

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0468 van 13 augustus 2013  
in de zaak 2010/0531/SA/1/0500

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jeroen HEYNDRICKX  
kantoor houdende te 9120 Beveren-Waas, Grote Markt 34  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

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

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 4 januari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met een handels- en/of praktijkruimte, na het slopen van een bestaande woning.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 9 april 2013 met nummer S/2013/0057 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 geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 mei 2013, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging uitgesteld is naar de openbare terechtzitting van 18 juni 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Raf VAN ROEYEN, en advocaat Roy VANDER CRUYSEN, die loco advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de tussenkomenende partijen, 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 23 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

### **IV. FEITEN**

Op 8 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning met handels- en/of praktijkruimte na slopen van een bestaande woning”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, 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 4 september tot 5 oktober 2009, dient de verzoekende partij één van de drie bezwaarschriften in, die in hoofdzaak betrekking hebben op het verlies van woonkwaliteit en privacy door de geplande werken.

De gemeentelijke brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 16 oktober 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren adviseert ongunstig op 3 november 2009.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 15 december 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren weigert op 4 januari 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

*De bouwplaats ligt volgens planologische voorzieningen van het gewestplan “St. Niklaas - Lokeren” (KB 7.11.1978) in een woongebied waarvoor art. 5.1.0 en 6 van het KB van 28.12.1972 van toepassing zijn;*

*Bouwaanvraag op 8 juli 2009 van de heer en mevrouw [REDACTED] – [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED] tot het bouwen van een woning met handels-/praktijkruimte na slopen bestaande woning gelegen te [REDACTED] – [REDACTED], in woongebied.*

*Het dossier werd meerdere malen besproken zowel aan het loket (21.10.2006) als met AROV (18.1.2007 en 13.11.2007). Een eengezinswoning (eventueel met winkel) met een profiel van 2 bouwlagen met zadeldak of plat dak bleek aanvaardbaar, omdat dit overheerst binnen de straatwand, waarvan het toekomstige profiel ook in het hoekgebouw van de GMVH met de Onze-Lieve-Vrouwstraat duidelijk is. De aanvraag voorziet echter een groter profiel en volume.*

*De bekendmaking (4.9.2009-5.10.2009) gaf aanleiding tot 3 bezwaarschriften.*

*Gelet op het feit dat het voorliggende ontwerp een breuk in het straatbeeld vormt en een **onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen** blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en niet past in zijn onmiddellijke omgeving.*

“ ...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 2 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

#### **2.6.2 De juridische aspecten**

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

#### **2.6.3 De goede ruimtelijke ordening**

“ ...

*Door het aanbouwen aan een woning met een voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project, ontstaat een te schril contrast in volumewerking tussen beide projecten.*

*Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

*Het project kan dan misschien wel een overgang vormen naar het rechtse hogere bouwproject, het blijft hier echter nog steeds een kopse afwerking van een lintbebouwing, waarbij dient gestreefd te worden naar een samenhang met het bouwlint waarvan het deel uitmaakt.*

*Huidig gebouw houdt geen rekening met het architecturaal karakter van de aanpalende woning. Er werd geen overgang voorzien. Door de aanwezigheid van drie bouwlagen, wordt het aanvaardbare volume overschreden.*

*Zowel het advies van het college van burgemeester en schepenen als het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt beide, dat het project meerdere keren werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Beveren. Daar werd gesteld dat slechts een volume van twee bouwlagen onder zadeldak of plat dak aanvaardbaar is.*

*Van op zowel het terras op de 1<sup>e</sup> verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers [REDACTED] en [REDACTED]. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuin van de aanpalende woning met huisnummer [REDACTED].*

*Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot de schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.*

*De voorliggende aanvraag vormt een schaalbreuk in het straatbeeld en resulteert in onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen.*

*De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in de onmiddellijke omgeving.*

*De verwijzing naar [REDACTED] en de fitnessclub volstaat niet om de grotere bouwhoogte te verantwoorden: zoals door de gemeente aangehaald betreft het [REDACTED] de afwerking van een pleinwand, en een hoeksituatie, 2 elementen die het ruimer bouwvolume verantwoorden. De fitnesszaak ligt binnen de perimeter van een bpa, dat een dergelijke hoogte mogelijk maakt.*

*Er moet op kwalitatieve wijze aansluiting gezocht worden met de links aanpalende woning. Het gegeven dat geopteerd wordt voor 3 bouwlagen onder plat dak, op een voor de omgeving niet gangbare bouwdiepte, vormt een indicatie dat het aldaar geplande bouwprogramma de draagkracht van het perceel en de omgeving overstijgt, aangezien een groter dan aanvaardbaar volume nodig is om alle wensen van de bouwheer onderdak te kunnen bieden.*

## 2.7 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...”

Na de hoorzitting van 23 maart 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 als volgt het beroep in te willigen en gedeeltelijk en voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“  
...

### 2.6.2 De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

### 2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag omvat na sloping van de bestaande woning, het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.*

*Het voorgestelde project wordt bij de linkse zijde aangebouwd aan een gesloten bebouwing, met een breedte van ca 5.50m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de voorliggende weg.*

*Deze aan te bouwen woning, evenals de te slopen bebouwing in de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goten in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen. De aan te bouwen kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt ongeveer 6.50m.*

*Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9.44m.*

*Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn ruim groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, maar refereren wel naar het rechtse bouwproject.*

*Door het aanbouwen aan een woning met een voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project, ontstaat een contrast in volumewerking tussen beide projecten, dat als overgang naar het gebouw op het rechts aanpalend perceel een interessante dialoog vormt. Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.*

*De verwijzing naar het [REDACTED] en de fitnessclub is terecht om de grotere bouwhoogte te verantwoorden.*

*De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past in de onmiddellijke omgeving.*

*Van op zowel het terras op de 1<sup>e</sup> verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers [REDACTED] en [REDACTED]. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuinen van de aanpalende woning met huisnummer [REDACTED].*

*Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwakt dit argument. Het bezwaar met betrekking tot schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.*

*Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een visuele afscheiding langs de linkerperceelsgrens op het terras en het uit de vergunning sluiten van de buitentrap.*

## **2.7 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat er een visuele afscheiding wordt voorzien langs de linkerperceelsgrens op het terras. De buitentrap dient uit de vergunning gesloten.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Tegen deze beslissing heeft het Intergemeentelijk samenwerkingsverband van het Land van Waas bij de Raad eveneens een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0529/SA/1/0682.

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

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

De verzoekende partij is een belanghebbende derde, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking.

Uit het attest van aanplakking in het dossier met rolnummer 2010/0529/SA/1/0682 blijkt dat de bestreden beslissing gedurende 30 dagen op het terrein van de aanvraag werd aangeplakt vanaf 18 mei 2010, zodat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 16 juni 2010.

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

Het nabuurschap op zich volstaat niet om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen, maar de verzoekende partij verduidelijkt in haar verzoekschrift voldoende dat zij, als bewoner en eigenaar van de aanpalende woning, hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, meer bepaald eventuele privacyhinder.

Bovendien omschrijft de verzoekende partij de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en is het niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing vergund worden.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel en de verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

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

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

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

De verzoekende partij voert als volgt aan dat het bouwproject een inbreuk vormt in het straatbeeld, de ruimtelijke draagkracht overschrijdt, een onaanvaardbare schaalbreuk is en leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy in de aanpalende woningen:

“ ...

#### 1.1 De verwijzing naar het fitnessgebouw is onterecht

*Het betreffende fitnessgebouw is gelegen binnen de zone die geregeld wordt door Het Bijzonder Plan van Aanleg 17 A “Noord-Oost Tijskenshoek-Uitbreiding” (M.B. 9.3.1990).*

*Het terrein waarop het fitnessgebouw werd opgericht is bestemd als zone voor “diensten en commercieel centrum”.*

...

*In tegenstelling tot de fitnessruimte is het bouwterrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft NIET gelegen binnen de zone beheerst door het voormelde BPA 17A.*

*Door te verwijzen naar dit gebouw, beheerst door het BPA 17A werd de bestreden beslissing onzorgvuldig gemotiveerd.*

*Immers voor een perceel dat gelegen is buiten het toepassingsgebied van voormeld BPA kan men zich geenszins baseren op bepalingen van dit BPA.*

...

#### 1.2. Verwijzing naar bouwproject “[REDACTED]” is onterecht

...

*Het bewuste woonproject (zestien eengezinswoningen, vier appartementen, twee commerciële ruimtes en achttien garages) vormt de pleinwand van het plein “Het [REDACTED]”.*

*Op dit vlak is het zinvol dienaangaande de vergunning na te lezen, waarin vermeld staat:*

*Het project wordt geöriënteerd op het plein dit is de zuidkant. Het kopgebouw bestaat uit drie bouwlagen en situeert zich op de hoek van de insteekweg ... de patiowoningen hebben afwisselend 2 en 3 bouwlagen ...*

*De woningen van de tweede fase zijn gericht op het park en hebben afwisselend ook 2 en 3 bouwlagen. De derde bouwlaag van de patiowoningen en van de rijwoningen beperkt zich tot het achterste gedeelte ... en heeft bijgevolg een gering visuele impact.*

*Uit deze bepalingen moge blijken dat binnen dit project één en ander zeer zorgvuldig werd bekeken en afgewogen waarbij slechts in beperkte mate een derde bouwlaag werd toegelaten.*

*Hier moet gesteld worden dat een plein met een breedte van ongeveer 55 meter een andere bebouwing mogelijk maakt dan een straat van ongeveer 12 meter breed.*

*...*

*Doch zelfs daar kan men de vergelijking niet ernstig maken nu het aantal bouwlagen van het project [REDACTED] precies wordt afgebouwd naar het perceel [REDACTED] toe!*

*Er wordt dus precies rekening gehouden met de draagkracht van de ruimte en vooral de relatie met de aanpalende percelen door in die richting af te bouwen tot een veel lagere bouwhoogte.*

*...*

*De opgelegde voorwaarde van een visuele afscheiding langs de linker perceelsgrens biedt echter onvoldoende garanties m.b.t. de ernstige hinder en schending van de privacy van de aanpalende woningen.*

*Deze voorwaarde is een pro forma voorwaarde zonder enig nut of zonder enige zin!*

*Dit alles klemmt nog meer nu naar de woningen op de rechts aanpalende percelen waar de inkijk even groot is geen enkele maatregel wordt voorzien, enkel een open balustrade, terwijl de inkijk in die richting zelfs nog veel groter is.*

*Dit kan enkel verholpen worden door het buitenterras uit de vergunning te sluiten of minstens de terrasdiepte te beperken tot de gebruikelijke bouwdiepte op de verdieping, zijnde 11 à 12 meter vanaf de punt van de voorgevel.*

*Bovendien wordt door het zeer hoge bouwvolume op het perceel [REDACTED], gelegen ten zuidwesten van de woning van de verzoeker, de woning en de tuin van verzoeker in de volledige schaduw geplaatst met alle genotshinder vandien.*

*...*

2.

De tussenkomende partijen antwoorden hierop dat de verwerende partij terecht vaststelt dat aan de overzijde van de bouwplaats recent een vergunning verleend is voor een fitnesszaak met een merklijk hogere bouwhoogte dan in de omgeving en dat deze vergunning de meest recent verleende is in de straat.

De tussenkomende partijen stellen dat de derde bouwlaag van het project [REDACTED] zich net aan de bouwplaats bevindt en deze vergunning van recentere datum (2007), veel meer dan de bestaande bebouwing, de toekomstig gewenste ruimtelijke ordening aangeeft, zodat de verwerende partij terecht naar het project [REDACTED] kan verwijzen om de bestreden vergunning te verlenen.



### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij woont in, en is de eigenaar van, een links aan het door de bestreden beslissing vergunde project palende woning.

Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt:

*“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4”*

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid.

De Raad heeft wel als taak om op basis van de concrete gegevens van het dossier te onderzoeken of de vergunningverlenende overheid de feiten, waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op basis daarvan in redelijkheid heeft kunnen beslissen of de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur pas na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid als taak heeft te onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaand toestand, waarbij de beoordeling, voor zover noodzakelijk of relevant, moet gebeuren aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, en in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

De woning van de verzoekende partij heeft twee bouwlagen en een zadeldak en dit bouwtype overheerst in de straat.

Het bestreden project beoogt een woning met drie bouwlagen en een plat dak en dit profiel en volume wijkt af van de omgeving.

De verwerende partij bevestigt dit als volgt in de bestreden beslissing:

*“Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, maar refereren wel naar het rechtse bouwproject.”*

Om de grotere bouwhoogte van de door de bestreden beslissing vergunde woning te verantwoorden, verwijst de verwerende partij in de ‘beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project’ naar het sociaal woonproject ■■■■, een vrij groot bouwblok met woningen met 2 en

3 bouwlagen, en naar de tegenoverliggende fitnesszaak, die een grotere schaal heeft dan de omgeving.

Deze fitnesszaak is gelegen in een zone voor diensten en commercieel centrum van het BPA 'Noord-Oost Tijskenshoek-Uitbreiding' en een verwijzing naar een sportcentrum in een BPA met eigen stedenbouwkundige voorschriften kan niet volstaan om de grotere bouwhoogte te verantwoorden van een eengezinswoning op een niet door een BPA of een RUP geordend perceel.

De verwijzing naar het sociaal woonproject ■■■ kan evenmin volstaan om die grotere bouwhoogte te verantwoorden, omdat dit aan een pleinwand en een hoek gelegen sociaal woonproject niet vergelijkbaar is met door de bestreden beslissing vergunde eengezinswoning in een woonlint van woningen met overwegend dezelfde bouwstijl.

Om inkijk tegen te gaan legt de verwerende partij in de bestreden beslissing wel als voorwaarde op een visuele afscheiding te voorzien langs de linkerperceelsgrens op het terras, maar deze voorwaarde geldt niet langs de rechterzijde van het terras, zodat inkijk van op het terras naar het naastliggend rechterperceel nog steeds mogelijk blijft.

Een zorgvuldiger motivering dringt zich des te meer op, nu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt dat de aanvraag een schaalbreuk vormt in het straatbeeld, resulteert in een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen en de verwijzingen naar het ■■■ en de fitnessclub niet volstaan om de grotere bouwhoogte te verantwoorden.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing onzorgvuldig gemotiveerd is met betrekking tot de schaal, visueel-vormelijke elementen, de ruimtelijke draagkracht en het hinderaspect inkijk, zoals bepaald in de aandachtspunten en criteria van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

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 29 april 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met een handels- en/of praktijkruimte, na het slopen van een bestaande woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen.
4. 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 13 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

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

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

## Eddy STORMS