

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0761 van 4 november 2014
in de zaak 1011/0542/A/8/0632

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Greet ALLIET
kantoor houdende te 8755 Ruiselede, Bruggestraat 22

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Robin SLABBINCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 februari 2011 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 4 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 23 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren en uitbreiden van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9880 Aalter, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 28 maart 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 26 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 27 juni 2011 vastgesteld dat de tussenkomende partij als aanvrager belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO, samen gelezen met artikel 4.8.19, §1, eerste lid VCRO en heeft het verzoek tot tussenkomst ingewilligd. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 mei 1996 geeft de verwerende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Op 6 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren en uitbreiden van een meergezinswoning.

De beschrijvende nota stelt dat de aanvraag de regularisatie van de in afwijking van de stedenbouwkundige vergunning van 2 mei 1996 uitgevoerde werken beoogt. Het gebouw is als meergezinswoning met drie woongelegenheden ingericht. De aanvraag strekt ook tot de uitbreiding van de meergezinswoning door de aanbouw, na afbraak van de bestaande woning, op het aanpalend perceel van een meergezinswoning met drie woongelegenheden.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 12 mei 2010 tot en met 10 juni 2010 wordt gehouden, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van Aalter brengt op 15 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter brengt op 9 augustus 2010 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 augustus 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 23 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 29 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 30 november 2010 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

Beoordeling

(...)

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op enerzijds de regularisatie van de bestaande woning, gezien de constructie niet uitgevoerd is conform de stedenbouwkundige vergunning van 2 mei 1996 en de vergunde bestemming van een eengezinswoning niet werd gevolgd, en anderzijds op het slopen van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel in functie van het uitbreiden van de bestaande woning en het vestigen van de bestemming van een meergezinswoning.

Voor wat betreft de regularisatie van de bestaande bebouwing wordt het standpunt van appellant niet bijgetreden dat het hier gaat om een beperkte afwijking, wel in tegendeel. Zo werd de kroonlijsthoogte met 1,4 m opgetrokken en de dakvorm aanzienlijk gewijzigd, inclusief het realiseren van een zadeldak met extra puntgevel achteraan en een terras, opdat in het dakvolume ook een wooneenheid zou kunnen gerealiseerd worden, i.p.v. het vergunde schilddak (tentdak).

Daarenboven wijken de bij dit dossier gevoegde plannen van de vergunde toestand aanzienlijk af van de vergunde plannen, wat niet kan aanvaard worden. Het vergunde gebouw was qua schaal aanzienlijk beperkter dan hetgeen hier getekend staat en dan hetgeen gebouwd werd.

De gerealiseerde afwijking t.o.v. het vergunde bouwplan resulteert erin dat de bebouwing op dit terrein de hoge bouwhoogte van het links aanpalend perceel -een oude woning met voor die tijd gangbare hoogtes- overpakt, waardoor geen sprake meer is maakt een afbouw naar de rechts gelegen bebouwing.

Er dient bijgevolg gesteld te worden dat de bestaande meergezinswoning van appellant bezwaarlijk als 'hoofdzakelijk vergund' kan worden aanzien.

De redenering van appellant dat de bestaande meergezinswoning wat betreft de functie van een meergezinswoning in plaats van een gezinswoning, dient beschouwd als vergund geacht, gezien in 1996 en 1997, periode van de uitvoering van de werken, nog geen vergunningsplicht voorhanden was voor het creëren van een meergezinswoning, daar deze pas ontstond met de inwerkingtreding van het DRO van 18 mei 1999, wordt niet bijgetreden : om de meergezinswoning te realiseren is het vergunde plan verlaten en zijn aanzienlijke wijzigingen doorgevoerd die niet als 'as built'-afwijkingen te beschouwen zijn.

De te regulariseren werken doen wel degelijk afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening, gelet op onder meer het vasthouden aan het hoger profiel, en zijn bijgevolg niet aanvaardbaar. De specifieke inplanting op korte afstand van het links aanpalend perceel kan enkel aanvaard worden voor wat betreft een verbouwing van een bestaande eengezinswoning, niet voor de realisatie van een meergezinswoning.

Het is correct dat de omgeving voornamelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, maar het moet eveneens gezegd dat er ook meergezinswoningen in deze omgeving voorkomen en dat deze aanvaardbaar zijn in deze omgeving, aansluitend bij de kern van Aalter, zo zij erin inpasbaar zijn qua vormgeving.

Wat betreft de betwisting in verband met de erfdienstbaarheid dient gesteld dat deze niet van aard lijkt dat deze het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg zou staan, temeer daar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in artikel 4.2.22. §1. uitdrukkelijk bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben, en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Blijft de vraag of het voorgestelde ontwerp inpasbaar is in deze specifieke omgeving. Er kan niet voorbij worden gegaan aan het gebrek aan visie voor afwerking van het rechts aanpalend gebouw, wat de bebouwingsmogelijkheden van dat perceel aanzienlijk beperkt. Immers wordt de halfopen woning die aansluit op de halfopen woning op het aanpalend perceel gesloopt waardoor een wachtgevel ontstaat, wat op zich al ruimtelijk niet wenselijk is, maar waardoor op dat aanpalend perceel in de toekomst geen halfopen woning tegen deze grens meer mogelijk zal zijn, wat gelet op de beperkte breedte van dat perceel de enige mogelijkheid lijkt te zijn, aangezien het voor een open bebouwing te klein lijkt.

Ook de keuze om een 6,7 m hoge kroonlijsthoogte te voorzien wijkt af van hetgeen ruimtelijk wenselijk is op deze plek. Hoewel deze kroonlijsthoogte aansluit bij deze van het links aanpalend pand zal het aanhouden van een dergelijke hoogte een overgang naar de meer landelijke omgeving in het algemeen en de (toekomstige) bebouwing op het rechts aanpalend perceel niet vergemakkelijken.

Al deze elementen geven aan dat het gewenste aantal wooneenheden, dat enkel op de voorgestelde manier op dit perceel ingepast kan worden, te groot is voor deze specifieke

site. Dit blijkt ook uit de voorgestelde parkeeroplossing, die een quasi volledige verharding van de achtertuinstrook inhoudt, en die nefast is voor de belevingswaarde van het aanpalend perceel.

Enkel een aangepast ontwerp, dat de schaal van deze omgeving meer respecteert en rekening houdt met de specifieke bestaande ordening kan mogelijks voor vergunning in aanmerking komen.

...

Op 6 januari beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

(...)

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op enerzijds de regularisatie van de bestaande woning, gezien de constructie niet uitgevoerd is conform de stedenbouwkundige vergunning van 2 mei 1996 en de vergunde bestemming van een eengezinswoning niet werd gevolgd, en anderzijds op het slopen van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel in functie van het uitbreiden van de bestaande woning en het vestigen van de bestemming van een meergezinswoning.

Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt niet bijgetreden.

Het gaat hier wel degelijk om de regularisatie van een beperkte afwijking t.o.v. de vergunde plannen.

Hetgeen gerealiseerd werd sluit aan bij de in deze omgeving gangbare bouwtrand, waar 2 bouwlagen met hellende bedaking niet vreemd zijn, en heeft een kroonlijsthoogte die van dezelfde grootteorde is als deze van het aanpalend pand, die op intelligente wijze een beter bruikbaar dakvolume mogelijk maakt. De gerealiseerde afwijking t.o.v. het vergunde bouwplan is niet van die aard dat het gebouw niet meer binnen dit straatbeeld past.

Binnen deze omgeving aansluitend bij de kern van Aalter, komen ook meergezinswoningen van een dergelijke schaalgrootte voor, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat meergezinswoning onaanvaardbaar zijn in deze omgeving. Appellant toont dit aan aan de hand van verschillende voorbeelden.

Wat betreft de betwisting in verband met de erfdienstbaarheid dient gesteld dat deze niet van aard lijkt dat deze het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg zou staan, temeer daar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in artikel 4.2.22. §1. uitdrukkelijk bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben, en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Op de vraag of het voorgestelde ontwerp inpasbaar is in deze specifieke omgeving dient bevestigend geantwoord. Het perceel is voldoende breed en groot om een dergelijk bouwprogramma op te nemen, wat mee blijkt uit het gegeven dat een kwalitatieve

parkeeroplossing uitgewerkt is voor deze plek.

Ook naar privacy zijn geen problemen te verwachten, gelet op de oriëntatie van de voorziene ramen. Deze richten zich voornamelijk naar de straat of naar de achtertuin. De beperkte grootte van het rechts aanpalend pand zorgt ervoor dat de wachtgevel die daar ontstaat -mits deze passend afgewerkt wordt- het straatbeeld niet onaanvaardbaar zal beïnvloeden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO begint voor belanghebbende derden de beroepstermijn van 30 dagen te lopen vanaf de dag na die van de aanplakking.

Het dossier bevat geen attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO. Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 14 januari 2011 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter en de tussenkomende partij heeft betekend. Het initiële verzoekschrift tot vernietiging is met een aangetekende brief van 8 februari 2011 ingediend. Alleen al daaruit blijkt dat het beroep tot vernietiging tijdig is ingesteld.

De griffie van de Raad heeft met een aangetekende brief van 17 februari 2011 de verzoekende partij in de gelegenheid gesteld om haar verzoekschrift te regulariseren. Het geregulariseerd verzoekschrift is met een aangetekende brief van 4 maart 2011 ingediend, dat wil zeggen binnen de door artikel 4.8.17, §2, tweede lid VCRO bepaalde vervaltermijn van vijftien dagen.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het beroep.

De exceptie luidt als volgt:

“ ...

Om als derde belanghebbende bij uw Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16. § 1, 1e lid, 3° VCRO dat wordt aangetoond dat men rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

*Dit betekent dat **de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken en de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven**. Tegelijk zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In dat geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om, conform artikel 4.8.16. § 1, 1e lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.*

De verzoekende partij toont niet aan welk nadeel of welke hinder hij zou kunnen ondervinden door de uitvoering van de bestreden vergunning. De verzoekende partij lijkt daarentegen te volstaan met de eenvoudige stelling dat hij eigenaar is van een perceel in de onmiddellijke nabijheid van de meergezinswoning van de tussenkomende partij. Hierbij moet worden opgemerkt dat verzoekende partij enkel eigenaar is van het rechts aanpalende perceel. Hij bewoont de aldaar gelegen woning niet, nu hij woonachtig blijkt te zijn te [REDACTED].

Nu heeft Uw Raad in het verleden reeds bevestigd dat **het loutere nabuurschap op zich niet kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen(...)**. Het nabuurschap alleen kan dus niet volstaan om te voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4.8.16. § 1, 1e lid, 3° VCRO.

In de uiteenzetting van de middelen beperkt de verzoekende partij zich tot de **loutere stelling** dat zijn privacy zou geschonden worden door de meergezinswoning van de tussenkomende partijen (zie geregulariseerd verzoekschrift, p. 8). **Nergens in het verzoekschrift wordt deze hinder concreet en duidelijk beschreven. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de vermeende geluidshinder en mobiliteitshinder.**

Voor alle volledigheid merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij **bezwaarlijk privacyhinder van de meergezinswoning kan ondervinden** nu de voorziene ramen voornamelijk gericht zijn naar de straat of naar de achtertuin, hetgeen wordt bevestigd door de deputatie:

“(...) Ook naar privacy zijn geen problemen te verwachten, gelet op de oriëntatie van de voorziene ramen. Deze richten zich voornamelijk naar de straat tof naar de achtertuin. (...)”

Bovendien dient rekening te worden gehouden met het feit dat verzoekende partij **de basisvergunning van 2 mei 1996 niet heeft aangevochten voor de Raad van State**. De tussenkomende partij verwijst in dit verband naar de vaste rechtspraak van de Raad van State, volgens dewelke bij de beoordeling van het belang van een verzoekende partij dient te worden nagegaan of de basisvergunning al dan niet werd aangevochten. Wanneer dit niet het geval is, dient te worden aangenomen dat er niet langer een belang bestaat om de daaropvolgende vergunningen – die een beperktere impact hebben – aan te vechten:

“Uit de gegevens van de voorliggende zaak blijkt dat de **stedenbouwkundige vergunning van 24 februari 2003 “tot het verbouwen van een woning en bijgebouwen” door de verzoeker niet in rechte werd aangevochten en dat deze vergunning inmiddels een definitief karakter heeft verkregen, zodat met dit rechtsfeit rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van het belang** van de verzoeker.

(...)

Deze feitelijkheden in acht genomen, kan geenszins worden ingezien welk nadeel de verzoeker ondervindt dat verminderd of weggenomen kan worden door een nietigverklaring van de bestreden beslissing.

In deze omstandigheden dient de **exceptie dan ook te worden aangenomen.**” (...)

In de mate dat die vaste rechtspraak van de Raad van State evenzeer zou worden gevolgd door uw Raad, dient mutatis mutandis te worden aangenomen dat de verzoekende partij geen belang kan doen gelden bij de huidige procedure.

...

2.

De verzoekende partij beantwoordt de exceptie van niet-ontvankelijkheid als volgt:

“ ...

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partij niet beschikt over het rechtens vereist belang om conform artikel 4.8.16 §1,1ste lid 3° VCRO beroep in te dienen bij uw Raad.

1.1.

De tussenkomende partij gaat er ten onrechte vanuit dat de verzoekende partij enkel eigenaar (en geen bewoner) is van een perceel in de onmiddellijke nabijheid van de meergezinswoning van de tussenkomende partij.

Verzoeker is eigenaar van de woning gelegen aan de [REDACTED] dewelke paalt aan de woning [REDACTED] (alwaar verzoeker woont). De woning [REDACTED] (alwaar de verzoekende partij woont) paalt op haar beurt aan de [REDACTED]. De [REDACTED] en [REDACTED] vormen een hoek zodat men vanop de (wederrechtelijk opgetrokken) balkons van de [REDACTED] inzage heeft in de tuin [REDACTED]. De verzoekende partij verwijst naar de bijlage 1 (nl. uitprint van Routenet waaruit blijkt dat de afstand van de [REDACTED] naar [REDACTED] welgeteld 0,1 km. is + uitprint stratenplan)

Verzoeker heeft op diverse wijzen belang bij huidig beroep:

Verzoeker is eigenaar van het aanpalend perceel/woning gelegen aan de [REDACTED];

Verzoeker is eigenaar + bewoner van het achtergelegen perceel gelegen [REDACTED]: vanuit de meergezinswoning heeft men inkijk in de tuin van verzoeker.

1.2.

De verzoekende partij heeft in haar beroepschrift dit belang ook aangegeven:

In het beroepschrift van 6 februari 2011 wordt duidelijk gesteld:

*“...De bouwheer hield zich echter niet aan de in beroep toegestane vergunning en bouwde op het perceel een appartementsgebouw voor drie woning i.p.v. de toegestane ééngezinwoning. Het nieuwe gebouw werd voorzien van dakvensters en balkons waardoor de **privacy van de omwonenden** werd verstoord....”*

En verder:

*“... Als **aanpalenden** vragen wij dan ook de regels van de ruimtelijke ordening te laten respecteren en zowel de regularisatie als de bouwaanvraag af te keuren....”*

En verder:

*“... De bouwheer verzuimde tot nu elk contact met de aanpalende bewoners, waardoor o.m. de **eigenaar van gebouw nr.127** (tweelingwoning met het te slopen gebouw op nr. 125)) **vreest voor de stabiliteit van zijn eigendom....**”*

1.3.

Het feit dat de verzoekende partij de vergunning van 2 mei 1996 niet heeft aangevochten voor de Raad van State is in deze niet relevant.

De verzoekende partij heeft geen problemen met de vergunning zoals deze in 2 mei 1996 werd verleend: nl. een vergunning voor het verbouwen van een woning te Aalter, [REDACTED].

De verzoekende partij heeft er echter wél problemen mee dat de tussenkomende partij de bouwvergunning op frappante wijze niet heeft gevolgd. Helemaal tegen deze vergunning in en met volledige miskennen van de brandveiligheidsnormen werd er een meergezinswoning opgericht.

De bouwovertradingen zijn legio:

1°

In plaats van een ééngezinswoning werd er een meergezinswoning opgetrokken, met name 3 appartementen, waarbij de nokhoogte hoger is dan op het plan:

(...)

2°

Op het plan zijn geen terrassen voorzien. In werkelijkheid zijn er wel terrassen voorzien:

(...)

3°

De veluxen (aan beide zijanten) staan niet op het plan getekend en zijn niet vergund:

(...)

Uit deze foto's blijkt dat de bouwovertradingen van die aard zijn dat ze:

- de privacy van de omwonenden schendt*
- de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschrijden.*

De tussenkomende partij stelt volkomen ten onrechte dat de verzoekende partij geen belang heeft bij huidige beroepsschrift.

...”

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partij eigenaar is van de woning in halfopen bebouwing op het perceel, gelegen aan de [REDACTED], dat paalt aan het perceel

waarop de aanvraag betrekking heeft. De woning van de verzoekende partij sluit aan bij de halfopen woning op het perceel aan de [REDACTED]. Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij onder meer de afbraak van laatstgenoemde woning en, in de plaats daarvan, de aanbouw van een meergezinswoning met drie woongelegenheden.

Alleen dat al volstaat om tot het bestaan van een belang te besluiten, ook al bewoont de verzoekende partij de woning niet zelf. Er anders over oordelen, getuigt van een overdreven formalistische opvatting van het belangenvereiste. De vraag in welke mate de verzoekende partij, als bewoner van de in de onmiddellijke omgeving gelegen woning ([REDACTED]), de door haar gevreesde aantasting van de persoonlijke levenssfeer voldoende waarschijnlijk maakt, hoeft niet eens te worden onderzocht.

Vergeefs verwijst de tussenkomenende partij naar het arrest nr. 196.244 van 21 september 2009 van de Raad van State om te stellen dat het belang van de verzoekende partij teloorgegaan is omdat de 'basisvergunning' van 2 mei 1996 niet werd aangevochten. De in die zaak in het geding zijnde aanvraag is niet met de aanvraag van de tussenkomenende partij te vergelijken. Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij meer dan 'beperkte wijzigingen van sommige raam- en deurconfiguraties' aan de al eerder vergunde bouwwerken. Overigens is de tussenkomenende partij slecht geplaatst om zich via een beroep op de vergunning van 2 mei 1996 de verzoekende partij haar belang bij het beroep te ontfeggen, nu zijzelf zich niet aan die vergunning heeft gehouden en om die reden bezwaarlijk nog enige aanspraak daarop kan enten (vgl. RvS 28 juni 2010, nr. 205.915).

De exceptie is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een derde middel aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht en aan de 'kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing door de overheid aan de goede ruimtelijke ordening (art. 4.8.3 VCRO). Het middel wordt als volgt ontwikkeld:

" ...

Zoals blijkt uit de overwegingen van de Gemeente Aalter, alsook uit het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, is de aanvraag strijdig met de regels van de goede ruimtelijke ordening.

Het roept ten eerste vragen op dat de Bestendige Deputatie zonder meer voorbijgaat aan de zienswijze van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, en aan deze van haar provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Het aangevraagde moet worden beoordeeld aan de hand van criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en op hinderaspecten.

De [REDACTED] is gelegen aan de rand van de kern (en niet in centrumgebied) (zie stuk 5 en 6).

*De onmiddellijke omgeving is er niet gekenmerkt door meergezinswoningen.
De ruimtelijke draagkracht van het perceel is manifest overschreden.*

In de bestreden beslissing gaat men volledig voorbij aan de stedenbouwkundige realiteit dat de woning in de [REDACTED] een koppelwoning vormen (zie links op onderstaande foto) met een gemeenschappelijke schouw en een gemeenschappelijke waterput. Het betreft hier niet louter een burgerrechtelijk probleem (De sloop van het huisnummer [REDACTED], zal quasi zeker de stabiliteit van het huisnummer [REDACTED] in het gedrang brengen). In het bouwaanvraagplan wordt geen melding gemaakt van de aanwezigheid van de kelder onder de koppelwoning.

Bij een koppelwoning is het stedenbouwkundig de norm, om redenen van goede ruimtelijke ordening, dat eenzelfde gebouwengabariet moet worden gevolgd.

(...)

Verder wordt in de bestreden beslissing volledig ten onrechte gesteld dat er naar privacy geen problemen te verwachten zijn, gelet op de oriëntatie van de voorzien ramen. Uit de in dit verzoekschrift opgenomen foto's blijkt dat er niet alleen veluxen vooraan zitten, maar ook achteraan en aan beide zijkanten. Kan er voor de omwonenden nog meer schending van privacy zijn?

Uit de overweging van de Bestendige Deputatie dat er naar privacy geen problemen te verwachten zijn, blijkt dat de Bestendige Deputatie geen kennis heeft/had van de bestaande toestand. De beslissing werd derhalve niet behoorlijk gemotiveerd.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Verzoeker werpt in zijn derde middel een schending van de goede ruimtelijke ordening op.

Wat betreft de argumentatie inzake een schending van de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de uiteenzetting bij het tweede middel.

Bijkomend wordt nog opgemerkt dat omtrent de bedoelde velux-dakramen die de privacy van de omwonenden zouden schenden, er slechts 1 enkel dakraam wordt voorzien in de nieuw te bouwen uitbreiding (zijde van het perceel van verzoeker) hetwelke zich op meer dan 4m afstand van de perceelsgrens bevindt. De deputatie oordeelde dan ook niet kennelijk onredelijk wanneer zij stelt dat geen schending van de privacy te verwachten is.

Verzoeker maakt in casu niet aannemelijk dat de bestreden beslissing enige schending van de goede ruimtelijke ordening zou inhouden, laat staan dat de beslissing kennelijk onredelijk zou zijn. Er worden enkel algemene stellingen geponeerd, zonder enige concrete onderbouwing.

...”

3.

De tussenkomende partij repliceert het volgende:

“ ...

(1)

De tussenkomende partij benadrukt dat de deputatie een stedenbouwkundige vergunning kan verlenen in afwijking van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het niet bijtreden van dit advies dient evenwel afdoende te worden gemotiveerd, hetgeen in voorliggend geval kennelijk is gebeurd. In het bestreden besluit wordt immers expliciet aangegeven dat het standpunt van de PSA niet wordt gevolgd, waarna de motieven van de PSA gefundeerd worden weerlegd.

Er wordt dus geenszins lichtzinnig of ‘zonder meer’ voorbijgegaan aan andersluidende adviezen.

(2)

Verder dient vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk alle relevante aspecten in rekening heeft gebracht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het vergunningsbesluit van de deputatie van 6 januari 2011 bevat

- aangaande de functionele inpasbaarheid en ruimtegebruik:

“(...) Op de vraag of het voorgestelde ontwerp inpasbaar is in deze specifieke omgeving dient bevestigend geantwoord. Het perceel is voldoende breed en groot om een dergelijk bouwprogramma op te nemen, wat mee blijkt uit het gegeven dat een kwalitatieve parkeeroplossing uitgewerkt is voor deze plek. (...)”

- aangaande de schaal en bouwdichtheid:

“(...) Hetgeen gerealiseerd werd sluit aan bij de in deze omgeving gangbare bouwtrand, waar 2 bouwlagen met hellende bedaking niet vreemd zijn, en heeft een kroonlijsthoogte die van dezelfde grootteorde is als deze van het aanpalende pand, die op intelligente wijze een beter bruikbaar dakvolume mogelijk maakt. De gerealiseerde afwijking t.o.v. het vergunde bouwplan is niet van die aard dat het gebouw niet meer binnen het straatbeeld past.

Binnen deze omgeving aansluitend bij de kern van Aalter, komen ook meergezinswoningen van een dergelijke schaalgrootte voor, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat meergezinswoningen onaanvaardbaar zijn in deze omgeving. Appellant toont dit aan aan de hand van verschillende voorbeelden. (...)”

- aangaande de visueel-vormelijke elementen:

“(...) De beperkte grootte van het rechts aanpalend pand zorgt ervoor dat de wachtgevel die daar ontstaat -mits deze passend wordt afgewerkt- het straatbeeld niet onaanvaardbaar zal beïnvloeden. (...)”

- aangaande de privacy:

“(...) Ook naar privacy zijn geen problemen te verwachten, gelet op de oriëntatie van de voorziene ramen. Deze richten zich voornamelijk naar de straat tof naar de achtertuin. (...)”

Bijgevolg dringt het besluit zich op dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk alle relevante aspecten in haar beoordeling van de aanvraag heeft betrokken en zich hierbij heeft gesteund op correcte feitelijke en juridische gegevens en aldus is gekomen tot een kennelijk verdedigbare beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het is mogelijk dat de verzoekende partij het niet eens is met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de deputatie, maar dit betreft een opportuiniteitskritiek, waaromtrent uw Raad zich niet kan uitspreken.

(3)

Verzoekende partij poneert eenvoudig dat de omgeving niet zou zijn gekenmerkt door meergezinswoningen, maar doet geen enkele poging om dit concreet te staven.

Nochtans heeft de deputatie correct overwogen dat er weldegelijk nog meergezinswoningen van dezelfde schaal voorkomen in de omgeving (hetgeen niet betekent dat het straatbeeld zou worden gedomineerd door meergezinswoningen), reden waarom de meergezinswoning aanvaardbaar wordt geacht in de omgeving. Dienaangaande wordt verwezen naar de diverse voorbeelden die tussenkommende partij aan de deputatie had voorgelegd en die ook hierboven op pagina 3 en 4 zijn weergegeven.

(4)

Wat de rechts aanpalende woning betreft, verwijst de deputatie terecht naar het feit dat dit een burgerlijke aangelegenheid betreft. Verzoekende partij verwijst overigens pas in haar verzoekschrift tot nietigverklaring naar een gemeenschappelijke schouw en een gemeenschappelijke waterput.

Het spreekt voor zich dat het feit dat een deel van een gekoppelde woning moet worden gesloopt bezwaarlijk een belemmering kan vormen om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen. Uiteraard moet de sloop van de oude woning met de nodige omzichtigheid gebeuren en dienen desgevallend (indien de stabiliteit daadwerkelijk in het gedrang zou komen, wat niet wordt aangetoond) de nodige stuttingsmaatregelen te worden uitgevoerd. Sowieso wordt er voorafgaandelijk ook een plaatsbeschrijving uitgevoerd. De deputatie diende op dit punt niet uitvoerig te argumenteren.

(5)

Tot slot zou ook de privacy niet goed zijn ingeschat en zou er meer specifiek geen rekening zijn gehouden met de veluxramen.

Zoals hiervoor reeds aangegeven, heeft de deputatie de oriëntatie van de ramen in aanmerking genomen:

“(…) Ook naar privacy zijn geen problemen te verwachten, gelet op de oriëntatie van de voorziene ramen. Deze richten zich voornamelijk naar de straat tof naar de achtertuin. (…)”

Dat de deputatie de veluxramen niet expliciet in haar beoordeling betreft, is logisch. Het is immers algemeen bekend dat veluxramen nauwelijks tot een (storende) inblik op naburige percelen kunnen aanleiding geven, nu zij zich schuin in het dak bevinden.

…”

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets inhoudelijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

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.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“ ...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...”

Voor het gebied waarin de betrokken percelen zijn gelegen, geldt er geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, 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 vergunningverlenende bestuursorgaan 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.

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

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

2.

De verzoekende partij voert in het middel onder meer aan dat de bestreden beslissing zonder meer is voorbijgegaan aan het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Voorts verwijt zij de verwerende partij geen rekening te hebben gehouden met de 'stedenbouwkundige realiteit' dat haar woning op het aanpalende perceel een halfopen bebouwing met de af te breken woning vormt en dat het verlaten van eenzelfde gabarit afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening.

Terecht repliceert de tussenkommende partij dat de verwerende partij in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan beslissen. Een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet bindend voor het vergunningverlenend bestuursorgaan. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet dan wel, expliciet of impliciet, blijken waarom de verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

3.

Over de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder over de impact op de halfopen woning op het aanpalende perceel van de verzoekende partij, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag dat er *'niet voorbij (kan) worden gegaan aan het gebrek aan visie voor afwerking van het rechts aanpalend gebouw, wat de bebouwingsmogelijkheden van dat perceel aanzienlijk beperkt.'* nu *'de halfopen woning die aansluit op de halfopen woning op het aanpalend perceel (wordt) gesloopt waardoor een wachtgevel ontstaat, wat op zich al ruimtelijk niet wenselijk is, maar waardoor op dat aanpalend perceel in de toekomst geen halfopen woning tegen deze grens meer mogelijk zal zijn, wat gelet op de beperkte breedte van dat perceel de enige mogelijkheid lijkt te zijn, aangezien het voor een open bebouwing te klein lijkt.'*

In de motivering van de bestreden beslissing is het vergeefs zoeken naar een antwoord daarop. Uit de beschrijving van de aanvraag blijkt dat de verwerende partij het probleem erkent dat het *'onduidelijk (is) wat er met de wachtgevel van de halfopen woning op het rechtsaanpalend perceel zal gebeuren.'* De overweging dat vanwege de beperkte grootte van het rechts aanpalend pand de ontstane wachtgevel, *'mits deze passend afgewerkt wordt'*, het straatbeeld *'niet onaanvaardbaar zal beïnvloeden'* is ontoereikend.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel beroept de verzoekende partij zich op de 'schending van de regels van behoorlijk bestuur', de 'schending van de motiveringsverplichting', en 'de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening (art. 4.8.3 VCRO)'.

De verzoekende partij voert aan wat volgt:

“ ...

In het kader van het opmaken van onderhavige toelichting bij het ingediende verzoekschrift werd inzage gevraagd (en bekomen) van dit bouwdoossier.

Welnu, in dit dossier staken (slechts) 2 plannen nl:

Het betroffen 2 actueel opgestelde plannen betreffende de [REDACTED], nl.:

1.

Plan A Bouwaanvraag: Algemeen (ligging, omgeving, inplanting terrein profiel) + beoogde toestand (plannen, gevels, doorsnede, fundering, riolering)

2.

Plan A Bouwaanvraag: Vergunde toestand: plannen gevels doorsnede

Bij inzage van voormeld dossier is gebleken dat dit samenhangend is met het bouwaanvraagdossier (dat niet bij het dossier gevoegd was) uit 1995-1996 betreffende het verbouwen van een woning te Aalter, [REDACTED] op 2 mei 1996 werd bij besluit van de deputatie een vergunning verleend voor het verbouwen van een woning (33-96/B.2.-99), nadat het college van burgemeester en schepenen van en te Aalter deze bij beslissing van 5 februari 1996 had geweigerd.

Welnu, de Bestendige Deputatie heeft haar beslissing genomen zonder kennis te nemen van het volledige eerste bouwaanvraagdossier. De Bestendige Deputatie heeft haar beslissing genomen zonder kennis te nemen van:

- het eerste bouwaanvraagdossier*
- de werkelijke toestand (die manifest afwijkt van de vergunde toestand)*

Derhalve kon de Bestendige Deputatie onmogelijk tot een zorgvuldig oordeel komen en beslissen of er al dan niet sprake is van een beperkte afwijking van de vergunde toestand.

In het kader van het opmaken van onderhavige toelichting werd op 25 februari 2011 inzage gevraagd van het eerste bouwaanvraagdossier. Er werd op heden nog geen toestemming tot inzage voor dit dossier verleend zodat verzoeker het allergrootste voorbehoud moet formuleren (zie stuk 4)

...”

2.

De verwerende partij antwoordt daarop:

“ ...

Verzoeker meent in zijn vierde middel dat de opgeworpen beginselen van behoorlijk bestuur zouden zijn geschonden omdat de deputatie geen volledige kennis van het eerste aanvraagdossier betreffende het onderhavig bouwperceel had.

Dit is geenszins ernstig en mist feitelijke grondslag.

Vooreerst betreft de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning uit 1996 een

vergunningsbeslissing van de deputatie zelf (stuk 8), zodat de deputatie vanzelfsprekend kennis heeft van het bestaan en de inhoud ervan.

Verzoeker vermeldt daarnaast zelf dat bij het aanvraagdossier een plan met aanduiding van de vergunde toestand werd gevoegd (stuk 1). Zodoende was de deputatie volledig op de hoogte van hetgeen de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning ruimtelijk toelaatbaar achtte, en de wijze waarop de wederrechtelijk uitgevoerde toestand van de vergunde toestand afwijkt.

Huidige bestreden beslissing betreft een volledig nieuwe beslissing van de deputatie omtrent het voorwerp van huidige aanvraag. De deputatie hield bij haar afweging rekening met alle relevante feitelijke en juridische gegevens.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Dit argument kan moeilijk worden begrepen.

De basisvergunning van 2 mei 1996 werd immers precies door de deputatie van Oost-Vlaanderen afgeleverd. Hoe verzoekende partij dan tot het vermoeden kan komen dat de deputatie geenszins rekening zou hebben gehouden met het eerste vergunningsdossier is tussenkomende partij een raadsel.

De tussenkomende partij kan zich bijgevolg aansluiten bij het standpunt van de verwerende partij, zoals geformuleerd in de wederantwoordnota van 16 juni 2011.

...”

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog het volgende toe:

“ ...

Op 16 maart 2011 werd uiteindelijk toestemming verleend tot kopiename van het plan horende bij het stedenbouwkundige dossier voor het verbouwen van de woning in de Bellemstraat 123 waarvoor een vergunning werd afgeleverd op 2 mei 1996 (zie bijlage 3).

*Welnu, wat blijkt? **Het vergunde plan anno 1996 stemt niet overeen met hetgeen de tussenkomende partij als vergunde toestand (plan A bouwaanvraag: Vergunde toestand) heeft ingediend bij het indienen van de bestreden stedenbouwkundige aanvraag.***

Derhalve werd zowel de verzoekende partij als alle mogelijke andere inzagenemers van het dossier misleid.

De Bestendige Deputatie heeft in elk geval onzorgvuldig gehandeld door in haar besluitvorming met geen woord te reppen over de onjuiste voorstelling van de vergunde toestand. Op geen enkel ogenblik wordt gemotiveerd waarom men aanvaardt dat de vergunde toestand onjuist wordt weergegeven.

De verzoekende partij verwijst uitdrukkelijk naar de afwijkingen zoals reeds opgesomd

onder de rubriek 1° (Nopens het belang van de verzoekende partij).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel verwijt de verwerende partij dat zij zich niet heeft vergewist van de door de beslissing van 2 mei 1996 vergunde toestand. Omdat de verwerende partij zich geen rekenschap heeft gegeven van wat de beslissing van 2 mei 1996 juist heeft vergund, getuigt haar oordeel dat de te regulariseren afwijkingen van de stedenbouwkundige vergunning van 2 mei 1996 beperkt zijn, volgens de verzoekende partij van een onzorgvuldige feitenvinding.

2.

Het door de verwerende partij neergelegde administratief dossier bevat een afschrift (stuk 8) van de stedenbouwkundige vergunning van 2 mei 1996, met inbegrip van de plannen. Uit een vergelijking blijkt dat de plannen van die vergunning verschillen van het plan van de vergunde toestand dat hoort bij de aanvraag die door de bestreden beslissing is ingewilligd. Het plan van de regularisatieaanvraag geeft de vergunde toestand dus niet juist weer.

In zijn andersluidend verslag heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk de aandacht van de verwerende partij op de onjuiste voorstelling van de vergunde toestand gevestigd. Het verslag stelt dat *'de bij dit dossier gevoegde plannen van de vergunde toestand aanzienlijk af(wijken) van de vergunde plannen'* en dat *'(h)et vergunde gebouw (...) qua schaal aanzienlijk beperkter (was) dan hetgeen hier getekend staat en dan hetgeen gebouwd werd.'* De verwerende partij bewaart daarover in de bestreden beslissing het stilzwijgen.

In de antwoordnota wordt er ter weerlegging van het middel tegengeworpen dat de verzoekende partij zelf vermeldt dat *'bij het aanvraagdossier een plan met aanduiding van de vergunde toestand werd gevoegd (stuk 1)'* en dat de verwerende partij door dat plan *'volledig op de hoogte (was) van hetgeen de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning ruimtelijk toelaatbaar achtte, en de wijze waarop de wederrechtelijk uitgevoerde toestand van de vergunde toestand afwijkt.'* Het plan waar de verwerende partij in die repliek naar verwijst en dat haar zou hebben toegelaten om met kennis van zaken te beslissen, is dus het plan dat de door de beslissing van 2 mei 1996 vergunde toestand niet juist weergeeft. De verwerende partij bevestigt met die repliek aldus dat zij zich bij haar beoordeling op het foutieve plan heeft verlaten.

De bestreden beslissing steunt niet op correct vastgestelde feiten.

Het middel is gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

D. Kosten

De verwerende partij vraagt 'in bijkomende orde en in voorkomend geval' dat de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest worden gelegd.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. 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 wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren en uitbreiden van een meergezinswoning op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Geert DE WOLF