

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0383 van 9 juli 2013
in de zaak 2010/0541/A/2/0522

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Vincent COIGNIEZ, kantoor houdende te 3000 Leuven,
Vaartstraat 64
en advocaat Philippe DECLERCQ, kantoor houdende te 3000 Leuven,
J.P. Micnkellersstraat 33
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 16 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning en herbouwen van een garage.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe DECLERCQ die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Johan VANSTIPPELEN die loco advocaat Bert BEELEN 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 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

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 14 september 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 tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 19 december 2001 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning en de herbouw van een garage”*.

Met deze aanvraag zou de woning voornamelijk achteraan in de diepte uitgebreid worden met een keuken en de bestaande garagebox zou vervangen worden door een grotere, 11m diepe gemetselde garage, geplaatst op de perceelsgrens met de verzoekende partij. Tweede verzoekende partij had het aanvraagformulier en de plannen voor akkoord ondertekend.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven' gelegen in woongebied.

Het perceel is 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 25 maart 2009 tot en met 23 april 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Er werd geen advies gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat dit wel vereist was, nu de nieuwe garage niet voldoet aan de voorwaarden om vrijgesteld te zijn van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De nieuwe garage is immers maximum 5,56 meter hoog. Conform artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, is het advies niet vereist indien de kroonlijsthoogte beperkt is tot 3 meter en het hoogste punt van het dak niet hoger is dan 4,50 meter.

Bij besluit van 30 januari 2002 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de woning en garage.

Op eenzijdig verzoekschrift werden, bij beschikking van de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 29 maart 2002, de werken aan de garage stilgelegd en dit tot wanneer de Raad van State uitspraak zou doen over het toen nog in te dienen verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning.

De vordering tot schorsing werd verworpen bij arrest van 26 november 2002 (nr. 112.903). Met het arrest van 12 januari 2009 (nr. 189.408) werd de stedenbouwkundige vergunning van 30 januari 2002 vernietigd bij gebrek aan een openbaar onderzoek. De op het aanvraagformulier en de plannen gestelde handtekening werd door de Raad van State enkel toegeschreven aan de tweede verzoekende partij, zodat de aanvraag nog openbaar diende gemaakt te worden.

Na het vernietigingsarrest werd de procedure door het college van burgemeester en schepenen hernomen.

De werken zijn inmiddels volledig uitgevoerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg weigert op 16 december 2009 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Gelet op het arrest van de Raad van State, dat de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 30 januari 2002 vernietigd.

Gelet op het feit dat de procedure hernomen werd bij het openbaar onderzoek en dat er één bezwaarschrift werd ingediend.

Overwegende dat het inplantingsplan niet de correcte bestaande toestand weergeeft (inplanting garage van de burelen), waardoor het plan mogelijk misleidend is.

Overwegende dat de schaal en het ruimtegebruik van de constructie niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, omwille van de hoogte (gaande van 3.99m tot 5.51m

boven het maaiveld), de oppervlakte van +50m², en de inplanting aansluitend aan de woning waardoor een bouwdiepte van 27m gecreëerd wordt.

Overwegende dat omwille van het karakter van de straat, grenzend aan natuurgebied, met overwegend halfopen en open bebouwingen en de doorkijk naar de achterliggende open ruimte, de garage de ruimtelijke draagkracht overschrijdt.

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 15 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 april 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende overweging:

“ ...

3. De aanvraag is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het volume van het nieuwe bijgebouw is niet aanvaardbaar op het betrokken perceel in de bestaande gekende omgeving. Vooral de totale bouwhoogte van het gebouw is overdreven en ruimtelijk met verantwoord. Met een hoogte die toeneemt van 4.30m aan de voorgevel tot 5.56m aan de achtergevel tengevolge van de terreinhelling, is de ruimtelijke impact van deze garage veel groter dan van een normaal bijgebouw mag verwacht worden. Dergelijke bouwhoogte staat totaal met in verhouding tot de 'normale' garages die in het straatbeeld voorkomen, onder andere op het aanpalend perceel aan de oostzijde. Het staat zelfs niet meer in verhouding tot de eigen woning op het perceel. De kroonlijsthoogte langs de achtergevel van het bijgebouw is zelfs meer dan een meter hoger dan deze van de voor- en zijgevel van de woning.

4. Daarnaast is ook een bouwdiepte van 12.00m en dit langs de perceelsgrens overdreven en niet aanvaardbaar op die plek. Aangezien de eigenaar van het aanpalend perceel zijn bezwaren met betrekking tot de garage heeft geuit tijdens het openbaar onderzoek en er recent nog een nieuwe garage van een veel bescheidenere omvang tegen de betrokken garage werd opgericht kan er niet verwacht worden dat de lange hoge wachtgevel ooit volledig zal afgewerkt worden. Dit is niet aanvaardbaar.

5. De garage neemt ook de volledige breedte van de bouwvrije strook naast de woning in. Het perceel lijkt op die manier volledig dichtgebouwd. Hierdoor wordt de openheid tussen de verschillende woningen in het bestaande straatbeeld in het gedrang gebracht. Bijkomend is ook de openheid tussen de woning en het bijgebouw volledig verloren gegaan, doordat de zijgevel over de volledige hoogte doorgetrokken werd tot tegen de garage. Door deze fysische link tussen de vernieuwde aanbouw achter de woning en de garage heeft de bebouwing op het perceel dan ook een totale bouwdiepte van meer dan 27m. Dit is hier ruimtelijk niet aanvaardbaar.

6. Het gevraagde bouwvolume is dus op zich te omvangrijk binnen de bestaande omgeving, vooral door de bouwhoogte en bouwdiepte. De ruimtelijke impact naar de omgeving toe, en in het bijzonder naar het aanpalend perceel aan de oostzijde, is hierdoor ook te groot. Het bijgebouw ontnemt een groot deel van het zicht en de bezonning (avondzon) voor de buurwoning nr. [REDACTED]. De hinder is te groot. Bovendien overstijgt het bijgebouw ook de bestemming van loutere garage en berging. Een oppervlakte van ca. 54m², een vrije hoogte binnen van 3.58m, het voorzien van een smeerpuit op kelderniveau, dit is niet nodig voor het stallen van een wagen bij een eengezinswoning. Het geeft eerder de indruk dat het bijgebouw meer bedoeld is als

werkplaats/autoherstelplaats. Dit wordt trouwens bevestigd in het strafdossier en door het feit dat het college van burgemeester en schepenen op 15 mei 2002 akte heeft genomen van de melding van een nieuwe inrichting klasse 3 (o.a. herstellingswerkplaats). In de bestaande louter residentiële omgeving is dergelijke activiteit niet wenselijk.

*7. ... Op het plan van de voorgevel werd het nieuwe bijgebouw zelfs niet opgetekend. Op zijn minst zouden de plannen een correcte en volledige weergave moeten zijn van de beoogde werken.
..."*

Na de hoorzitting van 22 april 2010 beslist de verwerende partij op 22 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

3. In verband met de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de vergunningsbeslissing van 30 januari 2002. Indertijd werd door het college van burgemeester en schepenen geoordeeld dat het beoogde garagegebouw wel degelijk vanuit ruimtelijk standpunt aanvaardbaar kan geacht worden. Er kan daarnaast gesteld worden dat de algemene stedenbouwkundige inzichten met betrekking tot de inplanting en de omvang van bijgebouwen sindsdien nauwelijks of niet zijn gewijzigd. Door de vergunning te verlenen werden er bovendien door de overheid verwachtingen gecreëerd ten aanzien van de aanvrager. De deputatie is van oordeel dat in dit geval op basis van het vertrouwensbeginsel de vergunning opnieuw verleend moet worden. De voorwaarden die indertijd door het college van burgemeester en schepenen werden opgelegd zullen hernomen worden.

4. In bijkomende orde wordt wel vastgesteld dat de huidig gerealiseerde toestand niet volledig overeenstemt met de oorspronkelijke ontwerpplannen van 2001. Onder andere springt de garage ca. 1.00m in ten opzichte van de zijgevel van de woning in plaats van in het verlengde te liggen en heeft de constructie geen 4 rechte hoeken door de schuinlopende zijdelingse perceelsgrens. Door de perceelsvorm versmalt de zijdelingse bouwvrije strook en is deze ter hoogte van de garage niet 4.05m breed maar ±3.40m. De ruimtelijke impact van deze wijzigingen zijn echter relatief beperkt, zij hebben geen weerslag op het aanpalend perceel, enkel op het eigen perceel. In de huidige procedure kunnen evenwel grotere planaanpassingen niet meer opgelegd worden, de plannen zoals oorspronkelijk ingediend in 2001 zullen vergund worden.

... met de volgende voorwaarden:

- de voorzieningen voor de afvoer van het hemelwater worden volledig in overeenstemming gebracht met de huidig geldende provinciale verordening inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakvlakken;*
- de volgende voorwaarden uit de oorspronkelijke vergunningsbeslissing van 30 januari 2002 worden overgenomen:*
 - de muren op de scheiding aan de zijde van de burens volledig af te werken in gevelsteen (aan beide perceelsgrenzen en aan beide zijden van de muur).*
 - aanleg van een groenscherm in het eerstvolgend plantseizoen.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging in Hoofde van de Tweede Verzoekende Partij

Met een aangetekende brief van 26 juli 2010 heeft de griffier van de Raad de verzoekende partijen uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen conform artikel 4.8.18 VCRO over te gaan tot betaling van het verschuldigde griffierecht en dit op straffe van niet-ontvankelijkheid van het beroep.

Op 13 augustus 2010 delen de verzoekende partijen mee dat een betaling van 175,00 euro werd uitgevoerd.

Ter zitting van 7 juni 2011 werd door de raadsman van de verzoekende partijen gesteld dat het rolrecht moet beschouwd worden als zijnde betaald in hoofde van de eerste verzoekende partij.

De tweede verzoekende partij voert geen redenen aan van overmacht of onoverkomelijke dwaling voor de niet-betaling van het rolrecht, zodat de Raad tot de onontvankelijkheid van het beroep van de tweede verzoekende partij dient te besluiten.

Wanneer hierna verwezen wordt naar de verzoekende partij, wordt dan ook enkel de eerste verzoekende partij bedoeld.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging in Hoofde van de Verzoekende Partij

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, conform artikel 4.7.23, §4 VCRO, zoals dit toen gold, aangeplakt op 28 mei 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 25 juni 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij betwist het rechtens vereiste belang en stelt het volgende:

“ ...

Ter zake kan de vraag gesteld worden of de verzoekende partijen nog belang hebben om deze procedure in te leiden bij Uw Raad;

... ”

Alleszins, nu verzoekende partijen de muur waartegen zij hebben aangebouwd voor de constructie van hun nieuwe garage, aldus gemeen gemaakt hebben lijkt het alleszins zo dat zij geen belang meer hebben om de stedenbouwkundige vergunning aan te vechten bij uw Raad, waarbij de garage, waartegen zij hebben aangebouwd, in vraag zou worden gesteld;

... ”

De verzoekende partij antwoordt hierop dat de kwestie van muurgemeenschap vreemd is aan de huidige procedure en dat de Raad geen uitspraak mag doen over de burgerlijke rechten van partijen.

Beoordeling door de Raad

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 uitzicht vanuit de woning en de tuin en dit door de inplanting van de veel grotere garage van de tussenkomen partij.

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 is 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.

De Raad dient, samen met de verzoekende partij, vast te stellen dat zij geen uitspraak kan doen over het bestaan van betwiste burgerlijke rechten van de partijen. Artikel 4.2.22 VCRO stelt immers dat de vergunning een zakelijk karakter heeft en verleend wordt onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VII. 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, §2, 1° en 2° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO en van de artikelen 5.1 en 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), de schending van de motiveringsplicht en de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet onderzocht is. De verzoekende partij verwijst hierbij naar artikel 4.3.1, §2 VCRO waarin duidelijk staat dat de vergunningverlenende overheid rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand en daarbij de relevant te beoordelen criteria en aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO dient te betrekken. Zij stelt dat in de bestreden beslissing geen enkele van de voormelde criteria bij de beoordeling is betrokken.

Het tweede onderdeel heeft betrekking op de verwijzing van de verwerende partij naar de vergunningsbeslissing van 30 januari 2002. De verzoekende partij meent dat dit geen concrete beoordeling is van de goede ruimtelijke ordening.

In het derde onderdeel voert de verzoekende partij nog aan dat de vergunningsbeslissing van 30 januari 2002 vernietigd werd door de Raad van State bij arrest nummer 189.408 van 12 januari 2009. De eerste vergunningsbeslissing wordt geacht nooit te hebben bestaan en de verwerende partij kan er dan ook niet naar verwijzen om de huidige bestreden beslissing te motiveren. De

beslissing van 30 januari 2002 kan dan ook geen enkele verwachting hebben gecreëerd in hoofde van de tussenkomen partij. Door het tussengekomen arrest van de Raad van State moest een openbaar onderzoek worden georganiseerd, zodat de overheid niet gebonden kan zijn door een beslissing die is genomen zonder openbaar onderzoek.

In een vierde en laatste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de beslissing niet steunt op in feite en in rechte juiste gegevens. Het gaat om een regularisatieaanvraag waarbij de verwerende partij zelf heeft vastgesteld dat de huidig gerealiseerde toestand niet volledig overeenstemt met de oorspronkelijke ontwerpplannen van 2001. Toch houdt de verwerende partij rekening met de plannen uit 2001. Dit is volgens de verzoekende partij een onzorgvuldig genomen beslissing.

2.

De verwerende partij meent dat in de bestreden beslissing de bouwplaats uitvoerig is beschreven met het oog op een correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. De verwerende partij meent dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt om welke redenen zij de aanvraag in overeenstemming vindt met de goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met deze motivering, heeft niet tot gevolg dat de bestreden beslissing de voorgehouden bepalingen schendt.

Zij stelt dat zij rekening heeft gehouden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de andere adviezen en met de argumenten die naar voren zijn gebracht in het kader van het beroep. Dit zijn echter adviezen, niet meer of niet minder.

3.

Ook de tussenkomen partij is van mening dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zeer uitvoerig is besproken in de bestreden beslissing. Zij verwijst hiervoor naar de *'beschrijving van de bouwplaats'* en het onderdeel *'beoordeling'*, onder punt 3.

Zij stelt dat zij de garage heeft gebouwd op basis van de vergunning van 30 januari 2002. Zij meent dat zij ervan kon uitgaan dat de vergunning correct was en dat deze wel degelijk verwachtingen heeft gecreëerd. De tussenkomen partij wijst erop dat de vergunning enkel werd vernietigd omwille van een vormgebrek.

Wat het vierde onderdeel betreft, meent de tussenkomen partij dat de verwerende partij wel degelijk is uitgegaan van de juiste hoogte- en breedtematen. Zij meent dan ook dat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing heeft genomen.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog toe dat het beschrijven van de plaats niet gelijk staat met een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij stelt ook dat haar kritiek geen loutere opportunistiekritiek is, maar gericht is tegen de legaliteit van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij niet op afdoende wijze de verenigbaarheid van het aangevraagde heeft onderzocht met de goede ruimtelijke ordening en dat de bestreden beslissing bijgevolg de motiveringsplicht schendt.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te 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.

Gelet op de aard van de aanvraag (regularisatie van verbouwing van woning en garage op perceelsgrens) zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, en de hinderaspecten.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.21, §1 VCRO dat de deputatie, ook wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de redenen vermeldt waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de deputatie. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de deputatie de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen oordelen of de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De bestreden beslissing bevat enerzijds wel een concrete omschrijving van de bouwplaats waarbij kort verwezen wordt naar het '*aanpalend perceel aan de oostzijde*'.

In de 'beoordeling' wordt echter nergens een beoordeling gemaakt van de ruimtelijke gevolgen van de aanvraag op 'in de omgeving bestaande toestand' en de aldaar bestaande bebouwing en meer in het bijzonder de eigendom van de verzoekende partij.

Nochtans dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partij reeds in het openbaar onderzoek bezwaren had ingediend over hinderlijke aspecten met betrekking tot de inplantingswijze van de garage.

Een loutere omschrijving van de plaats is geen concrete, laat staan redelijke beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partij dat onmiddellijk paalt aan datgene waarop de aanvraag betrekking heeft.

De verwerende partij verwijst enkel naar de vernietigde vergunning van 30 januari 2002 om te motiveren dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Aangezien deze vergunning werd vernietigd door de Raad van State, wordt deze vergunning geacht nooit te hebben bestaan. De verwerende partij kon dan ook niet meer verwijzen naar de onbestaande vergunning om haar bestreden beslissing te motiveren. Zij dient een eigen, concrete beoordeling te maken van de goede ruimtelijke ordening.

3.

Het gebrek aan motivering inzake overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening klemmt des te meer, daar de verwerende partij ook nagelaten heeft de andersluidende bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet te weerleggen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft immers vastgesteld dat de ruimtelijke impact op het aanpalend perceel aan de oostzijde te groot is. Het bijgebouw zal een groot deel van het zicht van en de bezonning voor de verzoekende partij ontnemen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt tevens vast dat de garage veel groter is dan een normaal bijgebouw en dat de bouwhoogte niet in verhouding staat tot de normale garages die in het straatbeeld voorkomen, onder andere op het aanpalend perceel aan de oostzijde. De Raad stelt vast dat de verwerende partij deze argumenten niet weerlegt in de bestreden beslissing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kwam tevens tot de bevinding dat, omwille van de bouwhoogte van de garage, in deze toch advies diende gevraagd te worden van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Ook dit aspect werd door de verwerende partij niet weerlegd, noch werd dit advies bijkomend gevraagd.

4.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1., §2 VCRO evenals de motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep, ingesteld door de tweede verzoekende partij, is conform artikel 4.8.18 VCRO onontvankelijk.
3. Het beroep, ingesteld door de eerste verzoekende partij, is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 april 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning en herbouwen van een garage op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
6. 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 9 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS