

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0684 van 26 november 2013  
in de zaak 1112/0334/SA/1/0285

*In zake:* mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan BIJTTEBIER  
kantoor houdende te 2060 Antwerpen, Nachtegaalstraat 47

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de vzw [REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Karolien BEKÉ  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 12 augustus 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft onder voorwaarden aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een danszaal.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 4 juli 2012 met nummer S/2012/0146 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering, die initieel is toegewezen aan de derde kamer, is op 4 juli 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 oktober 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan BIJTTEBIER die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Karolien BEKE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

De vzw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 10 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 februari 2012 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen en haar daarbij gevraagd het verschuldigde rolrecht te betalen.

De tussenkomenende partij heeft het rolrecht betaald en haar verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 17 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een uitbreiding van een danszaal”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 mei tot en met 24 juni 2011, dient de verzoekende partij één van de twee bezwaarschriften in.

De brandweer van Antwerpen brengt op 15 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 15 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 12 augustus 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“...

*Voorliggende aanvraag omvat het uitbreiden van een danszaal. De koer op het gelijkvloers wordt deels bebouwd tot op de achterste grens van het perceel. Het platte dak van de nieuwbouw wordt uitgevoerd als groendak. Om de lichtinval van de rechter geuur te vrijwaren wordt palend aan de scheidingsmuur het dak onder 45° uitgevoerd.*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De aanvraag wijkt betreffende materialen en bouwwijze niet af van het algemeen gangbare in een woongebied en in de omgeving.*

*In de aanvraag is geen sprake van accoustische isolatie van de danszaal, terwijl het gebruik van een danszaal geluidsoverlast met zich kan meebrengen, wat ook tot uiting komt in de bezwaarschriften. Gelet op de luidruchtigheid van de functie wordt dan ook een dergelijke accoustische isolatie opgelegd opdat de aanvraag geen hinder voor de buurt zou veroorzaken.*

*Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat de danszaal voldoende accoustisch geïsoleerd wordt.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2011 als volgt om dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

*De omgeving wordt gedomineerd door bewoning. In de ruimere omgeving zijn een aantal handelszaken aanwezig. De aanvraag is gelegen in een dichte stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door vele appartementsgebouwen en relatief dicht bebouwde percelen.*

*De resterende open ruimte is hier schaars. Vanuit die optiek dient dan ook de resterende open ruimte op de individuele percelen zoveel mogelijk behouden te worden en ingericht als tuin. Het verder dichtbouwen van dergelijke ruimtes druist in tegen de ontpoppingspolitiek die voor deze dichte woonkernen wordt gevoerd.*

*Het volledig dichtbouwen van dit perceel zal de visuele hinder voor de directe aanpalende burelen sterk vergroten. Zo heeft beroeper terecht de opmerking gemaakt dat zijn stadstuin volledig wordt omsloten door bebouwing. Het voorzien van een schuin dak van 45° zal geen oplossing bieden voor het weggenomen zicht dat men vanuit de tuin nu nog heeft. Men zal een andere ruimtelijke beleving ervaren vanuit deze tuin door de uitbreiding van dit gebouw.*

*Voor wat betreft de hinder inzake lawaai kan zoveel mogelijk tegemoet gekomen worden door het voorzien van akoestische isolatie. Dit werd ook opgelegd door de stad Antwerpen via de stedenbouwkundige vergunning. Ook de aanvrager geeft mee dat er zal gewerkt worden met geluidswerende materialen.*

*Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan de uitbreiding van de danszaal niet voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 november 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 als volgt om het administratief beroep niet in te willigen en, onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, overeenkomstig de plannen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

*De aanvraag betreft de beperkte uitbreiding van een danszaal, die is ingericht op het gelijkvloers van een appartementsgebouw. Het geheel wordt uitgebreid met 38,50 m². de uitbreiding respecteert de bestaande scheidingsmuur en richt een schuin dak (45°) op van aan de scheiding tot op 1m85 vanwaar een plat dak met groenbedekking wordt aangelegd.*

*Beroeper gaat niet akkoord met deze uitbreiding omdat op die manier hun perceel volledig wordt ingesloten. Bovendien vreest men voor nog meer hinder.*

*De aanvraag is gelegen in een dichte stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door vele appartementsgebouwen en relatief dicht bebouwde percelen. De resterende open ruimte is hier schaars. Bovendien is het eigen aan deze stedelijke omgeving dat er minder privacy, eventueel minder zonlicht en meer inkijk mogelijk is. Verder is de danszaal al 20 jaar op deze plek aanwezig.*

*In principe wordt voor woningen een standaard bouwdiepte van max. 17m voorzien.*

*Echter voor handelszaken kan, indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, een uitbreiding en bebouwing van het volledige perceel worden toegestaan.*

*Gelet op de aanwezige bebouwing, die reeds deze 17m regel overschrijden kan voorliggende uitbreiding hier ook aanvaard worden. In de buurt komen nog een aantal handelszaken voor.*

*Voor wat betreft de hinder inzake lawaai kan zoveel mogelijk tegemoet gekomen worden door het voorzien van akoestische isolatie. Dit werd ook opgelegd door de stad Antwerpen via de stedenbouwkundige vergunning. Ook de aanvrager geeft mee dat er zal gewerkt worden met geluidswerende materialen. Verder is de aanvrager ermee akkoord om concrete afspraken te maken betreffende de ‘aankleding’ van de perceelsmuur (het gedeelte nieuwe scheimuur van de uitbreiding van de danszaal).*

*Doordat gewerkt wordt met een schuin dak van 45° zal de bijkomende hinder inzake lichtinval beperkt blijven. Aan de hoogte van de bestaande scheidingsmuur wordt niets gewijzigd.*

*De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking komen.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad heeft met het arrest van 4 juli 2012 met nummer S/2012/0146 geoordeeld dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De Raad heeft met het arrest van 4 juli 2012 met nummer S/2012/0146 geoordeeld dat de verzoekende partij beschikt over het vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het motiveringsbeginsel, de rechten van verdediging, het zorgvuldigheidbeginsel en de materiële- en formele motiveringsplicht.

Volgens de verzoekende partij moet uit de bestreden beslissing minstens blijken dat de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de verzoekende partij onderzocht zijn.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partij echter alleen wie aanwezig was op de hoorzitting (alhoewel het aanvankelijk niet-vermelden van de raadsman zelfs geleid heeft tot een klacht bij de provinciegouverneur), maar niet om welke reden(en) de verwerende partij bepaalde argumenten al dan niet verworpen heeft.

De verzoekende partij stelt dat er niet onderzocht kan worden op basis van welke “*ruimtelijke orderingsgronden*” de verwerende partij de bestreden vergunning verleent.

Ten slotte argumenteert de verzoekende partij dat de brief van de provinciegouverneur van 23 december 2011 meer vragen oproept dan antwoorden biedt omdat de provinciegouverneur erkent dat de bijstand van een raadsman op de hoorzitting niet nuttig is en omdat diens

schriftelijk vastgelegd standpunt niet opgenomen of weerlegd wordt in de eindbeslissing wegens “geen tijd om dit administratief te verwerken”.

Als dat bij de verwerende partij de regel is, zo besluit de verzoekende partij, worden de rechten van verdediging systematisch geschonden.

2.

De tussenkomenende partij antwoordt hierop dat artikel 4.7.23, §1 VCRO, in het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist dat uit de bestreden beslissing moet blijken dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Volgens de tussenkomenende partij is dit hier zeker het geval. De determinerende elementen uit dat verslag (overschrijden van de bouwlijn, verminderde levenskwaliteit door mindere (zon)lichtinval en onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening) zijn overgenomen en gemotiveerd weerlegd.

De tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij het fotomateriaal en simulaties, die zij tijdens de hoorzitting toegelicht heeft, in aanmerking genomen heeft en omwille van de voorgehouden geluidshinder in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat de danszaal akoestisch wordt geïsoleerd.

Ten slotte stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij aan de brief van de provinciegouverneur van 23 december 2011 een andere dan de echte draagwijdte toekent. Er kan volgens de tussenkomenende partij helemaal niet uit afgeleid worden dat de verwerende partij geen rekening gehouden heeft met de tijdens de hoorzitting voorgelegde gegevens.

3.

De verzoekende partij beklemtoont in haar toelichtende nota vooral dat vijf van de zeven opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “ongelezen” blijven en dat de tussenkomenende partij de ontpittingspolitiek, als beleidsinstrument bij uitstek in rustige woonzones, verlaat.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij koppelt de (volgens haar systematische) schending van de rechten van verdediging aan de (inhoud van de) brief van de provinciegouverneur van 23 december 2011.

Volgens de verzoekende partij erkent de provinciegouverneur in deze brief dat de bijstand van een raadsman op de hoorzitting zinloos is, omdat met diens schriftelijk standpunt geen rekening kan gehouden worden, hetgeen volgens de verzoekende partij de rechten van verdediging reduceert tot een mondelinge tussenkomenst en ook betekent dat een zorgvuldige dossierbehandeling niet gegarandeerd kan worden.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij aan de brief van de provinciegouverneur een andere draagwijdte geeft dan door de provinciegouverneur bedoeld is, namelijk te wijzen op de door de VCRO geregelde administratieve beroepsprocedure waarin geen schriftelijke reacties van de betrokkenen op het administratief beroep zijn voorzien.

Wanneer er dan toch nota's of schriftelijke reacties ingediend worden, hetgeen volgens de provinciegouverneur vaak gebeurt tijdens een hoorzitting, rijst de vraag tot wanneer deze nota's

nog aanvaard kunnen worden om administratief verwerkt te kunnen worden en tot wanneer hierop een weerwoord wordt aanvaard.

De in de nota's vermelde gegevens worden in de praktijk toegelicht tijdens de hoorzitting en de verwerende partij neemt er akte van en vermeldt dit in een proces-verbaal, dat gevoegd wordt bij de deputatiebeslissing, waardoor de verwerende partij wel rekening houdt met de aangebrachte gegevens.

De verwerende partij heeft de verzoekende partij bovendien zowel persoonlijk, als via haar raadsman, gehoord op 7 november 2011, zoals overigens genoteerd is in het verslag van de hoorzitting én in de bestreden beslissing.

In het verslag van de hoorzitting is de argumentatie van elk van de aanwezige partijen opgenomen (voor de verzoekende partij is dit het overschrijden van de bouwlijn met tunneleffect als gevolg, het verdwijnen van groen uitzicht/open ruimte, het einde van het ontpittingsprincipe van de stad en nu reeds geluids- en mobiliteitshinder) en is ook uitdrukkelijk gewezen op de neerlegging ter zitting van een nota en foto's door de raadsman van de verzoekende partij.

De Raad verwerpt dan ook het argument van de verzoekende partij met betrekking tot de schending van de rechten van verdediging en een onzorgvuldige dossierbehandeling.

Het uitgangspunt van de verzoekende partij is niet correct en dit onderdeel van het middel is dan ook niet gegrond.

2.

De verzoekende partij vraagt zich, omwille van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, af wat de overwegingen zijn met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening, die de verwerende partij er toe brengen de bestreden vergunning te verlenen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de deputatie hierbij wel de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing met betrekking tot het administratief beroep te nemen op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld conform artikel 4.7.22 VCRO.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort daarentegen wel tot de wettelijke appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* woongebied, te beslissen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Zo kan de Raad bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Bovendien moet de Raad uit de bestreden beslissing kunnen afleiden of de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt.

3.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing, onder de algemene conclusie, uitsluitend in algemene bewoordingen als volgt naar het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

*'De deputatie neemt kennis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 november 2011'.*

Bij lezing van de bestreden beslissing op zich kan de verzoekende partij, niettegenstaande de verwerende partij verwijst naar het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet weten dat dit verslag (al dan niet) andersluidend is.

De materiële motiveringsplicht van de verwerende partij vergt echter dat de verwerende partij, geconfronteerd met een negatief verslag of advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, concreet, precies en zorgvuldig motiveert met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, wanneer zij een andersluidende beslissing neemt.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag als volgt om de aanvraag te weigeren omwille van de schaarse open ruimte en de visuele hinder voor de omwonenden:

*" ...*

*De omgeving wordt gedomineerd door bewoning. In de ruimere omgeving zijn een aantal handelszaken aanwezig. De aanvraag is gelegen in een dichte stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door vele appartementsgebouwen en relatief dicht bebouwde percelen. De resterende open ruimte is hier schaars. Vanuit die optiek dient dan ook de resterende open ruimte op de individuele percelen zoveel mogelijk behouden te worden en ingericht als tuin. Het verder dichtbouwen van dergelijke ruimtes druist in tegen de ontpittingspolitiek die voor deze dichte woonkernen wordt gevoerd.*

*Het volledig dichtbouwen van dit perceel zal de visuele hinder voor de directe aanpalende burelen sterk vergroten. Zo heeft beroeper terecht de opmerking gemaakt dat zijn stadstuin volledig wordt omsloten door bebouwing. Het voorzien van een schuin dak van 45° zal geen oplossing bieden voor het weggenomen zicht dat men vanuit de tuin nu nog heeft. Men zal een andere ruimtelijke beleving ervaren vanuit deze tuin door de uitbreiding van dit gebouw.*

*...*

*Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan de uitbreiding van de danszaal niet voor vergunning in aanmerking komen.*



...”

De materiële motiveringsplicht van de verwerende partij vergt, zoals eerder gesteld, dat zij, bij een negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nog concreter, preciezer en zorgvuldiger haar motieven vermeldt met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, wanneer zij dit anders beoordeelt dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing echter tot de bevestiging dat de aanvraag gelegen is in een dichte stedelijke omgeving waarin de resterende open ruimte schaars is en stelt dat er in een stedelijke omgeving minder privacy, minder zonlicht en meer inkijk mogelijk is.

Met betrekking tot de door de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar vermelde hinderaspecten stelt de verwerende partij:

“ ...

*De aanvraag is gelegen in een dichte stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door vele appartementsgebouwen en relatief dicht bebouwde percelen. De resterende open ruimte is hier schaars. Bovendien is het eigen aan deze stedelijke omgeving dat er minder privacy, eventueel minder zonlicht en meer inkijk mogelijk is. Verder is de danszaal al 20 jaar op deze plek aanwezig.*

...

*Doordat gewerkt wordt met een schuin dak van 45° zal de bijkomende hinder inzake lichtinval beperkt blijven. Aan de hoogte van de bestaande scheidingsmuur wordt niets gewijzigd.*

...”

Deze motivering van de bestreden beslissing volstaat echter helemaal niet.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing zich louter beperkt tot de stelling dat de open ruimte in het gebied van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, inderdaad schaars is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent, omwille van de schaarse open ruimte, dat deze open ruimte zoveel mogelijk moet behouden blijven in dicht bebouwde gebieden.

De verwerende partij gaat echter, zonder enige concrete en precieze motivering, volledig voorbij aan het geciteerde verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij stelt verder, met slechts één zinsnede, dat het eigen is aan een stedelijke omgeving dat er sprake is van minder privacy, minder zonlicht en meer inkijk, maar dat de hinder inzake lichtinval beperkt is omdat de aanvraag een schuin dak van 45° beoogt.

Deze beoordeling van de hinderaspecten volstaat, omwille van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, echter helemaal niet.

De verwerende partij stelt gewoon het tegendeel van hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet vermeldt, namelijk dat het volbouwen van het perceel de visuele hinder voor de omwonenden sterk zal vergroten, en dat het voorzien van een schuin dak van 45° evenmin een oplossing biedt voor het zicht dat uit de tuin van de verzoekende partij wordt weggenomen.

De Raad concludeert dan ook dat de verwerende partij niet alleen onvoldoende de relevante in de omgeving bestaande toestand omschrijft, maar bovendien niet zelf motiveert met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij niet voldoende concreet, precies en zorgvuldig het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, zodat de verwerende partij met de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het enig middel is dan ook gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011, waarbij aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een danszaal op het perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS