

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0396
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0016-A

Verzoekende partijen	1. wijlen de heer Roland POORT 2. mevrouw Christina VAN HELVOORT vertegenwoordigd door advocaat Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9850 Nevele, Ijsbeerlaan 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partijen	1. de heer Christiaan MUYLLE 2. mevrouw Gudrun DE SMET bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaat Marc TAETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9940 Evergem, Stuivenbergstraat 71

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 12 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 11 april 2017 niet ingewilligd en het administratief beroep van de tussenkomenende partijen tegen deze beslissing ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de aanpassing achtergevel en balustrades en terrassen op een perceel gelegen te 9960 Assenede, Kasteelstraat 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 508y2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2018.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Marc TAETS voert het woord voor de tussenkommende partijen.

De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk.

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 tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 25 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 8 mei 2018 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

1.

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

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

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

2.

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

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

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

“ ...

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

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

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

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

...”

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

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

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

“ ...

2.1 De goede ruimtelijke ordening

...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

Deze beslissing wordt vernietigd bij arrest nr. RvVb/A/1516/1259 van 21 juni 2016. De vernietiging steunt op de volgende overwegingen:

“ ...

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

Bovendien bepaalt artikel 4.7.21, § 1 VCRO dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de deputatie de aanvraag onderzoekt in haar volledigheid. Daaruit volgt dat de deputatie, oordelend in administratief beroep, een eigen beoordeling moet maken van de aanvraag. De verwerende partij kan derhalve evenmin steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 december 2011 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de betrokken aanvraag. De tussenkomen partij heeft deze vergunningsbeslissing overigens niet nageleefd, waardoor er uit die vergunning geen rechten, aanspraken of verworvenheden kunnen geput worden.

5.

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

...”

Na dit vernietigingsarrest beslist de verwerende partij op 13 oktober 2013 om de gevraagde vergunning te weigeren. Er wordt overwogen dat de aanvraag misleidend is en niet voor vergunning in aanmerking komt.

4.

De tussenkomen partijen dienen op 22 december 2016 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor “regulariseren van aanpassing achtergevel en balustrades en terrassen”.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 januari 2017 tot en met 7 februari 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. Ze voeren onder meer aan dat de aanvraag onvolledig is, hinder veroorzaakt en dat er te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 april 2017 een gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partijen. Bij het beoordelen van de bezwaren overweegt het college onder meer dat hij zich enkel kan uitspreken over de handelingen die het voorwerp uitmaken van de regularisatieaanvraag en dat de vergunde lofts buiten beschouwing blijven, maar dat de “gelijkvloerse verdieping van de lofts (...) echter 7

parkeerplaatsen voor 5 woongelegenheden” omvat en dat dit volstaat. Na een puntsgewijze opsomming van de werken waarvoor regularisatie wordt gevraagd, stelt het college dat de gevraagde regularisaties geen ingrijpende invloed op het project hebben, *“behoudens de punten h. en g., die een gevolg zijn van de overeenkomst tussen de bouwheer en de aanpalende eigenaar”*. Volgens het college kunnen die punten maar beoordeeld worden na uitspraak door de burgerlijke rechter over de juridische geldigheid van deze overeenkomst. De werken die het college bedoelt worden als volgt beschreven:

- plaatsing van de terrassen tot tegen de scheiding i.p.v. op 200 cm afstand, maar met plaatsing van zichtschermen;
- realisatie van de dakuitbouw.

Tegen deze beslissing tekenen zowel de tussenkomende partijen als de verzoekende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juni 2017 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 verklaart de verwerende partij op 27 juli 2017 het beroep van de verzoekende partijen ongegrond en het beroep van de tussenkomende partijen gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De derde beroeper is van mening dat rekening houdende met de ondeelbaarheid van de aanvraag zoals vermeld in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/1516/1259 van 21 juni 2016 voorliggende aanvraag onvolledig is. De bedoelde ondeelbaarheid heeft evenwel betrekking op het feit dat een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet duidelijk / tegenstrijdig was omtrent alle te regulariseren werken aan de hoofdbouw. Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning komt hieraan op een voldoende wijze tegemoet en beoogt de regularisatie van alle werken die werden uitgevoerd afwijkend van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011. Het vergund karakter van de meergezinswoning staat in voorliggend dossier niet ter discussie. De te regulariseren werken betreffen een beperkt afwijkende uitvoering van de hoofdbouw en zijn niet van deze aard dat er een afwijkende invulling van de bouwplaats is ontstaan.

De goede ruimtelijke ordening

...

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft de regularisatie van alle werken die afwijkend werden uitgevoerd ten overstaan van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011. Het vergund karakter van de meergezinswoning staat in voorliggend dossier niet ter discussie. De te regulariseren werken betreffen een beperkt afwijkende uitvoering van de hoofdbouw en zijn niet van deze aard dat er een afwijkende invulling van de bouwplaats is ontstaan.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de regularisatie gevraagd van de beperkte wijzigingen aan de voorgevel (wijzigingen gevelopeningen en doorlopende kroonlijst, uitvoering ballustrades), het beperkt verhogen van de nokhoogte, de uitbouw van een gedeeltelijke 2° verdieping langs de achterzijde, het wijzigen van gevelopening in de achtergevel en de gewijzigde inrichting van dakterrassen.

Het mogelijks bestaan van een akkoord over het uitvoeren van de werken doet in onderhavig dossier weinig terzake, evenals het naleven van de gemaakte afspraken/overeenkomsten. Het betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid, zie punt 1.6. Het komt de vergunning verlenende overheid enkel toe het mogelijks hinderaspect te evalueren in functie van de goede plaatselijke aanleg. De vergunningverlenende overheid maakt een beoordeling over de te regulariseren werken zonder te zwichten voor het gewicht van het voldongen feit.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen de kern van de landelijke gemeente Assenede, de voorzieningen binnen de kern en bestaande dense bebouwing langs de Kasteelstraat werd de oprichting van een meergezinswoning op deze plaats vergund met stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011.

Voorliggend project wijzigt de bestemming / bezetting van het perceel niet. Een invloed van de werken op de plaatselijke mobiliteit is dan ook niet te verwachten.

De wijzigingen in de voorgevel zijn zeer beperkt en dragen bij tot de instandhouding van het vrij homogeen straatbeeld langs de Kasteelstraat. Belangrijk hierbij is dat de Kasteelstraat een historische centrumstraat is, getuige hiervan de vele waardevolle gebouwen die worden vermeld in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum. Deze waardevolle woningen, vnl. daterend van eind 19^e en begin 20^e eeuw, hebben tot op heden het vrij homogeen straatbeeld bepaald, bestaande uit rijhuizen met 2 bouwlagen onder hellende bedaking met een beperkte variatie in kroonlijst – en nokhoogte. Ook de recente nieuwbouwprojecten rond het voormalige station hebben dit profiel langs de straatzijde grotendeels behouden. De voorgestelde werken langs de straatzijde zijn hiermee in overeenstemming en vallen binnen het gangbare gabariet langs de Kasteelstraat. Het aangepaste straatgabariet, dat werd gereduceerd tot 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak met doorlopende kroonlijsthoogte van 6,34 m harmonieert op een voldoende wijze met de bestaande historisch waardevolle bebouwing langs de Kasteelstraat.

De meer ingrijpende wijziging langs de achterzijde betreft de uitbouw van een gedeeltelijke volwaardige tweede verdieping binnen het dakvolume.

Hierbij wordt grotendeels aansluiting gezocht op het gabariet van de links aanpalende woning en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend 28 februari 2012. De bouwdiepte van de dakuitbouw is dezelfde als de bouwdiepte op de eerste verdieping. De bouwhoogte wijkt beperkt af van de bouwhoogte op het links aanpalende perceel, het verschil bedraagt 18 cm, en is het gevolg van een verschil in vloerpashoogte en verdiepingshoogte.

Het uitbouwen van een derde volwaardige bouwlaag langs de achterzijde van het gebouw is geen vreemd element binnen de omgeving van de Kasteelstraat en kan door de percelen worden gedragen. Het betreft niet meer dan een meer functionele invulling van het dakvolume en draagt bij tot een grotere woonkwaliteit. Rekening houdende dat de bouwdiepte van deze uitbouw op enkele centimeters na samenvalt met de bouwdiepte op het links aanpalende perceel kan bezwaarlijk geconcludeerd worden dat onderhavige regularisatieaanvraag een grote invloed zal hebben op de bezonning en lichtinval naar het aanpalende en zuidelijk gelegen eigendom van de beroepinsteller. Het hieromtrent ingediende bezwaar kan niet worden bijgetreden. Langs de rechterzijde rest een afstand van 4 m tot de perceelgrens. Dit betreft een voldoende afstand om de hinder naar het aanpalende perceel tot het minimum te beperken.

In een dens bebouwde straat met gesloten bebouwing is inkijk nooit uitgesloten. Daarnaast dient vastgesteld dat deze derde bouwlaag bestaat uit slaapvertrekken, zijnde eenzelfde gebruik als de links aanpalende uitbouw, waardoor er kan worden aangenomen dat inkijk verwaarloosbaar is en de normale ongemakken tussen bureen niet overstijgt. Ter plaatse werd vastgesteld dat de inkijk tussen bureen niet als hinderlijk wordt beschouwd. Vanuit de keuken van bezwaarindieners is via de lichtkoepel in beperkte mate inkijk mogelijk naar de slaapkamer op de tweede verdieping en omgekeerd. Geenszins betreft dit een overmatige inkijk die het ruimtelijk functioneren of gebruik van de woning of appartement in het gedrang brengt.

Verder wordt de regularisatie gevraagd voor de wijziging van de nokhoogte van het gebouw. Concreet betekent het voor onderhavig dossier dat een wijziging van nokhoogte wordt gevraagd van amper 19 cm. Dergelijke beperkte afwijking is visueel nauwelijks zichtbaar en doet geen afbreuk aan het bestaande straatbeeld dat gekenmerkt wordt door een beperkt variabele kroonlijst- en nokhoogte binnen het gangbare gabariet van twee volwaardige bouwlagen onder zadeldak.

Ook de gevraagde wijzigingen van gevelopeningen hebben een beperkte ruimtelijke impact en geven geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren. De gevelopeningen wijzigen de functionele invulling van het gebouw niet en dragen enkel bij aan de verhoging van de interne woonkwaliteit of toegankelijkheid van het gebouw.

Tenslotte wordt de regularisatie gevraagd van de gewijzigde uitvoering van het dakterras en de plaatsing van zichtschermen. Een kwalitatieve buitenruimte is een noodzakelijke vereiste bij elke woongelegenheden, evenwel dient erover gewaakt dat inkijk en hinder naar de aanpalende wordt uitgesloten.

Voorliggende aanvraag voorziet een maximale benutting van de beschikbare dakoppervlakte als dakterras. Om de hinder naar de aanpalenden tot het strikt minimum te beperken worden op de meest kritieke punten zichtschermen aangebracht. Deze zichtschermen zijn voldoende hoog en ondoorzichtig uitgevoerd. De bevestigingsopening van amper ongeveer 1 cm tussen het inox kader en de glasrand kan bezwaarlijk als een mogelijke inkijkopening worden beschouwd. Het betreft een algemeen gangbare uitvoering van zichtschermen die voldoende is om de hinder tussen aanpalenden tot het strikt minimum te beperken. Het hieromtrent geformuleerde bezwaarschrift wordt niet bijgetreden.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaand

De tussenkomende partijen delen in hun schriftelijke uiteenzetting mee dat de eerste verzoekende partij is overleden, hetgeen bevestigd wordt in de wederantwoordnota waarbij wordt gesteld dat er geen gedingshervatting is gebeurd gezien het beroep bij de Raad ook is ingesteld door de tweede verzoekende partij.

Het beroep van de eerste verzoekende partij is niet langer ontvankelijk. De vordering tot vernietiging wordt hieronder behandeld in zoverre het beroep is ingediend door de tweede verzoekende partij.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tweede verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

In de voorgaande procedure bij Uw Raad werd het belang van verzoekende partij zonder meer erkend (zie arrest RvVb/A/1516/1259 van 21 juni 2016).

Verzoekende partij is immers eigenaar van het naastgelegen huis te Assenede, Kasteelstraat 28 en is aldus een onmiddellijke buur van het aanvraagproject, met de bijhorende hinder vandien:

...

Verzoekende partij ondervindt met zekerheid hinder door de wijziging van de eengezinswoning naar meergezinswoningen op vlak van privacy, zichten en lichten alsook mobiliteit. Een magazijn in de tuin van functie wijzigen naar wonen kan niet anders dan voor problemen voor de burens zorgen (zie bovenstaande foto).

Doorheen de procedures werd erop gewezen dat de aanvrager steeds groter is beginnen bouwen, met privacy-, zicht- en lichthinder tot gevolg. De terrassen van de appartementen komen tot op de perceelsgrens van verzoekende partij, hetgeen ontegensprekelijk voor overlast zorgt. Vanuit de appartementen op de verdiepingen kunnen de huurders binnenkijken in de koepels van de leefruimte van verzoekende partij. De terrassen van de lofts hebben rechtstreekse inzicht in de tuin van verzoekende partij, etc.

Er werden evenmin voldoende parkeerplaatsen op het terrein van de aanvrager gerealiseerd waardoor de gehandicaptenparkeerplaats voor de deur van verzoekende partij stevast wordt ingenomen. Het extra verkeer met 5 appartementen kan evenmin onderschat worden. De veiligheidssituatie van de drie kinderen van verzoekende partij — die veelal met de fiets naar school gaan — is drastisch verergerd.

De waarde van het huis van verzoekende partij is evenzeer gedaald. Inzicht en zicht, met invloed op de privacy, tast uiteraard eveneens de waarde van de woning aan. Deze waardedaling is volstrekt aannemelijk. Zelfs de kleinste waardedaling gekoppeld aan de bestreden beslissing vormt een afdoende nadeel.

Tot slot oordeelde de verwerende partij eveneens dat het administratief beroep van verzoekende partij ontvankelijk was. De invulling van het belang aldaar strookt met de invulling van de vereisten van het belang bij Uw Raad.

...”

De tussenkomende partijen werpen op:

“ ...

De eigendom (woonerf : Kasteelstraat 28 9960 Assenede) van verzoekende partij paalt aan het woonerf gelegen aan de Kasteelstraat nr. 26 te 9960 Assenede, eigendom van tussenkomende partij.

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

b) *de concludenten verwijzen daarbij naar de overeenkomst (infra) tussen partijen (en hun rechtsopvolgers), dd. 27/9/2011 waarin de realisatie van meerdere bouwwerken op hun beide aanpalende woonerven onderling worden geregeld en waarin partijen hun rechten, welke een onmiddellijk bijhorend en onderkend stedenbouwkundig effect en aspect hebben ter zake, ten aanzien van elkaar op determinerende wijze hebben vastgesteld.*

Deze overeenkomst is nog steeds geldig, en bindt partijen in casu, zoals ook vastgesteld door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent dd. 14/4/2014 A.R. nr. 13/2781/A f° 895:

"4. Uit dit alles volgt dat de tussen de partijen gesloten overeenkomst van 27 september 2011 niet alleen rechtsgeldig is, maar ook op geen enkele wijze (blijvend) werd miskend door de verweerders. In de gegeven omstandigheden ziet de rechtbank ook geen enkele grond of reden om deze overeenkomst te ontbinden in het nadeel van de verweerders (tussenkommende partij op heden)". (stuk 4)

In haar overwegend gedeelte (f°889) had de rechtbank ter zake reeds overwogen : "Het rechtsgeldig bestaan en voortbestaan van de tussen de partijen gesloten overeenkomst van 27 september 2011 staat bijgevolg buiten kijf".

De stelling/analyse van verzoekende partij ((blz 2 (I. Feiten en antecedenten)) dat tussenkommende partij:

...alle afspraken dienaangaande niet hebben nageleefd"

is kennelijk onterecht.

De rechtbank van eerste aanleg besluit immers :

"Zoals hoger reeds werd vastgesteld tonen de eisers niet aan dat de verweerders één van deze afgesproken maatregelen (nog steeds) zouden miskennen.. "

De bestreden beslissing vanwege de Deputatie van Oost-Vlaanderen betreft de stedenbouwkundige vertaling, c.q. machtiging, van de onder partijen overeengekomen, en alzo gerealiseerde, werken in/bij voornoemde onderlinge overeenkomst.

Het voorwerp van het verzoekschrift van verzoekende partij tot

vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen dd 27/7/2017 (kenmerk R02/33/17/B.3-327) waarbij een stedenbouwkundige vergunning aan de heer en Mevrouw Muylle-De Smet, wonende te 8800 Roeselare, Robaardstraat 11 werd verleend strekkende tot het regulariseren van aanpassen achtergevel en balustrades terrassen, op een terrein gelegen te Assenede, Kasteelstraat 26

is derhalve ontoelaatbaar, onontvankelijk dan wel ongegrond, wegens afwezigheid van concreet actueel belang, aangezien verzoekende partij zich in de overeenkomst dd. 27/9/2011 met betreffende werken en hun effecten op hun wederzijdse en aanpalende erven en derhalve op de ruimtelijke omgeving ter plaatse akkoord heeft verklaard, en zich ook akkoord verklaarde met de totaliteit van het project op woonerf Kasteelstraat 26 naar

aanleiding van de bouwaanvraag dd. 27/9/2011 door tussenkomende partij bij het gemeentebestuur van Assenede.

Verzoekende partij heeft zich met deze werken voorafgaandelijk akkoord verklaard als volgt :

Verzoekende partij heeft de bouwaanvraag van tussenkomende partij dd. 27/9/2011 die aanleiding gaf tot de gemeentelijke bouwvergunning van 29/12/2011 voor akkoord ondertekend. Op betreffende stavingsstukken (stukken 3)

"Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is"

ten name van tussenkomende partij, zijn naast de twee handtekeningen van de aanvragers (tussenkomende partij) de twee handtekeningen te zien van verzoekende partij naast de verklaring :

"Voor akkoord, buren links C. Van Helvoort en R. Poort."

Het getuigt van rechtsmisbruik om — in strijd met een contractueel akkoord-de rechten waaromtrent werd getransigeerd opnieuw ter betwisting te stellen regelrecht in strijd met de inhoud van een schriftelijk akkoord, dat overigens reeds door de burgerlijke rechter werd getoetst.

Minstens is het recht van verzoekers verwerkt om inhoudelijke bezwaren te formuleren over werken waarover ze hun formeel akkoord hebben gegeven.

Nadat, naar aanleiding van de uitvoering van betreffende overeenkomst de werken ten voordele van verzoekende partij (Poort-Van Helvoort) op hun eigen woonerf, Kasteelstraat nr. 28 te Assenede, zoals overeengekomen en alle expliciet omschreven in de overeenkomst dd. 27/9/2011 onder partijen, waren gerealiseerd, hebben Poort-Van Helvoort de uitvoering van de werken en het verkrijgen van de daartoe noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen voor deze werken uit te voeren bij tussenkomende partij (op woonerf Kasteelstraat nr. 26) en noodzakelijk ingevolge, resp. voortspruitend uit de overeenkomst dd. 27/9/2011 systematisch geobstrueerd op basis van stedenbouwkundige, e.a., motieven in casu bij en naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen vanwege en navolgende vergunningen aan tussenkomende partij (Muylle-De Smet).

Deze stedenbouwkundige machtigingsaanvragen/regularisatievergunningen waren noodzakelijk omdat enkele van de in de overeenkomst dd. 27/9/2011 voorziene werken bij tussenkomende partij nog niet waren voorzien in hun toenmalige bouwplannen/bouwdossier dd. 27/9/2011, voorwerp van de bouwaanvraag en voorwerp van de gemeentelijke bouwvergunning dd. 29/12/2011; tussenkomende partij was immers in eerste instantie geen vragende partij voor betreffende werken. Deze werken werden immers eerst in de overeenkomst dd. 27/9/2011 voorzien op vraag/op voorstel van verzoekende partij, nadat tussenkomende partij haar 'bouwdossier' met bijhorende plans reeds eerder had opgemaakt.

Deze eerdere plannen (voorwerp van eertijdse bouwaanvraag en bouwvergunning) bestonden reeds bij de ondertekening van de overeenkomst dd. 27/9/2011, en werden zelfs door tussenkomende partij voor akkoord ondertekend bij de ondertekening van de overeenkomst dd. 27/9/2011. Ook betreffende bouwaanvraag dd. 27/9/2011 van tussenkomende partij bij het gemeentebestuur van Assenede werd door verzoekende partij voor akkoord ondertekend.(stuk 3)

Toen tussenkomende partij de overeengekomen werken, zoals voorzien in de overeenkomst dd. 27/9/2011 (die partijen tot wet strekt, cf. art 1116 BW), aan de tweede (dak-) verdieping op hun erf (Kasteelstraat nr. 26) uitvoerde, zonder dat er toen reeds een aanvullende bouwvergunning daartoe werd bekomen, liet tussenkomende partij de uitvoering van deze werken via een klacht bij de gemeentelijke politie stilleggen, en obstrueerde zodoende de goede uitvoering van de onderlinge overeenkomst dd. 27/9/2011 bij tussenkomende partij.

Het malafide opzet van verzoekende partij daarbij bleek duidelijk : in een onderhoud met toenmalig medecontractant Marc E E De Smet (een van de rechtsvoorgangers van tussenkomende partij bij de overeenkomst dd. 27/9/2011) werd te verstaan gegeven dat verzoekende partij zijn stedenbouwkundige obstructies zou laten varen op voorwaarde dat het recht tot het occasioneel gebruik van overgang over erf Kasteelstraat nr. 26 (art. 2.2/2.3 van de overeenkomst) werd omgezet in een blijvende erfdienstbaarheid van overgang ten voordele van het erf (Kasteelstraat nr. 28) van verzoekende partij.

Verzoekende partij verhoogt de druk daartoe op tussenkomende partij bv ook door in haar syntheseconclusie (blz 33) dd 19 juli 2017 voor de Burgerlijke Rechter (Hof van Beroep -9° kamer 2014/AR/1765) in een 'V. Eisuitbreiding' te vorderen

"Akte te nemen van de eisuitbreiding van appellanten...geïntimeerden ..te veroordelen om alle constructies op het perceel te Assenede, Kasteelstraat 26 af te breken binnen de twee maanden na betekening van het tussen te komen arrest, alsook geïntimeerden .. te veroordelen tot een provisionele schadevergoeding aan appellanten van 30.000 "

..en dit terwijl verzoekende partij zich voorafgaandelijk expliciet en schriftelijk akkoord verklaard heeft (supra) met de oprichting van deze constructies.

Komt daarbij dat verzoekende partij zelf vragende partij was voor de overeenkomst dd 27/9/2011 (**Stuk nr.2**)

In diezelfde nota onder IV. Grieven/Middelen (blz 18) blijkt deze finaliteit van hun handelen duidelijk :

"In deze optiek werden bij de totstandkoming van de overeenkomst de uitdrukkelijke wensen van appellanten niet opgenomen, zijnde de mogelijkheid om permanent doorgang te kunnen nemen langs de poort via nr. 26 en 24 .."

De vordering van de verzoekende partijen doorstaat bijgevolg de toets van de **actualiteit en rechtmatigheid** van het belang niet.

Verzoekende partij heeft in voornoemde overeenkomst expliciet de stedenbouwkundige effecten van de overeenkomst dd. 27/9/2011 onderkend: in het overwegende gedeelte ervan (blz. 2/5) :

"Gezien de bezorgdheid van beide partijen voor mekaars privacy naar aanleiding van de realisatie van genoemde nieuwe woongelegenheden",

waarna in de overeenkomst alle (o.a. aan het reeds bestaande bouwaanvraagdossier bijkomend) uit te voeren werken op beide erven zeer concreet worden omschreven.

Ook de rechter in eerste aanleg (f° 894) beoordeelde deze stedenbouwkundige bezwaren vanwege verzoekende partij in zijn conclusie in zijn voornoemd vonnis :

- "De rechtbank wil gerust aannemen dat deze uitbouw op perceel nr. 26 enige impact kan hebben voor de lichten en zichten op het aanpalend perceel van de eisers. Maar de realisatie van deze (inmiddels vergunde) uitbouw is daarom nog niet in strijd met de tussen de partijen gesloten overeenkomst van 27 september 2011. Het tegendeel blijkt waar te zijn. "

- De eisers beklagen zich tenslotte over een aantasting van lichtinval en privacy, meer bepaald als gevolg van de hoger vermelde uitbouw op de tweede verdieping van de nieuwbouw op perceel nr. 26. Alle afspraken die tussen de partijen zijn gemaakt inzake (wederzijdse) "zichten en lichten", staan evenwel uitdrukkelijk vermeld in de artikelen 1.1 en 1.2 van de door hen gesloten overeenkomst van 27 september 2011. Zoals hoger reeds vastgesteld, tonen de eisers niet aan dat de verweerders één van deze afgesproken maatregelen (nog steeds) zouden miskennen (zie hoger)".

In concreto:

Wat betreft de realisatie van "de terrassen op de eerste verdieping" bij tussenkomende partij (artikel 1.1. van de overeenkomst) overweegt de rechter in 1^o aanleg (f° 892) omtrent/ingevolge de stedenbouwkundige bezwaren vanwege verwerende partij hieromtrent:

"De rechtbank begrijpt niet wat hier het probleem is — aangezien het net dat is wat de eisers met de hierboven aangehaalde clause uit de overeenkomst van 27 september 2011, ook effectief hebben toegestaan".

Wat betreft de "uitbouw van de tweede verdieping" (artikel 4 van de overeenkomst) bij tussenkomende partij overweegt dezelfde rechter (P 892) :

"Nochtans hadden de eisers, met de hierboven aangehaalde clause uit de overeenkomst van 27 september 2011, de constructie van een dergelijke uitbouw (tweede verdieping achteraan) zélf uitdrukkelijk toegestaan. De rechtbank ziet dan ook (opnieuw) niet in waar de eisers een probleem van maakten".

Ongeacht of de verzoekers nu wel of geen hoger beroep zouden aangetekend hebben tegen dit vonnis, is de door verzoekers gevraagde nietigheid van de overeenkomst op burgerlijk gebied door de eerste rechter niet toegekend.

Ingevolge artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek bindt de overeenkomst de partijen én de (bestuurlijke) rechter die zelf niet gevat is door de vordering tot nietigverklaring van die overeenkomst.

Enkel wanneer de overeenkomst zou zijn nietig verklaard door de bevoegde rechter, quod non, zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen vermogen de gevolgen van de verbindende kracht van de overeenkomst te negeren.

Het kan en mag niet volstaan om te verwijzen naar het feit dat na ondertekening en uitvoering van een overeenkomst, deze overeenkomst betwist wordt voor de (burgerlijke) rechtbank, om de verbindende kracht van die overeenkomst, die blijft bestaan, nu de eerste rechter deze expliciet heeft bevestigd, te miskennen.

Dit op straffe van schending van artikel 1134 Burgerlijk Wetboek en schending van het gezag en de kracht van gewijsde van een gerechtelijke uitspraak. Bovendien zou dergelijke miskenning een bevoegdheidsoverschrijding en/of een uitspraak ultra petita en/of ex petita uitmaken.

De Raad kan enkel op administratiefrechtelijk vlak tussenkomen, zonder aantasting noch miskenning van de burgerlijke rechten en plichten van partijen zoals reeds vastgesteld bij tot op heden onaangetaste rechterlijke beslissing.

Zeer markant is dat de verzoekers klagen over inkijk en lichtinval in de koepels.

Zij hebben slechts een stedenbouwkundige vergunning voor 1 en niet voor 2 lichtkoepels.

De koepel die zij geplaatst hebben in hun keukengedeelte is in strijd met hun eigen stedenbouwkundige vergunning geplaatst. Het is precies wat betreft die (in strijd met hun bouwvergunning illegaal geplaatste) lichtkoepel dat zij thans klagen over verminderde lichtinval en inkijk.

Fraus omnia corrumpit.

Verzoekers kunnen zich niet beroepen op de uitvoering in strijd met hun vergunning en aldus zelf begane stedenbouwkundige inbreuk om rechten te creëren waarop zij zich zouden kunnen beroepen in het kader van de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning van hun burens.

Hun belang is alsdan aangetast en niet als rechtmatig te beschouwen. Ten overvloede stelt de Bestendige Deputatie vast:

"Ter plaatse werd vastgesteld dat de inkijk tussen burens niet als hinderlijk wordt beschouwd."

"Geenszins betreft dit een overmatige inkijk die het ruimtelijk functioneren of gebruik van de woning of appartement in het gedrag brengt."

"Om de hinder tussen aanpalende tot het strikt minimum te beperken zijn op de meest kritieke punten zichtscherms aangebracht. Deze zijn voldoende hoog en ondoorzichtig uitgevoerd. De bevestigingsopening van amper ongeveer 1 cm tussen het inox kader en de glasrand kan bezwaarlijk als een mogelijke inkijkopening worden beschouwd. Het betreft een algemeen gangbare uitvoering die voldoende is om de hinder tussen aanpalenden tot het strikt minimum te beperken. Het hieromtrent ingediend bezwaarschrift wordt niet bijgetreden."

...

De tweede verzoekende partij repliceert:

"...

Onmiddellijk is duidelijk dat dergelijke overeenkomst het belang aan tweede verzoekende partij niet kan ontzeggen, wegens het schorsend beroep bij het Hof van Beroep te Gent en wegens het feit dat burgerlijke aspecten weinig invloed hebben op een vergunningverlening. Vergunningen hebben immers – in tegenstelling tot overeenkomsten – zakelijke werking, waardoor zij ook worden toegekend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De argumentatie van tussenkomende partij omtrent het actueel belang in samenhang met de overeenkomst, is compleet irrelevant.

...

Tussenkomende partij poogt met allerlei burgerrechtelijke ingrepen verzoekende partij in een slecht daglicht te stellen – en haar een actueel belang te ontnemen -, terwijl tussenkomende partij met haar project de volledige buurt tegen de borst heeft gestoten (zie petitie stuk 4). Zo heeft de buurvrouw aan de andere kant van het project (nr. 24) evenzeer

diverse problemen door toedoen van de vergunning, gezien tussenkomende partij aldaar bij de tenuitvoerlegging van de lofts en appartementen de loftstructuur over de eigendom van de buurvrouw heeft gebouwd, gemiddeld 14 cm tot 32 cm achteraan over een lengte van diverse meters (de volledige tuinzone). Tussenkomende partij werd hiervoor in gebreke gesteld (stuk 5) (opnieuw zonder gunstig gevolg):

...

Verzoekende partij had overigens geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor de lichtkoepels in haar huis gezien sedert het Vrijstellingsbesluit van 2010 wijzigingen aan daken zonder stabiliteitswerken niet vergunningsplichtig zijn.

Ook dit aspect kan het belang van tweede verzoekende partij niet omkeren. Het volstaat trouwens dat de hinder en nadelen aannemelijk worden gemaakt, hetgeen hier ontegensprekelijk het geval is.

De leer van rechtsmisbruik en rechtsverwerking (volledig onterecht opgeworpen) hoort tenslotte thuis in een burgerlijke procedure, niet in een administratiefrechtelijke procedure.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

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

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde de regularisatie beoogt voor een aantal werken die niet werden uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011 voor het bouwen van 3 appartementen aan de straatzijde en het verbouwen van een achterliggend gebouw tot 2 lofts en garages. In de bestreden beslissing worden de werken als volgt omschreven:

“ ...

Afwijkend van de goedgekeurde bouwplannen werd langs de straatzijde de kroonlijsthoogte niet meer onderbroken en werd een doorlopende kroonlijst voorzien op een hoogte van 6,34 m. Tevens werden beide balkons voorzien van een gelijkaardige inox balustrade en werden 2 raamopeningen beperkt opgeschoven in het voorgevelvlak.

Langs de onderdoorrit werd een raamopening vervangen door een deuropening ter hoogte van de gastellers.

Langs de achterzijde werd de dakverdieping over ongeveer 2/3 van de breedte uitgebouwd tot volwaardige derde bouwlaag, in grote mate aansluitend op het profiel van de links aanpalende woning Kasteelstraat 28 en vergund op 28 februari 2012. De bouwhoogte op onderhavig perceel is langs de achterzijde 18 cm hoger dan op het links aanpalende perceel. De bouwdiepte wijkt enkele cm's af van de links aanpalende bouwdiepte. Verder werden langs de achterzijde enkele raamopeningen gewijzigd. Evenals werd het dakterras doorgetrokken tot tegen de perceelsgrens en werden er zichtschermen geplaatst. Deze zijn 1,8 m hoog en bestaan uit een witte matte beglazing en een inox bevestiging.

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

...”

3.

Het standpunt van de tussenkomende partijen komt er op neer dat het belang om beroep in te stellen aan de tweede verzoekende partij moet ontzegd worden om reden dat de verzoekende partijen akkoord waren met het totaalproject, hetgeen blijkt uit het ondertekenen voor akkoord van de bouwaanvraag die heeft geleid tot de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011, én akkoord gingen met de gewijzigde uitvoering van de werken, hetgeen zou blijken uit een overeenkomst tussen de verzoekende partijen en de tussenkomende partijen van 27 september 2011.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat het ondertekenen voor akkoord van de initiële bouwaanvraag niet relevant is bij het beoordelen van het belang van de tweede verzoekende partij om beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing waarin een regularisatievergunning wordt verleend voor een gewijzigde uitvoering van die oorspronkelijke bouwaanvraag.

In de mate dat de tussenkomende partijen verwijzen naar de overeenkomst van 27 september 2011, werd reeds in het arrest nr. RvVb/A/1516/1259 van 21 juni 2016 vastgesteld dat de rechtsgeldigheid van deze overeenkomst door de verzoekende partijen voor de burgerlijke rechter werd betwist. De tussenkomende partijen verklaren op de openbare zitting van 20 november 2018 dat deze betwisting nog steeds, in hoger beroep, hangende is voor de burgerlijke rechter. Enkel de burgerlijke rechter is bevoegd voor het beoordelen van de rechtsgeldigheid van de betrokken overeenkomst. De Raad kan het belang van een verzoeker om beroep in te stellen echter niet ontzeggen op grond van een door die verzoeker betwiste overeenkomst.

Ten overvloede moet bovendien vastgesteld worden dat de tweede verzoekende partij ook hinder en nadelen aanvoert die betrekking hebben op een gewijzigde uitvoering bij het verbouwen van een achterliggend gebouw tot 2 lofts en garages. De tweede verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij ook dit onderdeel bij haar beoordeling van de regularisatieaanvraag had moeten betrekken. Er wordt onder meer aangevoerd dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn voorzien op het terrein van de aanvrager waardoor “de gehandicaptenparkeerplaats voor de deur van verzoekende partij steevast wordt ingenomen”. Daarentoent voeren de tussenkomende partijen geen tegenspraak. In de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen op 29 december 2011 is er sprake van 6 parkeerplaatsen. De tweede verzoekende partij maakt gewag van 7 parkeerplaatsen die, bij de uitvoering van de werken, zijn gewijzigd naar 5. Het blijkt niet dat de overeenkomst tussen de verzoekende en tussenkomende partijen betrekking heeft op dit onderdeel van het project.

De tweede verzoekende partij overtuigt dat zij belang heeft om beroep in te stellen bij de Raad.

De exceptie van de tussenkomende partijen kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De tweede verzoekende partij voert de schending aan van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 21 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1259, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de hoorplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de

formele motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen:

“ ...

In de voorgaande aanvraag met dezelfde partijen overwoog het arrest van Uw Raad van 21 juni 2016 (RvVb/A/1516/1259) als volgt:

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

(...)

Eerste middelonderdeel : schending voorgaand arrest

Het arrest van Uw Raad van 21 juni 2016 (RvVb/A/1516/1259) in deze zaak stelde — zoals bovenstaand geciteerd — dat de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011 van de aanvragers niet zomaar kon worden opgesplitst. In de voorlaatste regularisatieaanvraag hadden de aanvragers slechts enkele wijzigingen aan het straatgebouw van het perceel voorgelegd. Uw Raad heeft terecht geoordeeld dat het volledig perceel opnieuw moest beoordeeld worden.

Evenwel hebben de vergunningaanvragers zich bij de navolgende aanvraag opnieuw beperkt tot (meerdere) wijzigingen aan het straatgebouw, zonder het loftgebouw en de verharding (het volledig perceel m.a.w.) hierbij te betrekken. Reeds in het bezwaar en in het beroepschrift van verzoekende partij werd dit opgeworpen. Ter hoorzitting werd nogmaals gesteld dat ook aan het loftgebouw en het perceel aan sich wijzigingen zijn aangebracht ten aanzien van de vergunning van 2011. De twee lofts met autostaanplaatsen zijn niet in de aanvraag opgenomen; zo is onder meer onduidelijk hoeveel autostaanplaatsen op het perceel voorhanden zijn.

Verwerende partij verwerpt dit argument door te stellen dat:

‘De bedoelde ondeelbaarheid heeft evenwel betrekking op het feit dat de voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet duidelijk / tegenstrijdig was omtrent alle te regulariseren werken aan de hoofdbouw. Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning komt hieraan op een voldoende wijze tegemoet en beoogt de regularisatie van alle werken die werden uitgevoerd afwijkend van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011. Het vergund karakter van de meergezinswoning staat in voorliggend dossier niet ter discussie. De te regulariseren werken betreffen een beperkt afwijkende uitvoering van de hoofdbouw en zijn niet van deze aard dat er een afwijkende invulling van de bouwplaats is ontstaan’.

Naar mening van verwerende partij zou het straatgebouw vooraan aldus de 'hoofdbouw' moeten uitmaken, terwijl het loftgebouw achteraan dan het 'bijgebouw' zou moeten zijn? Onmiddellijk is duidelijk dat verwerende partij hiermee ingaat tegen het geschrevene in Uw voorgaand arrest. Enerzijds wordt in de bestreden beslissing gesteld dat enkel wijzigingen aan de 'hoofdbouw' of het appartementsgebouw aan de straat worden aangevraagd en anderzijds wordt gesteld dat de aanvraag de regularisatie beoogt van alle werken die afwijkend van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011 werden uitgevoerd. Deze twee stellingen zijn onderling tegenstrijdig, mede gelet op het feit dat verzoekende partij er steeds op gedrukt heeft dat niet alle wijzigingen (incl. de lofts met tuingedeelte) met huidige aanvraag zijn ingediend.

Dergelijke motivering is aldus geenszins daadkrachtig.

Tweede middelonderdeel : schending hoorplicht

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt verder dat het horen nuttig moet betrokken worden bij de beoordeling van de beslissing door de vergunning verlenende overheid.

Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens, waarbij het bestuur de belanghebbende de mogelijkheid moet bieden om zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven. Dit impliceert dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren.

In casu werd er abstractie gemaakt van de repliek van verzoekende partij op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Verzoekende partij is immers nog het meest verbolgen door de zinssnede 'Het vergund karakter van de meergezinswoning staat in voorliggend dossier niet ter discussie', terwijl verzoekende partij steeds heeft gesteld dat het volledig project onvergund is.

Dit standpunt — dat door de PSA in het laatste verslag werd aangehaald — werd daarbij uitdrukkelijk door verzoekende partij weerlegd in de replieknota:

a) Het project is in totaliteit onvergund

Tot drie maal toe wordt in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gesteld dat het vergund karakter van de meergezinswoning (3 appartementen, 2 lofts en parkeerplaatsen) te Assenede, Kasteelstraat 26, niet ter discussie zou staan, doordat op 29 december 2011 het project vergund werd door het CBS van Assenede.

Evenwel is niets minder waar. Cliënten hebben steeds gesteld dat het volledig project onvergund is, in de eerste plaats doordat de bouwplannen helemaal niet werden gevolgd.

Het is de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat een vergunningaanvrager verzaakt aan zijn uitgereikte vergunning indien hij de bouwplannen niet naleeft:

- RvVb nr. A/2014/0107 van 4 februari 2014: hierin werd geoordeeld dat ingeval van een regularisatievergunning van werken die in afwijking van een eerder verleende vergunning zijn uitgevoerd, de bouwaanvraag terug globaal moet worden beoordeeld;*
- RvVb nr. A/1516/0027 van 22 september 2015:*

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, net als in haar beslissingen van 14 april 2011 en 12 juli 2012, dat de aanvragen niet de regularisatie betreffen van het appartementsgebouw met showroom maar enkel de regularisatie van bijkomende terreinaanlegwerken en van enkele raam-

en poortopeningen, HS-cabine/fietsenstalling, afvalcontainers, bijkomende verhardingen, dakterrassen...

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat uit de bouwplannen van alle stedenbouwkundige regularisatieaanvragen van na 15 oktober 2007 blijkt dat aan het vergunde gebouw slechts marginale afwijkingen gevraagd worden (enkele raam- en deuropeningen, etc.), dat de geplande aanleg van de zijdelingse stroken in beperkte mate anders werd uitgevoerd en dat de vergunning van 2007 correct werd uitgevoerd en bijgevolg nog als rechtsgeldig beschouwd moet worden.

Anderzijds blijkt uit de eerdere en verdere overwegingen van de bestreden beslissing dat de oorspronkelijke vergunning die werd verleend op 15 oktober 2007 op verschillende punten anders werd uitgevoerd. Dit blijkt overigens ook uit de brief van de gemeente aan de vergunninghouder die in de feitenuitlegging is aangehaald. De verschillende uitvoering heeft niet enkel betrekking op raam- en deuropeningen in het vergunde gebouw maar ook op een gewijzigde terreinaanleg van de zijdelingse stroken, die door de verwerende partij uitvoerig opgesomd worden onder de punten kl) tot k8). Samengevat gaat het, in vergelijking met de oorspronkelijke plannen, over volgende aanpassingen [J

In het licht van deze gegevens kon de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op een deugdelijke wijze oordelen dat de vergunning van 15 oktober 2007 correct werd uitgevoerd en nog als rechtsgeldig kan worden beschouwd. Aangezien de vergunninghouder de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 heeft uitgevoerd, kunnen er uit deze vergunning geen rechten meer geput worden en kan de vergunningverlenende overheid niet steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag.

– RvVb A/1516/0175 van 30 oktober 2015

– Etc.

In casu werden niet minder dan 6 werken (waarbij ieder werk kan opgesplitst worden in diverse eenheden, zoals verschillende ramen) anders uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund.

Dat het project zou vergund zijn, strijdt aldus met de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

[..]

Volledig in lijn met dit arrest [Uw voorgaand arrest in deze zaak nvdr.] heeft uw deputatie dienvolgens bij beslissing van 13 oktober 2016 de regularisatieaanvraag geweigerd.

Bij huidige regularisatieaanvraag werden opnieuw — in strijd met het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen — geen plannen van de totaliteit neergelegd.

De aanvraag is nog steeds misleidend en onvolledig doordat in de aanvraag slechts gewag wordt gemaakt van 3 appartementen voor één gezin, terwijl daarentegen het volledig perceel met de 5 wooneenheden (en parkeerplaatsen) in aanmerking dient te worden genomen zoals vooropgesteld door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Met andere woorden, de **regularisatieaanvraag behelst wederom niet het volledige perceel** (de twee lofts met autostaanplaatsen worden niet in de nota's opgenomen).

Zo is eveneens onduidelijk hoeveel autostaanplaatsen op het perceel voorhanden zijn. Dit is nochtans een vereiste wat het mobiliteitsaspect betreft (zie verder onder paragraaf 3). Desalniettemin blijft verwerende partij stellen dat 'het vergund karakter van de meergezinswoning niet ter discussie staat' zonder een antwoord te bieden op de uitvoerig aangehaalde rechtspraak van verzoekende partij. Dergelijke motivering is nietszeggend en geenszins daadkrachtig.

Op basis van de vergelijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met de motivering van de bestreden beslissing, moet er vastgesteld worden dat verwerende partij daarin zonder meer het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (letterlijk) overneemt. Dit strijdt met Uw rechtspraak.

Uit de motivering van de beslissing moet immers blijken dat de betreffende argumenten werden gelezen en (indien relevant) ontmoet, gezien de hoorplicht anders een maat voor niets is. De replieknota kadert immers in de normatieve hoorplicht van verwerende partij (conform artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO), zodat uit de motivering van haar beslissing (desgevallend) impliciet dan wel expliciet moet blijken waarom zij de in het kader van deze hoorplicht aangevoerde (relevante) argumenten verwerpt bij het nemen van een voor verzoekende partij ongunstige beslissing.

Met de laatste zinsnede onder de planologische overeenstemming 'De te regulariseren werken betreffen een beperkt afwijkende uitvoering van de hoofdbouw en zijn niet van deze aard dat er een afwijkende invulling van de bouwplaats is ontstaan' toont verwerende partij dan ook aan dat zij is vertrokken van het voldongen feit van de geconstrueerde bouw op het perceel, hoewel dit bij een regularisatieaanvraag helemaal niet kan. Uit de vergunning van 2011 (gelet op de onsplitsbaarheid van een vergunning) kunnen geen verworven rechten geput worden en de vergunningverlenende overheid kan zich niet

steunen op deze vergunning bij het verlenen van een vergunning voor een daaropvolgende aanvraag (zie onder meer RvVb A/1516/0175 van 30 oktober 2015).

Ook op dit punt liggen geen daadkrachtige motieven voor.

Conclusie: het bestreden besluit schendt zodoende bovenstaande bepalingen en het middel is met zekerheid gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partijen stellen in een eerste middelonderdeel dat het voorgaand arrest van uw Raad geschonden is omdat de voorliggende aanvraag geen betrekking heeft op het loftgebouw en de verharding terwijl in het arrest gesteld werd dat de vergunning niet zomaar opgesplitst kan worden.

De relevante tekst van het arrest A/1516/1259 luidt als volgt:

...

Uit het arrest blijkt bijgevolg dat de regularisatieaanvraag alle afwijkingen ten opzichte van de verleende vergunning moet omvatten en dat de overheid alle wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning moet aftoetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

Terecht wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de voorliggende aanvraag hier aan tegemoet komt nu alle werken die uitgevoerd werden in afwijking van de vergunning van 29 december 2011 er in opgenomen zijn.

In het beroepsschrift dat namens één van de verzoekende partijen bij de deputatie werd ingediend (stuk 6), wordt nergens gewag gemaakt van afwijkingen bij het uitvoeren van de lofts. Er wordt enkel verwezen naar het arrest van uw raad waar verzoekster uit afleidt dat de lofts mee in de beoordeling van de aanvraag opgenomen moesten worden.

Ook in de replieknota die na ontvangst van het verslag van de PSA werd toegestuurd (stuk 8), wordt nergens melding gemaakt van een niet correcte uitvoering van de vergunde lofts. Opnieuw wordt enkel aangeklaagd dat de regularisatieaanvraag niet het volledige perceel behelst.

...

Pas in huidig verzoekschrift suggereren verzoekende partijen dat de lofts niet conform de in 2011 verleende vergunning zouden uitgevoerd zijn. In een voetnoot verwijzen ze daarbij naar de terrassen op de eerste verdieping waarvan de afscheiding verkeerdelijk tegen de perceelsgrens zou staan. Dit wordt evenwel niet verder uitgewerkt en met geen enkel document gestaafd.

Volgens verzoekers zou bovendien onduidelijk zijn hoeveel autostaanplaatsen op het perceel voorhanden zijn.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de werken een beperkt afwijkende uitvoering van de hoofdbouw betreffen en dus niet van deze aard zijn dat er een afwijkende invulling van de bouwplaats is ontstaan. In de oorspronkelijke vergunning werden 6 autostaanplaatsen voorzien. Het lijkt dan ook voldoende duidelijk hoeveel autostaanplaatsen voorhanden zijn.

Het eerste onderdeel van het middel is niet gegrond.

In een tweede onderdeel werpen verzoekers op dat er abstracte werd gemaakt van hun repliek op het verslag van de PSA. Verzoekers wijzen daarbij op hun standpunt dat het project als onvergund beschouwd moet worden, dat in de bestreden beslissing niet gevolgd is.

In de bestreden beslissing wordt de opmerking van verzoekende partijen dat de aanvraag het volledige perceel zou moeten behelsen, wel degelijk meegenomen.

...

Dat motiveert voldoende waarom de deputatie van mening is dat de aanvraag wel volledig is. Deze motivatie volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Als administratief orgaan is de deputatie niet verplicht om elk argument tot in detail te weerleggen.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

”
...

De tussenkomende partijen stellen:

“
...

De eerdere beslissing waarnaar de verzoekers verwijzen, is vernietigd. Er is een nieuw regularisatiedossier ingediend dat tegemoet kwam aan de bezwaren en opmerkingen. Dit resulteerde in een nieuwe thans bestreden beslissing van de deputatie. Anders dan in het eerste dossier, kan in huidig dossier niet gesteld worden dat het betrekking zou hebben op één bouwfysisch geheel.

De appartementen aan de straatzijde betreffen immers een nieuwbouw, terwijl de apart staande lofts een verbouwing betreffen.

De twee gebouwen op hetzelfde erf staan feitelijk en bouwfysisch los van elkaar.

Alwaar in de eerdere beslissing de Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde in het alsdan voorliggende dossier

...

stelt het thans bestreden besluit van de bestendige deputatie:

"Ter plaatse werd vastgesteld dat het eigendom recent bebouwd werd met een invulproject bestaande uit een koppelvolume langs de straatkant en een achterliggend bouwvolume betreft gelijkvloerse garages en 2 bovenliggende lofts. Zowel het links als het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een (recent opgerichte of verbouwde) residentiële woning, beiden opgericht binnen een straatgabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking en werd een éénlaagse aanbouw voorzien onder platte bedaking. De rechts aanpalende woning betreft eveneens een recent gerealiseerd nieuwbouwproject."

De verwerende partij heeft in het kader van het hoorrecht het aspect van de ondeelbaarheid van de aanvraag ontmoet en beantwoord als volgt:

...

De Bestendige Deputatie heeft dus wel degelijk rekening gehouden met de eerste beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en heeft haar beoordeling en haar motivering

aangepast aan deze eerder beslissing. Deze beoordeling en motivering draagt de beslissing en is voldoende zorgvuldig.

Ten overvloede weze benadrukt dat de minieme wijzigingen aan de ramen aan de achterkant van de appartementen eerder reeds middels van vergunningsplicht vrijgestelde melding d.d. 18.02.2014 werden geregulariseerd. (hieronder weergegeven)

Deze administratieve rechtshandeling werd niet bestreden.

..."

De tweede verzoekende partij dupliceert:

" ...

*Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat verzoekende partij geen gewag heeft gemaakt van afwijkingen bij het uitvoeren van de lofts in het beroepschrift, doch **niets is minder waar**. Verzoekende partij heeft bijv. immers steeds gewezen op het afwijkend aantal parkeerplaatsen, parkeerplaatsen die zijn voorzien op het gelijkvloers van het loftgedeelte. Het CBS van Assenede gaat uit van 7 parkeerplaatsen terwijl er slechts 5 parkeerplaatsen voorzien zijn (stuk 6). Op dit vlak werden de initiële plannen evenmin gevolgd. Ook de terrassen aan de lofts tot op de perceelsgrens werden gehekeld, in weerwil van de initiële plannen (stuk 7).*

Ter hoorzitting werd nogmaals gesteld dat ook aan het loftgebouw en het perceel an sich wijzigingen zijn aangebracht ten aanzien van de vergunning van 2011.

De antwoordnota van verwerende partij schrijft tegen de stukken en realiteit in.

Het eenmalig andersluidend en beperkt gemotiveerd arrest van kamervoorzitter Marc Boes van 10 juni 2014 (A/2014/0432) vermag niet anders te oordelen, gelet op de consequente rechtspraak van Uw Raad inzake ondeelbaarheid van de vergunning, zoals aangehaald in het inleidend verzoekschrift.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede verzoekende partij voert in het eerste onderdeel in essentie aan dat de betrokken aanvraag beperkt is tot een gewijzigde uitvoering van de meergezinswoning gelegen aan de straatzijde, maar dat het loftgebouw en de verharding – tevens begrepen van de vergunningsbeslissing van 29 december 2011 – er geen deel van uitmaken, waardoor onder meer onduidelijk is hoeveel staanplaatsen op het perceel aanwezig zijn. Ze voert aan dat de verwerende partij ingaat tegen het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/1259 van 21 juni 2016, waarin werd geoordeeld dat opnieuw over het volledig perceel diende geoordeeld te worden.

In het tweede onderdeel betoogt de tweede verzoekende partij dat in de bestreden beslissing wordt uitgegaan van het vergund karakter van de meergezinswoning, terwijl ze dat heeft betwist tijdens de vergunningsprocedure. Ze acht de hoorplicht geschonden. Voorts stelt ze dat uit de vergunning van 2011, die onsplitsbaar is, geen rechten kunnen geput worden en dat de vergunningverlenende overheid op die vergunning niet kan steunen.

2.

2.1

In het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/1259 van 21 juni 2016 werd onder meer het volgende overwogen:

“ ...

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

Bovendien bepaalt artikel 4.7.21, § 1 VCRO dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de deputatie de aanvraag onderzoekt in haar volledigheid. Daaruit volgt dat de deputatie, oordelend in administratief beroep, een eigen beoordeling moet maken van de aanvraag. De verwerende partij kan derhalve evenmin steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 december 2011 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de betrokken aanvraag. De tussenkomende partij heeft deze vergunningsbeslissing overigens niet nageleefd, waardoor er uit die vergunning geen rechten, aanspraken of verworvenheden kunnen geput worden.

...”

De Raad heeft er de verwerende partij derhalve reeds op gewezen dat uit artikel 4.7.21, §1 VCRO volgt dat ze een eigen beoordeling moet maken van een regularisatieaanvraag en dus niet kan steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29

december 2011 en dat er overigens, gezien deze vergunning door de tussenkomende partij niet werd nageleefd, geen rechten, aanspraken of verworvenheden kunnen uit geput worden.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de betrokken aanvraag de regularisatie van alle werken betreft die afwijkend werden uitgevoerd ten overstaan van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011, dat het vergund karakter van de meergezinswoning niet ter discussie staat en dat de te regulariseren werken een beperkt afwijkende uitvoering betreffen van de hoofdbouw en niet van deze aard zijn dat er een afwijkende invulling van de bouwplaats is ontstaan. Uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij ten onrechte opnieuw steunt op de vergunningsbeslissing van 29 december 2011, die door de tussenkomende partij niet werd nageleefd. De verwerende partij kan bovendien niet tegelijk vaststellen dat het aangevraagde alle werken betreft aan een constructie die afwijkend van een verleende vergunning zijn uitgevoerd en stellen dat er geen discussie bestaat over het vergund karakter van die constructie.

2.2

In het beroepsschrift heeft de tweede verzoekende partij onder meer aangevoerd (eerste beroepsgrief) dat de aanvraag nog steeds misleidend en onvolledig is, dat er slechts gewag wordt gemaakt van 3 appartementen terwijl het volledig perceel met 5 wooneenheden in aanmerking dient genomen te worden, waarbij verwezen wordt naar het vernietigingsarrest van de Raad van 21 juni 2016, en dat het onduidelijk is hoeveel autostaanplaatsen op het perceel voorhanden zijn, terwijl dit een vereiste is voor het mobiliteitsaspect waarbij verwezen wordt naar de derde beroepsgrief. In de derde beroepsgrief wordt herhaald dat het niet duidelijk is hoeveel garages /autostaanplaatsen op het perceel zijn voorzien. Verder wordt gesteld dat de MER-screeningsnota wel beweert dat elke woongelegenheid zijn eigen staanplaats zou hebben doch dat dit geenszins blijkt uit de plannen "laat staan uit de realiteit", dat de perceelsgrootte niet toelaat om 5 of 6 staanplaatsen te voorzien en dat het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg laconiek stelt dat er 7 autostaanplaatsen zijn voorzien voor 5 woongelegenheden, doch zonder enig onderzoek ter plaatse.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de in het vernietigingsarrest bedoelde ondeelbaarheid betrekking heeft op het feit dat een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet duidelijk /tegenstrijdig was omtrent alle te regulariseren werken aan de hoofdbouw, dat de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning hieraan op een voldoende wijze tegemoet komt en de regularisatie beoogt van alle werken die werden uitgevoerd afwijkend van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011.

In het vernietigingsarrest van de Raad van 21 juni 2016 wordt gewezen op het beginsel dat een stedenbouwkundige vergunning ondeelbaar is. Er werd onder meer vastgesteld dat de verwerende partij er in haar vorige beslissing van uitging dat de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011 in verscheidene onderdelen kan worden opgesplitst, zonder dat bleek waarop de verwerende partij steunde om dit aan te nemen. Het betrof in deze zaak een regularisatieaanvraag voor enkele van de wijzigingen aan het gebouw aan de straatzijde, waarvan werd vastgesteld dat het één fysisch geheel uitmaakt en niet kan beschouwd worden als een deelbaar project.

De regularisatieaanvraag in de onderliggende zaak is verschillend van de vorige aanvraag en heeft ditmaal volgens de verwerende partij betrekking op alle wijzigingen aan het gebouw aan de straatzijde, hetgeen echter niet belet dat de verwerende partij diende te onderzoeken of dit gebouw kon beschouwd worden als een afsplitsbaar onderdeel van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011, die zoals vastgesteld in het vorig vernietigingsarrest, in beginsel ondeelbaar is. De stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011 heeft immers betrekking op het bouwen van 3 appartementen aan de straatzijde van het perceel en het verbouwen van een

achterliggende loods tot 2 lofts met garages. De tweede verzoekende partij beschouwt dit project klaarblijkelijk als één geheel van 5 wooneenheden met een (on)bepaald aantal autostaanplaatsen voor dit geheel aan wooneenheden. Of de verzoekende partij terecht dit standpunt inneemt kan niet beoordeeld worden op grond van de gegevens waarover de Raad vermog te beschikken. Niettemin moet worden vastgesteld dat het gegeven dat de betrokken aanvraag nu wel betrekking heeft op alle wijzigingen aan het gebouw aan de straatzijde niet toelaat om de deelbaarheid van de vergunningsbeslissing van 29 december 2011 aan te nemen. Des te minder nu blijkt dat de tweede verzoekende partij in haar beroepsschrift aanvoerde dat het project als een totaalproject van 5 wooneenheden en autostaanplaatsen diende beschouwd te worden. Bij het weerleggen van de bewaren heeft het college van burgmeester en schepenen overigens, zoals aangegeven in de feiten uiteenzetting, ook aangegeven dat de *“gelijkvloerse verdieping van de lofts (...) echter 7 parkeerplaatsen voor 5 woongelegenheden”* omvat. In de mate dat het oorspronkelijk project voorzag in parkeerplaatsen voor alle woongelegenheden, met name voor de 3 wooneenheden aan de straatzijde en voor de 2 wooneenheden in het achterliggende gebouw, is niet duidelijk hoe het gebouw aan de straatzijde als afsplitsbaar kan beschouwd worden van de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2011.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om de gevraagde rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de tweede verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Christiaan MUYLLE en mevrouw Gudrun DE SMET is ontvankelijk.
2. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de aanpassing achtergevel en balustrades en terrassen op een perceel gelegen te 9960 Assenede, Kasteelstraat 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 508y2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep van de eerste verzoekende partij, begroot op 200 euro uit hoofde van het rolrecht, ten laste van de nalatenschap van de eerste verzoekende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de tweede verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de tweede verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van ieder van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 december 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ