

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0451
in de zaak met rolnummer 1314/0589/A/9/0556

Verzoekende partij	de heer Eric BEURMS vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Peter MAEGERMAN vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9620 Zottegem, Sint- Andriessteenweg 76

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 14 juli 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning, met uitsluiting van de tuinmuur op de perceelgrens.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9620 Zottegem, Gaverland 94, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nr. 106F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 23 september 2014 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 juni 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 19 december 2006 (datum van ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een hoeve op een perceel gelegen te Zottegem, Gaverland 94.

De aanvraag strekt tot de afbraak en de herbouw van de linker- en achtervleugel, de verbouwing van de voorste vleugel en de rechtervleugel binnen het bestaande volume, de bouw van een poolhouse, de aanleg van een zwembad en de aanleg van een oprit met drie parkeerplaatsen.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied met landelijk karakter. Het is niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Op 2 april 2007 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem om de gevraagde vergunning te weigeren. Het door de tussenkomende partij tegen die beslissing ingestelde beroep verwerpt de verwerende partij op 22 mei 2008.

Op 30 juni 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in op grond van gewijzigde plannen. In vergelijking met de oorspronkelijke aanvraag wordt er onder meer op de linkerzijvleugel van de hoeve niet langer naar een dubbele bouwlaag over de volledige bouwdiepte gestreefd en wordt de hoogte van de linkerzijvleugel beperkt.

Nadat er is vastgesteld dat de tussenkomende partij de verbouwingswerken aan de hoeve aangevat heeft zonder over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken, wordt op 29 september 2008 de stillegging van de werken bevolen. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt het stakingsbevel op 10 oktober 2008.

Op 8 december 2008 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem om de gevraagde vergunning aan de tussenkomende partij af te geven.

Nadat er is vastgesteld dat de werken niet volgens de vergunning van 8 december 2008 uitgevoerd worden, wordt op 13 augustus 2009 de stillegging van de werken bevolen. Het bevel betreft de werken aan de linkerzijvleugel die hoger uitgevoerd wordt dan vergund.

Op 3 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in. Die aanvraag strekt tot de regularisatie van de in strijd met de stedenkundige vergunning van 8 december 2008 uitgevoerde werken, waaronder de verhoging van de aanbouw van de linkerzijvleugel en van een scheidingsmuur.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 11 maart 2010 tot en met 9 april 2010 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 17 mei 2010 gunstig, behalve wat de verhoging van de linkerzijvleugel betreft. Het college van burgemeester en schepenen motiveert de uitsluiting van de verhoging van de linkerzijvleugel als volgt:

“ ...

Overwegende dat de kroonlijsthoogte van de linker zijvleugel, langs de linkerkant (= buitenkant gebouw, volgens gevelaanzicht ‘zijgevel links’, plan nr 5) verhoogd wordt van ca. 3,40 m tot ca 4,05 m; langs de rechterkant (kant binnenkoer) van ca. 3,40 tot ca. 5,05 m (volgens gevelaanzicht ‘binnenkoer gevel 4’, plan nr. 6) of tot ca 5,40 m (volgens gevelaanzicht ‘achtergevel’, plan nr. 5); dat de nokhoogte al naar gelang het planblad ofwel gelijk blijft op ca. 6,60m (plan nr 3, doorsnede A) of verhoogt van ca 6,60 m naar ca 7,30 m (plan nr. 5, achtergevel);

Overwegende dat er kennelijke tegenstrijdigheden voorkomen tussen de verschillende planbladen; dat op basis van de beschrijvende nota uitgegaan wordt van de maximale verhoging (ca 65 à 70 cm);

Overwegende dat dit een globale verhoging met ca. 1 50 m van dit (achterste) deel van de linker zijvleugel betekent ten opzichte van de oorspronkelijke toestand (vóór verbouwing);

Gelet op het Besluit van de Bestendige Deputatie houdende de niet inwilliging van het beroep ingesteld tegen de weigering van 02/04/2007 van de oorspronkelijke verbouwingsaanvraag waarbij een verdieping tot op ca. 20 m bouwdiepte werd voorzien;

Overwegende dat in huidig ontwerp via een gekunstelde ingreep toch gepoogd wordt op de verdieping een zo maximaal mogelijke woonlaag te creëren; dat dit echter nog steeds induist tegen de argumentatie van de Bestendige Deputatie, nl dat dergelijke combinatie van bouwdiepte en -hoogte, in relatie tot de oriëntatie en de beperkte afstand tot de perceelsgrens (ca. 2,40 m), leidt tot een bouwvolume dat het aangrenzend bewoond eigendom te zwaar belast (qua bezonning, lichtinval en algemene belevingswaarde);

“ ... ”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 7 juni 2010 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een voormalige vierkantshoeve, gesitueerd op het eind van een 50m diep landelijk woonlint en gelegen langs een drukke verbindingsweg waarlangs lintbebouwing voorkomt. Het voorstel beoogt een regularisatie voor werken uitgevoerd niet-conform de vergunning dd. 08/12/2008, met name een aantal afwijkende raam- en deuropeningen, enkel bijkomende raamopeningen, positionering van een schouw (links) in het hoofdgebouw en de verhoging van de linker zijvleugel. Bijkomstig wordt op het inplantingsplan een nog niet eerder vergunde scheidingsmuur voorgesteld.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de wederrechtelijk uitgevoerde werken m.b.t. de raam en deuropeningen slechts beperkt afwijken van de oorspronkelijk vergunde bouwplannen en aldus geen wezenlijke ruimtelijke impact hebben

Overwegende dat het aanbrengen van een luik in de linker zijgevel ter hoogte van de zolder, gelet op de beperkte afstand tot de linker perceelsgrens, strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten

Overwegende dat mijn bestuur het standpunt volgt van het College voor wat betreft het verhogen van de linker zijvleugel

Overwegende dat het verhogen van die zijvleugel een miskenning inhoudt van een vergunning die reeds werd voorafgegaan door een weigering om reden van het dwarsprofiel en bouwdiepte van dit deel van de gebouwen

Overwegende de hoogte van de zijvleugel, gelet op de beperkte afstand, een nefaste invloed heeft op het belendend perceel en dit ook werd vertaald in een bezwaarschrift van de aanpalende

Overwegende dat de aanpassing tot een vergunbaar profiel noodzaakt tot een wijziging van de bouwplannen zodat aan huidige aanvraag geen gunstig advies onder voorwaarden kan worden verleend

Overwegende dat het dossier tevens onvoldoende gegevens bevat met betrekking tot de scheidsmuur tegen de linker perceelsgrens.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 14 juni 2010, eensluidend met het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen de partij op 14 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 14 september 2010 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 september 2010 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitsluiting van de tuinmuur op de linker perceelsgrens.

Op 30 september 2010 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitsluiting van de tuinmuur op de linker perceelsgrens. De verwerende partij motiveert:

“...

Gelet op het ontbreken van verdere gegevens aangaande de muur op de linker perceelsgrens kan n.a.v. deze aanvraag hieromtrent geen uitspraak gedaan worden.

Verwijzende naar de vergunning van 8 december 2008 dient besloten dat een getrappt verloop van de linker achterbouw aanvaard is, enkel over de (kroonlijsthoogte-)hoogte van het achterste deel wenst appellant nog een afwijking t.o.v. de vergunde plannen te bekomen. De vergunde kroonlijsthoogte bedraagt zo'n 3,30 m t.o.v. een nu voorgestelde hoogte van 4 m, wat een verschil bedraagt van 70 cm.

Gelet op de historisch gegroeide situatie, waarbij sinds jaar en dag bebouwing tot op korte afstand van de perceelsgrens voorkwam, zal deze beperkte meerhoogte geen onaanvaardbare impact hebben op de belevingswaarde van het aanpalend perceel. T.o.v. het oorspronkelijk ontwerp blijft het een aanzienlijke verlaging van het achterste deel van

deze vleugel. T.o.v. het vergund ontwerp is het verschil al bij al beperkt, daarenboven werd met het vergund ontwerp akkoord gegaan met het realiseren van 2 volle bouwlagen, zij het over een beperkte bouwdiepte van 2,75 m, aansluitend bij de achtergevel van het hoofdvolume.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de impact van de hier gevraagde verhoging op de bezonning van het aanpalend perceel gelet op de oriëntatie van het terrein en de bebouwing, de aanwezigheid van het groter hoofdvolume en de ophoging van slechts zo'n 70 cm beperkt zal zijn. Daarenboven worden geen bijkomende zichten genomen naar het aanpalend perceel, zodat van bijkomende impact op de privacy van het aanpalend perceel geen sprake is.

Een dergelijke beperkte verhoging zal in deze historisch gegroeide omgeving de goede plaatselijke aanleg niet ontwrichten.

...

Met het arrest met nr. A/2014/0107 van 4 februari 2014 wordt de beslissing van 30 september 2010 van de verwerende partij vernietigd. De motivering luidt:

“ ...

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO bepaalde aandachtspunten en criteria beoordeeld.

(...)

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de door de tussenkomende partij ingediende aanvraag die strekt tot de regularisatie van de in afwijking van de stedenbouwkundige vergunning van 8 december 2008 uitgevoerde werken. Het betreft onder meer de verhoogde uitvoering van de linkerzijvleugel.

De verenigbaarheid van de regularisatieaanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

(...)

Uit die motivering blijkt dat de verwerende partij de door de stedenbouwkundige vergunning van 8 december 2008 toegelaten werken als uitgangspunt heeft genomen en enkel de impact van de in afwijking van die vergunning uitgevoerde werken op de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld. De in die vergunning gemaakte beoordeling, in het bijzonder van het ‘getrapt verloop van de linker achterbouw’, beschouwt de verwerende partij als ‘aanvaard’. Die redengeving kan niet worden aangenomen. Als vergunningverlenend bestuursorgaan was het de wettelijke opdracht van de verwerende partij om zich een eigen oordeel over de verenigbaarheid van het volledige verbouwingsproject met de goede ruimtelijke ordening te vormen, zonder dat zij de in de vergunning van 8 december 2008 gedane beoordeling als een onaantastbaar, niet meer in vraag te stellen premisse kon beschouwen. De omstandigheid dat de tussenkomende partij zich niet aan die vergunning heeft gehouden, was een reden te meer om die beoordeling niet als een uitgemaakte zaak te beschouwen. Omdat de tussenkomende partij de door de beslissing van 8 december 2008 vergunde werken niet geheel volgens die vergunning heeft uitgevoerd, vermocht zij daaruit geen rechten of aanspraken op verworvenheden meer te putten.

Terecht voert de verzoekende partij aan dat de oorspronkelijke, vóór de verbouwing bestaande toestand als vertrekpunt voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en van de impact op haar woonkwaliteit moet worden genomen, en niet de door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 8 december 2008 vergunde toestand. De verwerende partij heeft zich in de bestreden beslissing dan ook niet rechtmatig kunnen beperken tot het oordeel dat het verschil ten opzichte van de vergunning van 8 december 2008 'al bij al beperkt (is)', dat, '(g)elet op de historisch gegroeide situatie, waarbij sinds jaar en dag bebouwing tot op korte afstand van de perceelsgrens voorkwam, (...) deze beperkte meerhoogte geen onaanvaardbare impact (...) op de beleevingswaarde van het aanpalend perceel (zal hebben)' en dat '(e)en dergelijke beperkte verhoging (...) de goede plaatselijke aanleg niet (zal) ontwrichten'.

...

Met het oog op een herstelbeslissing adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 14 maart 2014 om het beroep van de tussenkomende partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitsluiting van de tuinmuur op de linker perceelsgrens.

Na de hoorzitting van 25 maart 2014 beslist de verwerende partij op 3 april 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitsluiting van de tuinmuur op de linker perceelsgrens. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een scheidingsmuur op de linker perceelsgrens en de regularisatie van wederrechtelijk uitgevoerde verbouwingswerken aan de woning, niet-conform de verleende vergunning dd. 8 december 2008, namelijk een aantal afwijkende raam- en deuropeningen, enkele bijkomende raamopeningen, positionering van een schouw (links) in het hoofdgebouw en de verhoging van de linkerzijvleugel.

Gelet op het ontbreken van verdere gegevens aangaande de muur op de linker perceelsgrens (enkel vermelding op het inplantingsplan doch geen grondplan noch gevelaanzicht) kan n.a.v. deze aanvraag hieromtrent geen uitspraak gedaan worden. De afwijkende raam- en deuropeningen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar, zij leiden niet tot enige ruimtelijke impact.

Het luik in de linkerzijgevel van de woning, ter hoogte van de zolder, dient een blind luik te zijn. Een gewoon raam zou, gelet op de geringe afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (< 1,9 m), strijdig zijn met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Zoals door appellant in het beroepschrift verduidelijkt, gaat het effectief om een blind (sier)luik, aangebracht om de eentonigheid van de zijgevel te breken en waarbij de muur aan de binnenzijde opnieuw zal dicht gemetst worden. Deze toevoeging zal de goede plaatselijke aanleg niet beïnvloeden.

De kroonlijsthoogte van de linkerachterbouw werd wederrechtelijk uitgevoerd op een hoogte van 4 m. De linkerzijgevel bevindt zich op een afstand van 2,4 m van de perceelsgrens.

Het realiseren van deze achterbouw met een qua gabariet getrapt afnemend verloop resulteert erin dat de impact naar de nabuur beperkt wordt, en afneemt naarmate de afstand tot de voorbouwlijn groter wordt. Een dergelijke werkwijze resulteert in een kwalitatief geheel en kan dan ook worden aanvaard.

Het realiseren van 2 volle bouwlagen, zij het over een beperkte bouwdiepte van 2,75 m, aansluitend bij de achtergevel van het hoofdvolume, wordt hierdoor mogelijk, wat het gebruiksgenot van dit gebouwdeel ten goede komt. Dit werd reeds eerder vergund.

De hamvraag is of de gecreëerde hoogte van het achterste deel (4 m kroonlijst aan de zijde van de burenen) een al dan niet onaanvaardbare impact heeft op de belevingswaarde van het aanpalende perceel.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de impact van de hier gevraagde hoogte van de linkerzijgevel op de bezonning van het aanpalend perceel, mede gelet op de oriëntatie en de bebouwing (bijgebouwen tot tegen de perceelsgrens en woning op 5 m à 7,5 m van de zijdelingse perceelsgrens), alsook door de aanwezigheid van het hoger hoofdvolume, beperkt zal zijn. Daarenboven kan mee in overweging genomen dat het terrein van de aanpalende tegen de linkerperceelsgrens in gebruik is als oprit met beperkte struikbeplantingen in de borden; de impact op het gebruiksgenot van deze oprit door de vermindering van bezonning mag niet overdreven worden.

Daarenboven worden geen bijkomende zichten genomen naar het aanpalend perceel, zodat van bijkomende impact op de privacy van het aanpalend perceel geen sprake is.

De asymmetrische opbouw van het laatste deel van de achterbouw geeft aan dat de bouwheer reeds getracht heeft zijn gebruiksgenot van deze achterbouw te verhogen mét aandacht voor de mogelijke hinder voor de aanpalende en een geslaagde poging deze tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Terzijde kan voor de evaluatie van de mogelijke hinder verwezen worden naar het besluit van de Vlaamse regering van 16/7/2010 en wijzigingen, tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is dat voorziet dat bij woningen zonder stedenbouwkundige vergunning vrijstaande bijgebouwen kunnen opgericht worden tot een hoogte van 3,5 m en dit op 1 m afstand van de perceelsgrenzen. Hoewel het hier een andere situatie betreft, namelijk een aanbouw met zijgevel tot 4 m op 2,4 m van de perceelsgrens, geeft de vergelijking met de bepaling uit het vrijstellingenbesluit toch een indicatie van wat de wetgever als normale burenhinder aanvaardt, en dat hetgeen hier gevraagd wordt daar niet wezenlijk van afwijkt.

Er wordt geoordeeld dat de voorgestelde hoogte in deze historisch gegroeide omgeving niet resulteert in een hinder die de maat van de normale burenhinder in dergelijke situaties overstijgt. Er kan hierbij verwezen worden naar de hiervoor aangehaalde bijgebouwen van de linkerbuur die eveneens de bezonning van onderhavig perceel beïnvloeden.

De goede plaatselijke aanleg wordt door de aanvraag niet ontwricht.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1 VCRO, van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, redelijkheid-, vertrouwens- en het rechtszekerheidsbeginsel, het verbod van machtsoverschrijding, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het middel wordt als volgt ontwikkeld:

“ ...

doordat in de bestreden beslissing opnieuw (!) wordt gesteld dat de aanvraag – o.a. voor wat betreft de kwestieuze verhoging van de linkerzijvleugel - in aanmerking komt voor afgifte van een vergunning,

***terwijl, eerste onderdeel,** de verwerende partij – niettegenstaande het arrest van uw Raad dd. 4 februari 2014 (nr A/2014/0107) - met deze beslissing nog steeds, zonder afdoende motivering, regelrecht ingaat tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Zottegem dd. 14 juni 2010 (zie advies dd. 17 mei 2010, stuk 12) evenals het **negatief (bindend) advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** (stuk 13) die ter zake oordeelden dat:*

- 1) via gekunstelde ingrepen toch gepoogd wordt om – in weerwil van de vergunning dd. 8 december 2008 – **op de verdieping van de linkerzijvleugel een zo maximaal mogelijke woonlaag te creëren**, terwijl dit echter nog steeds indruist tegen de argumentatie van de Deputatie dd. 22 mei 2008, nl dat de voorliggende combinatie van bouwdiepte – en hoogte, in relatie tot de oriëntatie en de beperkte afstand tot de perceelsgrens (ca 2,40 m), leidt tot een bouwvolume dat het aangrenzend bewoond eigendom te zwaar belast (qua bezonning, lichtinval en algemene belevingswaarde);*
- 2) dat het verhogen van die linkerzijvleugel een miskenning inhoudt van een vergunning die reeds werd voorafgegaan door een weigering om reden van het dwarsprofiel en bouwdiepte van dit deel van de gebouwen en*
- 3) de aanpassing tot een vergunbaar profiel de indiening van een nieuwe aanvraag noodzaakt.*

*en terwijl, de verwerende partij op deze wijze eveneens **ingaat tegen haar eigen besluit van 22 mei 2008 (stuk 6)**, waarbij eveneens onomwonden werd gesteld dat:*

“ deze dubbellagige vleugel, die slechts 2,50 m van de scheiding gebouwd wordt, bovendien een sterk ingesloten gevoel op het aanpalende eigendom gaat doen ontstaan, en de bezonnings- en belichtingsgraad sterk gaat beïnvloeden, de zuidoostelijke tot zuidelijke ligging van het te bouwen goed in acht genomen;

dat deze negatieve factoren zich nog des te meer laten voelen, nu het volume in kwestie niet op het niveau van de straat zelf staat, maar nog een meer dan een meter daarboven (peil -1,04 aan de straat vs +0,21 voor het vloerpas linkervleugel);

dat de appellanten niet terug kunnen vallen op de oorspronkelijke toestand die ter plaatse niet meer kan worden vastgesteld;

dat hierdoor eigenlijk een bouwmisdrijf is ontstaan,

dat uit het fotomateriaal horende bij de aanvraag wel kan afgeleid worden dat op die plaats voorheen een bijgebouw van één bouwlaag stond, conform de normale, courante opbouw van een eigendom;

dat om al de voormelde redenen de aanvraag ook als zijnde strijdig moet geacht worden met de goede plaatselijke aanleg;

*dat immers in het initiële verslag niet het dichtbouwen rondom de binnenkoer zelf in vraag wordt gesteld, maar wel – en uitsluitend – de hoogte van de volgens de plannen **compleet nieuwe vleugel** die achter het hoofdgebouw (de meesterwoning) aangebouwd wordt;*

dat zowel de aangepaste plannen als de nagestuurde foto's duidelijk laten zien dat de voormalige bijgebouwen, gestaan achter deze meesterwoning en volgens appellanten reeds grotendeels verdwenen ingevolge vetustiteit en een hevige storm, een uiterst beperkte hoogte vertoonden;

***dat er zeker geen sprake kan zijn van een dubbele bouwlaag, kenmerk dat thans wel gevraagd wordt van de nieuwe vleugel**, bovendien hebben alle vleugels van het complex, op de woning in de linkerhoek vooraan na, **slechts één bouwlaag**, in een streven naar harmonie is een enkele bouwlaag dus ook op dit vlak hier aangewezen'.*

*en terwijl, in het licht van voormelde weigeringsargumenten én rekening houdende met het arrest van uw Raad dd. 4 februari 2014, niet kan worden ingezien hoe de verwerende partij – in vergelijking met haar besluit van 22 mei 2008 - plots het geweer van schouder verwisselt en oordeelt dat op architecturaal/esthetisch vlak **nu toch een dubbele bouwlaag** in de linkerzijvleugel kan worden toegestaan, dan wel dat de aanvraag ditmaal wél strookt met haar onmiddellijke omgeving, respectievelijk geen negatieve invloed zal uitoefenen op de belevingswaarde van de aangrenzende eigendom;*

en terwijl, de verwerende partij een ander standpunt kan innemen in afwijking op haar eigen besluit van mei 2008, respectievelijk in een afwijking op het deskundig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, doch enkel op voorwaarde dat zij daartoe wettige motieven heeft en uit de formele motivering van het besluit blijkt op grond van welke precieze, juiste en pertinente motieven zij afwijkt, dat naast en omwille van de gebrekkige motivering ook duidelijk blijkt dat men in het bestreden besluit ook terugkomt op eerder ingenomen standpunten, dat zulks haaks staat op de elementaire rechtszekerheid (...),

*en terwijl, hoewel verwerende partij thans niet meer letterlijk verwijst naar het vergunningsbesluit van 8 december 2008, niet kan ingezien worden waarom zij opnieuw – conform haar **vernietigd besluit van 30 september 2010** – toch opnieuw akkoord gaat*

met een kroonlijsthoogte van 4 m van de linkerachterbouw, en dit op een afstand van 2,4 m van de perceelsgrens,

en terwijl, de verwerende partij één en ander tracht te motiveren door te stellen dat

- ‘het realiseren van deze achterbouw met een qua gabariet getrapt afnemend verloop, er in resulteert dat de impact naar de nabuur beperkt wordt, en afneemt naarmate de afstand tot de voorbouwlijn groter wordt; dat een dergelijke werkwijze resulteert in een kwalitatief geheel en dan ook kan worden aanvaard; en
- dat de asymmetrische opbouw van het laatste deel van de achterbouw aangeeft dat de bouwheer reeds getracht heeft zijn gebruiksgenot van deze achterbouw te verhogen mét aandacht voor de mogelijke hinder voor de aanpalende en een geslaagde poging deze tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

en terwijl, de verwerende partij op die wijze een gelijkaardige, onvoldoende motivering aanhaalt zoals opgeworpen in haar vergunningsbesluit dd. 30 september 2010 waar zij – zoals uw Raad opmerkte – ten onrechte oordeelde dat ‘verwijzend naar de vergunning van 8 december 2008, het getrapt verloop van de linker achterbouw aanvaard is’,

en terwijl, de stelling dat bij woningen zonder stedenbouwkundige vergunning vrijstaande bijgebouwen kunnen opgericht worden tot een hoogte van 3,5 m en tot op 1 m van de perceelgrenzen en derhalve aangeeft van wat de wetgever als normale burenhinder aanvaardt, in casu geenszins opgaat, nu de aanbouw geen afzonderlijk bijgebouw (**maar een compleet, nieuw aangebouwde vleugel**) betreft en een hoogte van maar liefst 4 m heeft,

en terwijl, ook het argument dat het terrein van verzoeker tegen de linkerperceelsgrens in gebruik is als oprit met beperkte struikbeplantingen in de borden, zodat de impact op het gebruiksgenot van deze oprit door de vermindering van bezonning niet mag overdreven worden, geenszins opgaat, gelet op de schaduwstudie die werd opgemaakt en waaruit wel degelijk een vermindering van zonlichturen binnen in de woning van verzoeker, blijkt;

en terwijl, deze argumenten niet volstaan om het ‘gewijzigde standpunt’ van verweerder inzake de toelaatbaarheid van een dubbele bouwlaag in de linkerzijvleugel van de kwestieuze hoeve, te verantwoorden,

zodat, de in dit onderdeel van een middel aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur niet alleen worden miskend, doch tevens de bevoegdheid van de beslissingnemende overheid mateloos wordt overschreden;

en terwijl, tweede onderdeel, de vergunningverlenende overheid overeenkomstig artikel 19, lid 3 van het K.B. van 28 december 1972 en artikel 4.3.1 VCRO moet oordelen of de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke ordening, hetgeen o.a. een afweging impliceert of **de bouwwerken wel verenigbaar zijn met een goed nabuurschap**, dan wel impliceert dat het aangevraagde moet beoordeeld worden aan de hand van aandachtspunten/criteria die betrekking hebben op o.a. de functionele inpasbaarheid, **visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gebruiksgenot** en veiligheid in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand,

en terwijl een gelijkaardige zorg kan worden afgeleid uit de doelstellingbepaling van artikel 1.1.4 VCRO op grond waarvan ook de vergunningverlenende overheid, met het oog op het

verzekeren van **ruimtelijke kwaliteit**, bij het beoordelen van een bouwaanvraag ertoe is gehouden de aanvraag af te wegen in het licht van de gevolgen ervan voor het leefmilieu, en de culturele, economische, **esthetische en sociale gevolgen**, en rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving van het bouwproject,

en terwijl, de vergunningverlenende overheid bij het toepassen en het beoordelen van het toetsingsbegrip 'de goede plaatselijke ordening' op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel rekening dient te houden met alle relevante feitengegevens omtrent de aard, de ligging en de oppervlakte van het bouwperceel en de beoogde bouwwerken, **evenals met deze omtrent de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving**; dat de formeel uitgedrukte motieven van de beslissing moeten toelaten te achterhalen of de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening **in concreto rekening heeft gehouden met alle relevante feitelijke aspecten met betrekking tot de ordening van de onmiddellijke omgeving en of deze gegevens correct werden beoordeeld**;

en terwijl, de bestreden beslissing geenszins in haar motieven aangeeft dat de vergunningverlenende overheid een **duurzame ruimtelijke ordening/ontwikkeling** van betrokken bouwzone - waarbij aspecten zoals een 'goed nabuurschap' in rekening moeten worden gebracht - voor ogen had;

zodat, de in het bestreden besluit opgenomen motieven voor afgifte van een stedenbouwkundige vergunning helemaal niet draagkrachtig zijn, **want feitelijk en juridisch onaanvaardbaar en onjuist**,

en zodat, de redengeving van het bestreden besluit - precies omwille van het feit dat het steunt op een feitelijk en juridisch verkeerde beoordeling van de situatie - **niet afdoende** is, en de verwerende partij bijgevolg ook getuigt van een **onzorgvuldige besluitvorming**.

en zodat het daarom – gezien deze duidelijke, zelfs voor een leek vaststelbare gegevens - niet in redelijkheid te begrijpen valt dat toch tot een afgifte van vergunning voor regularisatie van voormelde afwijkingen, werd besloten.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“... ”

In een eerste middelonderdeel verwijst verzoeker naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het negatief verslag van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar alsook naar de voorgaande beslissing van de deputatie van 22 mei 2008 om te argumenteren dat huidige bestreden beslissing onterecht afwijkt en dit niet afdoende motiveert.

Artikel 4.7.21. §1 VCRO bepaalt:

(... ”

Gezien deze devolutieve werking is de deputatie niet gebonden door een voorgaande beslissing van het college van burgemeester en schepenen, noch door een in eerste administratieve aanleg uitgebracht advies.

Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van

actief bestuur. Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het voorgaande besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen (...).

Dat de deputatie daarnaast, zoals verzoeker beweert, zou afwijken van haar voorgaande, beslissing, is niet correct.

De voorgaande beslissing van de deputatie van 22 mei 2008 hield in essentie in dat zij zich niet kon vinden in een dubbele bouwlaag over de volledige bouwdiepte. Daarom werd een getrapte bebouwing vergund op 8 december 2008, met de hoogste bebouwing vooraan, afbouwend naar de achterzijde van het perceel.

Het voorwerp van huidige aanvraag is in dit opzicht identiek. Nog steeds is er een getrapte bebouwing, en nog steeds bestaat de achterste gelegen 'trap' een bebouwing van 1 bouwlaag met zolder.

Het enige verschil is dat voor de achterste trap een iets hogere totale bouwhoogte wordt toegelaten. Dit verschil is eerder beperkt, zodat dit geenszins inhoudt dat zou worden teruggekomen op de voorgaande beslissing van de deputatie.

Een dubbele bouwlaag over de ganse bouwdiepte wordt door de bestreden beslissing niet toegelaten.

De motivering van deze beslissing verschilt wel degelijk van de motivering in de door uw Raad vernietigde beslissing van 30 september 2010. In de thans bestreden beslissing heeft de deputatie een eigen oordeel gevormd van de verenigbaarheid van het volledige project met de goede ruimtelijke ordening zonder de stedenbouwkundige vergunning van 8 december 2008 als uitgangspunt te nemen, dit in tegenstelling tot de voormelde vernietigde beslissing.

Dat de deputatie de stedenbouwkundige vergunning opnieuw verleend heeft betekent niet dat de beslissing niet afdoende gemotiveerd zou zijn en een onredelijke beslissing zou zijn.

In een tweede middelonderdeel stelt verzoeker dat de deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen rekening heeft gehouden met alle relevante feitelijke aspecten van de ordening van de onmiddellijke omgeving en de beslissing niet draagkrachtig gemotiveerd is.

De deputatie oordeelde in casu op basis van correcte feitelijke en juridische gegevens, dit wordt niet door verzoeker betwist.

Het feit dat verzoeker zich niet kan vinden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals gemaakt in de bestreden beslissing heeft niet de onregelmatigheid van deze beslissing tot gevolg.

*In de bestreden beslissing is de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (...):
(...)*

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt is door lintbebouwing van eengezinswoningen en wat akkers en weilanden. Daarnaast heeft ze specifiek gekeken naar de aanpalende halfopen eengezinswoning en heeft ze de hinder/impact van het aangevraagde ten aanzien van dit perceel grondig onderzocht. De aspecten privacyhinder, bezonning, belevingswaarde en burenhinder zijn hierin aan bod gekomen.

De beslissing is dan ook gegrond op correcte feitelijke en juridische gegevens, en is afdoende gemotiveerd.

...

3.

De tussenkommende partij antwoordt:

“ ...

Weerlegging van het eerste middelonderdeel

*De verzoekende partij is het niet eens met de (andersluidende) beslissing van de deputatie om een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de heer MAEGERMAN, dit op grond van het weigeringsbesluit van 14 juni 2010 van het schepencollege van de stad Zottegem (**stuk 11**) en het (bindend) ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 7 juni 2010 (**stuk 12**). De verzoekende partij verwijst tevens naar het besluit van de deputatie van 22 mei 2008 (**stuk 5**).*

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de deputatie, ingevolge de devolutieve werking van het beroep, over de beoordelingsvrijheid beschikt om het dossier volledig en integraal aan een eigen onderzoek te onderwerpen. De deputatie doet derhalve uitspraak op grond van een eigen beoordeling van de eisen gesteld door de plaatselijke ordening en is daarbij niet gebonden door argumenten die zijn aangewend en adviezen die zijn gegeven in de voorafgaande administratieve procedure (zie ...).

Derhalve kunnen het weigeringsbesluit van het schepencollege van de stad Zottegem en het (bindend) ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 7 juni 2010 niet met goed gevolg worden ingeroepen om aan te tonen dat een andersluidende beoordeling van de aanvraag door de deputatie niet mogelijk was. Dit gaat zelfs in tegen de uitdrukkelijke tekst van artikel 4.7.21. § 1 VCRO.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft overigens een opportuniteitskwestie, daar waar uw Raad enkel uitspraak kan doen over de legaliteit van een vergunningsbesluit. Zo komt het, volgens vaste rechtspraak, niet toe aan uw Raad de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Uw Raad is in de uitoefening van het opgedragen wettigheidsstoezicht wel bevoegd om na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de bestemming van het gebied en de onmiddellijke omgeving.

Dit kan in voorliggend geval niet worden betwist.

De deputatie oordeelt, met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder de linkerzijvleugel (die het voornaamste twistpunt vormt), dat

(...)

*Dit standpunt wordt, in identieke bewoordingen, teruggevonden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (**stuk 16**). De deputatie en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zijn dus eenzelfde mening toegedaan, dit op grond van een eigen, onafhankelijk onderzoek van de voor hen gebrachte vergunningsaanvraag.*

Dat de deputatie thans aanneemt dat de linkerzijvleugel wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, in weerwil van de beslissing van 22 mei 2008, hoeft ook niet te verwonderen. In het bewuste besluit aanvaardde de deputatie reeds principieel dat bebouwing mogelijk was, zij het niet over de volledige bouwdiepte op eenzelfde bouwhoogte. Er kan dus niet ernstig worden beweerd dat de huidige beoordeling lijnrecht ingaat tegen het destijds ingenomen standpunt. De tussenkomen partij merkt hierbij trouwens op dat tijdens het openbaar onderzoek over die aanvraag geen bezwaren werden ingediend. De verzoekende partij had destijds dus klaarblijkelijk geen enkel probleem met de (bouw)intenties van de heer MAEGERMAN.

*Komt daar nog bij dat het schepencollege van de stad Zottegem in tussentijd, met name op 8 december 2008, een – nauwelijks van de huidige aanvraag verschillend – bouwplan vergunde (**stuk 7**).*

Er valt derhalve niet in te zien, waarom de deputatie geen rekening zou mogen houden met deze gewijzigde omstandigheden, die – in tegenstelling van wat de verzoekende partij wil voorhouden – dan nog niet eens in strijd zijn met haar eerder ingenomen standpunt. Dit wordt ook met zoveel woorden aangegeven in het bestreden vergunningsbesluit (...).

(...)

Weerlegging van het tweede middelonderdeel

In een tweede middelonderdeel spitst de verzoekende partij zich toe op het ‘goede nabuurschap’ om het door de deputatie ingenomen standpunt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening aan te vechten.

In hoofdzaak geldt hier dezelfde argumentatie als wat bij de weerlegging van het eerste middelonderdeel werd opgeworpen. De tussenkomen partij volhardt dan ook in die argumentatie.

De deputatie kon, op grond van een nauwkeurige feitenvinding, tot een andersluidende beoordeling van het aanvraagdossier komen. Zoals hierboven aangetoond, werd het vergunningsbesluit afdoende gemotiveerd en kan de deputatie geen onzorgvuldigheid worden verweten. Dat het standpunt van de verzoekende partij niet strookt met de zienswijze van de deputatie kan niet tot de onwettigheid van de bestreden vergunningsbeslissing leiden.

...“

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is 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, 1° VCRO bepaalde aandachtspunten en criteria beoordeeld.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan voor een regularisatieaanvraag staat, mag het in zijn oordeelsvorming over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Om aan de op haar rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet de verwerende partij duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die haar beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

In overeenstemming met artikel 4.7.21, §1 VCRO komt het de verwerende partij toe om de aanvraag aan een nieuw onderzoek, zowel uit het oogpunt van de legaliteit als van de opportuniteit, te onderwerpen zonder daarbij door de beslissing in eerste aanleg gebonden te zijn. Wanneer de verwerende partij, in afwijking van de beslissing en adviezen in eerste administratieve aanleg, tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening besluit, geldt niettemin een verstrenge motiveringsplicht.

Staat de verwerende partij voor het nemen van een herstelbeslissing nadat haar eerdere vergunningsbeslissing wegens gebrekkige motivering vernietigd werd, dan mag er ook worden verwacht dat zij, waar het bij de vernietigde beslissing misgelopen is, haar redengeving des te omstandiger en nauwkeuriger uiteenzet. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet blijken dat zij rekening gehouden heeft met de dragende overwegingen van het vernietigingsarrest.

4.

De vergunningsbeslissing van 30 september 2010 werd vernietigd omdat de verwerende partij de vergunning van 8 december 2008, in het bijzonder het getrapt verloop van de achterbouw, als een verworven premisse beschouwde en haar beoordeling had beperkt tot de in afwijking van die vergunning uitgevoerde werken, daar waar zij de volledige verbouwing en de daarvoor bestaande toestand in ogenschouw had moeten nemen bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Omdat zij zich niet aan de vergunning van 8 december 2008 gehouden heeft en de werken anders uitgevoerd heeft, kon de tussenkomen partij daar ook geen rechten of aanspraken meer uit putten (vgl. RvS 28 juni 2010, nr. 205.915).

Met de verzoekende partij wordt er vastgesteld dat de motivering in de bestreden beslissing niet of amper aan die overwegingen tegemoetkomt en in essentie nog altijd steunt op de vergunning van

8 december 2008. Het wordt zowat letterlijk gesteld waar de verwerende partij, in gelijklopende bewoordingen als in de vernietigde beslissing van 30 september 2010, overweegt dat “het realiseren van 2 volle bouwlagen, zij het over een beperkte bouwdiepte van 2,75 m, aansluitend bij de achtergevel van het hoofdvolume (...) reeds eerder vergund (werd)”. De verwerende partij vervolgt met de “hamvraag (...) of de gecreëerde hoogte van het achterste deel (4 m kroonlijst aan de zijde van de burenen) een al dan niet onaanvaardbare impact heeft op de belevingswaarde van het aanpalende perceel”. De door de beslissing van 8 december 2008 vergunde kroonlijsthoogte van 3,30 meter wordt blijkbaar niet in vraag gesteld. Waarom de verwerende partij de getrapte linker achterbouw uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar vindt, wordt in de bestreden beslissing nauwelijks tot uiting gebracht. De toegevoegde stijloverweging dat een dergelijke werkwijze (...) in een kwalitatief geheel (resulteert)”, maakt geen verschil. Er moet daarbij worden vastgesteld dat iedere beschrijving van en vergelijking met de vóór de verbouwing bestaande toestand in de bestreden beslissing ontbreekt.

Wat de “hamvraag” betreft, komt de verwerende partij niet verder dan dat de hinderlijke impact van de hoogte van de linker zijgevel op de bezonning van het aanpalend perceel beperkt is “mede gelet op de oriëntatie en de bebouwing”, dat wil zeggen de aanwezigheid van bijgebouwen van de verzoekende partij die ook de bezonning beïnvloeden, “alook door de aanwezigheid van het hoger hoofdvolume”. De verwerende partij overweegt ook “dat het terrein van de aanpalende tegen de linkerperceelsgrens in gebruik is als oprit met beperkte struikbeplantingen in de borden” en dat “de impact op het gebruiksgenot van deze oprit door de vermindering van bezonning (...) niet overdreven (mag) worden.”. Dergelijke oppervlakkige beschouwingen bieden geen afdoende verantwoording waarom, in afwijking van de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de hoogte van de zijvleugel, gelet op de beperkte afstand, “een nefaste invloed heeft op het belendend perceel”, de hinder voor de verzoekende partij “beperkt zal zijn”.

De verwerende partij overweegt “terzijde” dat het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is een “indicatie” (is) van wat de wetgever als normale burenhinder aanvaardt”. Zij voegt daar meteen aan toe dat “het hier een andere situatie betreft, namelijk een aanbouw met zijgevel tot 4 m op 2,4 m van de perceelsgrens”. Daarmee heeft de verwerende partij zelf al het proces van de draagkracht van dat motief gemaakt. Wat de verwerende partij meent te mogen afleiden uit genoemd besluit van 16 juli 2010 over “wat de wetgever als normale burenhinder aanvaardt”, is geen concreet, ter zake doend motief.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt “in voorkomend geval” dat de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest gelegd worden.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Peter MAEGERMAN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van het verbouwen van een woning, met uitsluiting van de tuinmuur op de perceelgrens, op het perceel gelegen 9620 Zottegem, Gaverland 94, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nr. 106F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervalt 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 20 december 2016 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF