel is gedeeltelijk onontvankelijk en geheel ongegrond.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*Eerste onderdeel*

*... ”*

*De verwerende partij geraakt niet verder dan "dit is niet correct" als verweer en een citaat uit haar bestreden besluit.*

*De verwerende partij erkent dat zij in de bestreden beslissing verwijst naar de historisch gegroeide situatie, maar deze zou indicatief en niet decisief zijn.*

*De weerlegging die de verwerende partij betracht, handelt over de elementen die in de volgende onderdelen en middelen worden uiteengezet, maar niet op grond van de kritiek van het eerste onderdeel.*

*Kortom: de weerlegging bestaat enkel uit de melding dat het in casu over een niet decisief motief zou gaan.*

*Deze summiere weerlegging kan niet overtuigen. De verwerende partij spendeert ruim de helft van de beoordeling van, de "goede ruimtelijke ordening" in de bestreden beslissing aan de vergelijking van de huidige en vroegere 'historisch gegroeide toestand'.*

*Voor een niet decisief en informatief element, is anderhalve bladzijde motivering dan ook onbegrijpelijk.*

*Indien de verwerende partij in werkelijkheid geen rekening heeft gehouden en mocht houden met de vergunning van december 2012, had zij dit alles kunnen weglaten.*

*Zoals aangegeven, gaat het in casu over nieuwbouw en is de historisch gegroeide situatie irrelevant. Deze verwijzing en uiteenzetting had dus geen enkel belang; het bewijs dat het wel degelijk decisief is, wordt verleend door de omvang en aandacht die eraan wordt besteed en het feit dat bewust voor andere bewoording wordt gekozen, dan in de vorige beslissing.*

*...*

#### *Tweede onderdeel*

*...*

*De verwerende partij begrijpt het belang van de verzoekende partij en stelt dat het over een actio popularis gaat. Inhoudelijk wordt niets weerlegd.*

*De verzoekende partij noteert dat er geen inhoudelijke weerlegging volgt van de verwerende partij.*

*De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning in de Zandloperstraat, net om de hoek van de Jean Baudetlaan, een korte straat, die rechtstreeks toegang tot de Bourgoyen geeft en waarlangs verzoekster dagelijks wandelt. Het betreft haar onmiddellijke leefomgeving, zodat zij een direct en persoonlijk belang heeft bij dit onderdeel en de wettigheidskritiek*

*Nergens in de VCRO staat de hinder voor omwonenden beperkt tot het uitzicht vanuit hun woning alleen; het handelt over de leefomgeving en directe omgeving, waarvan de Baudetlaan, als toegangspoort tot de Bourgoyen deel van uit maakt.*

*Inhoudelijk behoudt de verzoekende partij haar wettigheidskritiek op het tweede onderdeel van het eerste middel.*

#### *Derde onderdeel*

*...*

*De verwerende partij geraakt niet verder dan de bewering dat het tweede en derde onderdeel intern strijdig zouden zijn, wat geen weerlegging van de kritiek is, indien men het tweede onderdeel van het eerste middel zou afwijzen.*

*Verder beschouwt men het inhoudelijk als opportunitetskritiek.*

*De verzoekende partij repliceert dat de verwerende partij enkel zichzelf herhaalt door te verwijzen naar 'de specifieke kenmerken' van de site die de (erkende) gigantische afwijking zou verantwoorden.*

*De wettigheidskritiek bestaat er precies in, dat de bestreden beslissing wel de kenmerken opsomt, maar niet verantwoordt WAAROM deze elementen de afwijking verantwoorden. Het louter bestaan van een smal perceel is geen verantwoording om dan dicht bij de grens te bouwen. Niet bouwen wegens te smal is dan de juiste beslissing, tenzij dit kan weggemotiveerd worden. dit is geen opportuiniteitskritiek, maar gebrek aan verantwoording en zorgvuldigheid in de bestreden beslissing. De verzoekende partij handhaaft haar derde onderdeel bij het eerste middel.*

...

2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, en 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het legaliteitsbeginsel, het redelijkheidbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

*Middels het bestreden besluit wordt een vergunning afgeleverd voor een project waarvan uitdrukkelijk gesteld wordt dat het niet voldoet aan de gangbare normen voor bouwen in tweede bouwzone, doch de vergunning toch onder voorwaarde wordt afgeleverd gelet op overwegingen die niet relevant zijn voor een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (namelijk: de beperkingen van het perceel en het "historisch gegroeid geheel")*

...

*Uw Raad zal samen met verzoekende partij vaststellen dat verwerende partij in voorliggend dossier een norm hanteert voor bouwen in tweede bouwzone op 8 10m van de perceelsgrenzen. (bestreden besluit p. 9.)*

*Voor zover verwerende partij — uitdrukkelijk - dergelijke norm hanteert, onmiskenbaar met het oog op de hinderaspecten (geluidshinder, visuele hinder, etc.) en de overige criteria die relevant zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, kan niet zonder meer worden aangenomen dat een voorwaarde inzake visuele hinder ertoe leidt dat deze norm zinledig wordt.*

*In het bestreden besluit wordt tevens aangegeven dat het project op 58 cm (wat wordt betwist) wordt ingeplant in plaats van 8 à 10m.*

*De mogelijkheid om al dan niet te kunnen bouwen op het bewuste perceel, inbegrepen de beperkingen in oppervlakte en configuratie van dit perceel, is een gegeven dat volstrekt irrelevant is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Evenzeer is het vroegere historisch gegroeid geheel niet relevant, net zomin als de vergunning van 13 december 2012, zoals tot tweemaal toe bevestigd in een vernietigingsarrest van Uw Raad in voorliggend dossier.*

*Inderdaad, het bestreden besluit laat niet toe anders te besluiten dan dat het project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, nu het bouwblok circa 15x dichters is ingeplant tegen de perceelsgrenzen dan de door verwerende partij gehanteerde gangbare norm. Vervolgens wordt toch vergund onder verwijzing naar motieven die helemaal niet dienstig zijn ter beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De overwegingen van het bestreden besluit inzake 1) de gangbare norm voor bouwen in tweede bouwzone, en 2) de beperkingen van het perceel, kunnen slechts leiden tot een weigering van de vergunning.*

*De opgelegde voorwaarde dat langs de noordelijke perceelsgrens ter hoogte van de bebouwing leilinden worden aangeplant en in stand gehouden vermogen kennelijk geen soelaas te bieden voor de door verwerende partij vastgestelde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Immers de visuele hinder wordt helemaal niet verholpen, nu leilinden per definitie niet kruinhoudend zijn, en de voorwaarde niet stipuleert dat de bomen ook bladhoudend moeten zijn.*

*De keuze voor leilinden is ongetwijfeld ingegeven vanuit de bekommernis dat enkel leibomen in toepassing van het veldwetboek kunnen worden ingeplant tot op de perceelsgrens. Men heeft immers maar enkele tientallen centimeters waardoor het aanplanten van (hoogstammige) bomen simpelweg onmogelijk is gelet op de inplanting van het bouwblok.*

*Een leilinde verliest in de winter en de herfst zijn bladeren.*

*De opgelegde voorwaarde kan dan ook in geen geval de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening waarborgen in de zin van artikel 4.3.1.§1, tweede lid VCRO, nu het aanplanten van leilinden 1) het zicht op de blinde muur slechts "enigszins" kan onttrekken, en 2) doorheen de helft van het jaar enige onttrekking van het zicht op de blinde muur zonder meer nihil is.*

*Het bestreden besluit is kennelijk tegenstrijdig gemotiveerd alwaar het geen dienstig antwoord biedt op de (enorme) afwijking van de door verwerende partij in het bestreden besluit vooropgestelde norm van 8 à 10 m afstand tot de perceelsgrenzen voor woningen in tweede bouwzone, en het bevat derhalve geen motieven waaruit een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening blijkt.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Als tweede middel werpt verzoekende partij (opnieuw) op dat de aanvraag niet voldoet aan de gangbare normen voor het bouwen in tweede bouwzone, zodat de aanvraag geweigerd moest worden, en de bestreden beslissing tegenstrijdig is gemotiveerd en onwettig is.*

*Op dit argument werd reeds geantwoord:*

*...*

*De voorwaarde omtrent het aanplanten van leilinden is overduidelijk een bijkomstige voorwaarde. Zij dient niet om de aanvraag vergunbaar te maken, maar dient om “het zicht te verfraaien”.*

*De deputatie is klaarblijkelijk van oordeel dat een zicht op leilinden mooier oogt dan dat op een gemetste muur. Dergelijk oordeel is bij uitstek een opportuniteitsoordeel, waarover uw Raad slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft.*

...”

De verzoekende partij dupliceert:

### ***Tweede middel***

...

*De verwerende partij acht het tweede middel een herneming van het eerste middel en stelt dat de keuze voor bomen (leilinden) als voorwaarde er gekomen is, omdat de deputatie dit blijkbaar mooier vindt dan een stenen muur.*

*De verwerende partij acht de kritiek hierop een opportuniteitskritiek (bij uitstek !)*

*De verzoekende partij stelt vast dat er inhoudelijk geen repliek komt en de verwerende partij voorbij gaat aan de wettigheidskritiek van het tweede middel. De verzoekende partij gaf onder meer aan dat de voorwaarde van het opleggen van een lindenlei —scherm (gesuggereerd door aanvrager zelf) een mogelijke (quod non) oplossing voor de zichthinder zou kunnen bieden, maar niet op het UITzicht of licht dat integraal verloren blijft.*

*Dit is geen opportuniteitskritiek maar toepassing van de criteria voorzien in de vermelde artikelen.*

...”

### ***Beoordeling door de Raad***

1.

In beide middelen bekritiseert de verzoekende partij de beoordeling in de bestreden beslissing die verband houdt met de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, met verwijzing naar de eerdere vernietigingsarresten van de Raad en stellende dat het gezag van gewijsde van deze arresten is geschonden.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan redelijk heeft beslist.

3.

Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest geldt voor het beschikkend gedeelte en strekt zich uit tot de motieven die het noodzakelijk tot grondslag hebben gediend. Het gezag van gewijsde impliceert dat een rechterlijke beslissing bindend is en niet meer in vraag mag worden gesteld. Het moet voorkomen dat eenzelfde betwisting zich na de uitspraak blijft herhalen.

4.

Het aangevraagde betreft een regularisatieaanvraag voor het herbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. De historiek van het betrokken perceel wordt in detail beschreven in de

bestreden beslissing. In 1946 werd op het perceel een woning opgericht (woning nr. 11 genoemd in de bestreden beslissing) op 0,78 meter van de linker perceelsgrens en ongeveer 2,5 meter afstand van de rechter perceelsgrens. De woning had één bouwlaag met overwegend een plat dak en bestond uit een voorste volume van 4,90 meter breed, 11,05 meter diep met aan de rechterzijde een aanbouw van 1,80 meter met dezelfde diepte en een achterbouw van 4,80 meter breed met een diepte van 10,10 meter. In 1961-1962 werden de woningen nrs. 7 en 9 (koppelwoningen) opgericht op hetzelfde perceel, vóór de woning nr. 11. De afstand tussen de koppelwoningen en de woning nr. 11 bedroeg 1,05 meter.

Op 13 december 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor wat in de bestreden beslissing een “*zeer grondige*” verbouwing wordt genoemd. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat deze vergunning niet werd nageleefd en dat de bestaande bebouwing nagenoeg volledig werd gesloopt. De werken hebben, zoals aangegeven in de feiten uiteenzetting, het voorwerp uitgemaakt van een proces-verbaal van bouwovertreiding, met staking van de werken.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing beoogt de regularisatie van de uitgevoerde werken. Volgens de plannen staat de woning nr. 11 nu op 3,34 meter van de koppelwoning. De achterbouw werd over de volledige diepte aan de rechterzijde uitgebreid met een breedte van 1,55 meter en aan de achterzijde werd een uitbreiding voorzien met een bijkomende diepte van 3,20 meter, waarbij 3 meter afstand gehouden wordt tot de linker perceelsgrens. De muur aan de linkerperceelsgrens staat op een afstand van 58 cm tot 115 cm. De hoogte van de woning bedraagt maximaal 3,20 meter.

5.

Zoals uit de feiten uiteenzetting blijkt, heeft de Raad tot tweemaal toe de beoordeling door de verwerende partij voor het verlenen van een regularisatievergunning onwettig bevonden. Zowel in het eerste als tweede vernietigingsarrest werd geoordeeld dat de verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet kan steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012. In het vernietigingsarrest van 7 juni 2016 wordt overwogen dat de verwerende partij een regularisatievergunning niet kan steunen op de verwachtingen die de vergunning van 13 december 2012 heeft geschapen. In het tweede vernietigingsarrest van 15 mei 2018 heeft de Raad erop gewezen dat het niet-conform uitvoeren van de vergunning van 13 december 2012 tot gevolg heeft dat de aanvrager geen rechten meer kan putten uit die vergunning, dat de verwerende partij een eigen beoordeling moet maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dat het aangevraagde overigens een alternatief project (slopen en herbouw) is ten aanzien van de vergunning van 13 december 2012 (verbouwing), dat de verwerende partij zich niet mag laten leiden door het gewicht van het voldongen feit en dat de verwerende partij de aanvraag (zijnde een nieuw opgerichte woning in tweede bouwzone) dient te toetsen aan alle relevante aandachtspunten van goede ruimtelijke ordening, zonder zich te kunnen steunen op de toestand van ruimtelijke ordening van het verleden (“een sinds lang bestaande toestand”), die immers thans niet meer bestaande is.

In de thans bestreden beslissing wordt overwogen dat het oprichten van “*een kleinschalige nieuwbouwwoning in tweede bouwzone*” op nauwelijks 3,2 m afstand van de voorliggende woning en op 58 cm tot 115 cm afstand van de linkerzijperceelsgrens niet conform is met de gangbare normen (8 tot 10 meter) voor bouwen in tweede bouwzone, dat het echter gaat over een “*historisch gegroeid geheel*”, dat het perceel slechts 10 à 11 m breed is, zodat de voorgestelde afstanden tot de zijperceelgrenzen aanvaardbaar zijn, mede gelet op de beperkte hoogte van de woning en het feit dat de linkerzijgevel van de woning een blinde gevel is, dat door het beperkte bouwvolume en de beperkte bouwhoogte de woning ook geen bovenmatige visuele hinder kan veroorzaken voor

de aanpalende eigenaars en de aanpalende tuinen aanzienlijk diep zijn en achteraan grotendeels zijn uitgerust met volwaardige groenschermen, dat het bovendien smalle tuinen zijn die in verschillende gevallen achteraan bebouwd zijn met een tuinberging, waardoor er niet tot nauwelijks zicht is naar het perceel van de aanvraag. De conclusie van de verwerende partij is dat de ruimtelijke impact van deze kleine woning op de onmiddellijke omgeving aanvaardbaar is en dat de aanvraag de woonkwaliteit van de aanpalenden niet bovenmatig zal verstoren. Er wordt als voorwaarde opgelegd, teneinde het zicht voor de burens op het te regulariseren geheel te verfraaien, om langs de noordelijke perceelgrens ter hoogte van de bebouwing leilinden aan te planten en in stand te houden om de hogere blinde muur enigszins aan het zicht te onttrekken.

Uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij zich wel degelijk doorslaggevend steunt op de historisch gegroeide toestand en de beperkte breedte van het perceel om de afstand van 58 cm tot 115 cm tot de linker perceelsgrens aanvaardbaar te achten in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij daarmee ingaat tegen het vernietigingsmotief van het arrest van de Raad van 15 mei 2018 dat er niet kan gesteund worden op de toestand van ruimtelijke ordening van het verleden (*“een sinds lang bestaande toestand”*) die immers thans niet meer bestaande is. De verzoekende partij kan ook gevolgd worden dat de beperkte breedte van het perceel geen deugdelijk motief kan uitmaken om een beperkte afstand tot de zijperceelsgrens aanvaardbaar te achten. Of een bepaalde afstand tot de perceelsgrens al dan niet aanvaardbaar kan worden geacht, dient beoordeeld te worden in het licht van relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening en kan niet beoordeeld worden aan de hand van de beperkte mogelijkheden die een perceel omwille van haar configuratie biedt.

Indien de verwerende partij overigens essentieel steunt op de historische gegroeide toestand en de beperkte breedte van het perceel om de voorgestelde afstand tot de zijperceelsgrens – die, zoals de verzoekende partij stelt, in zeer ernstige mate afwijkt van wat de verwerende partij gangbaar acht – aanvaardbaar te achten, geeft ze daarmee te kennen dat ze de vergunning niet steunt op redenen die verband houden met een beoordeling van goede ruimtelijke ordening.

Het gegeven dat de verwerende partij stelt dat *“mede gelet”* de beperkte hoogte van de woning, de blinde gevel aan de linkerzijde, de diepte, begroeiing en bebouwing van de aanpalende tuinen, de visuele hinder voor de aanpalenden niet “bovenmatig” is, doet aan het voorgaande geen afbreuk. De verzoekende partij toont bovendien met foto’s aan dat haar tuin niet visueel is afgeschermd van de blinde muur door bebouwing of begroeiing. Bovendien kan de verzoekende partij gevolgd worden dat het aan de verwerende partij toekomt, zoals ook reeds aangegeven in het vernietigingsarrest van 15 mei 2018, om het aangevraagde niet enkel te beoordelen op de mogelijke visuele hinder voor de aanpalenden, maar op alle relevante aandachtspunten van goede ruimtelijke ordening voor een woning in tweede bouwwoorde. De exceptie van de verwerende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft om dit aan te voeren, kan niet aangenomen worden. De verzoekende partij heeft er als buur van het betrokken perceel belang bij om aan te voeren dat de verwerende partij niet alle relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht.

6.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.



## **VI. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt om haar een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro en de kosten van het beroep (indien van toepassing) ten laste te leggen van de verwerende partij.

2.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd te worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7, vierde lid bepaalt dat de rechtsplegingsvergoeding wordt begroot op het minimumbedrag wanneer de in het ongelijk gestelde partij juridische tweedelijnsbijstand geniet, tenzij er sprake is van een kennelijk onredelijke situatie. In dat laatste geval omkleedt de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beslissing tot vermindering of verhoging met bijzondere redenen.

Artikel 20/1, §1 van het Procedurebesluit legt het minimumbedrag van de rechtsplegingsvergoeding vast op 140 euro.

3.

De verzoekende partij werd vrijgesteld van het betalen van het rolrecht zodat de Raad zich enkel moet buigen over de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

Gelet op de gegrond bevonden middelen wordt de verzoekende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het gelijk werd gesteld. Ze komt dus in aanmerking voor de gevraagde rechtsplegingsvergoeding. De verzoekende partij geniet juridische tweedelijnsbijstand zodat de Raad in toepassing van artikel 21, §7, derde lid DBRC-decreet de rechtsplegingsvergoeding bepaalt op het minimumbedrag van 140 euro.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 oktober 2018, waarbij de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van het bouwen van een eengezinswoning na sloop van een bestaande woning op het perceel gelegen te 9030 Mariakerke (Gent), Jean Pierre Baudetlaan 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 28, sectie B, nummer 61w.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt een rechtsplegingsvergoeding van 140 euro, verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 december 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ