

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 208.709 van 5 november 2010
in de zaak A. 185.316/X-13.476.**

In zake : M'Hammed ALAMI
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Tytgat
kantoor houdend te 9000 GENT
Gouvernementstraat 20
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 september 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 5 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep ingesteld door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en vernietiging van het besluit van 15 februari 2007 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte van de vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met bijbehorende loods op een perceel gelegen te Gent, Nijverheidstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 1184/c10.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 maart 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves Tytgat, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van een onroerend goed gelegen te Gent, Nijverheidstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 1184/c10.

Het voormelde perceel is overeenkomstig het op 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied. Het

is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 28 september 2005 wordt een proces-verbaal opgesteld van bouwwerken die zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning door de verzoeker op het betrokken perceel worden uitgevoerd. De wederrechtelijke werken worden als volgt omschreven:

“De afbraak van een zadeldak op een achteraan gelegen annexe en de oprichting van een volwaardige tweede bouwlaag. Het hoofdgebouw van ± 12 m wordt hierdoor over de eerste verdieping uitgebreid tot ± 24 m”.

5. Op 23 januari 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor het regulariseren van het verbouwen van een bijgebouw op de eerste verdieping met een schuin dak, het afbreken van de eerste verdieping van een loods en het aanleggen van een dakterras op die loods.

6. Van 2 februari 2006 tot 4 maart 2006 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd over de aanvraag. Er wordt een bezwaarschrift ingediend door de rechterbuur van de verzoeker. Het bezwaar luidt als volgt:

“1. Door het optrekken van het bijgebouw, op de muur tussen zijn en mijn woning, tot een hoogte van 6,90 m, zal ik zeer veel daglicht verliezen in mijn woning tengevolge van deze nieuwe voorziene hoogte en lengte van die muur, temeer omdat ik vernomen heb dat een dergelijke hoogte beperkt dient te blijven tot maximaal 3,30 m en de lengte tot maximum 15 m. De plannen terzake zijn niet echt duidelijk. Het geheel mag, als negatief precedent, volgens mij geen navolging krijgen t.o.v. de leefbaarheid van de buurtomgeving.

2. Daarnaast dien ik klacht in tegen het feit dat de (verzoeker), zonder mij daarin te kennen, een drietal elektrische kabels doorheen de gemeenschappelijke muur heeft getrokken en dat deze draden nu los en gevaarlijk langsheen mijn zijde van die gemeenschappelijke muur slingeren om vervolgens terug op zijn eigendom verder te lopen naar een andere annex.

3. Tevens, bij de afbraak van de vorige constructie, heeft de (verzoeker), ook terug zonder mij daarin te kennen, een rieten afsluiting op het einde van mijn tuintje, dat bevestigd was met haken aan vermelde gemeenschappelijke muur, neergehaald.

Derhalve, gezien de hierboven vermelde feiten, wens ik dat de (verzoeker) de aangerichte schade (punt 2 en 3) ten spoedigste herstelt en dat hij geen toestemming krijgt tot het verhogen en uitbreiden van zijn bijgebouw waardoor ik enorm veel klaarte verlies in mijn woning, tuin en uitzicht”.

7. Bij beslissing van 30 maart 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de gevraagde vergunning voor wat betreft het verbouwen van een eengezinswoning met bijbehorende loods. De vergunning wordt geweigerd voor wat betreft het plaatsen van een dakterras, de overloop en de toegangsdeur.

8. Op 17 juli 2006 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de stedenbouwkundige vergunning van 30 maart 2006 in te trekken en de vergunning te weigeren.

Het intrekingsbesluit bepaalt onder meer:

“De vergunning is afgeleverd op basis van foutieve gegevens met betrekking tot de bestaande toestand. Deze gegevens zijn door de bouwheer (en nadien door de architect in de plannen) bewust foutief verstrekt. Het bedrog is pas ontdekt op 19/05/2006 toen de stad Gent vanwege de buurman (...) een foto ontving waaruit onomstotelijk bleek hoe de toestand voor de afbraak van het dak in werkelijkheid was. Het bijgebouw bezat géén profiel met een lessenaarsdak en géén hoogte op de perceelsgrens van 6,9 m, zoals het plan ‘bestaande toestand’ voorhoudt. Het bezat een profiel van 1 bouwlaag met zadeldak. Dit wil zeggen een bouwhoogte van 3,5 m op de perceelsgrens.

De vaststellingen van de bouwpolitie van 28 september 2005 wezen op het bestaan van een zadeldak. Nadien bracht de bouwheer op 08 november 2005 foto's binnen, waaruit het College meende te mogen afleiden dat de bestaande toestand toch een lessenaarsdak was. Om die reden is de vergunning afgeleverd.

Omwille van het manifeste bedrog uitgaande van de bouwheer (en architect) moet de vergunning - zelfs nu de termijn om een annulatieberoep in te dienen bij de Raad van State is verstreken - ingetrokken worden”.

9. Op 15 februari 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het door de verzoeker ingestelde administratief beroep in en verleent de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

10. Op 3 april 2007 stelt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent administratief beroep in tegen de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

11. Op 23 mei 2007 vindt een hoorzitting plaats.

12. Bij het bestreden besluit van 5 juli 2007 beslist de bevoegde minister het administratief beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het bestreden besluit luidt onder meer:

“6° Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State heeft de overheid het recht om ten allen tijde een door bedrog uitgelokte administratieve rechtshandeling in te trekken, ook na het verstrijken van de termijn om een annulatieverzoek in te dienen bij de Raad van State. Volgens het voorliggende dossier werd door de stad Gent op 30 maart 2006 een gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van foutieve gegevens met betrekking tot de bestaande toestand. Deze gegevens zouden bewust foutief verstrekt zijn door de bouwheer (en nadien door de architect in de plannen). Dit zou pas ontdekt zijn op 19 mei 2006 toen de stad Gent vanwege de buurman/bezwaarindieners J. Schmid een foto ontving waaruit onomstotelijk bleek hoe de toestand voor de afbraak van het dak in werkelijkheid was. Uit de foto bleek aldus dat het bijgebouw geen profiel had met een lessenaarsdak en geen hoogte op de perceelsgrens van 6,9 m, zoals het plan ‘bestaande toestand’ voorwendt. Het voormalige bijgebouw bezat blijkens de foto daarentegen een profiel van één bouwlaag met zadeldak (en met aldus een bouwhoogte van 3,5 m op de perceelsgrens). Dit nieuwe element maakte dat de inmiddels op 30 maart 2006 gedeeltelijk goedgekeurde aanvraag geen verbetering van de bestaande ruimtelijke ordening inhield door het omvormen van een bestaand bijgebouw met lessenaarsdak met een hoogte van 6,9 m op de rechterperceelsgrens naar een bijgebouw met een plat dak met een hoogte van 6,2 m en een afgeknot gedeelte naar de rechterperceelsgrens toe (zodat de hoogte van de constructie volgens de voorliggende plannen op de grens zou afnemen tot 5,15 m). Volgens het nieuwe element zou integraal ten opzichte van vroeger ter hoogte van het bijgebouw een extra bouwlaag worden gecreëerd. De stad oordeelde dat de vergunning was uitgelokt door bedrog en trok op 17 juli 2006 de vergunning in (hetgeen ze, zoals voornoemd, gerechtigd is te doen volgens vaste rechtspraak van de Raad van State) en leverde tegelijkertijd met voormelde intrekingsbeslissing op 17 juli 2006 een weigeringsbeslissing af voor de betreffende aanvraag. Tijdens onderhavige beroepsprocedure, met name op de hoorzitting van 23 mei 2007, werden de foto's overhandigd die de stad Gent ontving op 19 mei 2006. Deze foto's bevestigen inderdaad dat er voorheen slechts één

bouwlaag aanwezig was onder een zadeldak in tegenspraak met de voorliggende plannen;

7° Uit de voorliggende plannen blijkt niet dat er voldaan is aan artikel 30 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent. In dit artikel staat ondermeer dat voor een keuken in een ééngezinswoning de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken moet bedragen, met een minimum van 1 m². Het blijkt dat de glasoppervlakte van de ramen in de keuken deze norm niet halen. Op niveau van de bestendige deputatie werd aangevoerd dat ook de deur in de achtergevel van de keuken een glazen component bevat waardoor wel aan de norm voldaan werd. De bestendige deputatie koppelde uiteindelijk de afgifte van de vergunning aan de voorwaarde dat er een glasoppervlakte van 1,5 m² werd voorzien in de buitendeur in de achtergevel op de bovenverdieping. Dit zou inderdaad een oplossing voor dit kleinere probleem van strijdigheid met het algemeen bouwreglement kunnen zijn;

8° De bestendige deputatie heeft echter in haar besluit van 15 februari 2007 totaal geen uitspraak gedaan over de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het is een feit dat de aanvraag voorziet in één langgerekt bouwvolume waarvan een bouwdiepte van 21,65 m minstens twee bouwlagen telt (in het hoofdvolume zijn drie bouwlagen en een zolder en in het bijgebouw twee bouwlagen) en aldus over een diepte van 21,65 m (afgezien van de voorziene afknotting van het platte dak naar de rechterperceelsgrens toe waar een hoogte van 5,15 m overblijft) minstens een hoogte heeft van 6,2 m. De aanvraag heeft aldus vooral ruimtelijke implicaties ten opzichte van de rechterbuur. Het is een stedenbouwkundig gegeven dat in een dichtbebouwd stedelijk weefsel niet kan toelaten worden dat in een perceelszone waar in principe enkel bijgebouwen met één bouwlaag worden ingeplant en/of koeren en tuinen, een woonfunctie aanwezig is met twee volwaardige bouwlagen. Een goede plaatselijke ruimtelijke ordening in een dichtbebouwd stedelijk gebied, streeft, zoals gesteld door de stad Gent, naar een ontpitting van de tuinzones. Elk perceel dient, immers volgens zijn eigen bouwfysische mogelijkheden, bij te dragen tot een stukje open, onbebouwde ruimte met eventueel wat groen en ook tot de transparantie/overzichtelijkheid van het geheel. Een paar middelen daartoe zijn het vooropstellen van maximum 1 bouwlaag op een reeds gevorderde bouwdiepte en het beperken van de hoogte van tuinmuren tot 3,2 m à 3,5 m. Door onderhavige aanvraag wordt in belangrijke mate licht ontnomen aan het rechterperceel. Ook de beleving van de tuin- en/of koerzone van de rechterbuur wordt nadelig beïnvloed daar deze door de hoogte van het bijgebouw ruimtelijk wordt afgesloten van de rest van de omgeving en men aldus een ingesloten gevoel krijgt. Het feit dat er met huidige aanvraag van de achterliggende loods een bouwlaag verdwijnt, is gezien de strategische inplanting van deze constructie in het geheel van de omgeving, zeker aan te bevelen met het oog op een betere plaatselijke aanleg. Hierdoor krijgen het betreffende bouwblok en de onmiddellijke omgeving immers wat meer ademruimte. Het probleem is hier echter dat op deze 'loods' met één resterende bouwlaag een terras met bijhorende overloop wordt voorzien. Ofschoon het terras tot op minimum 2 meter zou blijven van de perceelsgrenzen, is juist omwille van de voornoemde centrale ligging van

de loods binnen het omringende bouwblok en/of omwille van het onmiddellijk aangrenzen van deze loods aan de tuinen/achterkant van acht verschillende percelen, het niet geoorloofd dat aldaar een terras wordt gemaakt. Dit zou leiden tot een bovenmaatse en ongeoorloofde aantasting van de privacy van de omwonenden. In voornoemde zin wordt het bezwaar dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek bijgetreden, de rest van het bezwaarschrift betreft een burgerrechtelijke materie”.

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

13. In een enig middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), van de rechten van verdediging en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De aanvankelijk verleende vergunning voor een deel van de aangevraagde werken werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent ingetrokken omdat foutieve informatie werd verstrekt met betrekking tot de bestaande toestand van het dak van het bijgebouw. De verzoeker betoogt dat zowel in de oorspronkelijke vergunning als in de intrekingsbeslissing melding wordt gemaakt van het proces-verbaal van vaststelling van wederrechtelijke uitvoering van werken, met name het afbreken van een zadeldak op een bijgebouw en het oprichten van een volwaardige tweede bouwlaag. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent was zich bijgevolg bewust van de bestaande toestand en kon niet stellen dat bewust foutieve informatie werd verstrekt, evenmin als het bestreden besluit dat kon doen. In geval van twijfel diende de stad Gent zich te vergewissen van de werkelijke toestand. Voorts werd tijdens de hoorzitting enkel de problematiek van de raamoppervlakte in de keuken aangekaart, waaruit blijkt dat noch het vermeende bedrog, noch het verhogen van de muur een probleem vormt voor de stad Gent. Voor de rechterbuur kan het verhogen van de muur evenmin een probleem vormen, aangezien hij steeds gewag maakt van inbreuken op zijn privacy. Voorts houdt het bestreden besluit geen rekening met de mondelinge verklaringen van de verzoeker op de hoorzitting, namelijk dat hij niet langer aandringt op het aanleggen van het dakterras op de achterliggende loods.

Aangezien het bestreden besluit steunt op het gegeven dat dit dakterras de privacy van de omwonenden overmaats zou aantasten, worden zijn rechten van verdediging geschonden. Het bestreden besluit houdt evenmin rekening met andere percelen in de buurt waar verbouwingen werden toegestaan, niettegenstaande een hangende procedure voor de Raad van State, ingesteld door de rechterbuur. Hieruit volgt dat het bestreden besluit niet afdoende is gemotiveerd en dat niet is voldaan aan de zorgvuldigheidsplicht.

In de memorie van wederantwoord stelt de verzoeker nog dat hij zich niet van de indruk kan ontdoen dat het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent tegen de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen een louter burgerrechtelijke aangelegenheid betreft die erop gericht is de particuliere belangen van zijn rechterbuur te behartigen, zonder aandacht voor de algemene belangen die in het gedrang komen.

Beoordeling

14. Gelet op het suppletoir karakter van de motiveringswet, wordt het middel afgeleid uit de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), dat aan de deputatie en de bevoegde minister, wanneer zij uitspraak doen over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze opgelegd in de eerstgenoemde wet.

Wanneer de deputatie en de bevoegde minister op grond van deze bepaling in beroep uitspraak doen over een bouw- of verkavelingsvergunning, treden zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij er, om te voldoen aan de hen opgelegde motiveringsverplichting, niet toe gehouden zijn al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, zij is verantwoord.

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 die aanvraag en is zij daarbij niet gebonden door argumenten en adviezen die werden gegeven in de daaraan voorafgaande administratieve procedure.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

15. Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt onder meer dat het standpunt van de stad Gent met betrekking tot het bedrieglijk handelen van de verzoeker bij het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag wordt bijgetreden en dat het gevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De beslissing waarbij de overheid een stedenbouwkundige vergunning verleent is een rechtshandeling die rechten doet ontstaan in hoofde van de begunstigde. Een dergelijke individuele constitutieve handeling kan slechts door de overheid die ze heeft gesteld wegens onwettigheid worden ingetrokken te allen tijde en buiten elke wettekst om, wanneer die handeling door bedrog is uitgelokt of door een zodanige onregelmatigheid is aangetast dat zij voor onbestaande moet worden gehouden, wanneer en voor zover een uitdrukkelijke wetsbepaling de intrekking toelaat, of, bij ontstentenis van enige wetsbepaling, enkel op rechtmatigheidsgronden, binnen de termijn bepaald voor het instellen van een annulatieberoep bij de Raad van State en, wanneer een ontvankelijk annulatieberoep is ingesteld, tot het sluiten van de debatten.

16. Te dezen betreft het een regularisatieaanvraag, zodat het in de eerste plaats de aanvrager zelf toekomt in de aanvraag nauwkeurig aan te geven welke de feitelijke situatie was voor het uitvoeren van de wederrechtelijk

uitgevoerde werken. Het gaat dan ook niet op te stellen dat “de stad Gent zich (diende) te vergewissen van de werkelijke toestand”.

Met de verzoeker moet vooreerst worden vastgesteld dat het proces-verbaal van 28 september 2005 inderdaad vermeldt dat er oorspronkelijk een zadeldak was en geen lessenaarsdak. Dit gegeven doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat in de regularisatieaanvraag noch in het proces-verbaal melding wordt gemaakt van de hoogte van de oorspronkelijke constructie die door de verzoeker gedeeltelijk werd afgebroken en vervolgens verhoogd. Anders dan de verzoeker voorhoudt, is het in deze omstandigheden niet aan de vergunningverlenende overheid om voorafgaand aan de eerste vergunningsbeslissing na te gaan of de in de regularisatieaanvraag voorgestelde oorspronkelijke toestand ook overeenstemt met de werkelijkheid. Toen de vergunningverlenende overheid eerst naderhand werd geconfronteerd met fotomateriaal waaruit kon worden afgeleid dat de hoogte van de oorspronkelijke muur op de perceelsgrens niet 6,9 meter maar 3,5 meter was, vermocht zij te oordelen dat de verleende vergunning moest worden ingetrokken omdat in werkelijkheid fundamenteel andere feitelijke gegevens bleken voor te liggen dan de voorstelling van de oorspronkelijke toestand in de regularisatieaanvraag. Tevens blijkt hieruit dat de vergunningverlenende overheid niet volledig op de hoogte was van de oorspronkelijke toestand. Het bestreden besluit houdt dan ook geen schending in van artikel 53, § 3, eerste lid van het gecoördineerde decreet, nu ook de administratieve beroepsinstantie rekening mocht houden met deze nieuwe gegevens. Tevens blijkt uit het voorgaande dat geen schending voorligt van het zorgvuldigheidsbeginsel.

17. Voorts blijkt uit de motivering van het bestreden besluit dat de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening het doorslaggevend weigeringsmotief van het bestreden besluit vormt. De aanvraag wordt met name niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening omdat in een perceelszone waar in principe enkel bijgebouwen met één bouwlaag worden ingeplant en/of koeren en tuinen een woonfunctie aanwezig is met twee volwaardige bouwlagen, omdat een goede plaatselijke ruimtelijke ordening in een dichtbebouwd stedelijk gebied streeft naar het ontpitten van de tuinzones, omdat in belangrijke mate licht wordt ontnomen aan het rechterperceel, omdat de

beleving van de tuin- en/of koerzone van de rechterbuur nadelig wordt beïnvloed daar deze door de hoogte van het bijgebouw ruimtelijk wordt afgesloten van de rest van de omgeving en men aldus een ingesloten gevoel krijgt en omdat op de loods met één resterende bouwlaag een terras met bijbehorende overloop wordt voorzien dat weliswaar tot op minimum 2 meter zou blijven van de perceelsgrenzen, maar omwille van de centrale ligging van de loods binnen het omringende bouwblok en/of omwille van het onmiddellijk aangrenzen van deze loods aan de tuinen/achterkant van acht verschillende percelen, zou leiden tot een bovenmaatse en ongeoorloofde aantasting van de privacy van de omwonenden.

Nog daargelaten de vraag of de verklaring van de verzoeker tijdens de hoorzitting, met name dat hij niet langer aandringt op het aanleggen van het dakterras, als een formele afstand van een deel van de vergunningsaanvraag kan worden beschouwd, blijkt uit de motivering van het bestreden besluit dat de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet enkel volgt uit het aanleggen van het dakterras, maar ook uit de hoogte van het betrokken bijgebouw, uit de woonfunctie van het bijgebouw en uit de aanwezigheid van twee volwaardige bouwlagen in een zone voor koeren en tuinen. Deze laatste motieven volstaan eveneens om het bestreden besluit te dragen en worden door de verzoeker niet betwist.

De niet onderbouwde stelling van de verzoeker dat de hoogte van de muur voor de buur zelf geen probleem vormt aangezien hij gesteld is op zijn privacy, doet hieraan geen afbreuk, evenmin als het gegeven dat de hoogte van de betrokken muur niet aan bod is gekomen tijdens de hoorzitting.

18. Voor wat betreft de andere vergunningen in dezelfde buurt die wel werden verleend, moet worden vastgesteld dat de verzoeker niet afdoende aantoont dat het voorwerp van die vergunningen in die mate vergelijkbaar is met zijn aanvraag dat een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel zou voorliggen.

19. De door de verzoeker aangevoerde schending van het beginsel van de rechten van verdediging kan niet worden aangenomen, nu dit beginsel enkel toepassing vindt in strafprocedures en in tuchtrechtelijke procedures en niet in administratieve beroepsprocedures.

20. Eerst in de memorie van wederantwoord argumenteert de verzoeker dat de gehele administratieve beroepsprocedure, gericht tegen de betrokken stedenbouwkundige vergunning, een burgerlijke aangelegenheid betreft en enkel is ingesteld om de private belangen van zijn rechterbuur te behartigen. Dit betoog is laattijdig, nu het een nieuwe en derhalve niet ontvankelijke wending geeft aan het middel, aangezien het de geldigheid van het ingestelde administratief beroep viseert, veeleer dan de beoordeling en motivering van het bestreden besluit.

21. Het enig middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijf november 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens