

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0107 van 4 februari 2014
in de zaak 1011/0203/A/8/0176

In zake: de heer ██████████

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de heer ██████████*

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 14 juni 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

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 tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de eerste kamer werd toegewezen, werd op 30 oktober 2013 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 november 2013.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 16 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 1 maart 2011 vastgesteld dat dat de tussenkomende partij de aanvrager van de door de bestreden beslissing afgegeven vergunning en dus belanghebbende in van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO is.

IV. FEITEN

Op 19 december 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een hoeve op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

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

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

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

Nadat er is vastgesteld dat de tussenkomende partij de verbouwingswerken aan de hoeve heeft aangevat zonder over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken, wordt op 29 september 2008 de stillegging van de werken bevolen.

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

Nadat er is vastgesteld dat de werken niet volgens de afgegeven stedenbouwkundige vergunning van 8 december 2008 worden uitgevoerd, wordt op 13 augustus 2009 de stillegging van de werken bevolen. Omdat dit stakingsbevel niet binnen de wettelijke termijn wordt bekrachtigd, wordt op 9 september 2010 opnieuw de stillegging bevolen. Het bevel betreft de werken aan de linkerzijvleugel die hoger wordt uitgevoerd dan vergund.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 maart 2010 tot en met 9 april 2010, wordt er een bezwaarschrift door verzoekende partij ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem verleent op 17 mei 2005 een gunstig advies, behalve wat de verhoging van de linkerzijvleugel betreft. Het college van burgemeester en schepenen motiveert de uitsluiting van de verhoging van de linkerzijvleugel als volgt:

“ ...

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

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

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

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

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

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

“ ...
Overwegende dat de wederrechtelijk uitgevoerde werken m.b.t. de raam en deuropeningen slechts beperkt afwijken van de oorspronkelijk vergunde bouwplannen en aldus geen wezenlijke ruimtelijke impact hebben
Overwegende dat het aanbrengen van een luik in de linker zijgevel ter hoogte van de zolder, gelet op de beperkte afstand tot de linker perceelsgrens, strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten
Overwegende dat mijn bestuur het standpunt volgt van het College voor wat betreft het verhogen van de linker zijvleugel
Overwegende dat het verhogen van die zijvleugel een miskennis inhoudt van een vergunning die reeds werd voorafgegaan door een weigering om reden van het dwarsprofiel en bouwdiepte van dit deel van de gebouwen
Overwegende de hoogte van de zijvleugel, gelet op de beperkte afstand, een nefaste invloed heeft op het belendend perceel en dit ook werd vertaald in een bezwaarschrift van de aanpalende
Overwegende dat de aanpassing tot een vergunbaar profiel noodzaakt tot een wijziging van de bouwplannen zodat aan huidige aanvraag geen gunstig advies onder voorwaarden kan worden verleend
Overwegende dat het dossier tevens onvoldoende gegevens bevat met betrekking tot de scheidingmuur tegen de linker perceelsgrens
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem weigert op 14 juni 2010 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 14 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 14 september 2010 vindt de hoorzitting plaats.

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

Op 30 september 2010 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitsluiting van de tuinmuur op de linker perceel grens. De verwerende partij motiveert haar beslissing, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt:

“ ...
Gelet op het ontbreken van verdere gegevens aangaande de muur op de linker

perceelsgrens kan n.a.v. deze aanvraag hieromtrent geen uitspraak gedaan worden.

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

Gelet op de historisch gegroeide situatie, waarbij sinds jaar en dag bebouwing tot op korte afstand van de perceelsgrens voorkwam, zal deze beperkte meerhoogte geen onaanvaardbare impact hebben op de belevingswaarde van het aanpalend perceel. T.o.v. het oorspronkelijk ontwerp blijft het een aanzienlijke verlaging van het achterste deel van deze vleugel. T.o.v. het vergund ontwerp is het verschil al bij al beperkt, daarenboven werd met het vergund ontwerp akkoord gegaan met het realiseren van 2 volle bouwlagen, zij het over een beperkte bouwdiepte van 2,75 m, aansluitend bij de achtergevel van het hoofdvolume.

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

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

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

De verzoekende partij dient zich aan als belanghebbende derde. In overeenstemming met artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO begint voor derde belanghebbenden de beroepstermijn van 30 dagen te lopen vanaf de dag na die van de aanplakking.

Het dossier bevat geen attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO. Uit het dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 6 oktober 2010 zowel aan de tussenkomende partij als aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem heeft betekend. De beroepstermijn kon dus ten vroegste op 8 oktober 2010 een aanvang nemen.

Alleen al daaruit blijkt dat het beroep tot vernietiging, dat met een aangetekende brief van 4 november 2010 is ingediend, tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Artikel 4.8.16. §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij

rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de naburige woning gelegen te [REDACTED]. In het eerste middel wordt de verwerende partij verweten dat zij, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, de impact op de woonkwaliteit van de verzoekende partij niet naar behoren heeft beoordeeld. De verzoekende partij argumenteert concreet dat, gegeven de bouwdiepte en bouwhoogte van de linkerzijvleugel in relatie tot de beperkte afstand tot de perceelgrens, de bestreden beslissing tot een bouwvolume leidt dat de belevingswaarde van haar eigendom aantast.

Daaruit blijkt afdoende dat de verzoekende partij over het door artikel 4.8.16. §1, eerste lid, 3° VCRO vereiste belang beschikt om bij de Raad de door de verwerende partij afgegeven vergunning te bestrijden. Noch de verwerende partij; noch de tussenkomen partij stelt dat belang overigens in vraag.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

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

Het middel wordt als volgt ontwikkeld:

“ ...

doordat de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag – o.a. voor wat betreft de kwestieuze verhoging van de linkerzijvleugel - in aanmerking komt voor afgifte van een vergunning,

terwijl, eerste onderdeel, de verwerende partij met deze beslissing regelrecht ingaat tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Zottegem (...) evenals het negatief advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (...);

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

- 1) *de aanvraag **niet bestaanbaar is met haar onmiddellijke omgeving**, nu vooral de combinatie van de bouwdiepte met de te realiseren bouwhoogte van het*

kwestieus volume (lees: linkerzijvleugel), in relatie tot de oriëntatie en de beperkte afstand tot de perceelsgrens (ca. 2,40 m), aanleiding geeft tot een bouwvolume die de aangrenzende, bewoonde eigendom te zwaar belast (**qua bezonning, lichtinval en algemene belevingswaarde**) en

- 2) de aanvraag evenzeer om **architecturale/esthetische redenen** niet kan worden ingewilligd, vermits de oorspronkelijke bijgebouwen gestaan achter de hoofd- of meesterwoning een uiterst beperkte hoogte vertoonden en er geenszins sprake kon zijn van een dubbele bouwlaag, zodat in een streven naar **harmonie** één enkele bouwlaag - **voor alle vleugels** - op dit vlak is aangewezen;

en terwijl, in het licht van voormelde weigeringsargumenten niet kan worden ingezien hoe de verwerende partij kon oordelen dat – op architecturaal/esthetisch vlak - nu toch een dubbele bouwlaag in de linkerzijvleugel kon worden toegestaan, dan wel dat de aanvraag ditmaal wél strookt met haar onmiddellijke omgeving, respectievelijk geen negatieve invloed zal uitoefenen op de belevingswaarde van de aangrenzende eigendom;

en terwijl, een afwijking van o.a. het deskundig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (i.e. de bevoegde stedenbouwkundige instantie) alleen kan worden aanvaard onder de omstandigheden dat de overheid wettige motieven heeft om van het advies af te wijken en uit de formele motivering van het besluit blijkt op grond van welke precieze, juiste en pertinente motieven zij afwijkt van dat advies, dat naast en omwille van de gebrekkige motivering ook duidelijk blijkt dat men in het bestreden besluit ook terugkomt op eerder ingenomen standpunten, dat zulks haaks staat op de elementaire rechtszekerheid (zie bijv: R.v.St. nr. 173.394 van 12 juli 2007; zie ook: a. mast, j. dujardin, m. van damme en j. vande lanotte, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2006, nr. 761; R.v.St. nr. 178.660, 17 januari 2008),

en terwijl, de redengeving dat het vergund ontwerp dd. 8 december 2008 een akkoord insluit met de bouw van een dubbele bouwlaag - weliswaar beperkt tot een bouwdiepte van 2,75 m aansluitend bij de achtergevel van het hoofdvolume - geenszins betekent dat men zich kan vinden in een dubbele bouwlaag over de volledige bouwdiepte van de linkerzijvleugel;

en terwijl, integendeel, men zich in de vergunde dubbele bouwlaag van de linkerzijvleugel van de kwestieuze hoeve kon vinden, net omwille van de beperkte bouwdiepte ervan, respectievelijk het feit dat de dubbele bouwlaag afgewerkt werd met een aanzienlijk lager bouwvolume;

en terwijl, deze toegeving aldus geen vrijgeleide betekent voor realisatie van een dubbele woonlaag over de volledige bouwdiepte van de linkerzijvleugel, dat men met het inroepen van die beperkte toegeving een stap te ver gaat om een aanzienlijke, bijkomende verhoging (70 cm) van de linkerzijvleugel te verantwoorden/regulariseren;

en terwijl, de stelling dat een verhoging met 70 cm ten opzichte van de in 2008 vergunde bouwhoogte van de linkerzijvleugel, respectievelijk een verhoging met 1,50 m ten opzichte van de oorspronkelijke toestand, 'slechts beperkt is', onaanvaardbaar en zelfs foutief is;

en terwijl, op deze wijze een beperkte verhoging **bovenop** de reeds in 2008 beperkte

verhoging van de linkerzijvleugel wordt toegestaan, **zodat finaal geen sprake meer kan zijn van een 'beperkte verhoging' in vergelijking met de oorspronkelijke toestand die dient als maatstaf voor de woonkwaliteit van de verzoekende partij;**

en terwijl, aan de hand van de voorgelegde simulaties en foto's (...) eens te meer wordt aangetoond dat de voorliggende plannen een aanzienlijk verlies van zonlicht (maar liefst 122 uren per jaar) voor de verzoekende partij teweeg brengen (...)

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

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

en terwijl een gelijkaardige zorg kan worden afgeleid uit de doelstellingbepaling van artikel 1.1.4 VCRO op grond waarvan ook de vergunningverlenende overheid, met het oog op het verzekeren van **ruimtelijke kwaliteit**, bij het beoordelen van een bouwaanvraag ertoe is gehouden de aanvraag af te wegen in het licht van de gevolgen ervan voor het leefmilieu, en de culturele, economische, **esthetische en sociale gevolgen**, en rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving van het bouwproject,

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

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

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

en zodat, de redengeving van het bestreden besluit - precies omwille van het feit dat het steunt op een feitelijk en juridisch verkeerde beoordeling van de situatie - **niet afdoende**

is, en de verwerende partij bijgevolg ook getuigt van een **onzorgvuldige besluitvorming**.

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

*Het eerste middel is in al zijn onderdelen beschouwd, gegrond.
...*

2.

Ter weerlegging van het middel stelt de verwerende partij wat volgt:

“ ...

Verzoeker meent dat de bestreden beslissing de opgeworpen regelgeving schendt omdat in weerwil van de beslissing van het CBS en het advies van de GSA de vergunning wordt verleend. Tevens zou huidige bestreden beslissing niet stroken met een voorgaande beslissing van de deputatie en zou de deputatie de aanvraag niet zorgvuldig beoordeeld hebben inzake de door de vergunning veroorzaakte hinder.

In een eerste middelonderdeel verwijst verzoeker naar de beslissing in eerste administratieve aanleg van het CBS en het negatief verslag van de GSA alsook naar een voorgaande beslissing van de deputatie om te argumenteren dat huidige bestreden beslissing onterecht van afwijkt.

Artikel 4.7.21. §1 VCRO bepaalt:

“Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.”

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

Dit wordt bevestigd door rechtspraak van de Raad van State:

“4.3.5. Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag, dit op grond van een eigen beoordeling, zowel in rechte als in feite, van de aanvraag en is zij daarbij niet gebonden door argumenten die werden aangewend en adviezen die werden gegeven in de daaraan voorafgaande administratieve procedure. In tegenstelling tot hetgeen de verzoeker voorhoudt, is ze er niet toe gehouden te verantwoorden waarom zij de opvatting van de in eerste aanleg bevoegde overheid als zodanig niet is bijgetreden.” (R.v.St. nr. 209.506 van 6 december 2010. Zie ook R.v.St. nr. 207.283 van 10 september 2010)

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

De voorgaande beslissing van de deputatie hield in essentie in dat zij zich niet kon

vinden in een dubbele bouwlaag over de volledige bouwdiepte. Daarom werd een getrapte bebouwing vergund, met de hoogste bebouwing vooraan, afbouwend naar de achterzijde van het perceel.

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

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

Deze beoordeling vindt men expliciet terug in bestreden beslissing:

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

Gelet op de historisch gegroeide situatie, waarbij sinds jaar en dag bebouwing tot op korte afstand van de perceelsgrens voorkwam, zal deze beperkte meerhoogte geen onaanvaardbare impact hebben op de belevingswaarde van het aanpalend perceel. T.o.v. het oorspronkelijk ontwerp blijft het een aanzienlijke verlaging van het achterste deel van deze vleugel. T.o.v. het vergund ontwerp is het verschil al bij al beperkt, daarenboven werd met het vergund ontwerp akkoord gegaan met het realiseren van 2 volle bouwlagen, zij het over een beperkte bouwdiepte van 2,75 m, aansluitend bij de achtergevel van het hoofdvolume."

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

In een tweede middelonderdeel stelt verzoeker dat de deputatie de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, meer specifiek in verband met de hinder voor verzoeker, niet zorgvuldig beoordeelde.

Vooreerst dient opgemerkt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een louter inhoudelijke beoordeling is welke tot de discretionaire bevoegdheid van de deputatie behoort, waarbij, naar analogie met vaste rechtspraak van de Raad van state, het niet aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen toekomt zijn beoordeling van een goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aangevraagde vergunning onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg.

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

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

deze beslissing tot gevolg.

De deputatie heeft weldegelijk de overweging gemaakt in verband met de bijkomende hinder door goedkeuring van de werken:

“Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de impact van de hier gevraagde verhoging op de bezonning van het aanpalend perceel gelet op de oriëntatie van het terrein en de bebouwing, de aanwezigheid van het groter hoofdvolume en de ophoging van slechts zo’n 70 cm beperkt zal zijn. Daarenboven worden geen bijkomende zichten genomen naar het aanpalend perceel, zodat van bijkomende impact op de privacy van het aanpalend perceel geen sprake is. Een dergelijke beperkte verhoging zal in deze historisch gegroeide omgeving de goede plaatselijke aanleg niet ontwrichten.”

De deputatie ging er redelijkerwijze van uit dat een verhoging van een gebouw van 70cm geen overmatige hinder voor de nabuur kan inhouden.

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

...

3.

De tussenkomenende partij repliceert als volgt op het middel:

“ ...

Weerlegging van het eerste middelonderdeel

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

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de deputatie, ingevolge de devolutieve werking van het beroep, over de beoordelingsvrijheid beschikt om het dossier volledig en integraal aan een eigen onderzoek te onderwerpen. De deputatie doet derhalve uitspraak op grond van een eigen beoordeling van de eisen gesteld door de plaatselijke ordening en is daarbij niet gebonden door argumenten die zijn aangewend en adviezen die zijn gegeven in de voorafgaande administratieve procedure (zie bv. RvS 24 maart 2010, nr. 202.306, bvba Vanderborght, p. 5 en 11; RvS 10 december 2010, nr. 209.661, Peeters, p. 9-10).

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

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft overigens een opportuniteitskwestie, daar waar uw Raad enkel uitspraak kan doen over de legaliteit van een vergunningsbesluit. Zo komt het, volgens vaste rechtspraak, niet toe aan uw Raad

de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Uw Raad is in de uitoefening van het opgedragen wettigheidsstoezicht wel bevoegd om na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de bestemming van het gebied en de onmiddellijke omgeving.

Dit kan in voorliggend geval niet worden betwist.

De deputatie oordeelt, met betrekking tot de linkerzijvleugel (die het voornaamste twistpunt vormt), dat

“(…)

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

Gelet op de historisch gegroeide situatie, waarbij sinds jaar en dag bebouwing tot op korte afstand van de perceelsgrens voorkwam, zal deze beperkte meerhoogte geen onaanvaardbare impact hebben op de belevingswaarde van het aanpalend perceel. T.o.v. het oorspronkelijk ontwerp blijft het een aanzienlijke verlaging van het achterste deel van deze vleugel. T.o.v. het vergund ontwerp is het verschil al bij al beperkt, daarenboven werd met het vergund ontwerp akkoord gegaan met het realiseren van 2 volle bouwlagen, zij het over een beperkte bouwdiepte van 2,75 m, aansluitend bij de achtergevel van het hoofdvolume.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de impact van de hier gevraagde verhoging op de bezonning van het aanpalend perceel gelet op de oriëntatie van het terrein en de bebouwing, de aanwezigheid van het groter hoofdvolume en de ophoging van slechts zo'n 70 cm beperkt zal zijn.

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

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

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

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

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

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

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

Weerlegging van het tweede middelonderdeel

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

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

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

Het tweede middelonderdeel is ongegrond.

*Het eerste middel is, in zijn beide onderdelen, ongegrond.
..."*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

"...

*Kern van de zaak, vormt immers het feit dat in casu dat **geen afdoende motivering** voorligt waaruit kan afgeleid worden dat de Deputatie terecht kon overgaan tot afgifte van de gevraagde vergunning/regularisatie, en daarmee kon afwijken van de bemerkingen van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Zottegem die – hierin gesteund door de gewestlijk stedenbouwkundig ambtenaar – in haar besluit dd. 14 juni 2010 oordeelde dat:*

- 1) via gekunstelde ingrepen toch gepoogd wordt om – in weerwil van de vergunning dd. 8 december 2008 – op de verdieping van de linkerzijvleugel een zo maximaal mogelijke woonlaag te creëren, terwijl dit echter nog steeds indruist tegen de argumentatie van de Deputatie, nl dat de voorliggende combinatie van bouwdiepte – en hoogte, in relatie tot de oriëntatie en de beperkte afstand tot de perceelsgrens (ca 2,40 m), leidt tot een bouwvolume dat het aangrenzend*

bewoond eigendom te zwaar belast (qua bezonning, lichtinval en algemene belevingswaarde); en

- 2) dat het verhogen van die linkerzijvleugel een miskennen inhoudt van een vergunning die reeds werd voorafgegaan door een weigering om reden van het dwarsprofiel en bouwdiepte van dit deel van de gebouwen.

Rekening houdende hiermee, dient dan ook geoordeeld dat de tussenkomende partij bewust de vergunning dd. 8 december 2008 niet correct heeft uitgevoerd, om vervolgens – via toepassing van de techniek van de voldongen feiten – de daarop gerealiseerde afwijking (lees: verhoging van de linkerzijvleugel) alsnog vergund/geregulariseerd te krijgen.

Ter zake kan worden verwezen naar de geldende rechtspraak van de Raad van State die hieromtrent eerder oordeelde dat **'wanneer de vergunningverlenende overheid moet oordelen over een aanvraag tot regularisatie, ze in haar oordeel over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, niet mag zwichten voor het gewicht van het voldongen feit (...)'**.

Welnu, wanneer men de weigeringsbeslissing van de Deputatie dd. 22 mei 2008 en de vergunningsbeslissing van de stad Zottegem dd. 8 december 2008 naast elkaar legt, dan kan men niet anders dan oordelen dat men in casu gezwicht is voor een **gerealiseerde toestand** die quasi 90 % tegemoet komt aan de toestand zoals geweigerd bij besluit dd. 22 mei 2008.

Minstens dient hieruit afgeleid te worden dat het voor discussie vatbaar is of in een gewone situatie – waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd vooraleer de verhoging van de linkerzijvleugel is uitgevoerd – men zou zijn overgegaan tot de vergunning ervan.

Het tegendeel blijkt waar te zijn, nu voormelde beslissingen dd. 22 mei 2008 en 8 december 2008 geen tussenweg of middenoplossing voor mogelijk hielden.

Deze vaststelling dient er volgens de verzoekende partij dan ook toe te besluiten dat in casu de beslissingsnemende overheid is gezwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

...

Beoordeling door de Raad

1.

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

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid

stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen. Wanneer het vergunningverlenende bestuursorgaan voor een regularisatieaanvraag staat, mag het in zijn oordeelsvorming over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit.

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

2.

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

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

“ ...

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

Gelet op de historisch gegroeide situatie, waarbij sinds jaar en dag bebouwing tot op korte afstand van de perceelsgrens voorkwam, zal deze beperkte meerhoogte geen onaanvaardbare impact hebben op de belevingswaarde van het aanpalend perceel. T.o.v. het oorspronkelijk ontwerp blijft het een aanzienlijke verlaging van het achterste deel van deze vleugel. T.o.v. het vergund ontwerp is het verschil al bij al beperkt, daarenboven werd met het vergund ontwerp akkoord gegaan met het realiseren van 2 volle bouwlagen, zij het over een beperkte bouwdiepte van 2,75 m, aansluitend bij de achtergevel van het hoofdvolume.

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

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

...”

Uit die motivering blijkt dat de verwerende partij de door de stedenbouwkundige vergunning van 8 december 2008 toegelaten werken als uitgangspunt heeft genomen en enkel de impact van de in afwijking van die vergunning uitgevoerde werken op de goede ruimtelijke ordening heeft

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

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

C. Kosten

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

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid is opgetreden, ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om die opdracht, dat wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dat binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

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

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF