

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1226
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0559/A

Verzoekende partij	mevrouw Sarah DE CLEER vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	mevrouw Tamara STROBBE vertegenwoordigd door advocaat Gwijde VERMEIRE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 301

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 13 oktober 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een tuinhuis (regularisatie) op een perceel gelegen te 9032 Wondelgem (Gent), Sint- Sebastiaanstraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 30, sectie B, nummer 160/g3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 juli 2018.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Gwijde VERMEIRE voert het woord voor de tussenkommende partij, alsook mevrouw Tamara STROBBE in eigen persoon.

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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 13 november 2017 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

Nadat de gemeentelijke dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu op 31 maart 2016 vaststelt dat er op het perceel van de verzoekende partij een tuinhuis werd opgericht op minder dan 1 meter van de perceelsgrens, wordt de verzoekende partij aangemaand om het tuinhuis te regulariseren.

De verzoekende partij dient op onbekende datum een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tuinhuis. Deze aanvraag wordt op 30 juni 2016 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

De verzoekende partij dient op 2 augustus 2016 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een tuinhuis". Het betrokken perceel is gelegen te 9032 Wondelgem (Gent), Sint- Sebastiaanstraat 16. De tussenkomende partij is de linkerbuur.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005, maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 oktober 2016 gunstig. Omtrent de goede ruimtelijke ordening stelt hij het volgende:

“ ...

Voorliggende aanvraag betreft een aanvraag tot regularisatie voor de inplanting van een houten tuinhuis (ca. 10,66 m²) achteraan het perceel.

Tuilmuren op zijdelingse perceelgrenzen met een maximale hoogte van 2 m zijn vrijgesteld van vergunning. Gelet op de afstand van het tuinhuis van 23 cm ten opzichte van de linkeraanpalende en de beperkte overschrijding in (kroonlijst)hoogte van 15 cm is de impact

ten aanzien van deze aanpalende nagenoeg nihil. Bijkomend dient gesteld dat de eigenaar van het achterliggende perceel zich akkoord verklaard heeft met de inplanting en dat er zich op de perceelsgrens een voldoende hoge tuinmuur bevindt, waardoor ook voor deze aanpalenden de impact nagenoeg nihil blijft.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij, zich aansluitend bij het hiervoor aangehaald advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 15 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1), noch met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen. Dit bouwreglement bevat geen enkel artikel dat een afstand tot de perceelsgrens oplegt van een bouwwerk.

Er is geen enkele wettelijke bepaling die oplegt dat het tuinhuis op minimum 1 m afstand van de perceelsgrenzen moet staan.

Wel is het zo dat er geen vergunningsplicht zou zijn voor het tuinhuis indien voldaan zou zijn aan volgende voorwaarden (artikel 2.1, 11° van het Besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is):

- afstand tot perceelsgrenzen minimum 1 m, of tegen de perceelsgrens indien het tuinhuis tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als deze muur niet moet gewijzigd (verhoogd) worden.*
- de oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt max. 40 m²;*
- de hoogte bedraagt max. 3,5 m.*

Het raam in de voorgevel van het tuinhuis bevindt zich op 60 cm van de zijperceelsgrens met appellante en is daarmee conform aan de wetgeving met betrekking tot het nemen van zichten op aanpalende percelen (art. 679 van het burgerlijk wetboek).

De goede ruimtelijke ordening

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken 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.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van ca. 4,04 m breed, met achteraan een stadstuintje van ca. 30 m² groot.

Het wederrechtelijk geplaatst tuinhuis heeft een oppervlakte van $\pm 10 \text{ m}^2$ en een zadeldak met kroonlijsthoogte $\pm 2,1 \text{ m}$ en nokhoogte $\pm 2,9 \text{ m}$.

Het betreft dus een tuinhuis dat nogal groot is voor dergelijk klein stadstuintje.

Zoals hierboven uiteengezet zou het tuinhuis vrijgesteld zijn van vergunningsplicht indien het op 1 m afstand van de linkerzijperceelsgrens en achterste perceelsgrens zou staan (rechts bevindt zich een voldoende hoge scheidingsmuur).

Bij grotere percelen is het gangbaar dat houten tuinhuisjes op minimum 1 m afstand van de perceelsgrenzen geplaatst worden.

Bij kleine stadstuintjes wordt toegestaan dat de afstand tot de perceelsgrenzen minder dan 1 m bedraagt, zodat pakweg een tuinhuis met standaardbreedte van 3 m kan geplaatst worden.

Het is evenwel aangewezen dat de afstand tot de perceelsgrenzen toch minimum 0,50 m bedraagt, zeker indien de aanpalende niet akkoord is met een kleinere afstand. Dit niet enkel omwille van de visuele impact die een te korte afstand heeft, maar ook omdat een kleinere afstand – in dit geval 23 cm tot de perceelsgrens met appellante – niet toelaat onderhoudswerken uit te voeren vanop het eigen perceel aan de zij- en achtergevel van het tuinhuis, evenmin als aan de tussenstrook.

De vergunning dient dan ook geweigerd te worden omwille van de te kleine afstand tussen de linkerzijperceelsgrens en het tuinhuis.

...

Na de hoorzitting van 24 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 maart 2017 ongegrond. De verwerende partij beoordeelt de aanvraag eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige eigenaar, maar besluit toch een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde “dat het tuinhuis op 0,50m van de linker zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst”.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat zij als aanvrager van de vergunning belang heeft op grond van artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO.

De tussenkomende partij werpt op:

“... ”

De vordering beoogt in werkelijkheid het behoud van de feitelijke situatie zoals die nu is.

Deze situatie is evenwel illegaal: het gaat om een bouwvergund tuinhuis. Mw Decleer was zich wel degelijk ervan bewust dat zij een stedenbouwkundige vergunning nodig had,

aangezien het beoogde tuinhuis niet voldeed aan de voorwaarden van het “Vrijstellingsbesluit”.

De bewering van blz. 2 van het verzoekschrift “Mevrouw De Cleer was zich weliswaar niet bewust van het feit dat voor de oprichten van het tuinhuis een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk zou zijn” is een gratis bewering.

Hoewel mw. Decleer niet het akkoord had van de naburen om zo te bouwen, drukte zij toch haar bouwplannen door.

M.a.w. heeft zij bewust ervoor gekozen om eerst te handelen, en dan te hopen dat ze een vergunning zou bekomen.

Wellicht was de partij Decleer niet zinnens om een vergunning aan te vragen doch werd zij hiertoe gedwongen wegens de klacht die werd ingediend bij de Dienst Toezicht. De bewering van Mw. De Cleer dat zij niet wisten een vergunning nodig te hebben, is ongeloofwaardig en onrealistisch.

In een rijwoning weet je dat rekening dient gehouden te worden met de geburen. In de begeleidende brief bij de tweede aanvraag staat trouwens: “Ik ben er van op de hoogte dat ik wettelijk 1 meter moet houden van de perceelsgrens maar dan hou ik een tuinhuis van 0,5 m over”.

De bouwheer heeft hiermee zichzelf en de geur wetens en willens in de nesten gewerkt.

*Bovendien hield zij ook manifest geen rekening met hetgeen in punt 10 van de weigeringsbeslissing van de stad Gent dd. 30 juni 2016 staat: “Opmerkingen bij een eventuele nieuwe aanvraag. De afstand tot de perceelsgrenzen moet **minimum 1 m** zijn als de bureu niet uitdrukkelijk voor akkoord tekenen op de plannen en de aanvraagformulieren.” (eigen benadrukking)*

Hoewel mw. Decleer de beslissing van de stad Gent aanvaard heeft (aangezien zij deze definitief heeft laten worden), diende zij hiermee rekening te houden.

Toch diende zij identiek dezelfde bouwaanvraag in.

*Deze werkwijze van de eisende partij maakt dat haar vordering ontoelaatbaar is.
...”*

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Allereerst dient, zoals dit ook blijkt uit het initieel verzoekschrift tot nietigverklaring, te worden herhaald dat de verzoekende partij over het vereiste belang beschikt bij de gevraagde vernietiging doordat zij nominatim is aangeduid als belanghebbende in artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO

De tussenkomende partij laat het volstrekt na hieromtrent enig verweermiddel op te werpen.

Alleen al om deze reden is het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk en de exceptie van de tussenkomende partij ongegrond.

De verzoekende partij ziet verder niet in hoe het zogenaamd aanvaarden van (het definitief karakter) van een eerdere weigeringsbeslissing van de stad Gent van 30 juni 2016 – quod

certe non, afbreuk zou doen aan haar belang om tegen de in casu bestreden beslissing van de verwerende partij, die werd genomen naar aanleiding van een administratief beroep tegen een andere beslissing van de stad Gent van 13 oktober 2016, een beroep tot nietigverklaring in te stellen.

Het vergunningsbesluit van de verwerende partij van 2 februari 2017 is de in deze procedure bestreden beslissing.

Vervolgens komt de tussenkomenende partij niet verder dan het poneren van onjuiste stellingen en ongefundeerde beweringen, stellende dat het om een illegale situatie zou gaan en de verzoekende partij er zich altijd van bewust zou zijn geweest een stedenbouwkundige vergunning nodig te hebben doch wellicht niet zinnens was één aan te vragen tot zij hiertoe zou zijn gedwongen wegens de klacht van de tussenkomenende partij.

Dit is loutere sfeerschepperij en doet in casu niets ter zake.

Het beroep is ontvankelijk.

...

De tussenkomenende partij dupliceert:

" ...

Louter formeel gezien voldoet de eisende partij inderdaad aan de vereisten van art. 4.8.11 par. 1 VCRO: " De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende personen worden ingesteld :

Haar vordering is zo gezien "ontvankelijk".

Doch zoals gezegd in de eerdere schriftelijke uiteenzetting blz. 5-6 is er wel een probleem voor de tegenpartij wat de toelaatbaarheid van haar vordering betreft, vermits zij de weigeringsbeslissing van de stad Gent van 30 juni 2016 heeft aanvaard. Dit mag zo gesteld worden doordat zij geen bestuurlijk beroep hiertegen heeft aangetekend.

Er was nog een georganiseerd administratief beroep mogelijk, waarvan de partij De Cleer geen gebruik gemaakt heeft.

Indien zij met deze beslissing niet akkoord ging, had zij als gemiddeld zorgvuldig handelende bouwheer, beroep moeten aantekenen bij de deputatie.

Het berusten in deze weigeringsbeslissing van 30 juni 2016 is wel merkwaardig aangezien hierin onder het punt 8. "Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" onder meer gesteld werd:

"Het tuinhuis (3,69 m op 2,89 m) in hout is wat betreft volume en inplanting niet aanvaardbaar binnen zijn omgeving.

De inplanting op minder dan 30 cm van de rechter-, linker-en achterste perceelsgrens is stedenbouwkundig onaanvaardbaar daar de aangrenzende burens hiervoor geen uitdrukkelijk akkoord getekend hebben op plan en op de aanvraag formulieren.

Ook naar onderhoud van dit houten tuinhuis is een inplanting zo dicht bij de perceelsgrenzen onaanvaardbaar.

De oppervlakte van dit tuinhuis is niet in verhouding met de oppervlakte van de buitenruimte. Bijgevolg komt deze aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

De goede ruimtelijke ordening komt door deze aanvraag in het gedrang."

Dus inhoudelijk gezien is er wel degelijk een probleem met haar persoonlijk belang bij de huidige vordering.

Hoe kan namelijk iemand nu tegelijkertijd enerzijds wel (minstens impliciet) akkoord gaan met 1 m. als minimumafstand, met een beslissing die het heeft over een wanverhouding tussen de oppervlakte van het tuinhuis v de buitenruimte en anderzijds niet akkoord gaan met een halve meter als minimumafstand?

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, 1° VCRO bepaalt dat de aanvrager van de vergunning als een belanghebbende beroep kan instellen bij de Raad. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij de aanvrager is van de bestreden vergunningsbeslissing.

Het gegeven dat de aanvraag betrekking heeft op een constructie die wederrechtelijk is opgericht, doet geen afbreuk aan het belang dat de aanvrager kan ontlenen aan de hiervoor vermelde bepaling. Artikel 4.2.24 VCRO voorziet overigens uitdrukkelijk in de mogelijkheid om een regularisatievergunning aan te vragen.

Er bestaat ook geen beletsel voor een aanvrager om na een weigering in eerste administratieve aanleg van een eerste aanvraag, een nieuwe aanvraag in te dienen. Het verzaken aan een eerdere aanvraag houdt niet in dat de verzoekende partij zich niet zou kunnen beroepen op artikel 4.8.11, § 1, 1° VCRO om beroep in te stellen tegen de in laatste administratieve aanleg gewezen vergunningsbeslissing over de tweede aanvraag.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bevestigde dus dat bij kleine stadstuinjes een afstand van minder dan 1 meter tot de perceelsgrenzen wordt toegestaan.

Gelet op de visuele impact en het feit dat er geen onderhoudswerken aan de zij- en achtergevel en tussenstrook zouden kunnen worden uitgevoerd, werd echter voorgesteld de vergunning te weigeren. Dit vooral omdat de beroepsindieners niet akkoord was met een kleinere afstand.

De verzoekende partij heeft dit in haar nota uitgebreid weerlegd : er ligt geen visuele impact voor en de onderhoudswerken kunnen van op het eigen perceel en van op het perceel van de achterbuur (met toelating) worden uitgevoerd.

De nota stelde concreet :

→ Visuele hinder

Bij de beoordeling van deze aspecten moet worden vertrokken van (a) de vergelijking tussen de vroegere toestand en de huidige toestand én (b) van de werkelijke toestand van de onmiddellijke omgeving.

(a) Vroegere vs. huidige toestand

...

Ook het oude tuinhuis was derhalve reeds vrij dicht tegen de afsluiting gebouwd en was ook hoger dan de afsluiting. De beroepsindiener koos er expliciet voor om op die plaats de afsluiting lager (1.5m) op te richten dan het eerste deel van de tuin.

Het is dan ook niet ernstig om nu voor te houden dat zij zicht heeft op een bijgebouw in de tuin van haar bureu.

Het zicht op het groen, en dus de facto de hoge boom van de achterbuur – dat als argument naar voor wordt geschoven –, is geen ernstig argument. Enerzijds wordt het zicht op de boom geenszins volledig ontnomen (dit blijkt zelfs uit de foto's die de beroepsindiener zelf voorlegt), anderzijds kan een buurman zich niet beroepen op het zicht op een boom in een verder gelegen tuin, terwijl hij over dit groen helemaal geen zeggenschap heeft. Indien de buurman besluit om de boom te kappen of zelfs nog maar ernstig te snoeien, zal het zicht ook worden aangetast .

Het feit dat men, in een dergelijk dichtbebouwde stedelijke omgeving, ook zicht heeft op bijgebouwen in de tuin van de bureu, is geenszins voldoende om de vergunning voor dergelijke bijgebouwen tegen te houden.

Het zicht wordt trouwens ook sterk gewijzigd door het recent opgerichte schoolgebouw op nr. 10, waardoor achter de boom een hoge blinde muur is verrezen : (...)

(b) De onmiddellijke omgeving

Het open zicht waarop de beroepsindiener zich meent te kunnen beroepen, moet daarenboven enigszins worden genuanceerd.

Achteraan de woning van de beroepsindiener staat een woning, die rechtstreeks in de tuin en de woning van de verzoeker kan binnenkijken.

Op het perceel met nr. 10 is een nieuw schoolgebouw opgericht. Dit komt veel hoger en is veel imposanter dan welk gebouw ook in de omgeving. Ook hierin zitten ramen die kunnen binnenkijken in de tuinen en zelfs woningen aan de Sint-Sebastiaanstraat. Dit gebouw is bovendien geen tuinhuisje maar een schoolgebouw.

Conform het Vrijstellingsbesluit kan de aanvrager, zonder vergunning, een afsluiting tot een hoogte van twee meter (in de zijtuin en achtertuin) plaatsen (artikel 2.1., 5°). De beroepsindiener deed dit trouwens eveneens, zij het slechts tot de helft van de perceelsgrens. Zij is zich hiervan dus goed bewust.

Een afsluiting van 2 meter hoog zou eenzelfde effect hebben op de beweerde visuele hinder, als het tuinhuis dat nu op 23 cm van de perceelsgrens is opgericht.

Besluit :

De visuele impact van het nieuwe tuinhuis op de linkeraanpalende buur is geenszins ernstig gewijzigd in vergelijking met het tuinhuis dat er vroeger stond.

Bovendien moet ook met de onmiddellijk aanpalende omgeving worden rekening worden gehouden.

De beweerde visuele impact overstijgt geenszins wat kan verwacht worden in een stedelijke, dicht bebouwde, omgeving.

(...)

→ Onderhoudswerken

Zowel de beroepsindieners als de PSA roepen in dat er geen onderhoudswerken vanop het eigen perceel zouden kunnen worden uitgevoerd aan het tuinhuis.

Dit alles is geenszins correct.

Er is via de achterzijde voldoende ruimte om eventueel onderhoud uit te voeren. Er bestaat een akkoord met de achterbuur, dat wanneer het zou nodig zijn, men op elkaars eigendom zou kunnen. de achterburen voor het snoeien van de haag, mevrouw De Cleer voor de onderhoud van het tuinhuis.

Door het bevestigen van een verfrol of borstel op een lange steel zijn alle zijden van het tuinhuis bereikbaar en behandelbaar. Dit is reeds uitgeprobeerd. Ook de tussenstrook tot aan de perceelsgrenzen kan op die wijze worden behandeld.

Bovendien zijn de onderhoudswerken tot een minimum herleid. De vriend van mevrouw De Cleer is schrijnwerker van opleiding en van beroep. Het hout werd speciaal gekozen en behandeld omwille van een lange levensduur. Tijdens de bouw van het tuinhuis werd het hout meermaals behandeld met een hoogwaardige beits die diep in het hout dringt en beschermt. Het is dus niet nodig om die jaarlijks te onderhouden (factuur en authenticiteitscertificaat van de houtkwaliteit worden gevoegd als stuk 1-2).

De verzoekende partij heeft derhalve uitgebreid aangetoond dat het zicht op het tuinhuis niet ernstig was gewijzigd in vergelijking met het vroegere tuinhuis, in de onmiddellijke omgeving hogere gebouwen staan met veel meer visuele impact (waar de buur zich nooit tegen heeft verzet), dat de onmiddellijke omgeving een stedelijke, dicht bebouwde omgeving is waarin het tuinhuis geenszins als storend kan worden beschouwd, dat het louter ‘zien’ van het tuinhuis niet automatisch visuele hinder impliceert (zeker niet in de dichtbebouwde stedelijke omgeving).

Bovendien koos de buurvrouw er voor om vanaf de tweede helft van haar tuin een lagere afsluiting te plaatsen. Indien zij deze eveneens 2 meter hoog had gebouwd – zoals in het eerste deel – dan was er geen zicht geweest op het tuinhuis.

Een afsluiting van 2 meter hoog zou ook door de verzoekende partij kunnen worden geplaatst én zelfs zonder vergunning.

Door het voorleggen van de toestemming van de achterbuur, dat wanneer het zou nodig zijn, men op elkaars eigendom zou kunnen, kan het tuinhuis en de zijstrook volledig worden onderhouden zonder dat de beroepsindieners of een andere zijbuur zou worden gestoord.

Aan al deze elementen is de deputatie volledig voorbijgegaan.

Het bestreden besluit bevat een identieke motivering als deze van de PSA, maar met de loutere aanvulling “onder die voorwaarde kan de vergunning worden verleend”.

De stedenbouwkundige vergunning wordt dus verleend onder de voorwaarde dat het tuinhuis op 0.50 meter van de linker zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst.

De deputatie poneert louter dat er visuele impact is en dat er geen onderhoudswerken vanop het eigen perceel kunnen worden uitgevoerd. De motivering is geenszins afdoende en getuigt van een onzorgvuldige besluitvorming.

Er blijkt niet dat de verwerende partij daadwerkelijk rekening heeft gehouden met de replieknota en de bijgevoegde stukken.

Zo blijkt op geen enkele wijze waarom er sprake zou zijn van een “visuele impact”.

Het louter kunnen zien van het tuinhuis van de buur in een dicht bebouwde stedelijke omgeving is geenszins voldoende om van een impact en dus een hinder voor de burens te kunnen spreken.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich gebouwen met veel meer visuele impact voor de linkerbuur van de verzoekende partij en in het verleden stond er op dezelfde plaats ook een tuinhuis dat slechts in beperkte mate kleiner was dan hetgeen waarvoor thans een regularisatie worden gevraagd. De linkerbuur koos er toen zelfs uitdrukkelijk voor om in het tweede deel van haar tuin een lagere afsluiting te voorzien (1,5m hoog) zodat zij in ieder geval het tuinhuis kon zien (dat zich in beduidend minder goede staat bevond dan het thans opgerichte tuinhuis).

De vraag stelt zich daarenboven welke relevantie het opschuiven van het tuinhuis met 27 cm zal hebben met betrekking tot de beweerde visuele impact van het tuinhuis op het linkerperceel. De buur zal het tuinhuis blijven zien. Dan meent de deputatie blijkbaar dat er geen visuele “impact” is.

De reden waarom de buur zich verzette tegen de korte afstand van de perceelsgrens hield verband met het raam in het tuinhuis, waarvan zij beweerde inkijk te hebben en dus schending van haar privacy (zie beroepschrift en replieknota bij de deputatie). De deputatie heeft dit aspect niet aanvaard en stelt zelfs uitdrukkelijk dat is voldaan aan de wetgeving inzake lichten en zichten.

Een tweede reden om zich te verzetten tegen de beperkte afstand tot de perceelsgrens was het feit dat zij zicht wou hebben op de groene haag en tuin met mooie bomen van de achterbuur. Het tuinhuis zou een belemmering vormen voor het zicht op het groen van de achterbuur. Naast het feit dat dit niet correct is (zie citaat met foto's hierboven uit de replieknota van de verzoekende partij bij de deputatie), blijkt ook op geen enkele wijze dat het verschuiven van het tuinhuis met 27 cm dit zou oplossen.

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelde de impact van het tuinhuis voor de linkeraanpalende in het besluit van 13 oktober 2016 als nihil.

De deputatie gaat volledig voorbij aan het akkoord van de aanvrager met de achterbuur over het onderhoud van het tuinhuis en evenmin wordt stilgestaan op de gebruikte onderhoudsvriendelijke materialen. Het motief over de onderhoudswerken is absoluut niet afdoende gemotiveerd.

...

In casu kan enkel worden vastgesteld dat uit de bestreden beslissing geenszins blijkt dat de verwerende partij daadwerkelijk rekening heeft gehouden met de replieknota en de bijgevoegde stukken. De verwerende partij neemt in haar beoordeling het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk over zonder dat zij hierbij de tegenargumenten die de verzoekende partij in haar replieknota uiteenzet, lijkt te betrekken.

De opgelegde voorwaarde vormt geenszins een antwoord op de opmerkingen van de verzoekende partij.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In navolging van de PSA is de deputatie van oordeel dat de afstand tot de perceelsgrenzen voor tuinhuisjes (met standaardbreedte 3m) in kleine stadstuintjes minimum 0,50 m moet bedragen, zeker indien de aanpalende niet akkoord is met een kleinere afstand. De verzoekster toont niet aan dat dit standpunt kennelijk onredelijk is.

Wel stelt de verzoekster dat de deputatie in casu niet tot dit oordeel mocht komen op basis van het argument dat de visuele impact van het tuinhuis te groot is door de beperkte afstand en dat de kleine afstand tot de perceelsgrens (23cm) onvoldoende onderhoudswerken vanop het eigen perceel aan het tuinhuis zou toelaten.

Nochtans is deze motivering noch zowel feitelijk juist als volstrekt redelijk.

Er kan vooreerst niet ernstig worden ontkend dat een constructie die dichterbij staat, groter lijkt (en dus een grotere visuele impact heeft) dan eenzelfde constructie die zich verderaf bevindt.

Bovendien blijkt uit de fotogegevens bij het dossier afdoende dat het aangevraagde tuinhuis wel degelijk een visuele impact genereert voor de beroepsindiener, waaraan de deputatie zich genoodzaakt zag te remediëren middels het opleggen van de betreffende voorwaarde.

De foto's uit het beroepschrift en de replieknota van de beroepsindiener tonen de visuele impact van het aangevraagde tuinhuis onmiskenbaar aan (stuk 5 en 8). Er blijkt wel degelijk een grotere impact van het huidige tuinhuis ten opzichte van het vroegere tuinhuis. De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid stellen dat de aanvraag een visuele impact genereert en kon dit argument aangrijpen om vervolgens een voorwaarde op te leggen. De impact blijkt evident uit het beroepschrift en de bijhorende stukken zodat de motivering van de deputatie ter zake volstaat.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat ook voldoende rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Daarbij kan er aan de deputatie niet worden verweten dat zij rekening houdt met de feitelijke bestaande toestand, m.n. een bestaande afsluiting van 1,5m hoogte (en dus niet 2m) op de perceelsgrens. Evenmin kan haar worden verweten dat zij het aangevraagde tuinhuis van de verzoekster als 'de meest onmiddellijke omgeving' van de beroepsindiener ziet, terwijl het schoolgebouw eerder als ruimere omgeving moet worden beschouwd.

De vaststellingen van de deputatie ter zake zijn dan ook niet onzorgvuldig, minstens niet kennelijk onredelijk.

Dit geldt evenzeer voor het standpunt van de deputatie dat de kleinere afstand niet toelaat om onderhoudswerken uit te voeren vanop het eigen perceel aan de zij- en achtergevel van het tuinhuis, evenmin als aan de tussenstrook.

Tijdens de beroepsprocedure beweerde de verzoekster, doch toonde geenszins concreet aan, dat deze onderhoudswerken van zij- en achtergevel van het tuinhuis geen probleem zouden vormen. Echter uit het voorliggende verzoek tot vernietiging blijkt eens te meer dat deze onderhoudswerken slechts mogelijk zijn met behulp van een verfrol of borstel op een lange steel of louter door middel van betreding van het achterliggende perceel. Alleen al

hieruit blijkt dat het tuinhuis van de verzoekster zich te kortbij de perceelsgrenzen bevond en moet worden verplaatst tot op 50cm afstand, aangezien dergelijk kunstgrepen nodig zijn voor het onderhoud van het tuinhuis. Overigens biedt een eventuele toelating tot betreding van het achterliggende perceel geen duurzame garantie voor voldoende onderhoud van het betreffende tuinhuis, in het eventuele geval van verkoop van één van de percelen. Dit is geen duurzame ruimtelijk gegeven waarop de deputatie haar oordeel kon baseren.

De deputatie oordeelde dan ook in alle redelijkheid én terecht dat de kleinere afstand niet toelaat onderhoudswerken uit te voeren vanop het eigen perceel aan de zij- en achtergevel van het tuinhuis, evenmin als aan de tussenstrook.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de deputatie rekening zou hebben gehouden met hogervermelde argumenten (inzake visuele impact en onderhoudswerken) die door de verzoekster in haar replieknota werden uiteengezet.

De verzoekster gaat echter volledig voorbij aan het feit dat de deputatie bij het nemen van haar beslissing kennis neemt van alle stukken in het dossier en dus ook van de replieknota van de verzoekster (die in de hoedanigheid van ‘aanvrager’ ook in de administratieve beroepsprocedure betrokken was – stuk 7).

In de bestreden beslissing wordt op p. 1 zelfs expliciet verwezen naar de voormelde replieknota.

Bovendien blijkt uit het notitieblad van de PSA tijdens de hoorzitting (stuk 9) dat de verschillende argumenten met betrekking tot visuele impact, privacy en het onderhoud van het tuinhuis, die door de verzoekster nogmaals tijdens de hoorzitting werden uiteengezet, wel degelijk werden gehoord.

De bestreden beslissing bevat eveneens de nodige uitdrukkelijke passages met betrekking tot de argumenten die in de voormelde replieknota werden herhaald. Uit die motivering blijkt bovendien afdoende waarom de deputatie zich niet heeft aangesloten bij het standpunt van de verzoekster zoals dit werd verwoord in haar replieknota.

*De deputatie heeft daarbij overigens niet de plicht om op alle beroepsargumenten individueel te antwoorden. Zij dient enkel een afdoende motivering te voorzien dewelke op correcte en relevante juridische en ruimtelijke motieven is gebaseerd. Een dergelijke motivering is aanwezig en blijkt bovendien niet kennelijk onredelijk. Dat verzoekster een andere mening hebben over deze opportuniteitsbeoordeling maakt deze nog niet onwettig.
...*

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Dat de PSA zou gesteld hebben dat bij kleine stadstuintjes een afstand van minder dan 1 m. kan toegestaan worden.

Bemerking:

het klopt dat de PSA dit zo geschreven heeft (onder punt 2.4).

Ook de deputatie heeft dit zo gesteld (blz.5).

Doch het dient benadrukt dat de stad Gent in haar beslissing van 30 06 2016, blz. 4/8 een minimumafstand van 1 meter heeft vooropgesteld, behoudens akkoord van de geburen.

Het gaat hier om een beslissing waartegen mw. De Cleer destijds geen hoger beroep heeft aangetekend.

...

De eigenlijke kritiek op de bestreden beslissing is dan te lezen in punt 13 van het verzoekschrift.

En in dit punt 13 gaat het enkel over een toelichting bij de motiveringsplicht en bij het zorgvuldigheidsbeginsel.

Met de ingeroepen artikelen van de VCRO wordt er geen enkele concreet verband gelegd. Zodat het middel in elk geval ongegrond is t.a.v. deze bepalingen uit de VCRO (wegens gebrek aan een concrete toelichting ervan).

Bij punt 12 blz. 8:

"Ook het oude tuinhuis was derhalve reeds vrij dicht tegen de afsluiting gebouwd en was ook hoger dan de afsluiting. De beroepsindiener koos er expliciet voor om op die plaats de afsluiting lager (1.5m) op te richten dan het eerste deel van de tuin."

En de stellingname "er ligt geen visuele impact voor".

Repliek.

--> De deputatie stelde blz. 5:

"Dit niet enkel omwille van de visuele impact die een te korte afstand heft, maar ook omdat een kleinere afstand.... niet toelaat onderhoudswerken uit te voeren" (punt 2.4).

--> Er is zoals de deputatie stelde, terecht en kennelijk inderdaad een visuele impact.

Deze visuele hinder kan volgens tussenkomende partij enkel vanaf haar perceel worden beoordeeld.

Er is een zeer aanzienlijk verschil in omvang tussen het oude en nieuwe tuinhuis.

Het nieuwe tuinhuis, ong 10 m2 groot (3,69 op 2,89 meter) neemt de volledige breedte van de tuin in beslag. Het staat niet alleen dicht bij de afsluiting, het is ook beduidend hoger (nokhoogte = 2,90 m. volgens de aanvraag) en komt ook meer naar voren.

Dit blijkt uit de foto's gevoegd in het bundel bij het verzoekschrift tot tussenkomst.

De breedte is niet conform de 1 m buffer (zoals gesteld ook in de weigeringsbeslissing van de stad Gent dd. 30 juni 2016), de (relatief) grote oppervlakte en bijhorende hoogte zijn daarvan het gevolg waardoor er een muur naast de omheining is gekomen en het raam er volledig boven komt. Als er een redelijke afstand zou zijn gerespecteerd, had er nooit zo'n hoog tuinhuis bestaan en werd verzoekster in tussenkomst niet met de nadelige gevolgen ervan geconfronteerd.

--> Tegelijk doet dit een veel meer ingesloten situatie ontstaan, en is het zicht op het groen van de achterbuur danig verminderd.

Het tuinhuis staat zo dicht bij de afsluiting dat Mw. Strobbe er zelfs vanuit haar living niet meer kan naast kijken. Het komt boven de eerste en hogere afsluitingsplaat. Dit was met het oude tuinhuis niet het geval.

Ook dit zijn visuele aspecten.

'We' bevinden 'ons' in de rand van Gent waar er nog groen is, met aanpalende tuintjes, en dat koestert verzoekster. Er is een enorm verschil met de vroegere situatie en meer visuele hinder.

Het is ook zo dat de deputatie het beroepsargument blz. 2-3 van het grievenschrift dd. 15 11 2016 niet heeft tegengesproken:

"Het nieuwe tuinhuis vormt een muur naast de omheining, de hoogte is t.o.v. de afsluiting verdubbeld. Mijn open zicht op het groen van de achterbuur wordt volledig belemmerd. Zelfs vanuit mijn living kan ik niet naast het tuinhuis kijken, het komt boven de eerste en hogere afsluitingsplaat. Dit was met het oude tuinhuis niet het geval."

--> Wat de afsluiting betreft op het erf van de tussenkomende partij en slechts 1,50 m hoog is sinds > 16 jaar:

- deze afsluiting werd gebouwd in 2000;*
 - dit in overleg met de vorige eigenaars;*
 - omwille van de groene haag en tuin met mooie bomen van de achterbuur;*
 - en om een open, ruimtelijker gevoel aan beide kanten van de omheining te behouden*
 - en om nog voldoende licht en zon te ontvangen*
- werd deze afsluiting ter hoogte van het terras **wisselend hoog en verder lager opgetrokken.***

Zij lichtte dit ook toe in haar beroepsschrift van 15 november 2016 blz. 2 punt 1.

De verwijzing naar een schoolgebouw dat intussentijd werd opgetrokken. Zie de foto blz. 9 van het verzoekschrift.

Bij punt 3. En verder: "Op het perceel met nr. 10 ..."

En blz. 12: "In de onmiddellijke omgeving bevinden zich gebouwen met veel meer visuele impact voor de linkerbuur van de verzoekende partij ..."

Replik.

De partij Decleer illustreerde dit met een foto blz. 7 van haar replieknota bij de provincie, dd. 20.01.2017 en idem verzoekschrift blz. 9-10.

Evenwel was op het moment dat het tuinhuis werd geplaatst, er nog geen sprake van het recent opgerichte schoolgebouw dat trouwens verder van het perceel Sint-Sebastiaanstraat nr 16 af ligt en van waaruit men het huis van de tussenkomende partij niet kan kijken.

Daarbij kan de Raad voor Vergunningsbetwistingen ivm het specifieke nadeel wegens een vergunningsbeslissing geen rekening houden met een nadeel wegens een andere vergunningsbeslissing (bv. voor het kwestig schoolgebouw).

Bij punt (b) De onmiddellijke omgeving (blz. 9 van het verzoekschrift)

" Achteraan de woning van de beroepsindiener staat een woning, die rechtstreeks in de tuin en de woning van de verzoeker kan binnenkijker."

Replik.

Wat mw. Decleer bedoelt, illustreerde zij met een foto op blz. 7 van haar replieknota bij de provincie, dd. 20.01.2017.

Doch dit is een extern element, en is geen deel van de beoordeling gemaakt door de deputatie en kan dus ook geen rol spelen als argument pro of contra de vordering van eiseres.

Deze woning stond er overigens al bij de aankoop van de woning door mw. Strobbe in 1998 en bevindt zich op een redelijke afstand. Het tuinhuis werd recent zonder overleg, akkoord noch vergunning vlakbij geplaatst.

Bij punt 4 blz. 10:

*"Een afsluiting van 2 meter hoog **zou** eenzelfde effect hebben op de beweerdde visuele hinder, als het tuinhuis dat nu op 23 cm van de perceelsgrens is opgericht." (eigen nadruk) [I*

Repliek.

Ook dit is een niet relevant afleidingsmanoeuvre.

Het gaat hier niet om een afsluiting van 2 meter hoog, doch wel om een tuinhuis met een nokhoogte van 2,90 m.

Overigens staat deze afsluiting er al 17 jaar, nl. sinds 2000.

Bovendien is een argument op basis van "zou" louter hypothetisch.

De afsluiting is 1,50 m; geen 2 meter.

Bovendien werd met het oog op een goede burenenrelatie toen niet ééenzijdig beslist tot het plaatsen van een hoge muur of afsluiting.

Bij punt 5.

"Bovendien moet ook met de onmiddellijk aanpalende omgeving worden rekening gehouden."

Repliek.

Op zich is dit een juist standpunt.

Het vloeit nl. voort uit het gewestplanvoorschrift, vervat in het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14 09 1977):

...

Tot deze onmiddellijke omgeving behoren uiteraard vooral de twee zijdelings gelegen erven (resp. huisnummer 16 en nr. 12) en het achtergelegen erf.

Een consequente toepassing van het gewestplan diende dan ook juist wel tot een weigering zonder meer te leiden van de bouwvraag.

In elk geval diende deze verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zorgvuldig en concreet gemotiveerd te worden.

*De deputatie diende de omgevingstoets uit te voeren cfr. de gegevens van de aangevraagde constructie en **de actuele** omgevingssituatie op het ogenblik van die aanvraag.*

Een soort geschiedkundig onderzoek naar vroegere situaties is niet nodig.

Bij punt 6 blz. 10: Onderhoudswerken

"Er is via de achterzijde voldoende ruimte om eventueel onderhoud uit te voeren. Er bestaat een akkoord met de achterbuur, dat wanneer het zou nodig zijn, men op elkaars eigendom zou kunnen. de achterburen voor het snoeien van de haag, mevrouw De Cleer voor de onderhoud van het tuinhuis."

Repliek:

De achterbuur snoeit zijn haag sinds jaar en dag perfect vanop zijn eigen perceel omdat hij daarvoor ruimte voorzag. Hij heeft hiervoor nog nooit het perceel van de tussenkomenende partij moeten betreden.

De vrees is realistisch dat er nogal wat acrobatische toeren nodig zullen zijn om zowel een haag als afsluitingsdraad te omzeilen om onderhoudswerken aan het tuinhuis uit te voeren.

Ook nog bij punt 6:

"Door het bevestigen van een verfrol of borstel op een lange steel zijn alle zijden van het tuinhuis bereikbaar en behandelbaar. Dit is reeds uitgetoetst. Ook de tussenstrook tot aan de perceelsgrenzen kan op die wijze worden behandeld."

Replik:

Niet iedereen is even handig (bv. een latere bewoner) om deze met bepaalde hulpmiddelen uit te voeren.

Ook nog bij punt 6:

"Bovendien zijn de onderhoudswerken tot een minimum herleid. De vriend van mevrouw De Cleer is schrijnwerker van opleiding en van beroep. Het hout werd speciaal gekozen en behandeld omwille van een lange levensduur. Tijdens de bouw van het tuinhuis werd het hout meermaals behandeld met een hoogwaardige beits die diep in het hout dringt en beschermt. Het is dus niet nodig om die jaarlijks te onderhouden (factuur en authenticiteitscertificaat van de houtkwaliteit worden gevoegd als stuk 1-2)."

Replik:

Dit zijn vooreerst gratis subjectieve beweringen.

De deputatie dient een aanvraag objectief te bekijken, en zonder haar beslissing afhankelijk te stellen van variabele, tijdsgebonden of andere onzekere elementen.

Bovendien geldt de vergunning voor onbepaalde tijd; en zal er dus in de toekomst nog regelmatig onderhoud of herstel (bv. wegens noodweer) nodig zijn.

Wat als het onroerend goed een nieuwe eigenaar heeft en deze geen 'handige Harry' is ?

Blz. 12 :

"De vraag stelt zich daarenboven welke relevantie het opschuiven van het tuinhuis met 27 cm zal hebben met betrekking tot de beweerdde visuele impact van het tuinhuis op het linkerperceel".

Replik:

Dit is een onjuiste gedachte.

Ingeval de beslissing van de deputatie wordt vernietigd, zal immers ook rekening moeten worden gehouden met de weigeringsbeslissing van de stad Gent dd. 30 juni 2016 waarin uitdrukkelijk en op definitieve wijze werd beslist dat er minstens 1 meter afstand dient te worden gehouden.

Bovendien is zelfs het opschuiven met 27 cm. een voor de tussenkomende partij enigszins voordeliger situatie dan nu: qua lichtinval, iets meer gevoel van minder opdringerigheid op alle vlak, iets minder in wanverhouding (het perceel is nl. slechts 4,04 m. breed) of dus 7 % meer afstand tot de perceelsgrens. Het gaat nu eenmaal om eerder smalle stadstuintjes en logisch dat de impact van bv. 1 meter meer of minder gans anders is dan in een tuin van bv. 20 meter breedte.

Blz. 12 :

"De reden waarom de buur zich verzette tegen de korte afstand van de perceelsgrens hield verband met het raam in het tuinhuis, waarvan zij beweerdde inkijk te hebben en dus schending van haar privacy (zie beroepsschrift en replieknota bij de deputatie). De deputatie heeft dit aspect niet aanvaard en stelt zelfs uitdrukkelijk dat is voldaan aan de wetgeving inzake lichten en zichten."

Replik:

Het raam is inderdaad een niet onbelangrijk aspect, doch niet de hoofdreden van het beroep.

--> Het is wel zo dat het argument privacy in het beroepsschrift van 15 11 2016 werd ingeroepen:

"Ik kan echt niet leven met een raam dat recht in en tot op het einde van mijn living binnen kijkt. Ik heb geen privacy meer."

--> De deputatie heeft dit privacy- argument weliswaar niet echt besproken, doch heeft het ook niet (uitdrukkelijk) verworpen.

Over "privacy" is niets te lezen in de deputatiebeslissing.

De Deputatie hield zich hier dus op de vlakte.

--> Het is ook zo tegenpartij zich beroept op art. 4.3.1 par 1 en par.2 van de VCRO, die vooral gaan over de goede ruimtelijke ordening.

Welnu, de deputatie heeft de kwestie van het raam enkel belicht vanuit het burgerlijk wetboek (artikel 679), doch niet als element ten gunste of ongunste van de "goede ruimtelijke ordening". Zie punten 2.3 "de juridische aspecten" v. 2.4 "De goede ruimtelijke ordening" blz. 4 van het deputatiebesluit.

In punt 2.4 heeft de deputatie zich niet specifiek over "het raam" uitgesproken. De eisende partij verdraait dan ook de bestreden beslissing.

Blz. 12:

"De deputatie gaat volledig voorbij aan het akkoord van de aanvrager met de achterbuur over het onderhoud van het tuinhuis en evenmin wordt stilgestaan op de gebruikte onderhoudsvriendelijke materialen. Het motief over de onderhoudswerken is absoluut niet afdoende gemotiveerd."

Replik.

De deputatie dient geen rekening te houden met toezeggingen van derden ivm onderhoud van andermans eigendom. Dit is louter privaat recht, geen element om een vergunning dan wel een weigering op te steunen.

De deputatie dient immers in eerste instantie te antwoorden op de grieven van de beroepende partij, in dit geval dus van mw. Tamara Strobbe.

De deputatie heeft overigens, binnen de context van een "goede ruimtelijke ordening" cfr. art. 4.3.1 par.2 VCRO, en waartoe onder meer "gebruiksgenot", "veiligheid" en "functionele inpasbaarheid" behoren, terecht beslist dat het onderhoudsaspect belangrijk is.

En dat een tussenruimte van 23 cm. dan een probleem geeft.

De appreciatie die de deputatie hier maakte ivm het aspect "onderhoudswerken" kan dan ook niet (kennelijk) onredelijk genoemd worden, noch is dit in strijd met artikel 4.3.1 par. 1, 1° VCRO of met artikel 4.7.23 par. 1 VCRO.

De eisende partij licht in punt 13 nog verder toe waarom de deputatie geen voldoende rekening heeft gehouden met de replieknota op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Men verwijst verder ook nog naar rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, onder meer het arrest RvVb nr. A/2012/0410 van 16 10 2012.

Replik.

--> Zoals hiervoor reeds werd aangetoond, alsook blijkt uit alle stukken van het dossier (beroepsschrift, foto's, enz.) heeft de deputatie wel degelijk uitdrukkelijk en afdoende

gemotiveerd waarom het tuinhuis op een korte afstand van slechts 27 cm. niet kan vergund worden. Reden waarom zij een voorwaarde oplegde, tzt minstens 0,50 cm. houden. Wanneer er een probleem is alleen al om reden van de afstand t.o.v. een (belanghebbende) geboor, hoeft de deputatie ook niet nog eens alle andere elementen van het beroep en verweer te gaan uitpluizen en één voor één beantwoorden.

Indien er reeds een beslissend argument is (op basis van bv. te korte afstand tov zijperceelsgrenzen bij gebrek aan akkoord van de nabuur) dan hoeft de deputatie niet ook nog meerdere aanvullende argumenten in bv. de context van "goede ruimtelijke ordening" te poneren om tot dezelfde conclusie te komen.

--> Partij De Cleer verwijst ook nog naar rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, onder meer het arrest RvVb nr. A/2012/0410 van 16 10 2012.

...

Evenwel mag aan een arrest van de Raad van State dan wel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geen algemene draagwijdte toegekend worden. Het is bv. mogelijk dat de verwerende partij in die zaak bepaalde verweermiddelen (die mogelijks wél beschikbaar waren) niet heeft ingeroepen.

Daarbij, men kan evengoed stellen dat strict gezien in de VCRO beroepsprocedure (art. 4.7.21 e.v.) niet is bepaald dat de deputatie moet antwoorden op andere argumenten dan degene die vermeld zijn in het beroepsschrift.

Het beroepsschrift werd ingediend door mw. Strobbe.

De bouwheer heeft na het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een replieknota ingediend.

Alle partijen werden gehoord.

...

Blz. 1 van de beslissing:

"dat werd gevraagd om gehoord te worden, bijgevolg werden alle partijen uitgenodigd. Gehoord in zitting van dinsdag 24 januari 2017; in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, en de heer Jan Allaert,...(...)

Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting."

Conclusie.

Het middel mist dan ook de nodige feitelijke en juridische grondslag.

Uw Raad mag rekening houden met alle elementen van het administratieve dossier en dus m.i.v. de stukken die partijen hebben aangeleverd.

...

Middel of minstens aanvullend argument aangewend door de tussenkomende partij.

Noch de partij Decleer noch de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen hebben rekening gehouden met het definitief weigeringsbesluit van het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent van 30 juni 2016.

Volgens deze beslissing diende een afstand van 1 meter gerespecteerd.

Bovendien werd het tuinhuis te volumineus geacht.

Verzoekster vraagt dan ook dat Uw Raad met dit objectief en ontegensprekelijk gegeven rekening wil houden.

Definitieve bestuursbeslissingen hebben immers in principe verbindende kracht, en ook een "dwingende kracht" (het zgn. "privilège du préalable")

Hoewel de eerdere beslissing van de stad Gent - evident- geen voorwerp uitmaakt van het annulatieberoep, is het wel een voldongen juridisch feit.

Ook mocht de beslissing van de deputatie niet vernietigd worden, dient mw. Decleer nog steeds ervoor te zorgen dat het tuinhuis op minstens 1 meter afstand wordt gebouwd.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De tussenkomende partij kan niet worden gevolgd waar zij stelt dat de schending van 4.3.1; §1, 1° en 4.7.23 VCRO niet wordt uiteengezet in het verzoekschrift. Naast een omschrijving van deze bepalingen, wordt verder in het verzoekschrift weldegelijk uiteengezet waarom de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving in het licht van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft onderzocht. Daarnaast wordt in het verzoekschrift ook uitvoerig uiteengezet waarom de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de schriftelijke standpunten uit de replieknota van de verzoekende partij bij het nemen van haar beslissing.

Wat betreft de stelling van de tussenkomende partij omtrent de bepaling uit de eerste weigeringsbeslissing van de stad Gent van 30 juni 2016, verwijst de verzoekende partij naar hetgeen hieromtrent infra wordt uiteengezet.

De verwerende partij negeert in haar antwoordnota de stelling van de verzoekende partij dat het bestreden besluit een identieke motivering bevat als deze van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (hierna: PSA), maar met de loutere aanvulling “onder die voorwaarde kan de vergunning worden verleend”. De stedenbouwkundige vergunning wordt dus verleend onder de voorwaarde dat het tuinhuis op 0.50 meter van de linker zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst.

Waar de PSA besluit om de vergunning te weigeren omwille van een vermeende visuele impact en een vermeende onmogelijkheid tot het uitvoeren van onderhoudswerken, besluit de verwerende partij met exact dezelfde motivering om de vergunning toch te verlenen doch met de loutere toevoeging dat deze vermeende hinderaspecten geremedieerd kunnen worden door het tuinhuis 27 centimeter op te schuiven.

De enkele toevoeging van voormelde voorwaarde vormt niet alleen een uiterst gebrekkige motivering in de bestreden beslissing, zij is daarenboven kennelijk onredelijk aangezien dit voor de verzoekende partij met zich mee brengt dat het volledige tuinhuis dient te worden afgebroken om het vervolgens een 27-tal cm opnieuw op te richten, terwijl de vermeende visuele impact en afstand voor onderhoudswerken, quod certe non, nagenoeg hetzelfde blijft door de loutere opschuiving van 27 cm.

Alleen al om deze reden is het besluit van de verwerende partij onzorgvuldig gemotiveerd en kennelijk onredelijk.

...

Visuele impact

...

Waar de verwerende en tussenkomende partij uit de foto's en het feit dat een constructie die dichterbij staat, groter lijkt dan één die verderaf staat, afleidt dat de aanvraag een visuele impact genereert, blijkt dit allereerst allesbehalve op gemotiveerde wijze uit de bestreden beslissing.

De argumentatie van de verzoekende partij dat het zicht op het tuinhuis niet ernstig was gewijzigd in vergelijking met het vroegere tuinhuis, in de onmiddellijke omgeving hogere gebouwen staan met veel meer visuele impact (waar de tussenkomende partij zich nooit tegen heeft verzet), dat de onmiddellijke omgeving een stedelijke, dicht bebouwde omgeving is waarin het tuinhuis geenszins als storend kan worden beschouwd, dat het louter 'zien' van het tuinhuis niet automatisch visuele hinder impliceert (zeker niet in de dichtbebouwde stedelijke omgeving), laat de verwerende partij ongemoeid.

De verwerende partij kan dan ook bezwaarlijk voorhouden dat 'uit de bestreden beslissing blijkt dat voldoende rekening werd gehouden met de onmiddellijk omgeving van de aanvraag'.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring werd aan de hand van foto's reeds aangetoond dat het vroegere tuinhuis ook reeds vrij dicht tegen de afsluiting was gebouwd en eveneens hoger was dan de afsluiting. Eveneens werd reeds aangetoond dat het vermeende open ruimtelijk gevoel in een dichtbebouwde stedelijke omgeving en het zicht op het groen van de achterliggende buurman waarop de tussenkomende partij geen enkele zeggenschap kan laten geleden, ernstig dient te worden genuanceerd.

Waar de tussenkomende partij vervolgens stelt dat haar argument met betrekking tot het raam in het tuinhuis geïnterpreteerd moest worden als een schending van de privacy en de verwerende partij dit aspect niet heeft aanvaard nu zij oordeelde dat voldaan is aan de wetgeving inzake lichten en zichten, uit de tussenkomende partij zelf louter kritiek op de bestreden beslissing.

Vervolgens beschouwt de verwerende partij de afsluiting van 1,5 m in plaats van 2 m ter hoogte van het tuinhuis als zijnde de feitelijke bestaande toestand. Dat deze bestaande toestand zelf werd gekozen door de tussenkomende partij en zo een mogelijks visuele impact zelf in de hand werkt én het enkele feit dat de verzoekende partij daar te allen tijde zonder vergunning een afsluiting van 2 m kan plaatsen, wordt niet mee in overweging genomen.

De verwerende partij ziet gemakkelijks halve in het luttele centimeters opschuiven van het tuinhuis een oplossing om tegemoet te komen aan de visuele impact, quod certe non.

De verwerende partij is verder niet ernstig waar zij stelt dat het imposante schoolgebouw, dat boven het tuinhuis opsteekt en een blinde muur vormt achter de boom van de achterbuur, niets als de meest onmiddellijke omgeving doch als de ruimere omgeving moet worden beschouwd. Gelet op het feit dat de aanvraag zich situeert in een dichtbebouwde stedelijke omgeving waarbij zicht vanuit en op andere (bij)gebouwen niet abnormaal is – zo wordt geenszins rekening gehouden met het loutere feit dat vanuit het schoolgebouw én de achterliggende woning kan worden binnengekeken in de tuinen en woningen van verzoekende en tussenkomend partij –, is dit weldegelijk de onmiddellijke omgeving waarbinnen de aanvraag dient beoordeeld te worden.

Waar de tussenkomende partij met goed gevolg probeert voor te houden dat er op het moment van de oprichting van het tuinhuis nog geen schoolgebouw was, blijkt het tegendeel uit de eigen foto's in haar klacht van 3 maart 2016 en haar bezwaarschrift van 17 mei 2016 naar aanleiding van de eerste aanvraag (en dus nog voor de eerste weigeringsbeslissing van de stad Gent van 30 juni 2016). Gelet op de foto in het verzoekschrift kan de tussenkomende partij in geen geval voorhouden geen inkijk te

hebben vanuit de ramen op de verdieping in het schoolgebouw, minstens toont zij dit niet aan.

De tussenkomende partij is vervolgens correct waar zij stelt dat uw Raad zich niet hoeft uit te spreken over mogelijke inkijk vanwege het schoolgebouw en de in de onmiddellijk omgeving gelegen woning van de achterliggende buur. Het was de verwerende partij die zich hierover diende te buigen doch nagelaten heeft dit te doen.

Waar de tussenkomende partij met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving tenslotte verwijst naar de gewestplanbestemming 'woongebied' terwijl deze verenigbaarheid veeleer in het licht van de goede ruimtelijke ordening diende te worden onderzocht, geeft zij in haar schriftelijke uiteenzetting zelf aan dat de verwerende partij een actuele omgevingstoets diende uit te voeren maar niet heeft gedaan.

Onderhoud

...

Met betrekking tot het onderhoud van en rond het tuinhuis merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij een post factum motivering toevoegt in haar antwoordnota waar ze stelt dat kunstgrepen nodig zijn om het tuinhuis te onderhouden en de toelating van de achterbuur tot betreding van het achterliggende perceel geen duurzame ruimtelijke garantie biedt.

De verwerende partij geeft in de antwoordnota een bijkomende motivering die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden. Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van het bestreden besluit en niet met argumentatie aangebracht in (latere) procedurestukken voor uw Raad (zie onder meer Rvvb 21 mei 2013, nr. A/2013/0262 in de zaak 1112/0774/A/4/0694; Rvvb 30 mei 2012, nr. A/2012/0216 in de zaak 1112/0166/A/4/0134).

Met de bijkomende motivering in de antwoordnota van de verwerende partij, waarbij dit motief niet in de bestreden beslissing werd opgegeven, kan uw Raad geen rekening houden.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij poneert, is omtrent deze argumentatie geen woord terug te vinden in de beoordeling van de bestreden beslissing. Dit toont (nogmaals) aan dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd.

Zowel de verwerende als de tussenkomende partij gaat daarnaast voorbij aan de door de verzoekende partij voorgelegde factuur en het authenticiteitscertificaat van de gebruikte onderhoudsvriendelijke materialen, zoals dit als stuk werd gevoegd bij haar replieknota – en dus allesbehalve een subjectieve bewering – en waaruit blijkt dat het speciaal gekozen hout van het tuinhuis meermaals werd behandeld waardoor een jaarlijks onderhoud niet vereist is. De verwerende partij neemt ook dit niet mee in haar beoordeling.

Het motief over de onderhoudswerken is absoluut niet afdoende gemotiveerd.

De stelling van de tussenkomende dat de verwerende partij geen rekening diende te houden met het akkoord met de achterbuur omdat louter privaat recht zou zijn, is niet correct. Het akkoord met de achterbuur maakt dat kon worden afgeweken van de 1 m afstand tussen de perceelsgrenzen en de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke plaatsgesteldheid in het kader van de goede ruimtelijke ordening positief kon worden beoordeeld.

Voor het overige ziet de verzoekende partij ook niet hoe de verwerende partij er in alle redelijkheid meent toe te kunnen besluiten dat een opschuiving van slechts 27 centimeter plots wel een mogelijkheid zou bieden tot het uitvoeren van onderhoudswerken vanop het eigen perceel. Waar de tussenkommende partij hieromtrent laat gelden dat de enkele centimeters opschuiving een voor haar voordeligere situatie is, laat zij het na dit enigszins in concreto aan te tonen.

Het geringe voordeel dat de tussenkommende en verwerende partij beogen te bekomen met het enkele centimeters opschuiven van het tuinhuis, weegt niet op tegen de volledige afbraak die daarmee gepaard zou gaan voor de verzoekende partij. Het redelijkheidsbeginsel wordt met de voorliggende beslissing dan ook geschonden.

Replieknota

...

De verwerende en tussenkommende partij kunnen niet worden gevolgd waar zij stellen dat afdoende rekening werd gehouden met de argumenten uit de replieknota van de verzoekende partij. De verwerende partij slaagt er niet in dit enigszins concreet aan te tonen, dit blijkt alleszins absoluut niet uit de bestreden beslissing.

Bezwaarlijk kan de verwerende partij daarbij met goed gevolg verwijzen naar de vermelding op p. 1 van de bestreden beslissing waar wordt geschreven: "gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting".

Ook de verwijzing naar het notitieblad van de PSA tijdens de hoorzitting kan allesbehalve volstaan om aan te tonen dat uit de bestreden beslissing blijkt dat alle relevante gegevens, en dus ook de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, bij de beoordeling werden betrokken.

De verwerende partij is dan ook niet ernstig waar zij stelt dat de bestreden beslissing de nodige uitdrukkelijke passages met betrekking tot de argumenten uit de replieknota bevat.

Uit de bestreden beslissing kan bovendien niet alleen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk rekening heeft gehouden met de elementen uit de replieknota, er blijkt ook nergens in de bestreden beslissing op basis van welke overwegingen zij door de loutere toevoeging van de voorwaarde om het tuinhuis op 0.50 meter van de linker zijdelingse perceelsgrens te plaatsen, meent te kunnen afwijken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

...

Het gegeven dat de verwerende en tussenkommende partij nog bijkomend stellen dat de verwerende partij niet te kan worden verplicht om op alle individuele beroepsargumenten individueel te antwoorden, betekent dit nog niet dat zij de in casu andersluidende beslissing van de PSA zonder meer kan overnemen en zonder enige beoordeling van de argumentatie uit de replieknota van de verzoekende partij tot een andere beslissing kan komen door de loutere toevoeging van een weinig probleemoplossende (zie supra) voorwaarde.

Andermaal kan daarenboven verwezen worden naar de relevante rechtspraak van uw Raad zoals dit in het initieel verzoekschrift reeds werd geciteerd. De stelling van de tussenkommende partij dat alleen op de argumenten uit het beroepschrift moet worden geantwoord door de verwerende partij, gaat aan de inhoud van dit arrest voorbij. Ook de ongefundeerde bewering van de tussenkommende partij dat aan dit arrest geen algemene draagwijdte mag worden toegekend, houdt geen steek.

De bestreden beslissing steunt niet op deugdelijke motieven en houdt een schending in van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Het enig middel is gegrond.

Aangaande het middel of minstens aanvullend argument van de tussenkomende partij

...

Het is in eerste instantie niet mogelijk voor de tussenkomende partij om gedurende de procedure en bij wege van haar schriftelijke uiteenzetting een middel toe te voegen aan de onderliggende discussie.

Een tussenkomst is er op gericht om de vordering waarmee het geding aanhangig werd gemaakt, te weerleggen dan wel te ondersteunen. De grenzen van het debat worden dus getrokken door de initiële vordering van de verzoekende partij (RvVb 6 juni 2012, nr. S/2012/0119, TROS-Nieuwsbrief 2013, afl. 1, 32)

Een tussenkomende partij kan niet met een nieuw middel, zelfs indien dat middel het verzoek tot vernietiging zou ondersteunen, de vernietiging bepleiten van een bestreden beslissing. Een tussenkomende partij kan immers door middel van haar tussenkomst de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen (RvVb, 26 november 2013, nr. A/2013/0695, TROS-Nieuwsbrief 2014, afl. 6, 18)

Verder ziet de verzoekende partij niet in hoe de weigeringsbeslissing van de stad Gent van 30 juni 2016 en de daarin als ‘opmerking bij een eventuele nieuwe aanvraag’ opgenomen bepaling dat het tuinhuis op minstens 1 meter van de perceelsgrens moet worden opgericht, tenzij er een akkoord met de burens kan worden bekomen, zich in casu als een voldongen juridisch feit kan manifesteren.

Voormelde bepaling werd geenszins als een afdwingbare voorwaarde opgelegd.

Zoals de tussenkomende partij bovendien zelf aangeeft, vormt de weigeringsbeslissing van 30 juni 2016 niet de in deze procedure bestreden beslissing.

De vergunningsbeslissing die wel het voorwerp vormt van huidig annulatieberoep geeft duidelijk aan dat er geen enkele bepaling is die oplegt dat het tuinhuis op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen moet staan. De enige reden waarom een vergunning diende te worden gevraagd, is omdat het tuinhuis op minder dan 1 meter van de perceelsgrenzen staat en zodoende geen vrijstelling van vergunning geldt voor de verzoekende partij.

Waar de verzoekende partij eerst een weigeringsbeslissing verkreeg waarin werd opgemerkt dat een akkoord moest worden verkregen om af te wijken van de min 1 meterafstand tot de perceelsgrens, heeft zij zo een akkoord van de achterbuur verkregen.

Daar het iemand volledig vrij staat zo veel vergunningsaanvragen in te dienen als hij of zij wil, heeft de verzoekende partij met dit akkoord een nieuwe aanvraag ingediend. Gelet op het feit dat, naast dit akkoord, door de stad Gent werd geoordeeld dat impact voor de links- en rechts aanpalenden nagenoeg nihil was, werd de vergunning verleend.

De tussenkomende partij die zich hier niet mee akkoord kon verklaren, heeft in het kader van de rechtsbescherming haar administratief beroep hiertegen uitgeput bij de verwerende

partij die zich ingevolgde de devolutieve werking opnieuw heeft gebogen op over de aanvraag en heeft geoordeeld dat:

"Bij kleine stadtuintjes wordt toegestaan dat de afstand tot de perceelsgrenzen minder dan 1 m bedraagt"

De Raad van State neemt aan dat het feit van in de tijd opeenvolgende aanvragen/vergunningen betreffende dezelfde of minstens gedeeltelijk gelijkaardige werken op hetzelfde perceel door dezelfde aanvrager, uitdrukkelijk de wil te kennen geeft alles opnieuw ter beoordeling aan de vergunningverlenende overheid voor te leggen, om nadien de werken uit te voeren volgens de nieuwe aanvraag en de voorwaarden die desgevallend vervat zijn in de beslissing waarbij over die nieuwe aanvraag uitspraak wordt gedaan (RvS, 17 oktober 2003, nr. 124.374; RvS, 20 maart 2007, nr. 169.187).

In geen geval dient uw Raad rekening te houden met de eerdere weigeringsbeslissing van de stad Gent van 30 juni 2016.

...

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

" ...

In punt 11 blz. 4 stelt de verzoekende partij onder meer:

"Waar de PSA besluit om de vergunning te weigeren omwille van een vermeende visuele impact en een vermeende onmogelijkheid tot het uitvoeren van onderhoudswerken, besluit de verwerende partij met exact dezelfde motivering om de vergunning toch te verlenen doch met de loutere toevoeging dat deze vermeende hinderaspecten geredigeerd kunnen worden door het tuinhuis 27 centimeter op te schuiven.

De enkele toevoeging van voormelde voorwaarde vormt niet alleen een uiterst gebrekkige motivering in de bestreden beslissing, zij is daarenboven kennelijk onredelijk aangezien dit voor de verzoekende partij met zich mee brengt dat het volledige tuinhuis dient te worden afgebroken om het vervolgens een 27-tal cm opnieuw op te richten,..."

Repliek:

het kan geenszins kennelijk onredelijk genoemd worden wanneer de deputatie oordeelt dat een afstand van op zijn minst 50 cm. dient gerespecteerd te worden.

Dit is een pragmatische visie in een stedelijk gebied met eerder kleine en smalle tuinen (slechts 4 meter breed).

Het litigieus tuinhuis is zelfs op het eerste zicht te grootschalig en ook opvallender tegenover de omgeving, zoals t.o.v. het perceel van de tussenkomende partij.

Bij punt 14 blz. 7 van de wederantwoordnota:

--> Hier wordt herhaald dat het oude tuinhuis ook dichter en hoger dan de omheining was.

Repliek:

de relevantie van het argument dat men wil putten uit de verhouding tussen enerzijds het oude tuinhuis en de hoogte ervan versus anderzijds de omheining, dient getemperd te worden.

Immers is er inmiddels een zeer groot verschil ontstaan tussen de vroegere en huidige situatie. Zie onder meer het plannetje m.b.t. de vorige en nieuwe toestand (o.a. dieper en breder tuinhuis) dat bij de bouw aanvraag werd gevoegd.

Het vorige tuinhuis kwam maar licht boven de afsluiting.

Het huidige tuinhuis opvallend veel meer (tot 2,90 m. nokhoogte, dus bijna 3 meter).

--> Gesteld wordt verder onder meer:

"Waar de tussenkomende partij met goed gevolg probeert voor te houden dat er op het moment van de oprichting van het tuinhuis nog geen schoolgebouw was, blijkt het tegendeel uit de eigen foto's in haar klacht van 3 maart 2016 en haar bezwaarschrift van 17 mei 2016 naar aanleiding van de eerste aanvraag (en dus neg voor de eerste weigeringsbeslissing van de stad Gent van 30 juni 2016). Gelet op de foto in het verzoekschrift kan de tussenkomende partij in geen geval voorhouden geen inkijk te hebben vanuit de ramen op de verdieping in het schoolgebouw, minstens toont zij dit niet aan."

Replik:

De eisende partij hangt een verkeerd beeld op van de werkelijke situatie.

In 2016 was er inderdaad al een oud rood bakstenen en bovenaan grijs afgewerkt "schoolgebouw" met een rode dakbekleding. Dit gebouw bevindt zich echter ter hoogte van huisnummer 6.

Ter hoogte van huisnummers 10 en 8 werd een woning met magazijn gesloopt, waardoor een braakliggend terrein ontstond. Dit terrein is te zien op de foto's in de klacht van 3 maart 2016. Op dit braakliggend terrein werd vervolgens van aan de straatkant wel degelijk een **volledig nieuw schoolgebouw** met wit en zwart afgewerkte muren opgericht.

Wat de inkijk betreft, betekent het bovendien ook niet dat de ene mogelijke inkijksituatie (vanop een ruimere afstand) ook een bijkomende inkijk (vanaf op een veel dichtere afstand en ook op een lagere kijkhoogte) verantwoordt.

--> Er wordt ook nog op blz. 7 gesteld dat ook dit schoolgebouw deel uitmaakt van de "onmiddellijke" omgeving en de deputatie dit ook had moeten mee beoordelen.

Replik:

zie de eerdere uiteenzetting en zie de antwoordnota voor de deputatie blz. 3.

Verder kan men zich afvragen in welke mate Uw Raad thans ook nog andere elementen (bv. gebouwen) uit de omgeving dient te kwalificeren als al dan niet deel van de onmiddellijke omgeving, wanneer de eisende partij niet eens aangeeft welke perimeter zij concreet beschouwt als deel van de "onmiddellijke omgeving". Bovendien is het in elk geval meest logisch dat de deputatie eerst en vooral nagegaan heeft welke de gevolgen zijn voor de rechtstreeks aanpalende erven, waaronder dit van de tussenkomende partij. Des te meer wanneer men zich als gebuur niet kan verzoenen met zo dicht tegen de perceelsgrens te bouwen. Per slot heeft "ruimtelijke ordening" ook een substantiële 'sociale' factor (zie art. 1.1.4 VCRO en art. 4.3.1 par.2 VCRO).

Wat het onderhoud betreft.

-> Punt 16 blz, 8:

"De stelling van de tussenkomende dat de verwerende partij geen rekening diende te houden met het akkoord met de achterbuur omdat louter privaat recht zou zijn, is niet correct. Het akkoord met de achterbuur maakt dat kon worden afgeweken van de 1 m*afstand tussen de perceelsgrenzen en de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke plaatsgesteldheid in het kader van de goede ruimtelijke ordening positief kon worden beoordeeld."

Replik:

bij nader toezien is het niet wezenlijk relevant of dit nu louter of niet louter een argument van "privaat recht" is. Er is zeker een privaatrechtelijk aspect aan verbonden, dat wel (want er is een vorm van 'overeenkomst' gesloten en het gaat over iets dat niet buiten de handel is).

Doch meer ter zake is de vraag welk het zeggingsrecht is van de tussenkomende partij zelf. Haar woning met tuin behoort tot de onmiddellijke omgeving van het erf van de eisende partij.

Zodoende werd de problematiek van dichtheid, schaal enz. door de deputatie én door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar terecht gesitueerd in de context van de "goede ruimtelijke ordening" (zie punt 2.4 van het deputatiebesluit).

Overigens: waarom is een akkoord van de achterbuur dan wel zo belangrijk, en het niet akkoord van de tussenkomende partij blijkbaar niet belangrijk ? Waarom is de ene gebuur dus belangrijker dan de andere?

--> blz. 9:

"Voor het overige ziet de verzoekende partij ook niet hoe de verwerende partij er in alle redelijkheid meent toe te kunnen besluiten dat een opschuiving van slechts 27 centimeter plots wel een mogelijkheid zou bieden tot het uitvoeren van onderhoudswerken vanop het eigen perceel. Waar de tussenkomende partij hieromtrent laat gelden dat de enkele centimeters opschuiving een voor haar voordeligere situatie is, laat zij het na dit enigszins in concreto aan te tonen."

Repliek:

het gaat hier niet over "enkele centimeters".

Het opschuiven van 27 cm. tot minimaal een halve meter is verhoudingsgewijs veel meer dan "enkele centimeters".

Het gaat over > een verdubbeling van de bestaande afstand.

Dit argument mist feitelijke grondslag.

I.v.m. de replieknota in de procedure voor de deputatie.

In punten 17 tot 18 herhaalt de verzoekende partij nog eens haar standpunt.

De tussenkomende partij herneemt ook haar standpunt cfr. de schriftelijke uiteenzetting punt 12 blz. 12-13.

Aanvullend mag nog gesteld worden dat :

**in art. 4.7.23 par. 1 VCRO geen melding wordt gemaakt van de "replieknota".*

Er is enkel bepaald:

"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.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen."

**Het veeleer aan de Vlaamse Regering toekomt om precies te bepalen of en hoe de deputatie dient te reageren op een replieknota, tenminste indien dit deel uitmaakt van de verplichting om een partij (die daarom uitdrukkelijk verzocht) te "horen".*

**Het is aan de eisende partij om te bewijzen dat het beantwoorden van een replieknota (en eventueel ook nog van de daarbij horende stukken) deel uitmaakt van het hoorrecht.*

** Het i.c. dan ook nog moet blijken of de partij De Cleer wel uitdrukkelijk heeft verzocht om gehoord te worden.*

Of dient een replieknota los van het verzoek om te horen beschouwd te worden ?

Nu is het dus naar formele wetgevende bepalingen en betekenis ervan, wat zoeken en interpreteren, doch bij gebrek aan een duidelijke decretale handleiding, kan de eisende

partij m.i. niet louter op basis van een arrest of zelfs meerdere arresten, een veralgemenende regel in verband hiermee, fabriceren.

Aangaande het middel of minstens aanvullend argument van de tussenkommende partij. Punten 20-22 van de wederantwoordnota.

In punt 21 staat onder meer te lezen:

"Een tussenkommende partij kan niet met een nieuw middel, zelfs indien dat middel het verzoek tot vernietiging zou ondersteunen, de vernietiging bepleiten van een bestreden beslissing. Een tussenkommende partij kan immers door middel van haar tussenkomst de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen (RvVb, 26 november 2013, nr. A/2013/0695, TROS- Nieuwsbrief 2014, afl. 6, 18)."

Replik:

ook een tussenkommende partij heeft een vrij recht van verdediging. Zij kan nieuwe of aanvullende middelen inroepen, tenminste indien ook de andere partijen de gelegenheid krijgen zich hierover uit te spreken.

De deputatie heeft er niet op gereageerd.

De verzoekende partij in tussenkomst doet dit wel, wat haar goed recht is.

De bewering dat het gaat om een nieuw of aanvullend middel, is evident juist, wanneer men dit bekijkt vanuit de procedure zoals deze door de partij Decler is opgebouwd bij Uw Raad.

Doch dossiermatig klopt dit standpunt geenszins. Immers:

==> ook in het beroepschrift aan de Deputatie d.d. 15/11/2016 verwees de tussenkommende partij reeds naar de beslissing van de Stad Gent van 30/06/2016, onder meer als volgt:

** Op 30/06/2016 werd de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning door het college geweigerd.*

** Beide aanvragen betreffen hetzelfde tuinhuis. Er werd aan dit tuinhuis geen enkele aanpassing doorgevoerd waardoor ik de goedkeuring van de 2de aanvraag niet begrijp en er niet akkoord mee ga. Mijn opmerkingen en bezwaren bij de 1ste aanvraag (zie bijlage 3) gelden eveneens voor de 2de aanvraag en dat geldt naar mijn mening ook voor het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van 30/06/2016 (zie bijlage 4)*

==> En ook in haar replieknota d.d. 20/01/2017 voor de hoorzitting van de provincie van 24/01/2017 noteerde Tamara Strobbe het volgende:

** Ik stel vast dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar o.b.v. die richtlijnen tot dezelfde conclusie komt, om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, als het college van burgemeester en schepenen van 30/06/16 in de eerdere identieke aanvraag.*

** Zowel het college van burgemeester en schepenen van 30/06/16, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als ikzelf zijn van mening dat de vergunning moet worden geweigerd omdat:...*

**Tot slot wil ik nog toevoegen dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van 30/06/16 specifiek vermeldt: "omdat de burens uitdrukkelijk niet akkoord zijn met de huidige afstand tot de perceelgrenzen..."*

Dus dit geeft aan dat de verzoekende én de verwerende partij reeds meer dan 1 jaar vertrouwd zijn met deze inhoudelijke grief van de huidige tussenkommende partij. Dit komt dus niet plots uit de lucht gevallen en heeft dus geen verrassend effect, of een effect waardoor het dossier als zodanig in een gans ander contentieux terecht komt.

Het verweer is dan ook ongegrond.

Bij Punt 22

De partij Decléer schrijft blz. 11- 12 onder meer het volgende:

--> "Daar het iemand volledig vrij staat zo veel vergunningsaanvragen in te dienen als hij of zij wil, heeft de verzoekende partij met dit akkoord een nieuwe aanvraag ingediend. Gelet op het feit dat, naast dit akkoord, door de stad Gent werd geoordeeld dat impact voor de links- en rechts aanpalenden nagenoeg nihil was, werd de vergunning verleend."

--> "De Raad van State neemt aan dat het feit van in de tijd opeenvolgende aanvragen/vergunningen betreffende dezelfde of minstens gedeeltelijk gelijkaardige werken op hetzelfde perceel door dezelfde aanvrager, uitdrukkelijk de wil te kennen geeft alles opnieuw ter beoordeling aan de vergunningverlenende overheid voor te leggen, om nadien de werken uit te voeren volgens de nieuwe aanvraag en de voorwaarden die desgevallend vervat zijn in de beslissing waarbij over die nieuwe aanvraag uitspraak wordt gedaan (RvS, 17 oktober 2003, nr. 124.374; RvS, 20 maart 2007, nr. 169.187)."

Repliek:

Louter formeel gezien is het juist te stellen dat "Daar het iemand volledig vrij staat zo veel vergunningsaanvragen in te dienen als hij of zij wil". Immers, de VCRO bepaalt geen wachttermijnen of verbiedt niet dat aanvragen, de één na de ander worden ingediend.

Wel is het zo dat een partij hierbij risico's kan nemen, omdat bv. het indienen van een nieuwe bouwaanvraag wel eens kan aanzien worden als het verzaken aan een eerdere bouwvergunning.

Zie bv. arrest Raad van State nr. 95.329 van 11 mei 2001 inz. Mesuere-Van Heddegem, blz. 3/5 :

"overwegende dat de G.C.V. ... een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een appartementsgebouw...; dat deze nieuwe bouwaanvraag niet anders dan als een verzaking aan de bestreden bouwvergunning kan worden beschouwd;..."

Belangrijk: het gaat over een eerdere bouwvergunning; terwijl er i.c. van een eerdere stedenbouwkundige vergunning geen sprake is, wel van een weigering.

Wat verder ook belangrijk is: die vrijheid heeft ook juridische gevolgen. Wanneer men een nieuwe beslissing wil over een eerdere reeds ingediende aanvraag, waarover al beslist werd, dient men rekening te houden met die eerdere beslissing.

Zeker indien deze voldongen is doordat definitief geworden.

*En zeker als men zoals hier twee keer **hetzelfde project** aanvraagt.*

Er wordt verwezen naar een arrest van de Raad van State dat het onder meer heeft over: "om nadien de werken uit te voeren volgens ..."

Terwijl het hier gaat over een zeer verschillende situatie, nl. waar de werken reeds voordien zijn uitgevoerd en waar er dus van een eerder verleende stedenbouwkundige vergunning geen sprake is.

Tot slot.

In de wederantwoordnota wordt met geen woord gerept over de hoogte van het tuinhuis. Men doet alsof het verplaatsen van het tuinhuis de hinder niet zal oplossen. Evenwel, het respecteren van op zijn minst 0,50 m afstand zal niet alleen de onmiddellijke visuele impact verlagen maar geeft meteen aanleiding tot een minder breed tuinhuis dat visueel minder grof zal overkomen. Het gehele plaatje zal m.a.w. een voldoende relevant, zelfs substantieel verschil maken op visueel vlak.

Als er tussenruimte is kan men bovendien ook zonder kunstgrepen onderhoudswerken uitvoeren.

Ook voor eventuele latere eigenaars of bewoners stelt er zich dan geen probleem.

Wat het aspect onderhoud betreft, kan de tussenkomende partij ervaringsgewijs hier met kennis van zaken haar mening over geven, nu haar eigen tuinhuis op 0,50 m afstand staat van de dichtste perceelsgrens.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is en niet getuigt van een zorgvuldige besluitvorming. Ze stelt dat het bestreden besluit een identieke motivering bevat als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat niet blijkt dat de verwerende partij daadwerkelijk rekening heeft gehouden met de replieknota die ze heeft bezorgd na het vermeld verslag, met bijgevoegde stukken.

2.

De motivering die de verzoekende partij gebrekkig acht, met name de overwegingen in de bestreden beslissing over de visuele impact door het aangevraagde en het gegeven dat er geen onderhoudswerken kunnen worden uitgevoerd vanop het eigen perceel, houdt verband met de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

3.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De vergunningverlenende overheid beschikt bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een ruime appreciatiebevoegdheid. Het komt aan een verzoeker toe om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid de grenzen heeft overschreden van haar appreciatiebevoegdheid. 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 het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende 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.

4.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO, zoals het van toepassing was op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt 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.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

De Vlaamse regering heeft geen nadere regelen bepaald met betrekking tot de hoorprocedure.

Het recht van betrokken partijen om op hun verzoek gehoord te worden brengt voor de deputatie de verplichting mee om de bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen. Het is echter niet vereist dat elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar afzonderlijk beantwoord en beoordeeld moet worden. Het volstaat dat de vergunningverlenende overheid in haar besluit aangeeft op welke elementen en argumenten wordt gesteund om, ondanks de bezwaren en

opmerkingen, de aangevraagde vergunning te verlenen of te weigeren. Dit impliceert dat de aspecten die relevant zijn voor het aangevraagde en onder de aandacht werden gebracht tijdens de hoorzitting door de vergunningverlenende overheid moeten worden beoordeeld.

Uit artikel 4.7.23, § 1 VCRO volgt tevens dat de deputatie het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over het aangevraagde dient te betrekken. Niets belet dat de deputatie zich aansluit bij de beoordeling en visie in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

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 bestuurd(en) 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.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking genomen kunnen worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

6.

De verzoekende partij voert aan dat zij in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitgebreid de visie in het verslag heeft weerlegd. In de replieknota argumenteert de verzoekende partij dat, in tegenstelling met het standpunt van de provinciale ambtenaar, (1) er geen visuele impact is door het aangevraagde en (2) onderhoudswerken kunnen uitgevoerd worden op haar eigen perceel en dat van de achterbuur. De verzoekende partij verwijt de verwerende partij dat zij de motivering overneemt uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige en voorbij is gegaan aan de argumentatie in de replieknota.

Vooreerst dient vastgesteld worden dat noch de formele motiveringswet, noch de hoorplicht de deputatie verplicht om puntsgewijs een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beantwoorden. Ten tweede moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing een beoordeling bevat van beide aspecten die aan bod komen in de replieknota. Het blijkt niet, en de verzoekende partij toont ook niet aan, dat de replieknota argumentatie bevat die niet toeliet dat de verwerende partij zich op deugdelijke wijze kon beperken tot het zich aansluiten bij het verslag van haar ambtenaar. Eerder integendeel lijkt het betoog in de replieknota niets meer te zijn dan een andere visie dan degene die wordt ingenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij toont in elk geval niet aan dat de replieknota meer bevat dan een andersluidende visie. Niets belet bovendien dat de verwerende partij, nadat ze heeft kennis genomen van alle standpunten, de visie van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgt en herneemt. Dat de verwerende partij na de hoorzitting de aanvraag in gelijkaardige bewoordingen beoordeelt als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toont op zich evenmin een schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel.

7.

De verzoekende partij stelt nog dat uit de bestreden beslissing op geen enkele wijze blijkt waarom er sprake zou zijn van een visuele impact en dat de verwerende partij in haar beoordeling geen rekening houdt met het akkoord van de achterbuur over het onderhoud.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat bij kleine stadstuinen wordt toegestaan dat tuinhuisen worden opgericht op minder dan 1 meter, maar dat de afstand minstens 0,50 meter moet bedragen niet enkel omwille van de visuele impact die een te korte afstand heeft, maar ook omdat een kleinere afstand niet toelaat onderhoudswerken uit te voeren vanop het eigen perceel aan de zij- en achtergevel van het tuinhuis en evenmin aan de tussenstrook.

De argumentatie van de verzoekende partij dat er in de onmiddellijke omgeving gebouwen zijn met meer visuele impact, dat er vroeger ook een tuinhuis stond op dezelfde plaats, dat de linkerbuur in het tweede deel van de tuin een lagere afsluiting heeft geplaatst, dat ze vragen heeft naar de relevantie van het opschuiven van het tuinhuis met 27 cm en dat de redenen van verzet van de linkerbuur niet opgaan, betreft opportuiniteitskritiek en kan niet overtuigen dat de beoordeling in de bestreden beslissing niet afdoende, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is. Met betrekking tot het aspect onderhoud stelt de verwerende partij in de antwoordnota niet ten onrechte dat de maatregelen en kunstgrepen die de verzoekende partij voorstelt voor het onderhoud van het tuinhuis, eerder aantonen dan weerleggen dat er in de bestreden beslissing terecht een afstand van 0,5 meter werd opgelegd.

In de mate dat de verzoekende partij in de wederantwoordnota dupliceert dat de voorwaarde in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is omdat ze tot gevolg heeft dat het reeds opgericht tuinhuis moet worden afgebroken terwijl het opschuiven met 27 cm nagenoeg geen verschil maakt naar visuele impact en onderhoud, geeft ze een andere wending aan het middel dat is uiteengezet in het verzoekschrift. Een nieuw middel kan niet op ontvankelijke wijze voor het eerst worden aangevoerd in de wederantwoordnota. Bovendien mag een vergunningverlenende overheid niet zwichten voor voldongen feiten en kan het gegeven dat het tuinhuis waarvoor een vergunning wordt gevraagd, reeds is opgericht en door de opgelegde voorwaarde zal moeten worden afgebroken op geen enkele wijze doorwegen in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

9.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de door aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het enig middel wordt verworpen.

10.

De tussenkomende partij voert een “middel of minstens aanvullend argument” aan, dat er op neer komt dat de verzoekende partij en evenmin de verwerende partij rekening heeft gehouden “*met het definitief weigeringsbesluit van het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent van 30 juni 2016*”, waarin beslist werd dat een afstand van 1 meter diende gerespecteerd te worden en waarin het tuinhuis te volumineus werd geacht. De argumentatie van de tussenkomende partij komt neer op een middel tot nietigverklaring van de bestreden beslissing.

Een tussenkomende partij kan hetzij een verzoek tot vernietiging dat is ingesteld bij de Raad ondersteunen, hetzij kan een partij bij de Raad tussenkomen om verweer te voeren tegen de ingestelde vordering tot vernietiging. Een tussenkomende partij kan echter de rechtsstrijd niet wijzigen door het voorwerp van het beroep te verruimen.

Het door de tussenkomende partij aangevoerde middel is derhalve onontvankelijk.

VII. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

1.

De tussenkomende partij vraagt de verzoekende partij te veroordelen tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

2.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, heeft aan artikel 21 DBRC-decreet de volgende paragraaf toegevoegd (BS 24 januari 2017, p. 12.795):

“§7 De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, 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.

De Vlaamse Regering bepaalt de basisbedragen en de minimum- en maximumbedragen van de rechtsplegingsvergoeding.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op gemotiveerde wijze, de vergoeding verlagen of verhogen, zonder echter de door de Vlaamse Regering bepaalde minimum- en maximumbedragen te overschrijden. In zijn beoordeling houdt hij rekening met:

1° de financiële draagkracht van de in het ongelijk gestelde partij, om het bedrag van de vergoeding te verlagen;

2° de complexiteit van de zaak;

3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.

Als de in het ongelijk gestelde partij juridische tweedelijnsbijstand geniet, wordt de rechtsplegingsvergoeding vastgelegd op het minimumbedrag bepaald door de Vlaamse Regering, behalve in geval van een kennelijk onredelijke situatie. In dat geval omkleedt de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beslissing tot vermindering of verhoging met bijzondere redenen.

Als meer partijen de rechtsplegingsvergoeding ten laste van een of meer in het ongelijk gestelde partijen genieten, is het bedrag ervan maximaal het dubbel van de maximale rechtsplegingsvergoeding waarop de begunstigde die gerechtigd is om de hoogste vergoeding te eisen, aanspraak kan maken. Ze wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen tussen de partijen verdeeld.

De tussenkomende partijen kunnen niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Geen partij kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten, als de procedure, vermeld in artikel 42, leidt tot een bekrachtigd bemiddelingsakkoord.”

Artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 luidt als volgt:

“Op de beroepen die werden ingediend vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn de artikelen 19, 20, 21, 33, 35, 40, 41 en 42 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges en de artikelen 16.4.39 en 16.4.44 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, van toepassing, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet.”

Uit deze bepaling volgt dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017. Het beroep werd ingesteld op 3 april 2017 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016.

Er kan derhalve geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Tamara STROBBE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ