

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0564 van 1 oktober 2013
in de zaak 2010/0375/A/2/0345

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 maart 2010.

De deputatie heeft een nieuwe beslissing genomen naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad van State tegen het besluit van de deputatie van 28 november 2002, waarbij het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 9 september 2002 werd ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een verbouwde woning en de oprichting van een tuinhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 maart 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX heeft het woord gevoerd voor de verzoekende partij, in aanwezigheid van de heer ■■■■■, mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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 ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 12 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 25 november 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 13 mei 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Denderleeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een in verbouwing zijnde woning en de oprichting van een tuinhuis”*.

Deze aanvraag kent een uitgebreide voorgeschiedenis:

Op 9 juli 2001 weigerde het college van burgemeester en schepenen een eerste aanvraag voor het verbouwen van de bestaande woning. De tussenkomende partij stelde hiertegen beroep in bij de verwerende partij op 18 oktober 2001, die het beroep inwilligde en de stedenbouwkundige vergunning verleende.

Tegen deze beslissing werd een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak. De Raad van State schorste met het arrest van 18 juni 2002 (nr. 107.944) de tenuitvoerlegging van het besluit van 18 oktober 2001.

Ondertussen werd ook een burgerlijke procedure ingesteld bij de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg om de uitvoering van werken aan, omtrent of op de gemene muur tussen de percelen van de verzoekende partijen de tussenkomende partij te verbieden. De Voorzitter verklaarde de eis van de huidige verzoekende partij ongegrond op 2 januari 2002, doch deze werd door het Hof Van Beroep wel ingewilligd in graad van beroep op 20 juni 2002. De werken aan, omtrent en op de gemene muur dienden te worden opgeschort totdat de Raad van State zich zou hebben uitgesproken over de schorsingsvordering.

De desbetreffende werken werden reeds op 2 mei 2002 door de burgemeester van Denderleeuw stilgelegd omdat niet conform de vergunning werd gebouwd. Deze staking werd op 31 mei 2002 bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Op 13 mei 2002 werd dan de voorliggende regularisatieaanvraag ingediend.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 mei 2002 tot en met 19 juni 2002, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van Denderleeuw brengt op 8 juli 2002 een ongunstig advies uit.

De door de Vlaamse regering gemachtigde ambtenaar brengt, conform artikel 43 van het decreet betreffende ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, op 12 augustus 2002 een voorwaardelijk gunstig advies uit en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een straat met een omgeving waar de lintbebouwing overheerst en steeds meer wordt toegepast: slechts één open bebouwing voorhanden is, andere bebouwingen bestaan uit groepen van 4,5 tot meerdere gebouwen in lintbouw.

...

Overwegende dat de rechts bestaande woning nr. [REDACTED] slechts schijnbaar een driegevelwoning is.

Alhoewel naast het hoofdgebouw een smalle doorgang is vrijgehouden als inrijweg voor een wagen, en aldus een driegevelconstructie werd opgericht, werd tevens de achterbouw over de volledige breedte van het perceel ingeplant, zodat het uitzicht aan de achterzijde van die woning in het geheel niet meer het karakter van een driegevelwoning heeft.

...

Overwegende dat de privacy en de bezonning van de woning voor de rechtsaanpalende woning nr. [REDACTED] niet in het gedrang komt. Dit door het feit dat enerzijds de linkergevel

van de woning nr. [REDACTED] geen lichten of zichten bevat, zodat geen weerslag op de privacy of bezonning mogelijk is; en anderzijds omdat deze zijgevel gericht is naar het westen, zodat van bezonning of gevolg daarvan geen sprake kan zijn.

Overwegende dat de eigenaar van de woning nr. [REDACTED] bovendien een badkamer boven de garage heeft opgericht tot een hoogte van 6,20m en tot op het midden van de perceelsgrens, zodat enerzijds de privacy langs de achtergevel van zijn woning toch afgeschermd is en anderzijds de bezonning reeds door zijn eigen inplanting sterk beïnvloed wordt.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw weigert op 9 september 2002 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert als volgt:

“ ...

Overwegende dat de oorspronkelijke bestaande woning [REDACTED] diende te worden aanzien als een 3-gevelwoning met bouwvrije zijdelingse strook en een tuinmuur op de scheiding; dat een verbouwing diende te geschieden met behoud van het 3-gevelconcept;

...

Overwegende dat met de verbouwingswerken van de heer [REDACTED] het behoud van de bestaande bouwvrije strook wordt genegeerd en het bestaande hoofdgebouw wordt uitgebreid tot op de scheiding en dit met een zijgevel op +/- 2m van de woning van de familie [REDACTED].

Overwegende dat de hoogte van deze zijgevel meer dan 10m bedraagt (nokhoogte);

Overwegende dat met de beoogde verbouwingswerken in casu een gesloten bebouwing wordt gecreëerd over de volledige breedte van het perceel; dat een dergelijk bouwtype enkel aanvaardbaar is als rijwoning aansluitend aan een bestaand aanpalend hoofdgebouw;

Overwegende dat rekening houdend met de halfopen bebouwing van de fam. [REDACTED], de beoogde werken van de heer [REDACTED] derhalve stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn;

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 september 2002 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Dit beroep werd door de verwerende partij op 28 november 2002 voorwaardelijk ingewilligd met de volgende motivering:

“ ...

Overwegende dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vastte stellen is; dat woningen nrs. [REDACTED] (rechtsaanpalende woning) en [REDACTED] weliswaar gekoppeld zijn, doch van een totaal ander type en karakter; dat ook woningen nrs [REDACTED] en [REDACTED] qua bouwstijl heel verschillend zijn; dat woning nr. [REDACTED] (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betreft, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m;

dat er geen enkele aanwijzing is dat woning nr. [REDACTED] zou afgebroken worden en gekoppeld aan de betreffende woning [REDACTED]; dat geen enkel bouwreglement bestaat dat

een driegevelwoning op dit perceel afdwingt; dat de rechter gebuur zijn badkamer eveneens tot op de perceelsgrens; heeft ingeplant;

Overwegende dat de rechter zijgevel van de betreffende woning in vergelijking met de bestaande toestand 2,00m naar rechts verplaatst wordt zodat men qua uitzicht enkel een verschuiving van het straatbeeld krijgt;

Overwegende dat de linkse zijgevel de woning nr. [REDACTED] naar het westen georiënteerd is, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen ; dat de achterbouw van de betreffende woning een bouwhoogte heeft van twee bouwlagen (6,00m), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,80m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel; dat in de zijgevel van de rechter woning vooral licht en zicht genomen wordt vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9,00m, alwaar de dat deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel dieper gelegen is in de gevel en zich bevindt op een hoogte van ongeveer 5,30m, op ongeveer 3,50m van de perceelsgrens ; dat vanuit die raampartij enkel zicht genomen wordt op het westen, aangezien de badkamer op palen van rechter gebuur het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert ; dat ook naar het zuiden (voorzijde) de rechter gebuur geen zicht kan nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen Hoofdbouw;

Overwegende dat gesteld kan worden dat door de verschuiving van 2,00m van de 10,00m hoge rechter zijgevel (twee bouwlagen), de lichtinval op de linker zijgevel van de gebuur geenszins in hoge mate kan verminderen ; dat zeker op het gelijkvloers van de linker zijgevel van de gebuur in het vorige geval met de rechter zijgevel van de betreffende woning op 2,00m afstand van de perceelsgrens, ook geen rechtstreeks zonlicht mogelijk was; dat het ontwerp bijgevolg de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder niet dermate in het gedrang brengt dat de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende gebuur door de aanvraag ernstig geschonden wordt; dat de betrokken woningen zich in een stedelijk weefsel situeren en deel uitmaken van een bebouwingslint; dat de situatie aanvaardbaar is binnen de normale burenhinder in een verstedelijkt gebied;

Overwegende dat indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als driegevelwoning zou zijn opgevat, men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens zou uitkijken op een muur; dat de afstand tot de links van het betrokken huis gelegen woning ook niet meer bedraagt dan 2,60m;

Overwegende dat er in de [REDACTED] geen eenvormigheid qua dakvorm of kroonlijsthoogte bestaat; dat door de heterogeniteit van de omgeving de realisatie van een tondak niet storend zal zijn in het straatbeeld ;

Overwegende dat de gebruikte materialen (licht grijze bepleisterde voorgevel, zinken dak) aanvaardbaar zijn in de omgeving; dat de gevelafwerking zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de bezwaarvoeders zijn afgewerkt met dergelijke crêpiebezetting; dat deze hedendaagse architectuur een positieve invulling kan zijn voor de buurt; dat het gebouw door z'n moderne en kwalitatieve architectuur goed geïntegreerd wordt in de omgeving, zeker ten opzichte van de rechts gelegen woning in dezelfde moderne stijl;

Overwegende dat de in aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn; Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat geconcludeerd dient te worden dat het beroep kan worden ingewilligd op voorwaarde dat :

- 1. de zijgevel rechts afgewerkt wordt met pleisterwerk*
- 2. op de rechter perceelsgrens achter de woning een tuinmuur voorzien wordt, zodat inkijk tussen beide percelen onmogelijk wordt”.*

...”

Op 31 december 2002 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw tegen deze beslissing administratief beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister. Dit administratief beroep is op 18 maart 2003 onontvankelijk verklaard omdat het laattijdig werd betekend aan de tussenkommende partij.

De verzoekende partij vordert op 19 mei 2003 bij de Raad van State de nietigverklaring van de beslissing van de deputatie van 28 november 2002 en van de beslissing van de Minister van 18 maart 2003. Met het arrest van 8 september 2009 (nr. 195.833) vernietigt de Raad van State de beslissing van 28 november 2002 om de volgende redenen:

“ ...

3.2. Uitgaande van de vaststelling dat de nabije woningen in de [REDACTED] verschillend zijn qua bouwstijl, type of karakter, vermocht de bestendige deputatie tot de conclusie te komen dat er geen sprake is van een harmonische uitbouw in het straatbeeld. Deze vaststelling kan echter, evenmin als de vaststelling dat er geen verplichting bestaat om een driegevelwoning op te richten, op zich beschouwd verantwoord zijn dat een woning tot tegen de rechtse perceelsgrens wordt opgericht, gegeven de voorheen bestaande situatie op beide percelen. Het feit dat de eerder vergunde woning van de verzoeker is opgevat als een driegevelwoning, behalve voor wat betreft de achteraan gelegen badkamer, waarvan de zijgevel tot aan de perceelsgrens reikt ter hoogte van de eerste verdieping, is een gegeven waaraan de vergunningverlenende overheid niet zonder meer kon voorbijgaan.

De (meer dan) halvering van de vrije ruimte tussen de twee woningen en de vervanging van de bestaande tuinmuur met een hoogte van circa 2,30 m door een zijgevel met een hoogte van meer dan zes meter en een nokhoogte van bijna tien meter over een bouwdiepte van meer dan zestien meter, brengen de belichting van de woning van de verzoeker, alsook zijn woonklimaat ernstig in het gedrang. De betrokken zijgevel is ondanks het afwerkingsmateriaal opgevat als een wachtgevel, zonder dat het zich laat aanzien dat er in de nabije toekomst tegenaan gebouwd zal worden, gelet op de recente verbouwing van de woning van de verzoekende partij.

Ook de overweging dat de afwerking van de blinde zijgevel “zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de (woning van de verzoeker) zijn afgewerkt met dergelijke crepiebezetting”, volstaat allerminst om de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening op afdoende wijze te onderbouwen.

...”

Ingevolge deze vernietiging door de Raad van State diende de verwerende partij de procedure te hernemen.

In het aanvullend technisch verslag adviseerde de dienst Ruimtelijke ordening en Stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 maart 2010 beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vast te stellen is; dat het merendeel van de woningen in de [REDACTED] een gesloten bouwtype hebben, halfopen of open woningen zijn minder aanwezig ;

dat er momenteel geen harmonieus straatbeeld bestaat, doch door de geplande werken zou er toch een evenwichtig geheel gevormd worden tussen de woning in aanvraag en de rechtsaanpalende woning ;

dat woningen nrs. [REDACTED] (rechtsaanpalende woning) en [REDACTED] weliswaar gekoppeld zijn, doch van een totaal andere bouwstijl en karakter, ze hebben ook een andere dakvorm ;

dat de strook tussen de linker zijgevel van woning nr. [REDACTED] en de gemeenschappelijke perceelsgrens een breedte heeft van slechts 2,2 m, hetgeen te smal is om als bouwvrije zijdelingse strook te worden beschouwd en om gebruikt te worden als oprit voor een wagen ;

dat vervolgens de achterbouw van woning nr. [REDACTED] over de volledige breedte van het perceel is ingeplant, zodat deze woning ook niet meer het karakter van een echte driegevelwoning heeft ;

dat de woningen nrs [REDACTED] en [REDACTED] qua bouwstijl heel verschillend zijn ;

dat woning nr. [REDACTED] (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betrof, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m;

dat op 9 februari 2004 door het college van burgemeester en schepenen van Denderleeuw een vergunning werd afgeleverd aan de heer en mevrouw [REDACTED] voor het verbouwen van de woning [REDACTED] [REDACTED];

dat ingevolge deze vergunning aan de eigenaars van de linksaanpalende woning de toelating verleend wordt om tot tegen de linker én rechterperceelsgrenzen te bouwen ;

dat de gemeente hiermee het eerder ingenomen standpunt doorbreekt, namelijk dat de [REDACTED] gekenmerkt wordt door 2 gekoppelde 3-gevelwoningen ;

dat hieruit blijkt dat het bouwen tot op de perceelsgrens binnen de [REDACTED] wel aanvaardbaar is ;

dat de rechter gebuur zijn badkamer eveneens tot op de perceelsgrens heeft ingeplant ;

dat overigens geen enkel bouwreglement bestaat dat een driegevelwoning op dit perceel afdwingt Overwegende dat de rechter zijgevel van de betreffende woning in vergelijking met de bestaande toestand 2,00m naar rechts verplaatst wordt zodat men qua uitzicht enkel een verschuiving van het straatbeeld krijgt;

...

Dat deze blinde zijgevel niet als wachtgevel kan aanschouwd worden, gezien ze bestaat uit een dubbele wand en volgens de opgelegde voorwaarden afgewerkt dient te worden met pleisterwerk i.p.v. met een tijdelijke waterafstotende bekleding, en omdat de betreffende gevel niet storend zichtbaar is in het straatbeeld ;

Overwegende dat de linkse zijgevel de woning nr. [REDACTED] naar het westen georiënteerd is, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen;

Dat de achterbouw aan de betreffende woning een bouwhoogte heeft van twee bouwlagen (6,00m), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,80m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel;

Dat ook de bouwdiepte van de blinde muur overeenkomt met de bouwdiepte van het hoofdgebouw van woning nr. [REDACTED].

Dat in de zijgevel van de rechterwoning vooral licht en zicht genomen wordt vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9,00m, alwaar de hoogte van de achterbouw van de betreffende woning twee bouwlagen heeft;

Dat deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel dieper gelegen is in de gevel en zich bevindt op een hoogte van ongeveer 5,30m, op ongeveer 3,50m van de perceelsgrens;

Dat vanuit die raampartij enkel zicht genomen wordt op het westen, aangezien de badkamer op palen het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert;

Dat ook naar het zuiden (voorzijde) de rechter gebuur geen zicht kan nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw;

Overwegende dat gesteld kan worden dat door de verschuiving van 2,00m van 10,00m hoge rechter zijgevel (twee bouwlagen), de lichtinval op de linker zijgevel van de gebuur geenszins in hoge mate kan verminderen;

Dat zeker op het gelijkvloers van de linker zijgevel van de gebuur in het vorige geval met de rechter zijgevel van de betreffende woning op 2,00m afstand van de perceelsgrens, ook geen rechtstreeks zonlicht mogelijk was;

Dat het ontwerp bijgevolg de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder niet dermate in het gedrang brengt dat de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende gebuur door de aanvraag ernstig geschonden wordt;

Dat in een verstedelijkte omgeving het niet abnormaal is dat de privacy door lichten en uitzichten van de aanpalende burens wordt beperkt;

Dat de situatie aanvaardbaar is binnen de normale burenhinder in een verstedelijk gebied;

Overwegende dat een studie m.b.t. het verlies van zonlicht voor de woning [REDACTED] blijkt dat er nauwelijks enige nadelige invloed is door het optrekken van de bestaande muur op de scheidingslijn;

Overwegende dat indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als driegevelwoning zou zijn opgevat, men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens zou uitkijken op een muur;

...

Overwegende dat de in aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat geconcludeerd dient te worden dat het beroep kan worden ingewilligd op voorwaarde dat de zijgevel rechts afgewerkt wordt met pleisterwerk en op de rechter perceelsgrens achter de woning een tuinmuur voorzien wordt, zodat inkijk tussen beide percelen onmogelijk wordt;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de raadsman van de verzoekende partij betekend op 17 maart 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 15 april 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt de aantasting van het woonklimaat en de privacy evenals het verlies van licht en zicht als hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 2° VCRO.

De voorwaarden die de verwerende partij oplegt, voldoen volgens de verzoekende partij niet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, 2° VCRO. In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde opgelegd dat in een bijkomende tuinmuur moet worden voorzien en dat de rechterzijgevel in pleister moet worden afgewerkt. Hierdoor worden volgens de verzoekende partij de plannen in graad van administratief beroep gewijzigd, terwijl het voormelde artikel enkel een wijziging van de plannen toelaat in eerste administratieve aanleg.

Bovendien betreffen het volgens de verzoekende partij geen wijzigingen die betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken. Zonder de tuinmuur zou het gevraagde immers niet kunnen worden vergund omwille van de schending van de privacy van de aanpalende eigenaar en dus de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

2.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

3.

De tussenkommende partij wijst in eerste instantie op de memorie van toelichting bij de betrokken bepaling waaruit zou volgen dat het in elk geval niet verboden was voor de vergunningverlenende overheid om in graad van beroep voorwaarden op te leggen, maar enkel toegelaten is wanneer deze voorwaarden een beperkte aanpassing van de plannen zouden meebrengen.

De toevoeging werd bovendien bij Reparatiedecreet van 16 juli 2010 geschrapt, zodat de verwerende partij volgens de tussenkommende partij in graad van beroep wel voorwaarden kan opleggen die een aanpassing van de plannen inhouden, voor zover het slechts om bijkomstige zaken. De verzoekende partij heeft dan ook geen enkel belang meer bij het eerste onderdeel van haar middel.

Bovendien zou de voorwaarde geen wijziging van de plannen inhouden. Uit de bestreden beslissing blijkt immers dat in de aanvraag de oprichting van een tuinmuur van 2,60m hoog en 2,15m lang achter de woning voorzien was, die ook effectief op de plannen aangeduid is (zie o.a. plan gelijkvloers). Achter dit gedeelte muur was reeds een afsluiting in betonplaten aanwezig zodat een bijkomende muur niet noodzakelijk was. Ook de voorwaarde om een gevelbekleding in crepi aan te brengen houdt volgens de tussenkommende partij niet noodzakelijk een wijziging van de plannen in. Het aanbrengen van een crepi is binnen de huidige regelgeving bovendien niet meer vergunningsplichtig.

Het betreft volgens de tussenkommende partij evenmin een essentiële wijziging van de plannen. Het feit dat de tuinmuur dient om de privacy van de verzoekende partij te respecteren en dat de aanvraag zonder deze dus niet vergunbaar zou zijn, is geen reden om te stellen dat er sprake zou zijn van een 'essentiële wijziging'. In dat geval zou immers elke voorwaarde die een planaanpassing inhoudt, uitgesloten zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkommende partij stelt dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij het opwerpen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Dit artikel werd immers met het decreet van 16 juli 2010 gewijzigd, waarbij het sinds dan mogelijk is om ook in graad van administratief beroep de plannen te wijzigen. Volgens de tussenkommende partij zou de verwerende partij na de vernietiging van de bestreden beslissing de voorwaarde in ieder geval wel rechtsgeldig kunnen opleggen.

De Raad merkt echter op dat de verzoekende partij wel degelijk een belang heeft bij het opwerpen van en een eventuele vernietiging op basis van dit middel. Zelfs met de gewijzigde regelgeving zou de verwerende partij nog steeds moeten onderzoeken of de wijziging van de plannen beperkt is en betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, wat mogelijks tot gevolg heeft dat de voorwaarde niet kan worden opgelegd en de aanvraag moet worden geweigerd omdat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening door het ontbreken van de voorwaarde niet meer kan gewaarborgd worden.

2.

Het artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals het gold op het moment van de bestreden beslissing, bepaalt het volgende:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.”

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij onder meer als voorwaarde oplegt dat achter de woning een tuinmuur voorzien wordt, zodat inkijk tussen beide percelen onmogelijk wordt.

De tussenkomende partij stelt dat deze voorwaarde geen wijziging van de plannen inhoudt, aangezien uit de bestreden beslissing immers zou blijken dat in de aanvraag de oprichting van een tuinmuur van 2,60 meter hoog en 2,15 meter lang achter de woning voorzien wordt, die ook effectief op de plannen is aangeduid. Achter dit gedeelte muur zou volgens haar reeds een afsluiting in betonplaten aanwezig zijn, zodat een bijkomende muur niet noodzakelijk was.

4.

De Raad stelt echter vast dat op het plan van de bestaande toestand geen tuinmuur of een afsluiting in betonplaten wordt aangeduid. Op het plan van de nieuwe toestand wordt enkel de aangevraagde tuinmuur van 2,60 meter hoog en 2,15 meter lang vlak achter de woning aangeduid, maar op de rest van de perceelsgrens wordt geen afsluiting of tuinmuur aangeduid. De tussenkomende partij toont ook niet met concrete gegevens aan dat achter het tuinmuurgedeelte dat werd aangevraagd, reeds een betonplaten afsluiting aanwezig is.

Door als voorwaarde op te leggen dat achter het huis een tuinmuur moet worden voorzien, heeft de verwerende partij de plannen gewijzigd. Het artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, laat geen enkele ruimte tot interpretatie, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij tracht te argumenteren. Nog los van de vraag of de wijziging van de plannen als beperkt en betrekking hebbend op kennelijk bijkomstige zaken kon worden aangemerkt (bij het nemen van de herstelbeslissing zal de verwerende partij daar de nodige aandacht moeten aan besteden), konden de plannen ten tijde van de bestreden beslissing, enkel in eerste administratieve aanleg worden aangepast.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt dat het vergunde onaanvaardbare hinder voor haar teweegbrengt, waarmee de verwerende partij geen rekening heeft gehouden. Volgens de verzoekende partij

wordt door de aanvraag alle licht en elk uitzicht aan de linkerzijgevel van haar woning onttrokken, waardoor haar woonkwaliteit ernstig wordt bedreigd. Ze verwijst hierbij naar de animatiebeelden uit de stukken.

De schending van de woonkwaliteit werd volgens de verzoekende partij bovendien expliciet erkend door de Raad van State in haar vernietigingsarrest van 8 september 2009 en het schorsingsarrest van 18 juni 2002. Zij stelt dat ook het Hof van Beroep de onaanvaardbare hinder erkende als gevolg van de wachtgevel. De motivering die de verwerende partij in de bestreden beslissing hanteert, is volgens de verzoekende partij quasi identiek aan dat de motivering die werd gegeven in het inmiddels vernietigde besluit van 28 november 2002. Deze motivering werd door de Raad van State niet als afdoende beoordeeld.

De verwerende partij zou in haar beoordeling bovendien verwijzen naar een studie met betrekking tot de impact van de verbouwing op de lichtinval en het verlies van zonlicht voor de woning van de verzoekende partij. Deze studie is de verzoekende partij echter niet gekend en er werd in de voorgaande procedures ook nooit naar verwezen, zodat de verwerende partij er in haar motivering volgens de verzoekende partij niet zomaar naar kon verwijzen.

De tussenkomende partij zou ten slotte zonder stedenbouwkundige vergunning haar terraszone (op niveau van de binnenruimte van de woning) hebben opgehoogd met 75 cm, zodat de muur, die volgens de vergunning een hoogte zou hebben van 2,60 m gemeten van het grondpeil, in feite ten aanzien van de verzoekende partij geen hoogte hebben van 2,60 m maar van 3,35 m.

2.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

3.

De tussenkomende partij haalt in eerste instantie aan dat de verzoekende partij zich op de formele motivering beroept, maar tegelijk stelt dat de motivering van de bestreden beslissing identiek is aan de motivering in de vroegere beslissing. Hieruit volgt volgens de tussenkomende partij dat de verwerende partij weldegelijk argumenten heeft gegeven om de invloed van het aangevraagde project op de eigendom van de verzoekende partij te beoordelen, zodat er geen sprake is van een schending van de formele motiveringsplicht.

De tussenkomende partij verwijst daarnaast naar het gunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en bekritiseert verder de argumenten van de verzoekende partij met betrekking tot de hinderaspecten. Zo zou de linkerzijgevel van de woning van de verzoekende partij niet zuidwest maar eerder west-noordwest georiënteerd zijn, zodat de ramen ook al voor de verbouwingswerken nauwelijks enig zonlicht zouden binnen trekken. De raamopeningen op het gelijkvloers zouden ook voorheen niet meer licht binnen krijgen dan na de verbouwing en de raamopeningen op de verdiepingen bevinden zich op een bouwdiepte van 9 meter, waar de verbouwing zal worden beperkt tot een hoogte van 6m. De tussenkomende partij wijst er hierbij nog op dat ook de verzoekende partij een dergelijke constructie met een gelijkaardige bouwdiepte en hoogte tot op de perceelsgrens heeft opgericht, die zich ten oosten van het perceel van de tussenkomende partij bevindt en dus een aanzienlijke impact heeft op de lichtinval en het zonlicht op het perceel van de tussenkomende partij. Ook het ontwerp van de eigen woning van de verzoekende partij heeft volgens de tussenkomende partij een negatieve invloed op de lichtinval in de eigen woning.

Volgens de tussenkomende partij is een dergelijke bebouwing, zoals in casu, in een dorpskern niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening, aangezien een zekere mate van verdichting in elke dorpskern vereist is. De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partij dan ook

terecht gemotiveerd waarom het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder voor de verzoekende partij veroorzaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is ook niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Er kan niet betwist worden dat in een dicht bebouwd woongebied, de woning van de verzoekende partij een element is die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder van de 'in de omgeving bestaande toestand' in rekening moet worden gebracht.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij bovendien over een discretionaire bevoegdheid. Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de

juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De verzoekende partij haalt aan dat de betrokken verbouwing alle lichten en zichten in haar woning ontnemt en een ernstige impact heeft op haar woonkwaliteit.

3.1

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing met betrekking tot de opgeworpen hinderaspecten het volgende:

“ ...

Overwegende dat de linkse zijgevel de woning nr. 111 naar het westen georiënteerd is, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen;

Dat de achterbouw aan de betreffende woning een bouwhoogte heeft van twee bouwlagen (6,00m), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,80m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel;

Dat ook de bouwdiepte van de blinde muur overeenkomt met de bouwdiepte van het hoofdgebouw van woning nr. [REDACTED].

Dat in de zijgevel van de rechterwoning vooral licht en zicht genomen wordt vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9,00m, alwaar de hoogte van de achterbouw van de betreffende woning twee bouwlagen heeft;

Dat deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel dieper gelegen is in de gevel en zich bevindt op een hoogte van ongeveer 5,30m, op ongeveer 3,50m van de perceelsgrens;

Dat vanuit die raampartij enkel zicht genomen wordt op het westen, aangezien de badkamer op palen het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert;

Dat ook naar het zuiden (voorzijde) de rechter gebuur geen zicht kan nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw;

Overwegende dat gesteld kan worden dat door de verschuiving van 2,00m van 10,00m hoge rechter zijgevel (twee bouwlagen), de lichtinval op de linker zijgevel van de gebuur geenszins in hoge mate kan verminderen;

Dat zeker op het gelijkvloers van de linker zijgevel van de gebuur in het vorige geval met de rechter zijgevel van de betreffende woning op 2,00m afstand van de perceelsgrens, ook geen rechtstreeks zonlicht mogelijk was;

Dat het ontwerp bijgevolg de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder niet dermate in het gedrang brengt dat de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende gebuur door de aanvraag ernstig geschonden wordt;

Dat in een verstedelijkte omgeving het niet abnormaal is dat de privacy door lichten en uitzichten van de aanpalende burens wordt beperkt;

Dat de situatie aanvaardbaar is binnen de normale burenhinder in een verstedelijk gebied;

Overwegende dat een studie m.b.t. het verlies van zonlicht voor de woning [REDACTED] blijkt dat er nauwelijks enige nadelige invloed is door het optrekken van de bestaande muur op de scheidingslijn;

Overwegende dat indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als driegevelwoning zou zijn opgevat, men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens zou uitkijken op een muur;

”
...

De verzoekende partij maakt in haar betoog niet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Zoals de verwerende partij terecht aanhaalt, is het perceel immers gelegen in

een dichtbebouwd woongebied zodat de verzoekende partij een grotere mate van tolerantie aan de dag moet leggen ten aanzien van de hinder die uit een dergelijk gebied voortvloeit. Dit impliceert uiteraard niet dat de verzoekende partij niet zou kunnen opkomen tegen een overmatige hinder.

De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift echter niet aannemelijk dat het vervangen van de bestaande tuinmuur en garage door een zijgevel tot op de perceelsgrens dermate meer impact heeft op haar woonkwaliteit en voor dermate meer zicht- en lichthinder zal zorgen dan de verbouwing van de woning van de tussenkomende partij in een driegevelwoning-typologie tot op dezelfde, gangbare, bouwdiepte en bouwhoogte als haar eigen woning.

De Raad stelt uit de plannen uit het administratieve dossier en de foto's (stuk 16 verzoekende partij en stuk 3 van de tussenkomende partij) vast dat de linkerzijgevel van de verzoekende partij is gericht naar het westen en dat de lichtinval en het uitzicht reeds door de inplanting van haar eigen woning op haar perceel beperkt wordt.

Uit stuk 3 en stuk 4 van de tussenkomende partij blijkt dat de lichtinval in en het uitzicht van het kleine raam vooraan in de linkerzijgevel van de verzoekende partij reeds deels beperkt was door de bestaande tuinmuur en garage op het perceel van de tussenkomende partij. Het grotere raam meer naar achteren toe is dieper gelegen in de linkerzijgevel van de verzoekende partij. Gelet op zijn diepere ligging wordt het zicht en de lichtinval naar het zuiden toe reeds belemmerd door het eigen hoofdgebouw. Het zicht en lichtinval naar het noorden toe wordt belemmerd door haar badkamer op palen die tot op de perceelsgrens werd gebouwd. Indien de betrokken verbouwing zou zijn opgevat als een driegevelwoning, zou de verzoekende partij eveneens uitkijken op een zijgevel, zij het dat deze dan 2 meter verder zou hebben gelegen.

De verwerende partij mocht zich bovendien in haar beoordeling van de hinderaspecten steunen op alle gegevens uit het administratieve dossier, waaronder de studie aangaande de lichtinval en het verlies van zonlicht voor de woning [REDACTED], die door de tussenkomende partij naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad van State op 27 november 2009 aan de verwerende partij is bezorgd. Voor zover de verzoekende partij nog aanhaalt dat zij geen kennis had van dit stuk en dat dit ook niet ter inzage lag bij het openbaar onderzoek, wordt verwezen naar de uiteenzetting onder het derde middel.

3.2

De verzoekende partij wijst verder nog op het feit dat de Raad van State de eerdere beslissing van de verwerende partij vernietigde omdat de verwerende partij de aanvraag op kennelijk onredelijke wijze zou hebben getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De Raad van State oordeelde echter niet dat het aangevraagde niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te brengen is. De vernietiging van de eerdere beslissing betekent bovendien niet dat het de verwerende partij verboden zou zijn eenzelfde beslissing te nemen. De verwerende partij diende binnen de haar toegekende discretionaire bevoegdheid de aanvraag te herbeoordelen, rekening houdend met de argumenten die volgens de Raad van State aanleiding hebben gegeven tot de vernietiging.

Bij de herbeoordeling van de aanvraag heeft de verzoekende partij de aanvraag opnieuw onderzocht en getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij bij de beoordeling onder meer rekening kon houden met de bijgebrachte studie over de impact van de lichtinval op de woning van de verzoekende partij. Zoals uit bovenstaande blijkt, wordt door de verzoekende partij niet aangetoond dat deze toets kennelijk onredelijk gebeurde en heeft de verwerende partij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook afdoende gemotiveerd.

4.

De verzoekende partij haalt ten slotte nog aan dat de tussenkomende partij zonder stedenbouwkundige vergunning haar terraszone zou hebben opgehoogd. Hierdoor zou de tuinmuur die als voorwaarde wordt opgelegd, geen hoogte hebben van 2,60m maar van 3,35m, wat een onaanvaardbare aantasting impliceert van de leefkwaliteit van de verzoekende partij en haar familie.

Dat de terraszone zonder stedenbouwkundige vergunning zou zijn opgehoogd, betreft echter een probleem van handhaving en doet geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing.

5.

De Raad besluit dat de verwerende partij de hinderaspecten die uit de gevraagde werken zouden voortvloeien, zorgvuldig heeft onderzocht en beoordeeld. De bestreden beslissing is bovendien afdoende gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 109 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) en van artikel 3 en 5 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De verzoekende partij stelt dat bij de beoordeling van de hinderaspecten een studie met betrekking tot de lichtinval en het verlies van zonlicht voor de woning nr. [REDACTED] doorslaggevend geweest is. Zij had echter geen kennis van een dergelijke studie en deze lag ook niet ter inzage bij het openbaar onderzoek. Evenmin wordt in de bestreden beslissing verduidelijkt over welke studie het gaat. De verzoekende partij stelt dan ook te moeten concluderen dat het een nieuwe studie betreft die tijdens de beroepsprocedure bijgevoegd werd.

Doordat de bestreden beslissing werd genomen op basis van een stuk dat niet ter inzage heeft gelegen tijdens het openbaar onderzoek, wordt volgens de verzoekende partij het openbaar onderzoek uitgehold. Enkel minimale aanpassingen of aanvullingen aan de aanvraag zijn volgens de verzoekende partij aanvaardbaar. Aangezien deze studie klaarblijkelijk doorslaggevend was om tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te besluiten, kan deze toevoeging na het openbaar onderzoek niet als minimaal worden aanzien.

2.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat dit middel elke grondslag mist. Een studie over de inval van het zonlicht verandert volgens de tussenkomende partij niets aan het voorwerp van de aanvraag, maar visualiseert enkel een feitelijke toestand. Het enige wat het bijgevoegde stuk doet, is een simulatie maken van de invloed van de gevraagde bebouwing op de inval van het zonlicht, rekening houdend met de stand van de zon op verschillende tijdstippen. Deze informatie strekt er volgens de tussenkomende partij enkel toe te antwoorden op het bezwaar van de verzoekende partij.

Deze studie is bovendien niet doorslaggevend. Deze studie maakt slechts één van de argumenten uit om het bezwaar van de verzoekende partij inzake het verlies van zonlicht te weerleggen. Ook zonder deze studie had de verwerende partij het bezwaar van de verzoekende partij verworpen.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert aan dat na het openbaar onderzoek nog een studie werd bijgebracht die doorslaggevend zou zijn geweest bij de beoordeling van de aanvraag. Hierdoor zouden volgens de verzoekende partij de regels van het openbaar onderzoek worden uitgehouden.

Uit het administratieve dossier blijkt dat de verzoekende partij reeds tijdens het openbaar onderzoek in haar bezwaarschrift had gewezen op de negatieve impact van de geplande werken op haar woonklimaat en in het bijzonder op de schending van haar privacy en licht- en zichthinder die uit de geplande werken zouden voortvloeien. De verwerende partij verklaarde dit bezwaar ongegrond.

De Raad van State vernietigde op 8 september 2009 de beslissing van de verwerende partij van 28 november 2002 omdat de verwerende partij de aanvraag op kennelijk onredelijke wijze aan de goede ruimtelijke ordening getoetst, waarbij onder werd verwezen naar de ernstige aantasting van het woonklimaat door de gevraagde werken.

Uit het administratieve dossier blijkt dat de tussenkomen partij naar aanleiding van dit vernietigingsarrest op 27 november 2009 aan de verwerende partij een studie heeft bezorgd over de impact van de geplande werken op de lichtinval voor de naastgelegen woning van de verzoekende partij. Uit deze studie zou blijken dat op het vlak van lichtinval “*er nauwelijks enige nadelige invloed is door het optrekken van de bestaande muur op de scheidingslijn*”.

Geen van de door de verzoekende partij aangehaalde bepalingen verbieden de verwerende partij om rekening te houden met stukken die in de loop van de procedure door de aanvrager worden bijgebracht om de aanvraag bijkomend te staven of bezwaren te weerleggen die tijdens het openbaar onderzoek zijn aangebracht, zelfs al zijn die voor derden niet gekend, op voorwaarde dat de aanvraag hierdoor niet wordt gewijzigd.

Door de bijgebrachte lichtstudie heeft de tussenkomen partij geenszins de aanvraag of het voorwerp ervan gewijzigd. Zij heeft naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad van State enkel haar aanvraag op het vlak van de hinderaspecten bijkomend willen staven. De verwijzing door de verzoekende partij naar de verschillende arresten van de Raad van State doet dan ook niet ter zake. Deze arresten hebben immers enkel betrekking op zaken waarin de aanvraag via een aangepast plan werd gewijzigd.

De verwerende partij kon in haar beoordeling dan ook rekening houden met de bijgebrachte studie, ook al was die voor de verzoekende partij niet gekend, zonder daarbij de regels van het openbaar onderzoek uit te hollen.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de creatie van een wachtgevel niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Volgens de rechtspraak van de Raad van State moet volgens de verzoekende partij een blinde gevel worden aanzien als een wachtgevel. Ook de Auditeur bevestigde in de vorige procedure dat de betrokken gevel als wachtgevel moet worden aanzien. Een wachtgevel op de perceelsgrens, in casu op een plaats waar vaststaat dat er nooit tegenaan gebouwd zal worden, is volgens de verzoekende partij echter planologisch onaanvaardbaar.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verenigbaarheid van een wachtgevel niet afdoende werd gemotiveerd. Bij de procedure voor de Raad van State werd het argument dat een wachtgevel stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is wanneer het geenszins zeker is dat ooit tegen deze gevel aangebouwd zal worden, expliciet gegrond verklaard. Desondanks meent de verwerende partij opnieuw voorbij te kunnen gaan aan dit gegeven, dit zonder een afdoende motivatie.

2.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

3.

De tussenkomende partij voert als antwoord aan dat het begrip 'wachtgevel' vroeger nergens in de stedenbouwwetgeving werd gedefinieerd. Ondertussen bevat het artikel 4.4.3 VCRO echter wel een definitie van een wachtmuur voor de toepassing van de afwerkingsregel, die in de memorie van toelichting nog nader wordt uitgelegd.

Volgens de tussenkomende partij voldoet de rechterzijgevel van haar woning niet aan deze definitie: het is geen muur die bestemd is om tegenaan te bouwen en hij is niet voorzien van een voorlopige afwerking, maar wel een definitieve afwerking met crepi. Het feit dat de muur tot op de perceelsgrens is gebouwd, betekent nog niet dat het om een wachtgevel zou gaan.

In zijn arrest van 8 september 2009 heeft de Raad van State geoordeeld dat door de verwerende partij onvoldoende werd gemotiveerd waarom het bouwen van een woning tot op de perceelsgrens stedenbouwkundig verantwoord is. De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partij bij de beoordeling van de aanvraag rekening gehouden met de bestaande, vergunde toestand en op afdoende wijze getracht in haar motivering tegemoet te komen aan de kritiek van de Raad van State.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij haalt aan dat de verwerende partij onterecht zou oordelen dat de rechterzijgevel geen wachtgevel zou zijn, waarbij zij verwijst naar de procedurele voorgaanden in de betrokken zaak. Bovendien zou de verwerende partij niet afdoende hebben gemotiveerd waarom deze wachtgevel verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 4.4.3 VCRO, dat in een afwerkingsregel voor niet voor woningbouw bestemde percelen voorziet, definieert wat onder een wachtmuur (gevel) moet worden verstaan:

“ ...
1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand,
opgetrokken op de perceelsgrens;
2° een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de
perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.
...”

In de Memorie van Toelichting (*Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 138*) wordt dit nog nader uitgelegd:

“ ...
Niet elke blinde muur is een wachtmuur.
Enkel in volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur:
1. *De eerste bouwer trekt op de perceelsgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op het eigen perceel, de andere wand op dat van de bureu. Dat noemt men ook wel ‘te paard’ bouwen. De tweede bouwer kan dan gebruik maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op het perceel van de tweede bouwer. Dat procedé noemt men de gemeenmaking of overname.*
2. *De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze van een waterafstotende bekleding voorzien. De eigenaar van het later aan te bouwen pand kan verplicht worden ‘zijn deel’ van de wachtmuur af te laten breken en er een normale tussenwoningmuur van de maken.*
...”

3.

De rechterzijgevel van de tussenkomende partij wordt tot op de perceelsgrens gebouwd, maar voldoet verder niet aan de bovenstaande definitie. Deze muur is immers niet bestemd om er tegenaan te bouwen en hij is voorzien van een definitieve afwerking met pleister.

Anders dan de arresten van de Raad van State waarnaar de verzoekende partij verwijst, waar de VCRO nog niet van toepassing was, kon de verwerende partij dan ook in alle redelijkheid oordelen dat *“deze blinde zijgevel niet als wachtgevel kan aanschouwd worden, gezien ze bestaat uit een dubbele wand en volgens de opgelegde voorwaarden afgewerkt dient te worden met pleisterwerk in plaats van tijdelijke waterafstotende bekleding.”*

Met de huidige decretaal vastgestelde definitie van een ‘wachtmuur’ of wachtgevel kan dus niet blindelings meer aangenomen worden dat *‘een blinde gevel in principe een wachtgevel is omdat deze op de perceelsgrens ingeplant staat’*, zoals de verzoekende partij het voorhoudt.

4.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing bovendien de verenigbaarheid van de rechterzijgevel met de goede ruimtelijke ordening onderzocht. Zoals reeds onder de beantwoording van het tweede middel werd gesteld, beschikte de verwerende partij hierbij over een discretionaire bevoegdheid.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij in eerste instantie de bestaande ruimtelijke omgeving heeft beschreven waarbij zij vaststelde dat er *“momenteel geen harmonieus straatbeeld bestaat”* en de gemeente haar standpunt om 2 gekoppelde driegevelwoningen te

creëren in de ■■■, door een eerdere beslissing heeft doorbroken. De verwerende partij wijst er daarnaast ook nog op dat *“de rechter gebuur zijn badkamer eveneens tot op de perceelsgrens heeft ingeplant”*.

Verder onderzoekt de verwerende partij ook de hinderaspecten van de blinde gevel voor de verzoekende partij waarbij ze motiveert dat *“indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als diergevelwoning zou zijn opgevat, men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens zou uitkijken op een muur.”*

De verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. De enkele verwijzing naar het eerdere Auditoraatsverslag en arresten van de Raad van State kan daartoe niet volstaan, aangezien op dat moment de VCRO en de daarin vastgelegde definitie van een wachtgevel nog niet van toepassing was.

De verwerende partij kon naar het oordeel van de Raad dan ook in alle redelijkheid oordelen dat *“de betreffende gevel niet storend zichtbaar is in het straatbeeld.”* Ook in de vorige procedure had de Raad van State immers vastgesteld dat de ■■■ geen harmonische uitbouw kent in het straatbeeld. Zij heeft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ook afdoende gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij werpt in dit middel de schending op van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij haalt aan dat het voorwerp van de procedure aanzienlijke voorgaanden heeft, waaraan onmogelijk voorbij kan worden gegaan. De bestreden beslissing is immers in se gelijk aan de voorgaande aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde in haar besluit van 9 juli 2001 dat het toekomstig beeld van de ■■■ een harmonieus evenwicht zal uitmaken van 3 stedenbouwkundige gehelen, elk bestaande uit twee gekoppelde woningen. De verzoekende partij heeft dit ook met een fotoreportage in haar bezwaarschrift aangetoond. De verwerende partij heeft echter dit straatbeeld volgens de verzoekende partij niet kunnen ontwaren. Haar bevindingen werden niet geschraagd door enig fotomateriaal, maar vonden hun oorsprong blijkbaar in een argumentatie van de tussenkomende partij. De verwerende partij zou bovendien onterecht doen uitschijnen dat voor de woning nr. ■■■ recent een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het oprichten van een gebouw tegen de volledige gevel van nr. ■■■. Door het optrekken van de woning nr. ■■■ wordt het harmonieus geheel van 3-gevelwoningen die per 2 gekoppeld worden definitief teniet gedaan.

De verzoekende partij wijst er verder ook nog op dat de Raad van State reeds oordeelde dat de rechterzijgevel een wachtgevel is, wat niet verenigbaar is met de feitelijke toestand, waarna de eerste stedenbouwkundige vergunning werd geschorst. Ook de eerste regularisatieaanvraag werd zowel door het college van burgemeester en schepenen als door de Raad van State negatief beoordeeld gelet op het verlies aan lichtinval en de creatie van een wachtgevel.

De verwerende partij is volgens de verzoekende partij bij haar herbeoordeling volledig voorbij gegaan aan de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen, van de Auditeur en van de Raad van State. Door de duidelijke rechtspraak te blijven miskennen, treedt de verwerende partij op onzorgvuldige wijze op. De bestreden beslissing is dan ook kennelijk onredelijk en kwam op onzorgvuldige wijze tot stand.

2.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt hierop dat de vernietiging van de vorige vergunning door de Raad van State niet betekent dat geen nieuwe vergunning meer kan worden verleend. Na de vernietiging is het immers aan de verwerende partij om de aanvraag soeverein opnieuw te beoordelen, rekening houdend met de argumenten die volgens de Raad van State aanleiding hebben gegeven tot de vernietiging. De Raad van State oordeelde volgens de tussenkomenende partij enkel dat de destijds gegeven argumenten om de aanvraag niet in overeenstemming te achten met de goede ruimtelijke ordening, niet volstonden. De Raad ging volgens haar echter niet zo ver te stellen dat de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te brengen is. Niets belet volgens de tussenkomenende partij de verwerende partij dan ook om op basis van een aangepaste motivering en een nieuw administratief onderzoek, te oordelen dat de aanvraag wel voor vergunning in aanmerking komt.

De tussenkomenende partij wijst er verder op dat de gemeente niet langer vasthoudt aan het gewenste beleid van drie stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit twee gekoppelde woningen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor het vergunningsverlenend bestuursorgaan de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt terzake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

2.

In zoverre de verzoekende partij naar de eerdere beoordeling van de aanvraag van het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2001 verwijst, merkt de Raad op dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur optreedt wanneer zij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid zowel wat de legaliteit als de opportuniteit betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen, argumenten of bezwaren rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen had in haar beslissing van 9 juli 2001 geoordeeld dat *“de woning van de linksaanpalende buur (huisnummer [REDACTED]) in de feiten dient beschouwd te worden als een vrijstaande woning welke op termijn weliswaar kan worden aangesloten op de woning nr. [REDACTED], doch dat in dit geval een harmonische uitbouw ontstaat van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen ([REDACTED]-[REDACTED]- woning [REDACTED] dient nog afgewerkt met halfopen bebouwing”*.

Op basis van de op dat moment bestaande toestand oordeelde de verwerende partij in haar beslissing van 11 maart 2010 met betrekking tot het straatbeeld het volgende:

“ ...

Overwegende dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vast te stellen is; dat het merendeel van de woningen in de [REDACTED] een gesloten bouwtype hebben, halfopen of open woningen zijn minder aanwezig ;

dat er momenteel geen harmonieus straatbeeld bestaat, doch door de geplande werken zou er toch een evenwichtig geheel gevormd worden tussen de woning in aanvraag en de rechtsaanpalende woning ;

dat woningen nrs. [REDACTED] (rechtsaanpalende woning) en [REDACTED] weliswaar gekoppeld zijn, doch van een totaal andere bouwstijl en karakter, ze hebben ook een andere dakvorm ; dat de strook tussen de linker zijgevel van woning nr. [REDACTED] en de gemeenschappelijke perceelsgrens een breedte heeft van slechts 2,2 m, hetgeen te smal is om als bouwvrije zijdelingse strook te worden beschouwd en om gebruikt te worden als oprit voor een wagen ;

dat vervolgens de achterbouw van woning nr. [REDACTED] over de volledige breedte van het perceel is ingeplant, zodat deze woning ook niet meer het karakter van een echte driegevelwoning heeft ;

dat de woningen nrs. [REDACTED] en [REDACTED] qua bouwstijl heel verschillend zijn ;

dat woning nr. [REDACTED] (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betrof, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m; dat op 9 februari 2004 door het college van burgemeester en schepenen van Denderleeuw een vergunning werd afgeleverd aan de heer en mevrouw [REDACTED] voor het verbouwen van de woning [REDACTED];

dat ingevolge deze vergunning aan de eigenaars van de linksaanpalende woning de toelating verleend wordt om tot tegen de linker én rechterperceelsgrenzen te bouwen ;

dat de gemeente hiermee het eerder ingenomen standpunt doorbreekt, namelijk dat de [REDACTED] gekenmerkt wordt door 2 gekoppelde 3-gevelwoningen ;

dat hieruit blijkt dat het bouwen tot op de perceelsgrens binnen de [REDACTED] wel aanvaardbaar is ;

dat de rechter gebuur zijn badkamer eveneens tot op de perceelsgrens heeft ingeplant ;

dat overigens geen enkel bouwreglement bestaat dat een driegevelwoning op dit perceel afdwingt Overwegende dat de rechter zijgevel van de betreffende woning in vergelijking met de bestaande toestand 2,00m naar rechts verplaatst wordt zodat men qua uitzicht enkel een verschuiving van het straatbeeld krijgt;

...”

Uit de bijgevoegde foto's blijkt dat in het bestaande straatbeeld enkel de woningen nr. [REDACTED] en nr. [REDACTED] zijn gekoppeld. De woning nr. [REDACTED] is de facto een vrijstaande woning waarbij enkel de achterbouw is gekoppeld aan de woning nr. [REDACTED]. Het perceel naast de woning nr. [REDACTED] is op heden onbebouwd. Uit de foto's blijkt tevens dat de [REDACTED] verder wordt gekenmerkt voor verschillende bouwstijlen en -typologieën. Ook de Raad van State erkende in zijn arrest van 8 september 2009 overigens dat *“de nabije woningen in de [REDACTED] verschillend zijn qua bouwstijl, type of karakter”* en er dus *“geen sprake is van een harmonische uitbouw in het straatbeeld.”* De verwerende partij heeft de bestaande toestand aldus op zorgvuldige wijze onderzocht en kon in alle redelijkheid oordelen dat het straatbeeld geenszins een harmonieuze uitbouw van drie stedenbouwkundige gehelen is, elk bestaande uit twee gekoppelde woningen.

3.

De verzoekende partij haalt verder aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met eerdere rechtspraak van de Raad van State en het verslag van de auditeur waarbij werd gesteld dat de blinde zijgevel moet worden aanzien als een wachtgevel waartegen nooit zal worden aangebouwd, wat onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien zou deze een ernstige impact hebben op het woonklimaat van de verzoekende partij.

Bij de beantwoording van het vierde middel heeft de Raad reeds geoordeeld dat de verwerende partij, gelet op de definitie uit artikel 4.3.3 VCRO, in alle redelijkheid kon oordelen dat de blinde zijgevel geen wachtgevel betreft en dat zij de verenigbaarheid van deze blinde zijgevel met de goede ruimtelijke ordening zorgvuldig heeft onderzocht en afdoende gemotiveerd. De eerdere rechtspraak van de Raad van State doet aan deze beoordeling geen afbreuk, aangezien op het moment van de uitspraak geen decretaal vastgelegde definitie van wachtgevel voorhanden was. Ook de Raad van State oordeelde trouwens in zijn arrest van 8 september 2009 dat de nabije woningen in de [REDACTED] verschillend zijn qua bouwstijl, type en karakter en dat er dus geen sprake is van een harmonische uitbouw in het straatbeeld.

Met betrekking tot de impact van de aanvraag op het woonklimaat van de verzoekende partij, verwijst de Raad naar zijn beantwoording van het tweede middel. Daar werd reeds vastgesteld dat de verwerende partij de hinderaspecten die uit de aanvraag zouden voortvloeien, zorgvuldig heeft onderzocht en in alle redelijkheid tot de conclusie kon komen dat de hinderaspecten het niveau van de normale burenhinder niet overschrijden.

Het middel is dan ook ongegrond.

F. Bevel conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om bij de vernietiging van de bestreden beslissing expliciet aan de verwerende partij op te leggen dat zij bij de beoordeling van het aangevraagde niet mag oordelen dat de gevel op de perceelsgrens niet als wachtgevel aanzien kan worden en zij er niet van uit mag gaan dat het aangevraagde het leefklimaat van de verzoekende partij niet op onaanvaardbare wijze zal aantasten.

2.

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 1° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken.

Gelet evenwel op het ongegrond bevinden van het tweede en het vierde middel, kan de Raad geen injunctie in een dergelijke zin opleggen.

Het verzoek tot toepassing van het artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 1° VCRO kan dan ook niet worden ingewilligd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en in de aangegeven mate gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een verbouwde woning en de oprichting van een tuinhuis op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175.00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS