

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0257  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0608-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Jeroen LANNOO</b> 2. de heer <b>Jan CONTRERAS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Sven BOULLART en Pieter DELMOITIE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 419
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 april 2018 de vernietiging van de beslissing van 1 maart 2018 van de verwerende partij.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van Stefaan LAUWERS en Joëlle ORLANS tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 12 februari 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan Stefaan LAUWERS en Joëlle ORLANS een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van een dakbalkon op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Toekomststraat 130, met als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, nummer 1192Z8.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 juni 2019.

Advocaat Pieter DELMOITIE, die voor de verzoekende partijen verschijnt, en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

### III. FEITEN

1.

Stefaan LAUWERS en Joëlle ORLANS (vervolgens: de aanvragers) dienen op 4 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een dakbalkon op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Toekomststraat 130.

Het te regulariseren terras ligt op het dak van een bijgebouw van drie bouwlagen. Naast het regulariseren van de wederrechtelijk uitgevoerde werken houdt de aanvraag de plaatsing in van een zichtscherp op de linker perceelgrens en een groenscherm aan de andere zijden van het terras.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 4 december 2014 tot en met 3 januari 2015 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 12 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning. Het college motiveert:

“ ...

*De aanvraag voorziet de regularisatie van een dakterras ter hoogte van de derde bouwlaag in een gesloten bebouwing.*

*Het dakterras wordt voorzien op het plat dak van een bestaand twee bouwlagen hoog bijgebouw met een totale bouwdiepte van 14,5m. Dit bijgebouw komt hiermee reeds aanzienlijk hoger en dieper dan gangbaar wordt toegestaan in gesloten bebouwing. Het bouwwerk is hiermee bovendien veel groter dan de onmiddellijke aanpalende bebouwing en steekt hiermee uit binnen het bouwblok.*

*Het hierop voorzien van een dakterras zal bijgevolg een uitkijkpost creëren naar de ruime omgeving. Dit wordt versterkt door de dichte nabijheid van de bebouwing aan de overzijde van het bouwblok. Bijgevolg zullen naar veel bewoners in het bouwblok storende inkijken ontstaan, wat vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar is.*

*Het voorzien van een groenscherm en een zichtscherp om deze inkijken te voorkomen kunnen bovendien ruimtelijk niet verantwoord worden door de reeds grote bouwhoogte en bouwdiepte. Hierbij zou het grote bouwvolume nog bijkomend uitgebreid moeten worden. De bestaande hoge blinde muur waar de linkerburen op uitkijken zou nog verder opgehoogd worden, wat ruimtelijk niet verantwoord kan worden. In een gesloten bebouwing wordt steeds een evenwicht gezocht tussen het toelaten van uitbreidingen op de verdieping en het beperkt houden van de impact naar de burens. Als principe wordt hierbij gehanteerd dat een uitbreiding op de verdieping maximaal 2m dieper mag reiken dan de minst diepe aanpalende buur op de verdieping tot een maximum van 12m. In voorliggende situatie zou het zichtscherp 5,5m dieper reiken dan de buur op de verdieping tot 14,5m diep. Bovendien bevindt het zich boven de kroonlijst van de buur. De voordelen van dit terras voor de bouwheer wegen niet op tegen de nadelen (privacy, visuele impact) voor de omwonenden.*

*Daarenboven beschikt de woning ter hoogte van het gelijkvloers reeds over een 70m<sup>2</sup> grote tuinzone, waardoor een extra buitenruimte onder de vorm van een dakterras niet strikt noodzakelijk is.*

...”

Tegen die beslissing tekenen de aanvragers op 13 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 mei 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 4 juni 2015 beslist de verwerende partij om het beroep van de aanvragers in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

2.

Op beroep van de verzoekende partijen wordt de vergunningsbeslissing van 4 juni 2015 van de verwerende partij met het arrest van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0221 vernietigd. Het arrest overweegt onder meer:

“...  
3.

*In zijn verslag besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in essentie tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omdat het te regulariseren dakterras op het bijgebouw in die mate inkijk mogelijk maakt, dat de impact op de woonkwaliteit van de omwonenden onaanvaardbaar bevonden wordt. Op grond van de bouwhoogte en – diepte van het bijgebouw in een omgeving die zich door gesloten bebouwing kenmerkt, bestempelt het verslag het dakterras als “een uitkijkpost over het ganse binnengebied van dit bouwblok”.*

(...)

4.1.

*In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het bijgebouw, dat reikt tot een diepte van 14,50 meter en drie bouwlagen telt, aanzienlijk hoger en dieper komt dan gangbaar in gesloten bebouwing toegestaan wordt, en dat het bovendien veel hoger is dan de bijgebouwen bij de onmiddellijk aanpalende bebouwing, waardoor het uitsteekt binnen het bouwblok.*

*Om andersluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te oordelen dat de hinderlijke impact voor de omwonenden niet buiten verhouding staat tot de verhoogde woonkwaliteit voor de tussenkomende partij en aanvaardbaar is, motiveert de verwerende partij dat het te plaatsen zicht- en groenscherm “op voldoende wijze de impact naar de direct aanpalende percelen weet te beperken”, wat “onder meer (blijkt) uit het gegeven dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend werden”. De motivering vervolgt dat de tussenkomende partij en de tweede aanvrager eigenaar zijn van het achtergelegen perceel aan de Kunstenaarstraat 105, “wat betekent dat zij vanuit hun dakterras enkel kunnen uitkijken op hun eigen eigendom, zodat er geen hinder ingevolge schending van privacy in hoofde van derden mogelijk is”. De verwerende partij voegt daaraan toe dat het administratief beroepschrift terecht verwijst “naar een besluit van deputatie waarbij stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van een gezinswoning tot meer gezinswoning (...).”.*

4.2.

*De afwezigheid van bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek ontslaat de verwerende partij niet van de plicht om in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zich concreet rekenschap te geven van de hinder die de aanvraag voor de omwonenden kan betekenen. Dat geldt des te meer wanneer zij geconfronteerd wordt met een advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin de hinder voor de*

*onmiddellijke omgeving het motief bij uitstek vormt om de aanvraag ongunstig te beoordelen.*

*De verwerende partij oordeelt dat het groen- en zichtscherm de impact op de aanpalende percelen voldoende beperkt. Zoals de verzoekende partijen in hun vergelijking duidelijk maken, ziet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daarin geen toereikende maatregel om de als “zeer hinderlijk” bestempelde inkijk tot aanvaardbare perken terug te dringen. Het verslag voegt daaraan toe dat het groenscherm op de plannen niet eens gespecificeerd wordt en dat “enkele bloembakken met beplanting” niet zullen volstaan. De verwerende partij bewaart daarover in de bestreden beslissing het stilzwijgen.*

*Het motief dat de beroepsindieners op hun dakterrassen enkel kunnen uitkijken op hun eigen perceel aan de Kunstenaarstraat 105 en niet op de aanpalende percelen, is in blote tegenspraak met de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en onjuist.*

*Waar de verwerende partij verwijst naar “een besluit van deputatie waarbij stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning tot meergezinswoning”, neemt zij kritiekloos de bewering in het administratief beroepschrift over dat het om “een analoge zaak van een dakterras” gaat, ondanks de concrete weerlegging in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat beide zaken niet vergelijkbaar zijn. Het valt niet in te zien, en de verwerende en de tussenkomenende partij leggen ook niet uit, welke relevantie een vergunning voor de verbouwing van een eengezinswoning tot meergezinswoning aan de Acacialaan te Zottegem zou kunnen hebben voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van een dakterras aan de Toekomststraat te Gent.*

*De discretionaire beoordelingsvrijheid waarover de verwerende partij beschikt, ontslaat haar niet van de verplichting om concreet te motiveren waarom zij in afwijking van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat de hinder aanvaardbaar is. De motieven die de verwerende partij in de bestreden beslissing verstrekt, zijn niet afdoende en komen amper boven het niveau van een bloot tegenspreken uit.*

...

3.

In de hernomen administratieve beroepsprocedure adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 30 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de aanvraag niet te vergunnen. De beoordeling luidt:

“ ...

*De goede ruimtelijke ordening*

*Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.*

*De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning van ± 6,3m breed welke 3 bouwlagen en een zadeldak hoog is, en waarvan de hoofdbouw een bouwdiepte heeft van ± 10,4m. Achter deze hoofdbouw bevindt zich tegen de linker perceelsgrens een 3 bouwlagen hoog*

*bijgebouw tot een diepte van 14,5m. Binnen de huidige stedenbouwcontext wordt als gangbare bouwdiepte op de verdieping 12m gehanteerd. Dit bijgebouw komt hiermee dus aanzienlijk hoger en dieper dan gangbaar wordt toegestaan in gesloten bebouwing. Het bijgebouw is bovendien veel hoger dan de bijgebouwen bij de onmiddellijke aanpalende bebouwing en steekt hiermee uit binnen het bouwblok.*

*De aanvraag beoogt de regularisatie van dit dakterras, het plaatsen van een bijkomend (...) zichtscherm (hoogte 1,8m) op de linker perceelsgrens en het plaatsen van een groenscherm rondom de andere zijden van het terras.*

*Er dient nagegaan te worden in hoeverre de verhoging van de woonkwaliteit van de betreffende wooneenheid door het dakterras in verhouding staat tot de impact op de woonkwaliteit van de omliggende percelen. Immers, een terras op de verdieping bij gesloten bebouwingen resulteert steeds in een verhoogde inijk.*

*Een dakterras op de 2<sup>e</sup> verdieping, zoals onderhavig terras, vormt een uitkijkpost over het ganse binnengebied van dit bouwblok. Dit wordt versterkt door de dichte nabijheid van de bebouwing aan de overzijde van het bouwblok. Ook al is het achterliggende perceel ook eigendom van beroepers, toch is er vanop deze hoogte onvermijdelijk inijk op de links en rechtsaanpalende percelen, en verder, wat ruimtelijk niet verantwoord is op deze bouwhoogte.*

*Ten opzichte van het niveau van de tuin is het bijgebouw waarop het terras wordt voorzien maar liefst 10,5m hoog. De inijk vanop het dakterras zal bijgevolg zeer hinderlijk zijn, ook al wordt het terras links op de perceelsgrens afgeschermd door een zichtscherm en zal een groenscherm aangebracht worden langs de andere 2 zijden. Het groenscherm wordt op de plannen overigens niet verder gespecificeerd. Het voorzien van enkele bloembakken met beplanting garandeert niet dat er geen inijk op de aanpalende percelen zal zijn.*

*Door het zichtscherm met een hoogte van 1,8m bovenop de muur op de perceelsgrens links wordt deze blinde gevel circa 10,65m hoog, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Het zichtscherm reikt bovendien 5,5m dieper dan de achtergevel van de linksaanpalende woning en het bevindt zich boven de kroonlijst van deze buur.*

*Het terras is slechts toegankelijk vanuit de traphal via een deur en trapje. Daarenboven beschikt de woning ter hoogte van het gelijkvloers reeds over een 70m<sup>2</sup> grote tuinzone, waardoor een extra buitenruimte onder de vorm van een dakterras niet strikt noodzakelijk is en geen grote meerwaarde biedt aan de woning.*

*De hier voorgestelde werken resulteren in een privacyhinder die de maat van normale burenhinder aanzienlijk overstijgt. De voordelen van dit terras voor de bouwheer wegen niet op tegen de nadelen (privacy, visuele impact) voor de omwonenden. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden: de inrichting van een dergelijk terras kan niet toegestaan worden.*

*In het beroepschrift wordt verwezen naar een besluit van deputatie waarbij stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van een gezinswoning tot meergezinswoning (het beroep door derden werd niet ingewilligd). In dit geval ging het om een meergezinswoning, waarbij het dakterras als enige buitenruimte beschikbaar was bij een woongelegenhed. Bovendien bevond dit dakterras zich op een bijgebouw van slechts 1 bouwlaag hoog.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 20 februari 2018 beslist de verwerende partij op 1 maart 2018 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

*De goede ruimtelijke ordening*

*Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.*

*De aanvraag heeft betrekking op een rijwoning van ± 6,3m breed welke 3 bouwlagen en een zadeldak hoog is, en waarvan de hoofdbouw een bouwdiepte heeft van ± 10,4m. Achter deze hoofdbouw bevindt zich tegen de linker perceelsgrens een 3 bouwlagen hoog bijgebouw tot een diepte van 14,5m.*

*De aanvraag beoogt de regularisatie van een dakterras bovenop dit bijgebouw, het plaatsen van een bijkomend een zichtscherm (hoogte 1,8m) op de linker perceelsgrens en het plaatsen van een groenscherm rondom de andere zijden van het terras.*

*Er dient nagegaan te worden in hoeverre de verhoging van de woonkwaliteit van de betreffende wooneenheid door het dakterras in verhouding staat tot de impact op de woonkwaliteit van de omliggende percelen. Immers, een terras op de verdieping bij gesloten bebouwingen resulteert steeds in een verhoogde inkijk.*

*(...)*

*Een dakterras op de 2e verdieping, zoals onderhavig terras, vormt een verhoging van het woongenot zonder dat dit hoeft te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder in dergelijke omgevingen komt te overstijgen.*

*Hier is het terras voorzien van een zichtscherm en een groenscherm, waarmee appellant op voldoende wijze de impact naar de direct aanpalende percelen weet te beperken.*

*Een dakterras op de 2<sup>e</sup> verdieping, zoals onderhavig terras, zou een uitkijkpost over het ganse binnengebied van dit bouwblok kunnen vormen. Evenwel kan hieraan een oplossing geboden worden door het voorzien van zicht- en groenschermen. Wanneer het plaatsen van deze schermen geëxpliciteerd wordt als voorwaarde bij de vergunning, dan worden door deze vergunning voldoende garanties geboden om de impact op de privacy en de mogelijke hinder absoluut te beperken tot een aanvaardbaar niveau.*

*Het opleggen van een dergelijke voorwaarde kan in toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, temeer daar de aanvrager al in schermen voorzag.*

*De ruimtelijke impact van die schermen is niet van die aard dat zij het woongenot van de omwonenden al te zeer zullen aan tasten. De hinder die hieruit voortvloeit zal de maat van normale burenhinder niet overstijgen. De schaduwvorming verplaatst zich door de dag en*

*zal niet van die aard zijn dat zij voor een van de partijen als onaanvaardbaar gepercipieerd mag worden. Het onderliggend bijgebouw geeft immers nu reeds een vergelijkbare aanvaardbare impact, die slechts beperkt zal wijzigen.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag onder voormelde voorwaarden niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van het gezag van gewijsde van het arrest van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0221 als algemeen beginsel van administratief recht.

De verzoekende partijen stellen:

*“ ...*

*Uit de vergelijking van (...) in het verslag van de PSA van 9 februari 2017 en de thans bestreden beslissing blijkt dat er uit de bestreden beslissing, in diens korte bewoordingen, niet valt af te leiden waarom het dakterras/balkon “een verhoging van het woongenot” zou inhouden volgens de verwerende partij “zonder dat dit hoeft te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder in dergelijke omgevingen komt te overstijgen” terwijl er in het verslag van de PSA daarentegen op omstandige wijze werd uiteengezet dat en waarom de “voorgestelde werken resulteren in een privacyhinder die de maat van normale burenhinder aanzienlijk overstijgt” en dat “De voordelen van dit terras voor de bouwheer wegen niet op tegen de nadelen (privacy, visuele impact) voor de omwonenden”.*

*De verwerende partij verwijst, ter ondersteuning van haar stellingname in haar bestreden beslissing, overigens enkel en alleen naar de “oplossing” die geboden wordt door het voorzien van zicht- en groenschermen, die dan ook als voorwaarde wordt opgelegd, terwijl de PSA in diens verslag uitdrukkelijk heeft gesteld dat “de inkijk vanop het dakterras (...) bijgevolg zeer hinderlijk [zal] zijn, ook al wordt het terras links op de perceelsgrens afgeschermd door een zichtschermbord en zal een groenscherm aangebracht worden langs de andere 2 zijden. Het groenscherm wordt op de plannen overigens niet verder gespecificeerd. Het voorzien van enkele bloembakken met beplanting garandeert niet dat er geen inkijk op de aanpalende percelen zal zijn”.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt aldus niet waarom de verwerende partij van oordeel is dat de hinder voor de omwonenden, waaronder de verzoekende partijen, de maat van de*

*normale burenhinder niet zou overstijgen en komt zij niet verder dan het louter tegenspreken van het verslag van de PSA, door enkel en alleen te verwijzen naar een groen- en zichtscherm waarvan de PSA heeft geoordeeld dat dit niet als voldoende kan beoordeeld worden.*

*De verwerende partij behoudt overigens het stilzwijgen waar de PSA heeft geoordeeld dat het voorziene groenscherm niet eens gespecificeerd wordt en de verwerende partij beperkt zich daar zelfs tot het opleggen van een vergunningsvoorwaarde zonder in te gaan op het andersluidende oordeel van de PSA dat dit groenscherm niet eens wordt gespecificeerd.*

*Met de verzoekende partijen zal uw Raad dan ook willen vaststellen dat de bestreden beslissing van de verwerende partij, waar deze niet uiteenzet, in afwijking van het verslag van de PSA, waarom de hinder voor de omwonenden aanvaardbaar zou zijn, een schending inhoudt van artikel 4.7.23., § 1, eerste lid van de VCRO.*

*Door niet concreet te motiveren waarom zij in afwijking van het verslag van de PSA van oordeel zou zijn dat de hinder voor de omwonenden aanvaardbaar zou zijn en daartoe enkel een motief verstrekt dat niet afdoende is en amper boven het niveau van een bloot tegenspreken uitkomt, schendt de verwerende partij eveneens het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*(...)*

*Door de bestreden beslissing aan te nemen waarbij niet werd uiteengezet waarom de verwerende partij tot haar besluit is gekomen, zonder daarbij uiteen te zetten waarom zij het verslag van de PSA niet volgt, is de verwerende partij niet zorgvuldig opgetreden.*

*Dit alles wringt des te meer vermits de verwerende partij daarmee inhoudelijk opnieuw hetzelfde heeft geoordeeld als in haar eerdere beslissing van 4 juni 2015 en dus zonder enige motivering aan te reiken waarom er tot een andersluidende beoordeling wordt gekomen dan uiteengezet in het verslag van de PSA, zodat de bestreden beslissing genomen werd met volstrekte miskenning van het arrest van uw Raad met nummer RvVb/A/1718/0221 van 7 november 2017.*

*(...)*

*In het arrest van uw Raad van 7 november 2017 werd de aldaar bestreden beslissing vernietigd net omdat de door de verwerende partij aangereikte motieven niet afdoende waren en amper boven het niveau van een bloot tegenspreken uitkwamen.*

*Dat arrest van uw Raad is bekleed met gezag van gewijsde.*

*(...)*

*Doordat de verwerende partij thans opnieuw tot hetzelfde oordeel komt, en dit op basis van dezelfde motieven, die nog steeds niet afdoende zijn en amper uitkomen boven het niveau van een bloot tegenspreken, schendt de bestreden beslissing aldus het gezag van gewijsde van uw arrest van 7 november 2017 als algemeen rechtsbeginsel van administratief recht.*

*(...)*

*In casu zal uw Raad in deze zaak opnieuw dienen vast te stellen dat de bestreden beslissing oordeelt dat het groen- en zichtscherm de impact op de aanpalende percelen voldoende beperkt, terwijl de PSA in diens verslag van oordeel was dat daarin geen toereikende maatregel kan gelezen worden om de als “zeer hinderlijke” bestempelde inkijk tot aanvaardbare perken terug te dringen en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het stilzwijgen bewaart over het gegeven dat het groenscherm op de plannen niet eens gespecificeerd wordt en dat “enkele bloembakken met beplanting” niet zullen volstaan. Uw Raad zal aldus opnieuw dienen vast te stellen dat de discretionaire*



*beoordelvrijheid waarover de verwerende partij beschikt, haar niet ontslaat van de verplichting om concreet te motiveren waarom zij in afwijking van het advies van de PSA besluit dat de hinder aanvaardbaar is en dat de motieven die de verwerende partij in de bestreden beslissing verstrekt, niet afdoende zijn en amper boven het niveau van een bloot tegenspreken uitkomen. De bestreden beslissing schendt aldus het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0221.*

*Voor de volledigheid wijzen de verzoekende partijen er op dat de verwerende partij daarentegen wel heeft ingespeeld op het arrest van uw Raad met nummer RvVb/A/1718/0221 van 7 november 2017, waar zij zelfs doelbewust een passage heeft weggelaten ten opzichte van haar eerder vernietigde beslissing.*

*Immers, in de beslissing van 4 juni 2015 had de verwerende partij geoordeeld dat:*

*(...)*

*Uw Raad oordeelde dienaangaande dat:*

*(...)*

*Wat door de verwerende partij in de thans bestreden beslissing werd opgelost door die passage simpelweg weg te laten:*

*(...)*

*Het volstaat uiteraard niet dat de verwerende partij zich thans in haar herstelbeslissing beperkt tot het weglaten van essentiële beoordelingselementen om op die wijze de beoordeling van uw Raad in het gevelde arrest te trachten ontwijken.*

*Ook hier dient dan ook vastgesteld te worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet concretiseert waarom zij deze stellingname van de PSA niet volgt en daarover verder het stilzwijgen bewaart doorheen de bestreden beslissing, zodat ook op dit punt een schending voorligt van de in de hoofding van het middel ingeroepen bepalingen en beginselen.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“...*

*In een eerste middel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing een gebrekkige motivering kent, onder meer gelet op het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Ook zou de bestreden beslissing het gezag van gewijsde van het arrest RvVb/A/1718/0221 van uw Raad schenden.*

*(...)*

*In vaststaande rechtspraak van uw Raad wordt bevestigd dat de deputatie aan haar motiveringsplicht voldoet als zijn concreet die gegevens en motieven weergeeft waarop haar beslissing steunt, zonder dat zij hierbij puntsgewijs elk andersluidend advies of elke beroepsgrief moet weerleggen.*

*In casu heeft de deputatie haar motieven duidelijk kenbaar gemaakt.*

*De vergelijking die de verzoekende partijen in hun verzoekschrift maken, duidt er daarbij op dat de deputatie op elk aspect van de aanvraag welke de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar negatief adviseerde, een eigen motivering ter weerlegging van het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft voorzien.*

*De deputatie is middels haar motivering ook tegemoet gekomen aan de opmerkingen van uw Raad. Zij verwijst niet langer naar de afwezigheid van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Ook blijkt uit de bestreden beslissing waarom de hinder in casu aanvaardbaar kan worden geacht, gelet op de voorziene zicht- en groenschermen, de zeer beperkte schaduwvorming van het aangevraagde en de vergelijkbare impact die nu reeds door het bijgebouw wordt veroorzaakt.*

*Dat de deputatie opnieuw tot eenzelfde conclusie komt, betekent niet noodzakelijk een schending van het gezag van gewijsde.*

*Er is een duidelijke en afdoende motivering voorhanden. Het gezag van gewijsde werd niet geschonden.*

*...*

3.

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*De verzoekende partijen kunnen (...) niet anders dan opmerken dat de verwerende partij de essentie van het middel tracht te omzeilen en zelfs onbeantwoord laat.*

*Immers, zoals uiteengezet in het verzoekschrift tot vernietiging van de verzoekende partijen blijkt uit de bestreden beslissing hoegenaamd niet hoe de verwerende partij tot haar beslissing is gekomen, temeer gelet op het zeer duidelijke verslag van de PSA, waarbij de verwerende partij in de bestreden beslissing niet verder is gekomen dan het louter tegenspreken van het verslag van de PSA.*

*Met het louter tegenspreken van het verslag van de PSA, maakt de verwerende partij vanzelfsprekend haar “motieven” niet duidelijk kenbaar.*

*Om diezelfde reden kan de verwerende partij in haar antwoordnota evenmin ernstig trachten voor te houden dat zij in de bestreden beslissing een “eigen motivering ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft voorzien”. Immers, het louter tegenspreken van het verslag van de PSA, zonder dat daarbij wordt uiteengezet waarom er wordt afgeweken van het verslag van de PSA, rekening houdende met het gegeven dat de PSA uitdrukkelijk heeft aangegeven waarom het aangevraagde niet aanvaardbaar is, kan dan ook niet getuigen van een “eigen motivering”, te meer wanneer de PSA zelfs oordeelt dat het voorzien van een zicht- en groenscherm zelfs niet eens voldoende is om de hinder tot een aanvaardbaar niveau te brengen en er in de vergunningsaanvraag zelfs nagelaten wordt om het voorziene groenscherm te specificeren.*

*De verwerende partij kan daarbij geenszins voorhouden dat uit de bestreden beslissing zou blijken waarom de hinder in casu aanvaardbaar zou worden geacht, “gelet op de voorziene zicht- en groenschermen (...)”, nu de PSA zeer duidelijk had geoordeeld dat die niet-gespecificeerde groenschermen niet voldoende zouden zijn om de hinder voor de aanpalenden te beperken.*

*Daarmee dient uw Raad vast te stellen dat hij opnieuw moet terugvallen op hetgeen reeds werd gesteld in uw arrest van 7 november 2017, met name:*

*(...)*

*De verwerende partij kan dan ook niet zinnig voorhouden dat er geen schending zou voorliggen van het gezag van gewijsde.*

*Voor zover de verwerende partij nog voorhoudt dat het “opnieuw tot eenzelfde conclusie” komen, “niet noodzakelijk een schending van het gezag van gewijsde” betekent, gaat zij dan ook manifest voorbij aan de essentie van de zaak in dit dossier. De schending van het gezag van gewijsde is immers gelegen in het gegeven dat de verwerende partij tot eenzelfde conclusie komt zonder dat zij daarbij uiteenzet waarom zij tot die conclusie komt en zelfs niet verder komt dan het louter tegenspreken van het PSA-verslag en bovendien op eenzelfde wijze als in de voorgaande Deputatiebeslissing, waarbij volstrekt abstractie wordt gemaakt van hetgeen de PSA nochtans afdoende gemotiveerd heeft uiteengezet in diens verslag.*

*Het is niet omdat de verwerende partij tot “eenzelfde conclusie” komt dat er een schending van het gezag van gewijsde voorligt, maar wel omdat de verwerende partij zonder enige concretisering en motivering tot dezelfde conclusie komt, terwijl het gebrek aan motivering op dat punt reeds aanleiding heeft gegeven tot de vernietiging van de eerdere beslissing van de verwerende partij. Ongeacht het tussengekomen arrest van uw Raad, komt de verwerende partij tot “eenzelfde conclusie”, waarbij nog steeds niet wordt uiteengezet hoe of waarom de verwerende partij, gelet op het duidelijke en omstandige PSA-verslag, tot haar “zelfde” conclusie is gekomen.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich opnieuw uit over de regularisatieaanvraag van de aanvragers nadat de vergunningsbeslissing van 4 juni 2015 met het arrest van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0221 vernietigd is.

2.

Tot de in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO opgesomde weigeringsgronden behoort de onverenigbaarheid van de aangevraagde vergunning met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. De hinder die de aanvraag voor de omgeving kan genereren, behoort tot de aandachtspunten voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft. Een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet bindend, zodat de deputatie in afwijking van het verslag tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan beslissen. Uit de motivering in haar beslissing moet duidelijk blijken waarom de deputatie de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

Geplaatst voor een regularisatieaanvraag, mag het vergunningverlenend bestuur in zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit.

3.

In zijn ongunstig advies, dat in vrijwel gelijkluidende bewoordingen gesteld is als het advies dat aan de vernietigde beslissing van 4 juni 2015 voorafging, omschrijft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de onmiddellijke omgeving als een uitgesproken woonbuurt, die door gesloten bebouwing bestaande uit drie bouwlagen en een hellend dak gekenmerkt wordt. Het advies bestempelt het dakterras op de tweede verdieping, op een bijgebouw met een hoogte van 10,50

meter ten opzichte van het tuinniveau, als “een uitkijkpost” over het ganse binnengebied van het bouwblok, wat nog door de dichte nabijheid van de bebouwing aan de overzijde ervan versterkt wordt. Het bijgebouw is “veel hoger dan de bijgebouwen bij de onmiddellijk aanpalende bebouwing en steekt hiermee uit binnen het bouwblok”. Het plaatsen van een zichtschermbaan de linkerzijde en van groenschermen aan de andere zijden volstaat volgens het advies niet om de als “zeer hinderlijk” beoordeelde inkijk tot een aanvaardbaar niveau terug te dringen, temeer daar het groenscherm op de plannen niet eens gespecificeerd wordt en uit niet meer dan “enkele bloembakken” zou kunnen bestaan. Het vooropgestelde zichtschermbaan 1,80 meter hoog bovenop de muur op de linker perceelgrens wordt zelf ongunstig beoordeeld omdat het tot een blinde gevel van 10,65 meter leidt, 5,50 meter dieper reikt dan de achtergevel van de linker aanpalende woning en boven de kroonlijst daarvan uitkomt.

4.

In vergelijking met de vernietigde beslissing van 4 juni 2015 schraapt de verwerende partij in de bestreden beslissing de overweging dat het bijgebouw “veel hoger (is) dan de bijgebouwen bij de onmiddellijke aanpalende bebouwing en (...) hiermee uit(steeft) binnen het bouwblok”. De verwerende partij mag dan die overweging achterwege laten, daarmee verdwijnen de feitelijke hoogteverschillen nog niet. Evenmin neemt dat weg dat de verwerende partij het verschil als “veel hoger” geapprecieerd heeft.

Waar zij de aanvraag aan een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onderwerpt, overweegt de verwerende partij dat het te regulariseren dakterras een uitkijkpost over het ganse binnengebied van het bouwblok “zou” kunnen vormen. In tegenstelling tot het advies ziet de verwerende partij daarvoor wel een oplossing in een vergunningsvoorwaarde die het plaatsen van zicht- en groenschermen verplicht stelt. Het is niet duidelijk hoe zij tot dat besluit kan komen en tegelijk, en opnieuw, het stilzwijgen weet te bewaren over de bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daartegen. Het advies hekelt dat het niet eens duidelijk is wat de groenschermen inhouden. De verwerende partij spreekt niet tegen dat de groenschermen onduidelijk zijn, maar ziet er toch een oplossing in.

Voorts wordt er geoordeeld dat het bezwaar in het advies tegen de ruimtelijke impact van het zichtschermbaan vrijblijvend wordt afgedaan met de overwegingen dat de hinder de “maat van normale burenhinder” niet zal overstijgen, dat de schaduwvorming zich door de dag verplaatst en “(niet) als onaanvaardbaar gepercipieerd mag worden”.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen vragen een rechtsplegingsvergoeding van 1.400 euro, minstens het basisbedrag van 700 euro ten laste van de verwerende partij:

“ ...

*Artikel 21, § 7, eerste, tweede en derde lid van het DBRC-decreet, zoals ingevoerd bij artikel 7 van het Decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, luidt als volgt:*

*(...)*

*Artikel 20/1, § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, zoals ingevoerd bij artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2017 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, wat betreft de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges bepaalt dat:*

*(...)*

*Overeenkomstig de voormelde bepalingen verzoekt de verzoekende partij uw Raad om, na de vernietiging van de bestreden beslissing uit te spreken, de verwerende partij te veroordelen tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding aan de verzoekende partij.*

*De verzoekende partij verzoekt uw Raad daarbij om de rechtsplegingsvergoeding, overeenkomstig artikel 21, § 7, derde lid, 3° DBRC-decreet, te verhogen wegens de kennelijk onredelijke aard van de situatie tot het maximum bedrag van de rechtsplegingsvergoeding, zoals in artikel 20/1, § 1 van het Procedurebesluit vastgesteld op EUR 1.400,00.*

*Immers, nadat de initiële beslissing van de verwerende partij van 4 juni 2015 werd vernietigd door uw Raad en de verwerende partij werd bevolen om een herstelbeslissing te nemen, heeft de verwerende partij, in afwijking van het nochtans duidelijke verslag van de PSA en met schending van het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0221 dezelfde onwettigheid begaan in de thans bestreden beslissing door opnieuw na te laten te concretiseren waarom zij in afwijking van het verslag van de PSA tot haar besluit komt, terwijl zij wel bepaalde essentiële passages heeft geschrapt in haar herstelbeslissing om de beoordeling van uw Raad teniet te doen, past het dan ook om de verwerende partij te veroordelen tot de maximum rechtsplegingsvergoeding van EUR 1.400,00.*

*Louter ondergeschikt, en voor zover uw Raad de rechtsplegingsvergoeding niet zou bepalen op het maximumbedrag van EUR 1.400,00, verzoekt de verzoekende partij uw Raad om de verwerende partij minstens te veroordelen tot de basisrechtsplegingsvergoeding ten bedrage van EUR 700,00.*

*...*

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat het criterium van de “kennelijk onredelijke aard” voor een verhoging van de rechtsplegingsvergoeding niet met het criterium van de “kennelijke onredelijkheid” voor de rechterlijke wettigheidstoets verward mag worden. De kennelijk onredelijke aard van de situatie ligt in het aanhoudende gebrek aan motivering in de bestreden beslissing waarbij tot tweemaal toe geheel voorbijgegaan wordt aan de standpunten in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij, gelet op die verscherpte motiveringsplicht, nagelaten heeft om haar beslissing afdoende te motiveren, zelfs na de vernietiging van haar eerdere beslissing wegens gebrek aan afdoende motivering.

#### *Beoordeling door de Raad*

Op grond van artikel 21, §7, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Er bestaat grond om de verzoekende partijen, als ten gronde in het gelijk gestelde partijen, een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

Luidens artikel 20/1, §1 van het Procedurebesluit bedraagt het basisbedrag 700 euro, het minimumbedrag 140 euro en het maximumbedrag 1.400 euro.

Over de begroting van de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, derde lid DBRC-decreet:

“ ...

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

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

*2° de complexiteit van de zaak;*

*3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.*

...”

De verzoekende partijen maken aanspraak op de toepassing van het derde beoordelingscriterium, dat wil zeggen de “kennelijk onredelijke aard van de situatie”. Zij moeten concrete, aan de zaak eigen argumenten aanreiken waaruit die situatie blijkt.

Zoals artikel 21, §7, eerste lid DBRC-decreet het zegt, is de rechtsplegingsvergoeding een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en honoraria van de advocaat. Anders dan de verzoekende partijen dat in hun betoog blijken te zien, heeft de rechtsplegingsvergoeding geen sanctionerend karakter. Een verhoging van de rechtsplegingsvergoeding mag dus niet als middel worden aangewend om onwettige beslissingen te bestraffen.

Er bestaan geen redenen om het basisbedrag van 700 euro te verhogen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van 1 maart 2018 van de verwerende partij, waarbij aan Stefaan LAUWERS en Joëlle ORLANS een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het regulariseren van een dakbalkon op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Toekomststraat 130, met als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, nummer 1192Z8.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht bepaald op 400 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 november 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Geert DE WOLF