

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0434 van 12 januari 2016
in de zaak 2010/0511/A/1/0482

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk ABBELOOS
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 3 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 5 januari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan ■■■■■ onder voorwaarden een vergunning verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 28 maart 2011 toegewezen aan de eerste kamer.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 mei 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk ABBELOOS, die verschijnt voor de verzoekende partij, ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Patrick LACHAERT, die verschijnt voor de tussenkomenende 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 verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 14 juli 2010 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft de ■■■■■ met een beschikking van 6 augustus 2010 voorlopig toegelaten in de debatten tussen te komen en haar gevraagd een afschrift van haar actueel geldende statuten, evenals de beslissing van het daartoe gemachtigd orgaan om in rechte op te treden, aan de Raad te bezorgen.

■■■■■ heeft hierop niet gereageerd, zodat de Raad het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaart.

IV. FEITEN

Op 29 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de ■■■■■ bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ een aanvraag in voor de *“wijziging van een verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van 31 augustus 1964 door het College van Burgemeester en Schepenen aan ■■■■■”*.

Met de verkavelingswijziging wil de ■■■■■ voor ■■■■■ van de verkaveling de hoofdbestemming ‘woningen’ wijzigen naar ‘meergezinswoning voor 2 appartementen’, de bouwdiepte van 8 meter naar 12 meter brengen (zoals ■■■■■), een zadeldak toelaten op de bestaande garage en een parkeerplaats op het eigen terrein voorzien.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft de tenuitvoerlegging van een stedenbouwkundige vergunning van 12 augustus 2008 voor “bouwen tweewoonst en verbouwen garage” op het perceel bij arrest van 26 januari 2009 met nummer 189.785 geschorst bij uiterst dringende noodzakelijkheid, en vervolgens bij arrest van 26 januari 2009 met nummer 189.785 geschorst omwille van de schending van de verkavelingsvoorschriften. Omwille van het gebrek aan annulatieberoep tegen het besluit van 3 februari 2009 tot intrekking van de stedenbouwkundige vergunning is de schorsing van de tenuitvoerlegging bij arrest van 14 januari 2010 met nummer 199.492, voor de duidelijkheid van het rechtsverkeer, opgeheven.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft de tenuitvoerlegging van de op 31 maart 2009 verleende stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tweewoonst en het verbouwen van een garage geschorst bij arrest van 30 april 2009 met nummer 192.889. Omwille van het gebrek aan annulatieberoep tegen het besluit van 12 mei 2009 tot intrekking van de stedenbouwkundige vergunning is de schorsing van de tenuitvoerlegging bij arrest van 9 maart 2010 met nummer 201.719), voor de duidelijkheid van het rechtsverkeer, opgeheven.

De meergezinswoning is, in strijd met de verkavelingsvoorschriften, gebouwd en de nv TRIBOS vraagt dus de verkavelingswijziging om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verkrijgen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgesteld gewestplan ‘Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem’ gelegen in woongebied.

Het perceel is lot 31 van de behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling nr. L099-10.115/576 van 31 augustus 1964 (met 34 loten), bestemd voor de bouw van woningen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juli tot en met 10 augustus 2009, dient de verzoekende partij één van de 19 bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede adviseert op 22 september 2009 als volgt gunstig:

“ ...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE PLAATSELIJKE ORDENING

...

Het Openbaar Onderzoek: evaluatie bezwaren

1. Uit het dossier blijkt duidelijk dat het een tweewoonst betreft. Dit is trouwens ook een meergezinswoning. Over de impact op de woonkwaliteit kan gelet op de reeds bestaande constructie met voldoende kennis van zaken en zelfs beter dan op basis van een plan geoordeeld worden.

Het goed is gelegen in het centrum van [REDACTED] waar woonverdichting dient nagestreefd te worden. De Raad van State stelde trouwens dat meergezinswoningen niet strijdig zijn met de verkavelingsvoorschriften.

Het voorstel voorziet in twee kwalitatieve woongelegenheden. De ruimtelijke impact op de omgeving is dezelfde als deze van de woning op het aanpalende perceel waarvan het gabariet gevolgd wordt. De mogelijke impact van het terras op de privacy van de aanpalende percelen is door het opleggen van een ondoorzichtig scherm op te lossen.

Zeer grote impact op de stedenbouwkundige aanleg van het gebied, inzonderheid op de leef- en woonkwaliteit. De afmetingen van de percelen zijn beperkt gehouden om sociale woningen te realiseren. De huidige aanvraag is pas stedenbouwkundig aanvaardbaar als de huidige structuur achterhaald is en een nieuwe wenselijk of noodzakelijk.

De in het GRSP voorgestelde dichtheden zijn richtcijfers. Bovendien dient hier nog rekening gehouden te worden met de aanwezige infrastructuur en open ruimtes. Het GRSP voorziet kernversterking.

Bovendien zijn in de onmiddellijke omgeving nog meergezinswoningen aanwezig.

2-14: zie bezwaarschrift 1

15-17. Niet gemotiveerd bezwaar.

18: Parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (garage en oprit).

Privacy (zie bezwaarschrift 1). Overige bezwaren niet van stedenbouwkundige aard.

19. Het verlies aan lichtinval t.g.v. het dak op de garage is zeer beperkt op het perceel en totaal verwaarloosbaar naar de woning toe. Overige bezwaren idem bezwaarschrift 1.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De voorgestelde indeling past binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Een tweewoonst is toegestaan volgens de verkavelingsvoorschriften en de woning volgt het gabariet van de linksaanpalende woning. De gevraagde bouwdiepte past binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Gelet op bovenstaande overwegingen, de weerlegging van de ingediende bezwaren;

overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

is de aanvraag voor gunstig advies vatbaar.

Voorstel van voorwaarden

Achter de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

Ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte op het terras op de 1^e verdieping.

Advies van het college van burgemeester en schepenen

Akkoord met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 15 december 2009 en sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering, opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 5 januari 2010 als volgt een vergunning aan [REDACTED]:

“ ...

Na grondig onderzoek van de bestaanbaarheid van de ontworpen constructie met de geldende voorschriften van het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem en van de verenigbaarheid van de aangevraagde constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt het door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de provincie Oost-Vlaanderen uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven;

Het advies van het college van burgemeester en schepenen na te leven:

Achter de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

Ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte op het terras op de 1^e verdieping.

2° stedenbouwkundige aanvragen mogen niet in strijd zijn met de artikels 1 en 3 van de gemeentelijke bouwverordening inzake afmetingen van gebouwen.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 april 2010 dit administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 maart 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 als volgt het administratief beroep in te willigen en een vergunning te verlenen:

“ ...

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;

...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De diepere bebouwing is aanvaardbaar op dit lot gezien de bestaande profielen worden gevolgd en aldus geen buitenmaats volume wordt gecreëerd.

De mate van inkijk van op de verdieping, waar een terras is gebouwd en alwaar een leefruimte beoogd wordt, naar het achtergelegen perceel neemt door de beoogde, deels gerealiseerde, proporties aan die de maat van normale inkijk vanop een dergelijke verdieping, die courant niet als leefruimte met terras maar eerder als slaapvertrek gebruikt wordt, ver overstijgt. Gelet op de beperkte perceelsoppervlakte ($\pm 180 \text{ m}^2$) en dito afstand tussen de achtergevel van de te verbouwen woning en het terrein en de achtergevel van de woning van appellant dient gesteld dat de privacy van dit achtergelegen perceel verregaand wordt geschaad. De impact van dit terras met kamerbreed en kamerhoog raam verhoogt nog ten gevolge van het feit dat men dit bescheiden perceel voor halfopen bebouwing wenst aan te wenden voor het realiseren van een meergezinswoning. Een vergelijkbaar raam en terras i.f.v. één enkele

wooneenheid op het perceel zal een aanzienlijk lagere privacyimpact hebben.

Ten opzichte van dit achtergelegen perceel werd het terrein overigens ook opgehoogd, wat ook een privacyverzwaring inhoudt aangezien de zichtpositie en bijgevolg het uitzicht hierdoor hoger komt.

In deze dient het bezwaar van appellant ook te worden bijgetreden.

De door het college opgelegde voorwaarden dienen dan ook te worden gehandhaafd en daarboven moet de realisatie van een meergezinswoning met 2 appartementen op dit perceel voor een halfopen woning worden uitgesloten.

De realisatie van een meergezinswoning leidt immers tot een aantasting van het karakter van deze verkaveling met qua oppervlakte beperkte voor bescheiden eengezinswoningen bedoelde percelen en is een wijziging die een duidelijke verslechtering inhoudt van de harmonie van deze verkaveling.

Een verkavelingswijziging die de goede plaatselijke aanleg niet ten goede komt, of, zoals hier de goede plaatselijke aanleg aantast, komt niet voor vergunning in aanmerking.

Er kan in deze ook niet worden aanvaard dat de voortuin zou worden aangewend als autostelplaats.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan slechts worden verleend onder voorwaarde dat het perceel wordt aangewend voor de realisatie van een eengezinswoning, dat de voortuinstrook als volwaardige groenruimte wordt aangelegd (niet als autostelplaats), dat achter de woning het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd wordt en dat een totaal ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte op het terras op de 1e verdieping wordt geplaatst.

...

besluit :

Artikel 1: Het beroep ingesteld door advocaat Dirk Abbeloos, namens mevrouw [REDACTED] wordt ingewilligd onder voorwaarden.

Wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden dat:

- het perceel wordt aangewend voor de realisatie van een eengezinswoning,*
- de voortuinstrook als volwaardige groenruimte wordt aangelegd (niet als autostelplaats),*
- achter de woning het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2m vanaf de perceelsgrens gevolgd wordt*
- een totaal ondoorzichtig scherm van min. 2m hoogte op het terras op de 1e verdieping wordt geplaatst.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

■■■■ heeft bij aangetekende brief van 28 mei 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0465/A/1/0507.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept als volgt de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° van de VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, de motiveringsplicht en met machtsoverschrijding:

“ ...
C.1.1.

In de administratieve beroepsakte van verzoekster dd. 5 februari 2010 wordt onder meer het volgende vermeld:

...
C.1.2.

In de beoordeling van het administratieve beroepschrift in de bestreden beslissing wordt met geen woord gerept over de plaatsing van een zadeldak boven de garage.

Dit is des te opvallender gelet op de andere onderdelen van de bestreden beslissing.

...

Bovendien wordt ook de samenvatting van de argumentatie van verzoekster in haar administratieve beroepschrift verwezen naar het feit dat er “schending is van de privacy met vermindering van bezonning en licht.”

Deze “vermindering van bezonning en licht” is een duidelijke verwijzing naar de plaatsing van het zadeldak op de bestaande woning, zoals vermeld op pagina 22 tot en 24 van het administratieve beroepschrift (titel 6: de schending van de privacy en de vermindering van bezonning en licht, geen harmonieus geheel en titel 7: geen afdoende motivering met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening)

Tenslotte wordt het bewuste zadeldak ook vermeld in de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project:

...

De bewoordingen van de bovenstaande onderlijnde overweging, die overigens geen deel uitmaakt van de eigenlijke beoordeling door de verwerende partij, zijn misleidend.

Het lot 32 van de verkaveling bestaat enerzijds uit een woonhuis met twee bouwlagen onder een zadeldak aan de ene kant van het perceel en anderzijds een garage met een

plat dak dat aansluit op de bestaande garage op het betrokken perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Het is met andere woorden zo dat deze bestaande garage hetzelfde profiel volgt als de garage op lot 32.

Door de bestreden beslissing wordt evenwel toegelaten dat een zadeldak wordt ingeplant op de bestaande garage. Dit is volledig in contrast met de garage op lot 32 dat een plat dak heeft.

Verzoekster benadrukt dat alle andere garages in de verkaveling en zelfs in de ruimere omgeving afgedekt zijn met een plat dak.

Dit zadeldak wordt ingeplant ten zuiden van de woning van verzoekster. Het kan dan ook niet betwist worden dat dit leidt tot een aanzienlijke vermindering van de bezonning en het licht in de woonvertrekken van beroepster.

Bovendien wordt in het project door dit zadeldak woongelegenheid gecreëerd boven een garage, wat ook nergens voorkomt in de bestaande verkaveling. Het valt dan ook te verwachten dat ook dit zadeldak voorzien zal worden van ramen, waardoor opnieuw de privacy van verzoekster in het gedrang komt.

Dit alles leidt tot de conclusie dat de plaatsing van een zadeldak op de bestaande garage op het betrokken perceel een belangrijk nadeel in hoofde van verzoekster veroorzaakt, dat dit zadeldak onmogelijk aanzien kan worden als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, minstens dat verwerende partij op afdoende wijze diende te motiveren waarom dit zadeldak verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening wat zij evenwel volledig heeft nagelaten.

...

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Ten gevolge van het beroep bij de deputatie door huidige verzoekster heeft de deputatie twee aanvullende voorwaarden bovenop de voorwaarden van het college opgelegd, m.n. dat het perceel moet worden aangewend voor de realisatie van een eengezinswoning en dat de voortuinstrook als volwaardige groenruimte moet worden aangelegd.

Voor het opleggen van deze voorwaarden heeft de deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening grondig onderzocht.

M.b.t. de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing het volgende gesteld (stuk 11, p. 6):

...

Hieruit blijkt dat de deputatie de bezwaren van verzoekster uitvoerig heeft onderzocht, en er zelfs aan tegemoetgekomen is.

Dat daarbij niet op àlle aspecten van het beroepschrift werd ingegaan doet geen afbreuk aan de afdoende motivering van het bestreden besluit.

...

Het enige middel is niet ernstig.

...”

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“ ...

1.3.

De vermindering van bezonning en licht door het plaatsen van een zadeldak wordt vermeld op pagina 22 tot en 24 van het administratieve beroepschrift (titel 6: de schending van de privacy en de vermindering van bezonning en licht, geen harmonieus geheel en titel 7: geen afdoende motivering met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening).

Dit is een essentieel onderdeel voor de verzoekster en diende ook als dusdanig behandeld te worden in de bestreden beslissing.

Het essentieel karakter van dit bezwaar wordt overigens ook erkend door verweerder aangezien dit bezwaar expliciet wordt vermeld in de samenvatting van de verschillende bezwaarschriften in de bestreden beslissing.

Het is dan ook evident dat verweerder op afdoende wijze diende te motiveren waarom dit zadeldak verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening wat zij evenwel volledig heeft nagelaten.

Dit geldt des te meer aangezien in de ruime omgeving alle andere garages worden afgedekt met een plat dak in plaats van een zadeldak.

1.4.

...

Het is evenwel niet zozeer het schuin aflopen van het zadeldak dat de bezonning en het licht vermindert doch wel de hoogte van het zadeldak.

Overigens is duidelijk te merken aan de reeds uitgevoerde werken dat dit zadeldak een helling krijgt van minstens 60 graden en dus zeer spits zal gevormd worden. (zie stuk 3 bundel verzoekster) De vrees van verzoekster dat dit op ernstige wijze bezonning en licht zal verminderen is dan ook gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist de motivering van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing, niettegenstaande het tijdens het openbaar onderzoek geuit bezwaar van de verzoekende partij en de argumentatie in het administratief beroepsverzoekschrift van de verzoekende partij, in gebreke blijft uiteen te zetten waarom een zadeldak op de garage aanvaardbaar is, terwijl alle andere garages in de verkaveling (en zelfs daarbuiten) een plat dak hebben.

Volgens de verzoekende partij is er onder het zadeldak woongelegenheden voorzien en zullen de woonvertrekken van haar woning door (de hoogte en de hellingsgraad van) het (ten zuiden tegen haar garage met plat dak aangebouwde) spitse zadeldak minder (zon)licht ontvangen.

2.

Met betrekking tot de woongelegenheid onder het zadeldak oordeelt de Raad dat het administratief beroep van de verzoekende partij ertoe geleid heeft dat de verwerende partij aan de vergunning als voorwaarde koppelt dat het perceel wordt 'aangewend voor de realisatie van een eengezinswoning'.

De verwerende partij beslist, anders dan het college van burgemeester en schepenen, dat een tweewoonst/meergezinswoning, zowel omwille van de privacy van de verzoekende partij als omwille van de harmonie in de verkaveling, op het bescheiden perceel voor halfopen bebouwing niet aanvaardbaar is en treedt zo het bezwaar van de verzoekende partij bij.

Dit onderdeel van het middel is dan ook ongegrond.

3.

Voor het overige vereist de motiveringsplicht niet dat de verwerende partij alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt beantwoordt.

De verwerende partij moet, als orgaan van actief bestuur, wel duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan betwisten.

De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten afdoende zijn.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in bestreden beslissing geen aandacht besteedt aan het zadeldak op de garage, noch in relatie tot alle andere garages in de verkaveling en dus de harmonie in de omgeving, noch naar de impact ervan (door de hoogte en de hellingsgraad) op de leefkwaliteit van de verzoekende partij.

Nu enerzijds het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, en ter evaluatie van de ingediende bezwaren, beslist heeft dat het verlies aan lichtinval als gevolg van het zadeldak op de garage zeer beperkt is op het perceel zelf en totaal verwaarloosbaar voor de aanpalende woning (van de verzoekende partij) en, anderzijds de verzoekende partij precies dat heeft tegengesproken in het administratief beroepsverzoekschrift, moet de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot dit onderdeel des te preciezer en concreter zijn.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De Raad verwierpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest, die immers geen partij is in het geding.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2011, waarbij aan [REDACTED] onder voorwaarden een vergunning wordt verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervalt termijn van 4 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
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 12 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS