

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 15 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0855  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0216/A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Frédérique LAFLÈRE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer <b>Eddy DE CONINCK</b>  vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016.

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

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

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

Advocaat Klaas DE PAUW loco advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.  
Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 20 juli 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**

1.

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

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

2.

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

3.

Onder meer de tussenkomende partij dient op 25 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie. Er wordt een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het oprichten van een nieuwe woning na het slopen van de bestaande woning.

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

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 30 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 november 2013 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 januari 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Bij arrest nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2014. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“...

3.

*Het wordt niet betwist dat de vergunningsbeslissing van 13 december 2012 strekte tot het verbouwen van een woning en dat de tussenkomende partij de bestaande woning heeft gesloopt en een nieuwe woning heeft opgericht. Het is dit alternatief project dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag tot regularisatie en dat heeft geleid tot de bestreden beslissing.*

*Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feitenuitleg, blijkt dat de verwerende partij haar beslissing tot het verlenen van een vergunning essentieel steunt op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012 en “de verwachtingen die deze vergunning (heeft geschapen)”. De verwerende partij stelt dat het vertrouwensbeginsel kan toegepast worden en dat de eerder verleende vergunning voor een identiek ontwerp bij de bouwheer redelijkerwijs de verwachting heeft doen ontstaan dat ook de betrokken aanvraag zou ingewilligd worden.*

4.

4.1

*Het vertrouwensbeginsel houdt in dat de burger moet kunnen vertrouwen op toezeggingen of beloften die het bestuur in een concreet geval heeft gedaan of op wat door hem niet anders kan worden opgevat dan als een vaste gedragslijn of beleidsregel van het bestuur op grond waarvan dat bestuur de door hem opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen niet mag beschamen.*

*Het vertrouwensbeginsel houdt niet in dat aan een aanvrager die een stedenbouwkundige*

*vergunning heeft verkregen voor het verbouwen van een woning en vervolgens werken uitvoert die niet conform zijn met deze vergunning en een alternatief project uitvoert, een stedenbouwkundige vergunning moet verleend worden voor dit alternatief project.*

#### *4.2*

*Hoofdstuk 3 van Titel 4 “Vergunningenbeleid” van het VCRO regelt de “Beoordelingsgronden” voor vergunningsaanvragen.*

*Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO van dit hoofdstuk bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, b) een goede ruimtelijke ordening.*

*Uit die bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan om een vergunning te kunnen verlenen moet nagaan of een aanvraag verenigbaar is met de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften en of een aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

#### *4.3*

*Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt dat tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.*

*Uit die bepaling volgt dat de deputatie, oordelend in administratief beroep, een eigen beoordeling moet maken van de aanvraag.*

#### *4.4*

*Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet kon steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012 en “de verwachtingen die deze vergunning (heeft geschapen)” om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de betrokken aanvraag.*

*Het gegeven dat het ontwerp van de nieuwe woning identiek is aan het ontwerp van de eerdere aanvraag tot verbouwing, doet geen afbreuk aan deze conclusie. Bovendien is het verbouwen van een woning een alternatief project dan het herbouwen van een woning, alleen al door het feit dat bij herbouwen de keuze moet gemaakt worden tussen herbouwen op dezelfde dan wel op een gewijzigde plaats.*

*...”*

#### *4.*

Het dossier wordt hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 september 2016.

Na de hoorzitting van 13 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 oktober 2016 ongegrond en verleent ze een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

*Zoals uiteengezet in rubriek 1.5 werden de werken niet conform de vergunning van 13 december 2012 uitgevoerd, maar werd de bestaande bebouwing volledig gesloopt, op één enkele muur na (deel achtergevel vroegere woning).*

*In het dossier wordt uitvoerig gemotiveerd dat de linkerzijmuur omwille van onvoorziene omstandigheden moest worden gesloopt. Een niet gekende betonnen rioleringsbuis met diameter 40 cm onder de te behouden linkerzijgevel zorgde ervoor dat deze gevel in te slechte staat was om te behouden. Het slopen van deze muur was noodzakelijk omwille van veiligheidsredenen.*

*Er werd aanvang genomen met de oprichting van een nieuwbouwwoning met identiek dezelfde afmetingen zoals vergund op 13 december 2012, voorwerp van huidige regularisatieaanvraag.*

*Het oprichten van een kleinschalige nieuwbouwwoning in tweede bouwzone, op nauwelijks 3,2 m afstand van de voorliggende woning en op 58 cm tot 115 cm afstand van de linkerzijperceelsgrens wijkt af van de gangbare normen voor bouwen in tweede bouwzone. Als ongeschreven norm wordt immers gehanteerd dat woningen in tweede bouwzone op zo'n 8 à 10 m afstand van de perceelsgrenzen dienen ingeplant te worden. Het gaat hier echter om een sinds lang bestaande toestand, daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962.*

*Daarenboven kan onderhavige toestand niet als een zuivere tweedebouwzoneconfiguratie beschouwd worden ten opzichte van de woningen langs de Zandloperstraat aangezien het gaat om een woning ingeplant achter de woning langs de Baudetlaan.*

*Het perceel is op deze locatie slechts 10 à 11 m breed en vrij diep, zodat de voorgestelde afstanden tot de zijperceelsgrenzen aanvaardbaar zijn, mede gelet op het feit dat de nieuwbouw slechts één bouwlaag hoog is onder een plat dak van maximum 3,20 m hoog en de linkerzijgevel van de woning (gericht naar de achtertuinen van de woningen die langs de Zandloperstraat staan) een blinde gevel is, zodat er van uit de woning geen inkijk kan genomen worden naar de tuinen en woningen gelegen langs de Zandloperstraat. Gelet op het beperkte bouwvolume en de beperkte bouwhoogte, zal de woning ook geen bovenmatige visuele hinder kunnen veroorzaken voor de aanpalende eigenaars. Dit gegeven wordt versterkt doordat de aanpalende tuinen aan de Zandloperstraat aanzienlijk diep zijn en achteraan grotendeels zijn uitgerust met volwaardige groenschermen. Bovendien gaat het om smalle tuinen die in verschillende gevallen achteraan bebouwd zijn met een tuinberging, waardoor er niet tot nauwelijks zicht is naar het perceel van de aanvraag.*

*Er wordt rekening mee gehouden dat hier gaat om een sinds lang bestaande toestand, daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962 (onweerlegbaar vermoeden van vergunning).*

*Het is ook relevant dat de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 13 december 2012 voor het zeer grondig verbouwen en beperkt uitbreiden van deze woning juridisch bestaande is. Deze vergunning werd door geen van de omwonenden betwist en heeft dus een definitief karakter. Er kan dus rekening gehouden worden met het bestaan van deze vergunning.*

*Aangezien de nieuwe, heropgebouwde muur op exact dezelfde locatie is opgetrokken en de betrokken nieuwbouw beschikt over exact dezelfde opmetingen dan de woning zoals*

vergund op 13 december 2012, zal de ruimtelijke impact ervan op de omgeving dezelfde zijn. Zoals vermeld, is de ruimtelijke impact van deze kleine woning op de onmiddellijke omgeving, gelet op de specifieke kenmerken van deze aanvraag, aanvaardbaar. De aanvraag zal de woonkwaliteit van de aanpalenden niet bovenmatig verstoren.

Een herinplanting van deze woning op een gewijzigde locatie is dan ook niet noodzakelijk. Het is bovendien ook niet de taak van de vergunningverlenende overheid om alternatieven te onderzoeken of voor te stellen (RvVb 21 januari 2014, nr. A/2014/0054; RvVb 18 juni 2013, nr. A/2013/0355).

Er wordt op basis van voorgaande argumenten dan ook geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel en de omgeving niet zal overstijgen, mits te voldoen aan volgende voorwaarde: Teneinde het zicht voor de burens op het te regulariseren geheel te verfraaien dienen langs de noordelijke perceelsgrens ter hoogte van de bebouwing leilinden aangeplant en in stand gehouden te worden teneinde de hogere blinde muur enigszins aan het zicht te onttrekken. In het beroepschrift van de derden-beroepinstellers wordt o.a. vermeld dat volgens het inplantingsplan een muur op de scheidingslijn met de percelen Zandloperstraat 245 en 247 zou staan, maar dit is geenszins correct, de muur staat volgens de ingediende plannen op 58 cm tot 115 cm van deze perceelsgrens, hetzij 20 cm dichter dan voorheen, conform de op 13 december 2012 vergunde toestand, volgens dewelke de bestaande muur zou behouden blijven als binnenspouwblad, maar er een nieuw buitenspouwblad in gevelsteen zou tegen gebouwd worden, met ertussen isolatie en een spouw. Bovendien is deze discussie een burgerrechtelijk aspect.

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

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

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

Vanuit de bovenverdieping van hun woning was er een beperkt zicht (afstand tot onderhavig perceel  $\pm 44$  m, afstand tot natuurgebied  $\pm 65$  m). Dit beperkt zich is er nu ook: de nieuwbouw is slechts één bouwlaag hoog met plat dak (hoogte 3,20 m). Bovendien betreft de 'bouwoverschrijding' waarvan sprake het herbouwen i.p.v. het verbouwen van de woning. Vermits, zoals hoger reeds uitvoerig vermeld, het herbouwen gebeurt met identiek dezelfde inplanting en afmetingen zoals de op 13 december 2012 vergunde verbouwing, heeft de bouwoverschrijding geen invloed op het zicht dat appellanten hebben op het natuurgebied.

*Wanneer vanuit het oogpunt van een zuinig ruimtegebruik en het duurzaam aanwenden van de beschikbare juridische voorraad woongebied gekeken wordt naar de configuratie van onderhavig perceel dient vastgesteld te worden dat het perceel deel uitmaakt van een langs de Zandloper dieper dan gangbaar ingekleurd woongebied, zodat te verwachten was dat dit diepere deel woongebied zou ontwikkeld worden, wat nu gebeurt.  
De bezwaren van appellanten zijn derhalve ongegrond.  
Voorliggend ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang  
...*

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 omschrijft haar belang als volgt:

*“ ...*

*De verzoekende partij is eigenaar van het aanpalende perceel gelegen te 9000 Gent, Zandloperstraat 247.*

*De verzoekende partij getuigt van een afdoende rechtstreeks en persoonlijk belang nu zij als onmiddellijke aanpalende buur rechtstreeks worden getroffen door de bestreden beslissing. De vergunning heeft betrekking op het aanpalende perceel en zorgt ervoor dat de verzoekende partij wordt geconfronteerd met zicht op een gevel die tot op de perceelsgrens staat gebouwd.*

*Dit zorgt voor een ernstige aantasting van het woongenot in de bestaande leefomgeving van de verzoekende partij, zowel vanuit haar tuin als vanuit haar woning.*

*Het bestaan van hinder en nadelen wordt door de deputatie ook uitdrukkelijk erkend aangezien ze in de bestreden beslissing als voorwaarde oplegt om ter hoogte van de bebouwing leilinden aan te planten en in stand te houden teneinde de hogere blinde muur enigszins aan het zicht te onttrekken.*

*De verzoekende partij ondervindt door de bestreden beslissing hinder en nadeel in haar dagelijks woon- en leefgenot en de waarde van haar eigendom zal onmiskenbaar dalen.*

*Het eigendom (zie 1 hieronder) van de verzoekster paalt aan het uitgestrekte terrein van de Bourgoyen-Ossemeersen, een uitgestrekt natuurreserveaat, waar de vergunning een nieuwbouwwoning voor plaatst.*

*...*

*De verzoekende partij maakt het bestaan van de te verwachten hinder en nadelen voldoende aannemelijk, de aard en de omvang ervan wordt voldoende concreet*

*omschreven en tegelijk toont de verzoekende partij aan dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.*

*...*

*De verzoekende partij heeft de voor haar nadelige vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bovendien bestreden door middel van een administratief beroep bij de deputatie Oost-Vlaanderen, gevolgd door een beroep tot nietigverklaring van de beslissing tot niet-inwilligen van voormeld beroep en tot verlenen van een vergunning bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Er kan de verzoekende partij dan ook niet worden verweten dat ze zou hebben verzaakt aan haar recht om zich tot uw Raad te wenden na een nieuwe beslissing van de verwerende partij die in haar nadeel speelt.*

*Verder werd de eerste vernietigingsbeslissing genomen op haar initiatief, zodat de verzoekster door de Raad reeds als belanghebbende werd erkend.*

*De verzoekster kan dan ook in de 'nabeurt' niet in haar belang worden ontkend, gezien de situatie (eigendom versus aanpalend gebouw) identiek is.*

*...*

De tussenkomende partij stelt dat zij zich gedraagt naar de wijsheid van de Raad, maar dat de hinder en nadelen die de verzoekende partij aanvoert, (sterk) moeten worden genuanceerd en door haar ook niet volledig correct zijn weergegeven. De tussenkomende partij stelt dat de betrokken woning niet tot tegen de perceelsgrens van de eigendom van de verzoekende partij wordt gebouwd, dat de verzoekende partij geen zicht heeft op het achterliggende natuurgebied, dat er geen visuele hinder is door de diepe tuin, een zeer hoog groenscherm en een hoog tuinhuis en dat de verzoekende partij geen beroep heeft aangetekend tegen de vergunning van 13 december 2012, waardoor deze vergunning onherroepelijk definitief is geworden.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*De tussenkomende partij is weinig ernstig waar hij stelt dat de verzoekende partij zou nalaten een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van het nadeel dat zij meent te ondervinden door de bestreden beslissing.*

*Zoals in het verzoekschrift werd uiteengezet, beperkt de verzoekende partij zich geenszins tot algemene stellingen, maar wordt daarentegen uitvoerig en concreet uiteengezet welk nadeel/hinder ze meent te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.*

*De vergunning heeft betrekking op het aanpalende perceel en zorgt ervoor dat de verzoekende partij worden geconfronteerd met (bijkomende) visuele hinder, overlast, verstoring van haar rustig woon- en leefgenot en een waardedaling van haar eigendom.*

*Door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning werd immers onder meer een uitbreiding voorzien van het bouwvolume. De uitbreiding aan de rechterzijde is 1,55m breed en loopt door over de volledige diepte van de achterbouw (10,10m diep) Palend aan de achterbouw werd een uitbreiding van 3,05m diep en 4,49m diep voorzien. De achterbouw wordt samen met de nieuwe uitbreidingen afgedekt met een plat dak van 3,20 m hoog. Van de te behouden muren (linkerzij gevel en achterbouwen) bleef uiteindelijk slechts een deel van de achtergevel staan. Alle andere werden gesloopt en in de plaats kwam een volledige*



nieuwbouw. De linkerzijmuur werd vervangen door een volledig nieuwe gevel met spouw en isolatie waardoor de gevel aanzienlijk dichterbij de perceelsgrens kwam te liggen. In de plaats van een verbouwing, gebeurde een herbouw. Dit zorgt voor een aanzienlijk verschil in de visuele en ruimtelijke beleving van verzoekende partij. Het rustig woon-en leefgenot van de verzoekende partij wordt aangetast.

Het uitzicht van de verzoekende partij wordt drastisch gewijzigd waardoor ze vanuit haar woning en vanuit haar tuin wordt geconfronteerd met een blinde muur ter vervanging van de gesloopte zijgevel. Een muur die niet gebouwd zou zijn geworden indien de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 conform werd uitgevoerd. Dit staat in schril contrast met het zicht op het natuurgebied die de verzoekende partij had bij de aankoop van de woning.

Het bestaan van deze hinder en nadelen werd overigens uitdrukkelijk erkend door de deputatie die in haar bestreden beslissing als voorwaarde oplegt om ter hoogte van de bebouwing leilinden aan te planten en in stand te houden teneinde de hogere blindere muur aan het zicht te onttrekken.

Gelet op het bovenstaande (verandering uitzicht, visuele hinder, vermindering dagelijks woon- en leefgenot) volgt dat de verzoekende partij onbetwistbaar geconfronteerd wordt met/vreest voor een waardedaling van haar eigendom en van de genotsbeleving vanuit haar woonst en tuin.

...

Ten tweede wijst de tussenkomende partij op het feit dat geen beroep werd aangetekend tegen de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012. Omwille van dit stilzitten zou verzoekende partij geen belang meer hebben bij huidig verzoekschrift.

Dit argument faalt naar recht in die zin dat het verwijst naar een stedenbouwkundige vergunning die juridisch en de facto niet langer relevant is nu zij niet is uitgevoerd. De aanvrager deed afstand van de vergunning door deze niet conform uit te voeren.

...”

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog aanvullend dat er tussen de zijgevel van de nieuw opgerichte woning en de zijdelingse perceelsgrens (achterste perceelsgrens verzoekende partij) inmiddels leilinden werden geplaatst, conform en ter uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het volstaat dat een verzoeker redelijkerwijs aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van een bestreden beslissing.

2.

In het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016 overwoog de Raad over het belang van de verzoekende partij het volgende:

“ ...

2.

*De verzoekende partij maakt, als buur van het betrokken bouwperceel, voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, waarin een vergunning wordt verleend voor het oprichten van een nieuwe woning na het slopen van de bestaande woning. De nieuwe woning wordt ingeplant op een korte afstand van de achterste perceelsgrens van onder meer de verzoekende partij. De tussenkomende partij zelf vermeldt dat de afstand van de nieuwe woning tot deze grens slechts 0,58 meter tot 1,15 meter bedraagt. De verzoekende partij stelt derhalve niet ten onrechte dat zij vanuit haar tuin zal moeten uitkijken op een gevel. Het is niet aan de tussenkomende partij om te oordelen of de verzoekende partij dit al dan niet storend acht voor haar woongenot. In de bestreden beslissing wordt overigens een voorwaarde opgelegd “teneinde het zicht voor de burens op het te regulariseren geheel te verfraaien”.*

3.

*De tussenkomende partij kan ook niet gevolgd worden dat de verzoekende partij geen belang meer kan laten gelden doordat ze heeft nagelaten administratief beroep aan te tekenen tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 13 december 2012, waardoor deze vergunning onherroepelijk definitief is geworden.*

*Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting zijn de werken niet conform het voormeld vergunningsbeslissing uitgevoerd. De tussenkomende partij kan uit de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 derhalve geen rechten meer putten. Het voorwerp van de aanvraag die heeft geleid tot de vergunningsbeslissing van 13 november 2012 (verbouwing oude woning) verschilt overigens van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing (slopen oude woning en oprichten van nieuwe woning), waardoor de appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid niet noodzakelijk identiek is of kan zijn.*

...”

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - Enig middel**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van het gezag van gewijsde van het arrest nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016, van de artikelen 4.7.21, 4.1.1, 6° en 12° en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het legaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet in het eerste en derde onderdeel uiteen:

“ ...

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

... ”

*Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening nog steeds wordt gesteund op de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012.*

*...*

*Uw raad gaf derhalve aan dat: (1) een eigen motivering moest worden gebruikt op basis van het voorliggend project en niet op basis van een (niet uitgevoerde en dus vervallen) vergunning en dat (2) de vergelijking van het verbouwingsproject niet kon worden gebruikt om bepaalde elementen als definitief te beschouwen.*

*Toch is dit precies wat de bestreden beslissing, weliswaar in andere bewoordingen dan de vorige vernietigde beslissing opnieuw deed.*

*Eén van de determinerende motieven om de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 te verlenen was het feit dat er geen sprake was van een nieuwbouw (herbouwen) maar van verbouwen. Dit was ook het voorwerp van de aanvraag zoals deze toentertijd werd ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Ook de buurtbewoners, waaronder de verzoekende partij, waren in de (rechtmatige) veronderstelling dat de aanvraag in 2012 enkel het verbouwen van de woning nr. 11 betrof (zoals de definitie van artikel 4.1.1, 12° VCRO zelf aangeeft, vormen dit hoogstens aanpassingswerken) en dat er geenszins sprake zou zijn van het oprichten van een nieuwbouw.*

*Dit vormt een essentieel element in het dossier aangezien het oprichten van een nieuwbouw in de tweede bouwzone (zoals in casu met de bestreden beslissing werd vergund) niet conform de gangbare norm is en dus de goede ruimtelijke ordening schaadt.*

*Meer nog, de deputatie geeft in de bestreden beslissing zelf aan dat het oprichten van een nieuwbouw in tweede bouwzone, op nauwelijks 3,2 meter afstand van de voorliggende woning en op (de beweerde afstand, zie hieronder) van 58 cm tot 115 cm afstand van de linkerzijperceelsgrens niet conform de gangbare norm (van 8 á 10 meter afstand van de perceelsgrenzen staan, zie bestreden beslissing p. 8) voor bouwen in tweede bouwzone is terwijl met de bestreden beslissing een volledige nieuwbouw in tweede bouwzone, in strijd met de gangbare norm zoals aangegeven door de deputatie in de bestreden beslissing, wordt vergund.*

*De Raad volgde verzoekende partij reeds in bovenstaande redenering, uitdrukkelijk stellend dat de bestreden beslissing los dient gezien te worden van een voordienverleende vergunning, nu de voorliggende aanvraag tot het herbouwen van een woning een alternatief project vormt in vergelijking met de verleende vergunning strekkende tot het verbouwen van een woning.*

*Dat de ontwerpen en plannen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouw gelijkaardig zijn aan deze tot een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning, doet hieraan geen afbreuk.*

*Om die reden diende de deputatie een volledig autonome, eigen beoordeling te maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen de deputatie in onderhavige zaak opnieuw manifest heeft nagelaten.*

*Door haar beslissing andermaal essentieel te baseren en steunen op de motivering van een voordien verleende stedenbouwkundige vergunning, die een ander voorwerp, en*

*derhalve in de bewoordingen van de Raad een 'alternatief project' behelst, faalt de deputatie een afdoende motivering geven aan haar beslissing.*

*De beslissing is behept met dezelfde onwettigheid als de vorige en schendt daarom het gezag van gewijsde van het vorige arrest in deze zaak van 7 juni 2016.*

*Daarenboven dient te worden vastgesteld dat de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 niet conform werd uitgevoerd. Dit wordt door de verwerende partij ook met zoveel woorden erkend in de bestreden beslissing.*

*De woning nr. 11 werd niet verbouwd (uitvoeren aanpassingswerken met behoud van 60% van de buitenmuren) maar herbouwd, meer bepaald werd een nieuwbouw opgericht.*

*De stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 voor het verbouwen van de woning kon voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag van geen tel zijn aangezien ze niet conform werd uitgevoerd en bovendien een ander voorwerp had.*

*Een niet conform uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning kan niet als wettige basis dienen om een andere vergunning te verlenen. Ook op dit punt werd de verzoekende partij reeds gevolgd door de Raad in haar arrest van 7 juni 2016.*

*De verzoekende partij wenst hieraan toe te voegen dat een stedenbouwkundige vergunning die niet conform uitgevoerd werd niet alleen geen basis kan vormen om een andere vergunning te verlenen, maar bovendien niet eens bestaande is gezien haar onwettigheid.*

*In casu werd de stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het verbouwen van een woning van 13 december 2012, niet conform uitgevoerd, nu de woning gesloopt en herbouwd werd. De vergunning werd nooit conform uitgevoerd hetgeen ertoe leidt dat zij de iure niet langer bestaande is. De stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 is thans derhalve verdwenen uit het rechtsverkeer. Op geen enkele wijze kan haar bestaan, minstens niet de erin vervatte motivering, ingeroepen worden ter motivering van de bestreden beslissing.*

*Toch verwijst de deputatie in haar motivering omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, nog steeds naar de — de iure onbestaande — stedenbouwkundige vergunning van 13 november 2012, waarop de bestreden beslissing in essentie gesteund is.*

*Meer nog, de deputatie argumenteert letterlijk dat deze beslissing juridisch bestaat, omdat er geen beroep tegen ingesteld werd en ze dus als basis kan dienen voor de huidige beslissing.*

*Zulks schendt de duidelijke uitspraak van uw Raad en artikel 4.7.21 VCRO zoals door uw Raad zelf opgeworpen in het arrest van 7 juni 2016.*

*De beslissing die de zich baseert op een juridische onbestaande, vervallen, niet uitgevoerde vergunning voor een ander project kan onmogelijk pertinent en zorgvuldig gemotiveerd zijn.*

*...*

**Derde onderdeel: de motivering is intern tegenstrijdig en onzorgvuldig**

*In het eerste onderdeel werd reeds aangehaald dat ten onrechte steeds wordt verwezen naar de CBS beslissing van 13 december 2012.*

*Het beperkt afwijken en wijzigen van dit concept en de aard van de aanvraag wordt niet gezien als een project dat noodzakelijk anders moet beoordeeld worden.*

*De motivering in vergelijking met de vernietigde beslissing verschilt in essentie slechts op twee punten:*

- 1. Er wordt niet meer uitgegaan van het 'vertrouwensbeginsel' als motief voor de vergunning*
- 2. Er wordt getracht om in de hernieuwde motivering het project te minimaliseren op alle punten, teneinde het ruimtelijk onaanvaardbare, toch aanvaardbaar te maken.*

*De motieven schragen de verantwoording vanuit de ruimtelijke ordening evenwel niet.*

*Zo wordt gesteld in de bestreden beslissing:*

*“ ...*

*In het dossier wordt uitvoerig gemotiveerd, dat de linkerzijmuur omwille van onvoorziene omstandigheden moest worden gesloopt.μ*

*...*

*Het slopen van de muur was noodzakelijk omwille van veiligheidsredenen.*

*...”*

*Dit motief is er geen van goede ruimtelijke ordening, maar louter van technische aard. Het schraagt niet waarom de nieuwbouw wel aanvaard moet worden.*

*Het enkele feit dat de architect en aanvrager er niet in geslaagd zijn om een grondig doordacht, bestudeerd en correct plan in te dienen, van de eerste keer, is een probleem van aansprakelijkheid van de architect en een technisch probleem voor de aanvrager, maar maakt geen verantwoording voor de aanvaardbaarheid vanuit goede ruimtelijke ordening uit.*

*Dit motief is dus niet pertinent om de ruimtelijke inpasbaarheid te verantwoorden. Dit geldt des te meer nu blijkt dat de bestreden beslissing louter stelt dat dit uitvoerig wordt gemotiveerd vanuit "Het dossier". Welke elementen, onderdelen of delen van het dossier precies aan de basis van deze beslissing liggen is de verzoekster niet duidelijk en motiveert niet in concreto, pertinent, duidelijk en dus materieel onvoldoende op grond waarvan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is gebeurd.*

*De bestreden beslissing noemt in de bestreden beslissing (en dit in tegenstelling tot de vorige beslissing) het project plots een KLEINSCHALIGE nieuwbouwwoning in tweede bouwzone.*

*De bestreden beslissing erkent in de bestreden beslissing:*

*“ ...*

*Het oprichten van een kleinschalige nieuwbouwwoning in tweede bouwzone, op nauwelijks 3,2 m afstand van de voorliggende woningen en op 58 cm tot 115 cm van de linkerperceetsgrens wijkt af van de gangbare normen voor bouwen in tweede bouwzone. Als ongeschreven norm wordt immers gehanteerd dat woningen in tweede bouwzone op zo'n 8 à 10 m afstand van de perceelsgrenzen dienen ingeplant te worden.*

*...”*

*Kortom de bestreden beslissing erkent hier expliciet dat:*

- (1) Het perceel op nauwelijks 3.2 m van de woning in eerste lijn ligt*
- (2) Er een gangbare norm is van afstand tot de zijpercelen van 8-10 m, waar het hier nauwelijks of zelfs geen meter betreft*

*Afwijkingen op de (ongeschreven) regel moeten strenger en met de nodige omzichtigheid worden omschreven en gemotiveerd.*

*Evenwel maakt de bestreden beslissing op geen enkele plaats ruimte voor enig motief waarom de 3.2 meter afstand tot de woning(en) in eerste bouwlijn wel aanvaard kan worden.*

*Nochtans stelt de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de tweede bouwzone moet worden bekeken vanuit de Jean Baudetlaan en dus vanuit de woningen 7 en 9 in eerste bouwlijn.*

*Het enige motief voor de aanvaardbaarheid in tweede bouwlijn is de diepte van het perceel....nochtans is deze afstand achteraan irrelevant voor de aanvaardbaarheid op ruimtelijk vlak vanuit de afstand vooraan (3.2 m).*

*Hetzelfde geldt voor de afwijking langs de zijperceelsgrenzen. Er wordt gesteld in de bestreden beslissing dat de norm 8 tot 10 meter is van de perceelsgrens en het hier over 58 cm gaat tot 115 cm.*

*Dit wordt verantwoord vanuit het feit dat het perceel op die plaats maar 10 meter breed is en er dus geen (nieuwbouw)woning kan komen, zonder de afwijking.*

*Dergelijk motief schraagt de beslissing evident niet.*

*Het gaat in casu over een nieuwbouwwoning, waarbij niet naar een oude niet meer bestaande toestand mag worden gekeken.*

*De bestreden beslissing herhaalt op verschillende plaatsen dat het over een oude bestaande toestand gaat.*

*Ook hier gaat de bestreden beslissing de mist in.*

*De juridische toestand is evident:*

- 1. Er was een oude vervallen woning, die Grondig moest verbouwd worden (de bestreden beslissing stelt zelf dat er nauwelijks iets overbleef op enkele muren na)*
- 2. Zelfs deze muren (te behouden) werden uiteindelijk via een bouwbedrijf gesloopt.*
- 3. Er is dus geen bestaande vergunde woning meer, waarmee vergelijking kan worden gemaakt. Op dit ogenblik staat niets vergund in de tweede bouwzone. Het perceel moet geacht worden bouwvrij te zijn. de bestreden beslissing kan niet terugvallen op een oude situatie die niet meer bestaat en evenmin rechten putten uit de plaatsing van een woning (nieuwbouw) die geen vergunning heeft om tot het besluit te komen dat er niets wijzigt aan het uitzicht...*

*Ook dit motief kan dus niet als pertinent of juist worden aanzien en schendt voormelde bepalingen en beginselen.*

*Meer nog, wanneer blijkt dat de bestreden beslissing erkent dat de vergunningsbeslissing afwijkt van wat mag worden verwacht, dan dient de beoordeling des te preciezer te zijn, quod certe non.*

*Bovendien verschilt de aard/het voorwerp van de twee stedenbouwkundige vergunningen die ten onrechte (zie eerste onderdeel) worden vergeleken. De stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 betreft het verbouwen van de woning nr. 11 terwijl in casu een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het herbouwen van de woning (nieuwbouw).*

*Voormeld onderscheid is van belang voor de beoordeling van de aanvraag.*

*Bij de stedenbouwkundige aanvraag van 2012 diende, gelet op gangbare norm voor een nieuwbouw (waarnaar de deputatie zelf naar verwijst in de bestreden beslissing), geenszins een beoordeling te worden gemaakt van de (onwettige) nieuwbouw in tweede bouwzone terwijl dit wel het geval is voor de in casu voorliggende aanvraag die betrekking heeft op een nieuwbouw.*

*Ook hierin werd de verzoekende partij uitdrukkelijk gevolgd door de Raad in haar arrest van 7 juni 2016. De Raad oordeelde met niet mis te verstane bewoording dat de bestreden beslissing een alternatief project behelst ten opzichte van de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 en dat de bestreden beslissing derhalve een volledige eigen beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vereiste, meer dat het feit dat de plannen van de (vernietigde) vergunning van 13 december 2012 en deze van de voorliggende vergunning gelijkaardig zijn, daar geen afbreuk aan doet.*

*Nogmaals, het feit dat de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 niet conform werd uitgevoerd en er dus een nieuwe stedenbouwkundig vergunning diende te worden aangevraagd, brengt met zich mee dat de deputatie een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening had moeten maken zonder rekening te houden met de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 die enkel betrekking had op het verbouwen en geen rekening kan houden met enig gebouw dat er juridisch niet is. De vergunningverlenende overheid mag bij regularisaties niet voor voldongen feiten worden geplaatst en moet daarentegen uitgaan van een correcte feitenvinding, die juridisch gestaafd is op de bestaande juridische situatie en regelgeving...*

*Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning waarbij de motieven gesteund zijn op een niet conform uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning die een compleet ander voorwerp had (verbouwen i.p.v. herbouwen) tast de wettigheid van de bestreden beslissing aan en maakt eveneens dat een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd gemaakt.*

*Het loutere feit dat de deputatie in de bestreden beslissing — opnieuw - stelt dat het om een 'reeds lang bestaande toestand' zou gaan en er ruimtelijk geen verschil zou Zijn aangezien de nieuwbouwwoning hetzelfde volume, inplanting, architectuur,... zou kennen als de vergunde te verbouwen woning maakt niet dat kan worden voorbijgegaan aan de gangbare norm dat de nieuwbouwwoning op 8 à 10 meter afstand van de perceelsgrenzen moet staan. Bovendien vertrekt het van een fout uitgangspunt, met name een bestaande vergunde of vergund geachte situatie, die er niet is.*

*De verwijzing naar de 'lang bestaande toestand' is trouwens volledig foutief en gaat voorbij aan de realiteit.*

*Klaarblijkelijk doelt de deputatie met de 'lang bestaande toestand' op de toestand die bestond voor ,de niet conform de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 uitgevoerde werken: woning nr. 11 stond toen volgens de deputatie op 1,05 meter afstand van de achtergevel van woning nr. 7, op 0,78 meter tot 1,41 meter afstand van de linkerzijperceelsgrens en op ca. 2,5 meter afstand -van de rechterzijperceelsgrens .*

*Heden staat woning nr. 11 op 3,2 meter afstand van woning nr. 7, met een uitbreiding achteraan van 3,2 meter en dicht/op de linkerzijperceelsgrens.*

*De 'lang bestaande toestand' is geenszins in zijn oorspronkelijke vormen terug te vinden en verschilt duidelijk met de op heden bestaande toestand die door de aanvrager op een onwettige wijze werd gecreëerd zonder te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning.*

*De deputatie verwijst dus volledig ten onrechte naar dé 'lang bestaande toestand' om voorbij te gaan aan de gangbare norm inzake bouwen in tweede bouwzone.*

*Volledigheidshalve dient ook hier te worden opgemerkt dat de verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 niet met goed gevolg kan worden aangegrepen. De stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 werd niet conform uitgevoerd en had een ander voorwerp dan huidige aanvraag waardoor de problematiek van het bouwen in de tweede bouwzone geenszins aan bod kwam in de stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012.*

*De motivering -waarom wordt voorbijgegaan aan de gangbare normen inzake het bouwen in tweede bouwzone is allerm minst afdoende. De deputatie maakte een onzorgvuldige beoordeling en kwam tot een onredelijke beslissing.*

*Hetzelfde geldt voor de vermelding dat:*

*"...heeft de bouwovertreiding geen invloed op het zicht dat appellanten hebben op het natuurgebied"*

*Dit is manifest onjuist.*

*Door het bouw misdrijf bestaat de oude constructie in verval niet meer. De enige reden waarom de burens van de Zandloperstraat een groenscherm hebben is om zich van dit afzichtig geheel af te sluiten.*

*Door het illegaal verwijderen van de constructie is er geen bestaande vergunde-toestand meer voorhanden.*

*Het bouw misdrijf betreft het realiseren van een nieuwbouw op gelijkaardige plaats, met een blinde muur.*

*Het betreft dus het bouwen (en eeuwigdurend afsluiten) van iets wat ruimtelijk niet kan, en dus heeft het bouw misdrijf weldegelijk zijn impact, daar waar de verzoekster haar uitzicht door de nieuwbouw helemaal en definitief kwijt is.*



Ook het argument van zuinig ruimtegebruik kan nauwelijks draagkrachtig of pertinent genoemd worden.

*De bestreden beslissing stelt:*

“  
...  
...”

*Wanneer vanuit het oogpunt van een zuinig ruimtegebruik en het duurzaam aanwenden van het de beschikbare juridische voorraad woongebied gekeken wordt naar de configuratie van onderhavig perceel, dient vastgesteld te worden dat het perceel deel uitmaakt van een langs de Zandloper dieper dan gangbaar ingekleurd woongebied, zodat te verwachten was dat dit diepere deel van het woongebied zou ontwikkeld worden, wat u gebeurt.*

*De deputatie creëert met andere woorden een soort recht op vergunning, hetwelke niet bestaat.*

*Meer nog, waar de deputatie meent dat er een logica zit in het bebouwen van het perceel omwille van het diep insnijden is dit louter vanuit planmatige opties te bekijken.*

*[afbeeldingen]*

*Wanneer we de kadasterpercelen en de woonzone doortrekken op groter vlak blijkt de lijn van de woonzone louter de aflijning van de kadastragegevens te volgen, zonder dit perceel per perceel uit te lichten. Er wordt dus in het gewestplan enkel een vaste lijn aangehouden bij het eind van de desbetreffende kadastrale percelen.*

*Waar het terrein inderdaad in dieper uitgesneden is, kan dit niet als motief gelden, tenzij wanneer de deputatie alweer geheel strijdig met zichzelf, toch de Zandloper als relevant criterium beschouwt.*

*Immers eerder (zie ook boven) stelt dezelfde beslissing dat de tweede bouworde moet bekeken worden vanuit de Baudetlaan, zodat het dieper insnijden vanuit de Zandloper onmogelijk als leidmotief kan gehanteerd worden om de ontwikkeling te verantwoorden op deze percelen. Het enkele feit dat het een ander kadastraal nummer betreft, doet hieraan geen afbreuk; het hebben van een tuin op deze site, dicht bij het natuurgebied, als overgang naar een natuurgebied lijkt hier meer evident en aanvaardbaar dan een verdichting tegen het natuurgebied.*

*De halfopen bebouwing met achterliggende tuin (in woonzone) zou meer stroken met de onmiddellijke omgeving, waar de bestreden beslissing zelf erkent, dat de woningen aan de Zandloperstraat een diepe tuin hebben; de verdichting daarachter strijdig met de aanpalende zone van het natuurgebied doorsnijdt dan ook deze logische opbouw van:*

1. *Rijwoningen met diepe tuin richting natuurzone*
2. *Overgaand naar een halfopen bebouwing met diepe tuin*
3. *Overgaand in natuurgebied*

*De deputatie gaat tot slot voorbij aan de het feit dat de muur op de scheidingslijn met de percelen Zandloperstraat 245 en 247 staat. De deputatie stelt bij de juridische aspecten dat het haar niet toekomt een uitspraak te doen over de ligging van de perceelsgrens en dat uit de ingediende plannen zou blijken dat de muur op 58 cm tot 115 van de perceelsgrens zou staan.*

*In het in het kader van het administratief beroep ingediende beroepschrift van de verzoekende partij (e.a.) werd gesteld dat de muur op de scheidingslijn van het perceel van Zandloperstraat 245 en 247 staat.*

*Het voorzien van een muur op de scheidingslijn brengt hinder voor de verzoekende partij met zich mee.*

*In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2 VCRO), meer bepaald de hinderaspecten en het ruimtegebruik, zag de deputatie dit aspect over het hoofd en stelde ze dat, met verwijzing naar de ingediende plannen, de muur geenszins op de scheidingslijn werd voorzien.*

*De verzoekende partij is van mening dat de ingediende plannen, minstens op dit punt, foutief zijn en de deputatie werd misleid over de correcte feitelijke en juridische gegevens waardoor ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke wijze werd gemaakt en steunt op onjuiste gegevens.*

*Uit het plan dat verzoekende partij voorlegt (Proces-verbaal van meting door landmeter-expert Evert VERMEIRSCH) blijkt dat de werkelijke bouw niet overeenstemt met hetgeen uit de plannen van tussenkommende partij blijkt. Deze discrepantie toont aan dat de vergunningverlenende overheid op verkeerde gronden heeft geoordeeld met betrekking tot deze vergunningsaanvraag. Zo blijkt uit de plannen van verzoekende partij dat in werkelijkheid tot tegen de perceelsgrenswerd gebouwd en de afstanden zoals voorzien in de bouwplannen niet werden gerespecteerd.*

*De afsluiting van verzoekende partij staat niet op de perceelsgrens, maar binnenin op haar eigendom. Reden waarom de afsluiting van verzoekende partij niet beschouwd kan worden als de grens van het perceel, en deze afsluiting niet als basis mag genomen worden voor het berekenen van de afs'nd. De aanvraag tot regularisatie is aldus gebaseerd op foutieve gegevens, minstens kan uit de plannen van de verzoekende partij besloten worden dat het besluit van de deputatie niet gesteund is op de correcte feitelijke gegevens. Er ligt geen zorgvuldige beoordeling van de aanvraag voor.*

*Verder stelt de bestreden beslissing intern geheel tegenstrijdig:*

*"...*

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

*Teneinde het zich voor de burens op het te regulariseren geheel te verfraaien dienen (...) leilinden aangeplant en instandgehouden te worden, teneinde hogere blinde muur enigszins aan het zicht te onttrekken*

*... " (eigen onderlijning)*

*Hoe de bestreden beslissing op nauwelijks enkele paragrafen enerzijds kan melden dat er geen of nauwelijks zicht is op de blinde muur (die beperkt is volgens haar) maar anderzijds wel als voorwaarden oplegt leilinden te zetten om de HOGERE muur ENIGSZINS aan het zicht te onttrekken, ontgaat verzoekende partij geheel.*

*Dergelijke motivering is behoudens onjuist in elk geval pertinent intern tegenstrijdig.  
...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In het eerste middelonderdeel beweert verzoekende partij dat de bestreden beslissing opnieuw op de vergunning d.d. 13 december 2012 steunt, hetgeen in strijd is met het vernietigingsarrest van uw Raad.*

*...*

*Anders dan verzoekende partij beweert, houdt de vermelding van deze verleende vergunning als feitelijk gegeven vanzelfsprekend geen schending van het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad in.*

*Uw Raad oordeelde dat de toentertijd bestreden beslissing ten onrechte essentieel steunde op deze vergunning. Nergens bepaalde uw Raad echter dat het loutere bestaan van deze vergunning als feitelijke gegeven niet meer mocht vernoemd worden, op straffe van onwettigheid.*

*De deputatie heeft ditmaal weldegelijk een pertinente en afdoende motivering voorzien waarom zij van mening is dat precies deze aanvraag vergunbaar is:*

*...*

*De aanvraag tot herbouw van een bestaande woning wordt aanvaardbaar geacht, enerzijds doordat de reeds lang bestaande toestand is essentieel wordt bestendigd, en anderzijds omdat het beperkte volume en gabarit dat in de aanvraag wordt voorzien in deze specifieke ruimtelijke situatie aanvaardbaar is en niet voor een bijkomende hinder voor de omgeving zorgt.*

*Anders dan verzoekende partij wil doen uitschijnen gaat de aanvraag niet over een volledige nieuwbouw, maar weldegelijk over een herbouw, waarbij, zoals steeds, met de voorheen bestaande toestand rekening moet worden gehouden. De ruimtelijke situatie ter plaatse was met andere woorden geen ‘tabula rasa’, maar kende een historisch bestaande ruimtelijke impact en eigenheid.*

*De beoordeling is correct, duidelijk gemotiveerd, en kennelijk redelijk. Dat dit inhoudelijk oordeel kennelijk redelijk is blijkt duidelijk doordat ook het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het oordeel delen.*

*Inderdaad vermeldt de deputatie dat de voorgaande vergunning ‘bestaand’ is en een relevant gegeven. Zij doet dit echter enkel om aan te geven dat niemand tegen deze vergunning in beroep was gekomen, zodat duidelijk is dat niemand enig (ruimtelijk) bezwaar had tegen de ruimtelijke impact toen, terwijl huidige aanvraag exact dezelfde bebouwing en dus exact dezelfde impact voorziet.*

*Mocht uw Raad evenwel van oordeel zijn dat deze motivering toch ingaat tegen het tussengekomen vernietigingsarrest, zal u sowieso willen vaststellen dat dit geen dragend motief is. Het schrappen van deze alinea maakt de bestreden beslissing niet onvoldoende of onsamenvattend gemotiveerd. De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd ook zonder deze alinea, zodat een vernietiging op deze grond niet aan de orde is.*

*Verzoekende partij richt haar kritiek in het eerste middelonderdeel immers uitsluitend op de vermeldingen van de voorgaande vergunning. Enige andere wettigheids- of motiveringskritiek maakt zij hier niet.*

*De bestreden beslissing is gelet op bovenstaande in overeenstemming met het tussengekomen vernietigingsarrest, en afdoende gemotiveerd.*

*...*

*In het derde middelonderdeel beweert verzoekende partij dat de motivering onzorgvuldig en intern tegenstrijdig is.*

*Als eerste argument werpt verzoekende partij op dat de vermelding dat ‘Het slopen van deze muur was noodzakelijk omwille van veiligheidsredenen’ geen pertinent motief is om de ruimtelijke inpasbaarheid te verantwoorden.*

*Dit is correct.*

*Niet elk woord in de motivering van een vergunningsbeslissing is een dragend motief.*

*Uw Raad zal willen vaststellen dat deze zin enkel de historiek van de vergunningsaanvragen kadert, zonder dat de deputatie dit als beweegreden om tot haar beslissing te komen aanwendt.*

*Verzoekende partij bekritiseert verder dat de deputatie vaststelt dat de aangevraagde bebouwing in tweede bouworde niet de gebruikelijke afstanden tot de perceelsgrenzen voorziet, en alsnog tot vergunning overgaat.*

*Anders dan dat verzoekende partij beweert geeft de deputatie weldegelijk een correcte reden om dit alsnog toe te laten:*

*...*

*De deputatie gaat uit van de reeds lang bestaande toestand. Aangezien deze toestand van beperkte afstanden tot de perceelsgrenzen onbetwist reeds lang bestond, is het niet onredelijk de aanvraag die in essentie een loutere bestending inhoudt, aanvaardbaar te achten.*

*Daarnaast beoordeelt zij vanzelfsprekend ook de aanvraag in concreto, en stelt zij vast dat deze gelet op de beperkte bouwhoogte en het beperkte volume, hier aanvaardbaar is.*

*Het standpunt van verzoekende partij steunt bij het derde middelonderdeel echter op de premisse dat de aanvraag een nieuwbouw betreft.*

*Dit is vanzelfsprekend niet zo. De aanvraag omvat onbetwistbaar een herbouw, i.e. het voorzien van een constructie daar waar deze reeds aanwezig was.*

*Vanzelfsprekend is een herbouw niet hetzelfde als een nieuwbouw, noch juridisch (zie eigen definitie in artikel 4.1.1. VCRO), noch in de feiten.*

*In de feiten heeft een herbouw vaak een van een verbouwing niet te onderscheiden ruimtelijke gevolg en impact. Totaal anders dan een bij nieuwbouw wordt geen nieuw volume gecreëerd daar waar er voorheen geen was.*

*Bij een herbouw moet de vergunningverlenende dan ook rekening houden met de feitelijke toestand van de bestaande constructie als onderdeel van de in de omgeving bestaande toestand (art. 4.3.1. §2, 2<sup>e</sup> VCRO).*

*Nog los van dit duidelijk juridisch en feitelijk onderscheid is het absoluut onredelijk en niet aan een rechtsonderhorige uit te leggen dat hij het recht heeft zijn woning in woongebied te houden, te verbouwen en uit te breiden, maar dat exact hetzelfde resultaat bereiken door herbouw op dezelfde plaats, zonder dat enige regels veranderd zijn (door een RUP bvb), niet kan.*

*De deputatie hield dan ook terecht rekening met de voorheen bestaande toestand. Los daarvan oordeelde zij in alle redelijkheid, en op duidelijk gemotiveerde wijze dat door de beperkte omvang van de aangevraagde bebouwing, deze op het bouwterrein ruimtelijk aanvaardbaar is.*

*Verder in het middelonderdeel is verzoekende partij van mening dat bebouwing in tweede bouworde in dit woongebied niet aangewezen is aangezien het woongebied paalt aan natuurgebied.*

*Er gelden geen buffer- of afstandsvoorschriften ten opzichte van natuurgebied.*

*Voor zover verzoekende partij een uiterst diepe tuinzone logischer zou vinden, dient geoordeeld te worden dat dit een louter opportuniteitsoordeel is dat in alle redelijkheid door de deputatie is gemaakt.*

*De deputatie motiveert hierover terecht:*

*“Wanneer vanuit het oogpunt van een zuinig ruimtegebruik en het duurzaam aanwenden van de beschikbare juridische voorraad woongebied gekeken wordt naar de configuratie van onderhavig perceel dient vastgesteld te worden dat het perceel deel uitmaakt van een langs de Zandloper dieper dan gangbaar ingekleurd woongebied, zodat te verwachten was dat dit diepere deel woongebied zou ontwikkeld worden, wat nu gebeurt.”*

*Woongebied dient om woonfuncties in onder te brengen. In casu toont verzoekende partij niet aan dat door huidige aanvraag enige natuurwaarde wordt geschaad. Net om de open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren is het heden ten dage inderdaad aangewezen de aangeduide woongebieden voldoende dens te ontwikkelen.*

*Verzoekende partij werpt vervolgens op dat een muur van de aangevraagde (te regulariseren) constructie op de scheidingslijn met haar perceel staat, en niet op korte afstand daarvan.*

*De kritiek is onontvankelijk want geen wettigheidskritiek tegen de bestreden beslissing.*

*Zoals de deputatie expliciet in de bestreden beslissing vermeldt, verleent zij de vergunning voor de werken zoals die op het plan van de aanvraag zijn voorzien. Indien er een eigendomsbetwisting of incorrecte uitvoering van deze vergunning bestaat, kan de deputatie hierover geen uitspraak doen, doch dient dit op de geëigende manier te worden beslecht.*

*Als laatste argument in het derde middelonderdeel haalt verzoekende partij aan dat de deputatie zichzelf tegenspreekt door te stellen dat er geen zicht is op de blinde muur en er toch een groenscherm als voorwaarde oplegt.*

*Verzoekende partij leest zaken in de motivering die er niet in staan.*

*De deputatie motiveert:*

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

*...*

*Er wordt op basis van voorgaande argumenten dan ook geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel en de omgeving niet zal overstijgen, mits te voldoen aan volgende voorwaarde: Teneinde het zicht voor de burens op het te regulariseren geheel te verfraaien dienen langs de noordelijke perceelsgrens ter hoogte van de bebouwing leilinden aangeplant en in stand gehouden te worden teneinde de hogere blinde muur enigszins aan het zicht te onttrekken.”*

*De deputatie oordeelt terecht dat gelet op de plaatsgesteldheid en het uiterst beperkte gabarit van de aangevraagde woning er geen bovenmatige visuele hinder zal zijn.*

*Nergens wordt ontkend dat er enig rechtstreeks zicht kan bestaan. De deputatie stelt enkel vast dat dit beperkt en niet hinderend is.*

*Teneinde dit nog bestaand rechtstreeks zicht nog meer te beperken wordt een groenscherm als voorwaarde opgelegd zodat de constructie –waarvan werd vastgesteld dat zij niet hindert- zelfs geheel van het zicht wordt ontnomen.*

*Dit is een voorwaarde die is ingegeven louter en alleen om de beroepindiener en andere aanpalende bewoners ter wille te zijn, hoewel de goede ruimtelijke ordening dit niet vereiste. Anders gezegd, het aangevraagde gebouw past in diens omgeving volgens de deputatie, maar om elk mogelijk bezwaar weg te nemen wordt dit door de voorwaarde zelfs volledig van het zicht onttrokken, als zou het er niet staan.*

*Het middelonderdeel is deels onontvankelijk en geheel ongegrond.*

*...*

*De tussenkomende partij stelt:*

*“ ...*

*De verzoekende partij werpt in het eerste onderdeel op dat de deputatie bij het nemen van de herstelbeslissing het gezag van gewijsde zou hebben geschonden doordat ze de beslissing opnieuw zou hebben gesteund op de eerdere vergunningsbeslissing van 13 december 2012.*

*De verzoekende partij gaat kennelijk uit van een verkeerde lezing van het arrest én de bestreden vergunningsbeslissing.*

In het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016 was uw Raad van oordeel dat deze vergunningsbeslissing door uw deputatie **niet correct werd gemotiveerd** op het vlak van de goede ruimtelijke ordening. Doorslaggevend voor uw Raad om tot de vernietiging over te gaan was de vaststelling dat de deputatie de vorige vergunning had gesteund op grond van het '**vertrouwensbeginsel**'. Volgens de Raad dient uw deputatie de aanvraag te toetsen aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, conform artikel 4.3.1 VCRO, en een **eigen beoordeling** diende te maken van de aanvraag:

...

Uit een grondige lezing van dit vernietigingsarrest blijken twee motieven voor uw Raad doorslaggevend om tot vernietiging over te gaan:

- De deputatie kan zich **niet** steunen op het **vertrouwensbeginsel** om de vergunning te verlenen, en in hetzelfde kader, kan zij zich ook niet steunen op de **verwachtingen** die zijn geschapen door de eerste vergunning van 13 december 2012 tot verbouwing van de woning nr. 11.
- De deputatie dient bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een **eigen beoordeling** te maken van de aanvraag.

Welnu, dit heeft de deputatie in de herstelbeslissing van 13 oktober 2016 exact gedaan. Op geen enkele manier heeft zij nog verwezen naar het vertrouwensbeginsel, noch naar de verwachtingen gecreëerd door de eerdere vergunning van 13 december 2012. Bovendien heeft zij zonder discussie een eigen — en uitgebreide — beoordeling gemaakt van de ruimtelijke impact van de aanvraag bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Voor de goede orde wordt **onder meer** gewezen op volgende motieven in de bestreden beslissing, waaruit blijkt dat de deputatie zich een **eigen oordeel** heeft gevormd omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij ze vaststelt dat de aanvraag door haar beperkte omvang en blinde zijgevel geen bovenmatige hinder zal veroorzaken naar de aanpalende eigenaars (stuk 12):

...

De deputatie heeft dan ook de op haar rustende plicht ex artikel 4.7.21 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO vervuld: zij heeft een **eigen beoordeling** gemaakt inzake de verenigbaarheid van de aanvraag. De deputatie heeft uitdrukkelijk gemotiveerd waarom ook de herbouwingsaanvraag voor haar ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op de specifieke kenmerken van dit kleine gebouw.

In de mate dat de verzoekende partij een standpunt van uw Raad tracht uit te lokken omtrent de niet-inpasbaarheid van de nieuwbouw op deze locatie, moet worden vastgesteld dat dit niet tot de bevoegdheid van uw Raad behoort. Uw Raad kan zich, zoals vermeld, **niet in de plaats stellen** van de deputatie omtrent de goede ruimtelijke ordening. De deputatie heeft gemotiveerd waarom de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Bovendien toont de verzoekende partij ook niet aan dat deze motieven foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn, wel integendeel (zie ook verder).

**In ondergeschikte orde** heeft de deputatie ook verwezen naar de **ruimtelijke impact** van de nieuwe vergunningsbeslissing en de ruimtelijke impact van de eerste vergunningsbeslissing van 13 december 2012 om dan vast te stellen dat beide gebouwen een identieke ruimtelijke impact hebben voor de omgeving:

...

Gelet op de specifieke feitenhistoriek in dit dossier, kan het bezwaarlijk als een 'fout' worden aanzien dat de deputatie bij haar beoordeling ook rekening heeft gehouden met dezelfde ruimtelijke impact die de nieuwe vergunningsbeslissing (herbouw) heeft als de reeds definitief vergunde beslissing van 2012 (verbouwing).

Dit komt ten andere ook niet neer op een schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest: uw Raad heeft in dit arrest immers **géén absoluut verbod opgelegd** om te verwijzen naar de eerdere beslissing van 13 december 2012, of om rekening te houden met het bestaan van deze vergunning. Uw Raad heeft louter gesteld dat de deputatie zich niet kon steunen op de **verwachtingen** die door deze vergunning van 13 december 2012 zouden zijn gecreëerd om de nieuwe vergunningsbeslissing te motiveren. De deputatie heeft deze maal op geen enkele wijze verwezen naar deze verwachtingen/het vertrouwensbeginsel, maar heeft de vorige vergunningsbeslissing louter bij haar beoordeling betrokken in functie van de ruimtelijke impact van de nieuwbouw. Dit getuigt van een zorgvuldige en redelijke beoordeling.

De verzoekende partij gaat dan ook uit van een foutieve lezing van het arrest en steunt haar middel op een veel te strenge lezing van het arrest. Van een schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/1190 is dan ook geen sprake.

In de mate de verzoekende partij de verwijzing naar de vergunning van 13 december 2012 bekritiseert doordat deze vergunning "nooit conform werd uitgevoerd en daardoor de iure niet langer bestaande is", moet gewezen worden op het volgende. Dit laatste is **weinig relevant** in deze discussie, gelet op de correcte en afdoende beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening. Bovendien kon de deputatie wel degelijk rekening houden met het bestaan van deze vergunning. Het niet of niet conform uitvoeren van een vergunning heeft betrekking op de uitvoerbaarheid van de vergunning, maar niet op de juridische kracht/rechtswaarde van deze vergunning. Deze vergunning werd niet aangevochten bij de deputatie (of later bij uw Raad), zodat de vergunning wel degelijk definitief en bestaande is. Het maakt dan ook geen foutieve beoordeling uit door (in ondergeschikte orde) rekening te houden met de ruimtelijke impact van deze vergunning — waarbij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van deze woning reeds positief werd beoordeeld in de vergunningsbeslissing van 13 december 2012 — en de identieke ruimtelijke impact van de bestreden vergunning.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

- **DERDE MIDDELONDERDEEL: de motivering is niet intern tegenstrijdig en onzorgvuldig**

In een zeer onsamenhangend middelonderdeel tracht de verzoekende partij te argumenteren dat de deputatie de aanvraag onzorgvuldig en tegenstrijdig zou hebben beoordeeld, waarbij ze verwijst naar enkele losse citaten uit de beslissing.

In de eerste plaats moet rekening gehouden worden met de **integrale motivering** uit de bestreden beslissing. De kritiek van de verzoekende partij steunt op enkele zinnen uit deze motivering, maar houdt geen rekening met de volledige argumentatie van de deputatie. Dit alleen al maakt het middelonderdeel ongegrond.

Daarnaast wordt vastgesteld dat dit middelonderdeel op veel vlakken een herhaling inhoudt van de eerste twee middelonderdelen. Er wordt op dat vlak dan ook integraal verwezen naar bovenstaande weerlegging van deze middelonderdelen



Voor het overige wordt gewezen op het volgende:

### **1) Inzake de overmachtssituatie**

*De verzoekende partij tracht krampachtig een onwettig motief los te peuteren op basis van de overmachtssituatie die in de bestreden beslissing werd geschetst.*

*Deze kritiek kan moeilijk worden begrepen. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de deputatie een toelichting gegeven van de historiek van woning nr. 11 met specifiek ook de overmachtssituatie die in 2013 is ontstaan. Zij stelt daarbij onder meer het volgende:*

*(...)*

*Zoals uiteengezet in rubriek 1.5 werden de werken niet conform de vergunning van 13 december 2012 uitgevoerd, maar werd de bestaande bebouwing volledig gesloopt, op één enkele muur na (deel achtergevel vroegere woning).*

*In het dossier wordt uitvoerig gemotiveerd dat de linkerzijmuur omwille van onvoorziene omstandigheden moest worden gesloopt. Een niet gekende betonnen rioleringsbuis met diameter 40 cm onder de te behouden linkerzijgevel zorgde ervoor dat deze gevel in te slechte staat was om te behouden. Het slopen van deze muur was noodzakelijk omwille van veiligheidsredenen.*

*Er werd aanvang genomen met de oprichting van een nieuwbouwwoning met identiek dezelfde afmetingen zoals vergund op 13 december 2012, voorwerp van huidige regularisatieaanvraag.*

*(...)*

*Dit betreft maar een klein fragment van de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening. Deze verwijzing maakt de vergunning niet onwettig, wel integendeel. De deputatie heeft gedaan wat van haar verwacht wordt: zij heeft zich **een correct beeld gevormd van de feiten en de aanvraag**, en zij heeft deze elementen bij haar beoordeling betrokken.*

*De verzoekende partij is fout waar zij lijkt te menen dat deze overmachtssituatie louter zou zijn gebruikt om de ruimtelijke inpasbaarheid te verantwoorden. Dit is niet correct aangezien de deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening **is essentie heeft onderzocht wat de ruimtelijke inpasbaarheid en impact is van de nieuwbouw**, rekening houdende met de specifieke kenmerken van de aanvraag en de omliggende omgeving. Zij heeft dan ook op een zorgvuldige wijze gehandeld ex artikel 4.3.1, § 2 VCRO. De deputatie heeft absoluut niet de vergunning louter gebaseerd op de overmachtssituatie, noch werd zij op die manier voor voldongen feiten geplaatst.*

*De verzoekende partij toont niet aan dat de vergunningsbeslissing op dit punt onwettig is.*

### **2) Inzake het kleinschalige karakter van de woning in tweede bouworde**

*De verzoekende partij lijkt te struikelen over het feit dat de vergunningsbeslissing spreekt van een "kleinschalige" nieuwbouwwoning.*

*De verzoekende partij toont niet aan dat dit foutief is. Integendeel blijkt uit de bouwplannen dat de woning nr. 11 een beperkte omvang heeft en ook een beperkte bouwhoogte (slechts één bouwlaag van 3,20 m hoogte onder een plat dak).*

De verzoekende partij bekritiseert vervolgens de motivering omtrent de ligging in tweede bouworde. Ook deze kritiek is weinig gegrond, aangezien de deputatie **duidelijk heeft gemotiveerd waarom de bebouwing in tweede bouworde op deze specifieke locatie aanvaardbaar is**, waarbij ze onder meer heeft onderzocht dat de ruimtelijke impact voor de bewoners van de Zandloperstraat (waaronder de verzoekende partij) aanvaardbaar blijft. Onder meer het karakter van de linkerzijgevel als een blinde gevel en het behoud van de lage bouwhoogte (3,20 m) met slechts één bouwlaag en een plat dak was voor de deputatie essentieel om te oordelen dat de betrokken eengezinswoning inpasbaar is in de omgeving.

De "afwijkingen" op de gangbare regels in tweede bouworde worden dus wel degelijk gemotiveerd in de bestreden beslissing. Bovendien zijn er ook geen bindende, noch geschreven regels die de deputatie op dat vlak zouden beperken. Het is de taak en de bevoegdheid van de deputatie (en niet van uw Raad) om te onderzoeken of een concrete aanvraag inpasbaar is in de omliggende omgeving, hetgeen zij ook heeft gedaan. De verzoekende partij stuurt aan op een eigen beoordeling van uw Raad, doch uw Raad heeft op dat vlak geen bevoegdheid.

Overigens moet erop gewezen worden dat de kenmerken van de verbouwde/herbouwde woning nr. 11 juist **een verbetering uitmaakt voor de onmiddellijke omgeving**, hetgeen ook reeds bevestigd werd door het college van burgemeester en schepenen in de initiële vergunning van 13 december 2012:

Voorliggende aanvraag betreft het aanpassen van een bestaande eengezinswoning in tweede bouwstrook aan de hedendaagse comforteisen en het uitbreiden van het bewoonbare oppervlak. De afstand tussen beide woningen op het perceel wordt met deze aanvraag vergroot van 1,05 m naar 3,34 m. **Door deze afstand uit te breiden kan aan beide woningen meer ruimte worden geboden en zullen de ramen in beide gevels voor meer licht en zicht in de achtergelegen ruimtes kunnen zorgen.**

**Hoewel de afstand nog steeds beperkt is, betreft het een sterke verbetering van de bestaande situatie met een positief gevolg voor de woonkwaliteit in beide woningen.**

### **3) Inzake de verwijzing naar de lang bestaande toestand**

De deputatie heeft op een zorgvuldige wijze gewezen op de **lang bestaande toestand**. Er kan immers in alle redelijkheid niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat de betrokken **woning nr. 11 reeds decennia op de betrokken locatie en bijgevolg in tweede bouworde voorkomt** (waarbij werd deze woning als eerste woning opgericht (!))

[afbeelding]

De woning nr. 11 komt op die locatie reeds langdurig voor nog voordat de verzoekende partij haar woning aan de Zandloperstraat nr. 247 heeft aangekocht.

Waar de verzoekende partij blijft hameren op het onderscheid tussen een verbouwing dan wel een herbouw wordt herhaald dat het hier gaat om een zone-eigen constellatie. De strengere regels die gelden voor zonevreemde herbouwde constructies zijn niet van belang. Het enige wat de deputatie moet onderzoeken is de ruimtelijke inpasbaarheid en aanvaardbaarheid van de aanvraag, hetgeen zij ook heeft gedaan. De deputatie heeft een eigen beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede

ruimtelijke ordening, waardoor de bestreden beslissing in overeenstemming is met artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.7.21 VCRO.

#### **4) Inzake het uitzicht van de verzoekende partij op het natuurgebied**

De verzoekende partij bekritiseert volgende losse zin: "... heeft de bouwovertreiding geen invloed op het zicht dat appellanten hebben op het natuurgebied".

Dit is geen foutief of onredelijk motief, wel integendeel. De woning nr. 11 dateert al van 1946 en werd opgericht lang voordat de woning van de verzoekende partij werd opgericht. Zij heeft de woning aangekocht op het ogenblik dat de woning nr. 11 er al lang stond. Haar uitzicht op het achterliggende natuurgebied is er dan ook nooit geweest. Merk bovendien op dat de voorliggende woning nr. 7 tot 2013 door achterbouwen met de woning nr. 11 was verbonden, hetgeen na de betrokken renovatiewerken niet meer het geval was. Sinds 2013 zijn de woning nr. 7 en nr. 11 van elkaar losgekoppeld, waardoor dit ook meer openheid geeft voor de omgeving.

Relevant is tevens dat de betrokken woning nr. 11 nog steeds maar één bouwlaag telt (met een hoogte van amper 3,20 m), waardoor er van een wijziging van haar uitzicht geen sprake is.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beslissing op dat vlak onwettig is.

#### **5) Inzake het zuinig ruimtegebruik**

Louter ten overvloede heeft de deputatie gewezen op het zuinig ruimtegebruik en het duurzaam aanwenden van de beschikbare juridische voorraad woongebied, om de argumenten dat een lage nieuwbouw op dezelfde locatie aanvaardbaar is.

Dit betreft kritiek op een **overtollig motief**, hetgeen niet kan niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit. (RvVb 2 december 2014, nr. A/2014/0820, p. 12; RvVb 20 januari 2015, nr. A/2015/0029, p. 28; RvVb 17 februari 2015, nr. A/2015/0062, p. 14).

Er wordt ook niet aangetoond dat dit een foutief of kennelijk onredelijk motief is. Integendeel is het in het licht van de schaarse bouwruimte die in Vlaanderen nog resteert zorgvuldig en redelijk dat de deputatie ook rekening houdt met argumenten inzake het zuinig ruimtegebruik. De assumptie van de verzoekende partij dat de deputatie op dat vlak "een soort recht op vergunning" creëert is onjuist en staat nergens te lezen in de vergunningsbeslissing. De deputatie heeft, zoals vermeld, op een correcte en uitgebreide wijze de inpasbaarheid inzake de goede ruimtelijke ordening gemotiveerd. De kritiek van de verzoekende partij gaat uit van een zeer gefragmenteerde lezing van het bestreden besluit.

#### **6) Inzake de vermeende ligging tot tegen perceelsgrens**

Er wordt op dat vlak verwezen naar de weerlegging van het vierde middelonderdeel.

De motieven van de deputatie inzake de goede ruimtelijke ordening zijn **draagkrachtig en gaan dan ook geenszins de grenzen van de redelijkheid te buiten**. De verzoekende partij is niet in staat aan te tonen dat de motieven in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of foutief zouden zijn.

*Het derde middelonderdeel is ongegrond.*

... ”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*Inzake de schending van het gezag van gewijsde (eerste middelenonderdeel)*

*De verwerende partij reageert in de antwoordnota niet of nauwelijks op de opgeworpen schending van gezag van gewijsde. De verwerende partij stelt enkel dat (1) uw Raad niet verboden heeft om naar de vergunning uit 2012 te verwijzen en (2) er een essentieel verschil bestaat tussen een 'nieuwbouw' en 'herbouw' ?!*

*De tussenkomende partij doet het in haar plaats en stelt in essentie dat (1) er nu niet meer naar het vertrouwensbeginsel wordt verwezen en (2) dat er een eigen beoordeling voorligt, wat uw Raad had geëist in de vernietiging van de vorige beslissing van de verwerende partij.*

*De verzoekende partij verwijst naar haar verzoekschrift en kan enkel vaststellen dat de verwerende partij en tussenkomende partij er niet in geslaagd zijn het middel van de verzoekende partij op dit punt te weerleggen.*

*De kritiek van de verzoekende partij is precies dat het in casu gaat om een herbouw, dewelke in realiteit als is uitgevoerd. De verwerende noch tussenkomende partij kunnen zich dus in essentie beroepen op een oude toestand die er niet meer is. het betrof overigens een geacht vergunde oude toestand. Deze toestand bestaat niet meer en geeft geen garanties wanneer men kiest om (dixit de tussenkomende partij) tabula rasa te maken door te herbouwen.*

*Wat het verschil tussen herbouw en nieuwbouw is, is de verzoekster niet duidelijk.*

*Nochtans was de essentie van het arrest van uw Raad dat een nieuwe volledige beoordeling van het dossier moest worden gemaakt, waarbij de bestaande, oude niet meer bestaande en de niet uitgevoerde toestand niet in rekening konden worden gebracht.*

*En toch is dit precies wat de verwerende partij in de bestreden beslissing opnieuw doet.*

*Dit strijdt met uw arrest en schendt de opgeworpen bepalingen (opnieuw). Alleen heeft de deputatie in de herneming op vraag van uw Raad het 'vertrouwensbeginsel' laten vallen. De motivering is evenwel gelijkaardig, maar nu (aldus de nota van de verweerder) gebaseerd op de essentiële verschillen tussen een nieuwbouw en herbouw...*

*Dit staat echter niet zo vermeld in de bestreden beslissing zelf en is, behoudens onjuist, onduidelijk en irrelevant ook geen motief in het bestreden besluit zelf en dus een toegevoegd middel.*

*Inzake de ligging van de nieuwbouw en de gebrekkige motivering en het beweerdelijk gebrek aan belang omtrent dit middelenonderdeel (tweede, derde en vierde middelenonderdeel samen)*

*De verwerende en tussenkomende partij houden er een zeer eigen lezing op na wat dit middelenonderdeel betreft. Beiden menen dat de verzoekster geen belang zou hebben bij de motivering van de ligging van de aanvraag, omdat dit niet vanuit de Jean Baudetlaan wordt bekeken.*

*Deze exceptie kan niet worden weerhouden.*

*...*

*De kritiek die de verzoekende partij heeft, is het gebrek aan pertinente motivering om te verantwoorden dat op deze plaats (ten opzichte van de de J. Baudetlaan).*

*Hieruit afleiden dat de verzoekster 'erkent' dat er (afdoende?) motivering is voor de inplanting vanuit haar invalshoek (Zandloperstraat) is te kort door de bocht.*

*De verzoekster baseert zich voor haar kritieken op de onwettige motieven uiteraard op de argumenten dewelke worden gehanteerd om de inplanting te verantwoorden.*

*Door hier kritiek op te verlenen ontnemt zij zichzelf evident geen belang, nu de verzoekster precies aangeeft het niet eens te zijn met de inplanting. Het tegenspreken van de motivering, die zich oriënteert in één zin, maakt haar belang niet onbestaand.*

*Het middelenonderdeel is ontvankelijk.*

*De kritiek bestaat er precies in dat door de motivering wordt 'verantwoord' (weze het illegaal) dat een muur van vooraan de Baudetlaan tot achteraan wordt gecreëerd die voor de verzoekster alle zicht wegneemt. Dit moet ook samen gelezen worden met de onderdelen van het derde en vierde middelenonderdeel.*

*De verwerende partij gaat voorbij aan de het feit dat de muur tegen de scheidingslijn met de percelen Zandloperstraat 245 en 247 staat. De verwerende partij stelt bij de juridische aspecten dat het haar niet toekomt een uitspraak te doen over de ligging van de perceelsgrens en dat uit de ingediende plannen zou blijken dat de muur op 58 cm tot 115 van de perceelsgrens zou staan.*

*In het in het kader van het administratief beroep ingediende beroepschrift van de verzoekende partij (e.a.) werd gesteld dat de muur op de scheidingslijn van het perceel van Zandloperstraat 245 en 247 staat.*

*Uit de plannen blijkt dat de muur tot tegen de scheidingslijn van het perceel werd gebouwd en dit hinder meebrengt voor verzoekende partij (o.a. waardeverlies van haar eigendom).*

*In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2 VCRO), meer bepaald de hinderaspecten en het ruimtegebruik, zag de deputatie dit aspect over het hoofd en stelde ze dat, met verwijzing naar de ingediende plannen, de muur geenszins op de scheidingslijn werd voorzien.*

*De verzoekende partij is van mening dat de ingediende plannen, minstens op dit punt, foutief zijn en de deputatie werd misleid over de correcte feitelijke en juridische gegevens waardoor ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke wijze werd gemaakt en steunt op onjuiste gegevens.*

*Uit het plan dat verzoekende partij voorlegt (Proces Verbaal van meting door landmeter-expert Evert Vermeirsch) blijkt dat de werkelijke bouw niet overeenstemt met hetgeen uit de plannen van tussenkomende partij blijkt. Deze discrepantie toont aan dat de vergunningverlenende overheid op Verkeerde gronden heeft geoordeeld met betrekking tot deze vergunningsaanvraag. Zo blijkt uit de plannen van verzoekende partij dat in werkelijkheid tot tegen de perceelsgrens heeft gebouwd en de afstanden zoals voorzien in de bouwplannen niet werd gerespecteerd.*

*De afsluiting van verzoekende partij staat niet op de perceelsgrens, maar binnenin op haar eigendom. Reden waarom de afsluiting van verzoekende partij niet beschouwd kan worden als de grens van het perceel, en deze afsluiting niet als basis mag genomen worden voor het berekenen van de afstand. De foto waarnaar de tussenkomende partij verwijst op bladzijde 25 van haar schriftelijke uiteenzetting, vormt dan ook geen correcte weergave.*

*De aanvraag tot regularisatie is aldus gebaseerd op foutieve gegevens, minstens kan uit het verschil tussen de plannen van de verzoekende partij en de plannen van de tussenkomende partij besloten worden dat het besluit van de deputatie niet gesteund is op de correcte feitelijke gegevens. Er ligt geen zorgvuldige beoordeling van de aanvraag voor.*

*De verzoekende partij verwijst voor het overige naar haar verzoekschrift.*

*Alleen al om deze reden dient de voorliggende regularisatieaanvraag te worden afgewezen.  
...*

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*• **DERDE EN VIERDE MIDDELONDERDEEL***

*... ”*

*De verwijzing naar het eigen PV van de verzoekende partij is weinig relevant, aangezien ook dat weer een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft waaromtrent noch de deputatie noch uw Raad bevoegd is om uitspraak over te doen. Merk bovendien op dat het PV van opmeting dat door de de tussenkomende partij werd voorgebracht, reeds ter voorbereiding werd opgemaakt van de eerste vergunningsaanvraag van **2012**, waarbij de landmeter zich heeft gebaseerd op alle afsluitingen/paaltjes die er toen stonden. Het latere PV van opmeting van de verzoekende partij is in die zin verouderd en geeft niet de werkelijke scheidingslijn weer.*

*Verder wordt er nogmaals op gewezen dat er inmiddels leilinden werden geplaatst tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, conform en ter uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning (stuk 13).*

*... ”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel in essentie aan dat de verwerende partij opnieuw steunt op de stedenbouwkundige vergunning die op 13 december 2012 werd verleend

door het college van burgmeester en schepenen en daardoor het gezag van gewijsde schendt van het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016.

In het derde onderdeel bekritiseert de verzoekende partij de overwegingen in de bestreden beslissing om af te wijken van wat de verwerende partij vaststelt als “gangbare normen” (afstand voorliggende woningen en afstand van de grens tot het linker perceel) op grond van een oude, bestaande toestand. Verder acht ze het argument van “zuinig ruimtegebruik” niet draagkrachtig of pertinent en stelt ze dat de voorwaarde om leilinden aan te planten tegenstrijdig is met de eigen overweging van de verwerende partij dat er voor de aanpalende eigenaars geen tot nauwelijks zicht is op het perceel van de aanvraag.

2.

Reeds in het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/1190 van 7 juni 2016 werd vastgesteld dat niet werd betwist dat de vergunningsbeslissing van 13 december 2012 strekte tot het verbouwen van een woning en dat de tussenkommende partij, in strijd met deze vergunning, de bestaande woning heeft gesloopt en een nieuwe woning heeft opgericht. Het alternatief project tot nieuwbouw maakt het voorwerp uit van de betrokken aanvraag tot regularisatie en van de thans bestreden beslissing.

Bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij werd in het voormeld vernietigingsarrest vastgesteld dat de werken niet conform de vergunningsbeslissing van 13 december 2012 zijn uitgevoerd, dat er uit die stedenbouwkundige vergunning van 13 december 2012 derhalve geen rechten meer kunnen geput worden en dat het voorwerp van de aanvraag die heeft geleid tot de vergunningsbeslissing van 13 november 2012 (verbouwing oude woning) overigens verschilt van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing (slopen oude woning en oprichten van nieuwe woning), waardoor de appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid niet noodzakelijk identiek is of kan zijn.

Ten slotte werd in hetzelfde vernietigingsarrest geoordeeld dat uit artikel 4.7.21, §1 VCRO volgt dat de deputatie, oordelend in administratief beroep, op grond van een eigen beoordeling moet beslissen of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en goede ruimtelijke ordening, en de verwerende partij niet kon steunen op de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012 en “de verwachtingen die deze vergunning (heeft geschapen)” om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de betrokken aanvraag.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onder meer:

- dat er rekening mee wordt gehouden dat gaat om een sinds lang bestaande toestand, daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962 (onweerlegbaar vermoeden van vergunning);
- dat het ook relevant is dat de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012 voor het zeer grondig verbouwen en beperkt uitbreiden van deze woning juridisch bestaande is, dat deze vergunning door geen van de omwonenden betwist werd en dus een definitief karakter heeft, dat er dus rekening kan gehouden worden met het bestaan van deze vergunning;
- dat aangezien de nieuwe, heropgebouwde muur op exact dezelfde locatie is opgetrokken en de betrokken nieuwbouw beschikt over exact dezelfde opmetingen als de woning zoals vergund op 13 december 2012, de ruimtelijke impact ervan op de omgeving dezelfde zijn zal;

- een herinplanting van deze woning op een gewijzigde locatie is dan ook niet noodzakelijk, het is bovendien ook niet de taak van de vergunningverlenende overheid om alternatieven te onderzoeken of voor te stellen.

Er kan niet ontkend worden dat uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2012 op verschillende punten relevant acht bij het beoordelen van het aangevraagde en er rekening mee gehouden heeft omdat ze een definitief karakter heeft.

Als vergunningverlenend bestuursorgaan was het de wettelijke opdracht van de verwerende partij om zich een eigen oordeel over de verenigbaarheid van het volledige bouwproject met de goede ruimtelijke ordening te vormen, zonder dat zij de in de vergunning van 13 december 2012 gedane beoordeling als een onaantastbaar, niet meer in vraag te stellen premisse kon beschouwen en haar beoordeling kon afstemmen op hetgeen vergund werd in die beslissing. De omstandigheid dat de tussenkommende partij zich niet aan die vergunning heeft gehouden en er derhalve geen rechten kunnen uit geput worden, was een reden te meer om die beoordeling niet als een uitgemaakte zaak te beschouwen.

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

4.

De vaststellingen in de voorgaande randnummers volstaan om de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing ondeugdelijk te bevinden. In dezelfde mate is het eerste en derde onderdeel van het enig middel gegrond.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eddy DE CONINCK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van het bouwen van een eengezinswoning na sloop van een bestaande woning op het perceel gelegen te 9030 Mariakerke (Gent), Jean Pierre Baudetlaan 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 28, sectie B, nummer 61w.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 15 mei 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ