

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0709 van 14 oktober 2014  
in de zaak 1112/0688/SA/4/0609

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Frank JUDO en Filip DE PRETER  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de bvba [REDACTED]

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 mei 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 22 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 21 november 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De Raad heeft met het arrest van 17 december 2013 met nummer S/2013/0270 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Isabelle LARMUSEAU die loco advocaat Laurent PROOT verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen 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 voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 28 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de bestreden vergunning en legt een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 10 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning”*.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan 'Veurne-Westkust'.

De percelen zijn 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 19 augustus 2011 tot en met 17 september 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 4 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

#### **Adviesbepalingen**

*Het betrokken perceel is deels gelegen in 'natuurgebied', deel in woongebied. Het perceel is 'biologisch minder waardevol' (biologische waarderingskaart versie 2.1.).*

*Het perceel is gelegen in de nabijheid van een gebied van communautair belang, voorlopig vastgesteld door de Europese Commissie op 7 december 2004, op grond van Richtlijn 92/43/Eeg van de Europese Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.*

*Het perceel is gelegen in de nabijheid van een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Westkust' volgens het Besluit van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003.*

#### **Beoordeling aanvraag**

*Hoewel de plannen het vernietigen van een verboden te wijzigen vegetatie inhouden, heeft het Agentschap voor Natuur en Bos geen bezwaar tegen deze aanvraag voor zover de ingrepen geen effect hebben op de vegetatie binnen het gedeelte dat als natuurgebied is bestemd.*

*Indien een grondbemaling noodzakelijk blijkt dient deze te gebeuren door middel van een kortstondige retourbemaling. Er dient zoveel mogelijk opgepompt water terug in de grond te worden ingebracht buiten de onttrekkingszone met als bijkomende, uitdrukkelijke voorwaarde dat er geen verzilt water in de ontvangende zoetwaterlens mag worden gebracht. De bemaling kan gebeuren door oppervlaktebemaling met bijhorende ijzerfilters of door bemaling met rechtstreekse injectie in de bodem. De meest geschikte periode voor de uitvoering van de werken is tussen half augustus en half oktober omdat de grondwaterstand dan het laagst is en de invloed op de vegetatie het geringst.*

*Om de migratie van verscheidene diersoorten niet te verhinderen is het niet gewenst om het perceel af te bakenen met fijnmazige draad.*

*Voorts wensen we op te merken dat alle structurerende houtachtige beplantingen streekeigen en inheems dienen te zijn. Woekerende tuinplanten dienen te allen tijde te worden vermeden. Deze maatregel is noodzakelijk om de inmenging van exoten in de aanpalende speciale beschermingszones te vermijden.*

#### **Beoordeling boscompensatievoorstel**

*Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd. Het dossier is bij de het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer **COMP/11/0033/WV**.*

## **Besluit**

Om bovenvermelde redenen geeft het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies voor de aangevraagde ontbossing en **keurt het aangepaste compensatievoorstel goed:**

Volgende **voorwaarden** moeten in de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1486 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte (1519m<sup>2</sup>) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructie op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid-, of boomlaag uit te voeren.”
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/11/0033/WV
- De bosbehoudsbijdrage van € 4413,42 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij de vergunning gevoegd werd.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 21 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

### **Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

#### **Gewestplan Veurne-Westkust K.B. 6.12.1976 :**

Deel woon- en deels natuurgebied

...

#### **Andere zoneringsgegevens**

- Vogelrichtlijngebied: nee
- Habitatgebied: palend
- Duinendecreet: nee

...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Gelet dat de aanvraag het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning betreft in een daartoe geëigende zone; dat de wooneenheden voldoende levenskwaliteit bieden om residentieel wonen toe te laten; dat dit qua bestemming conform is met de bepalingen van het gewestplan;

Gelet op de onduidelijkheid van het gewestplan inzake de exacte locatie van de grens tussen natuurgebied en woongebied; dat deze grens zo volledig als mogelijk werd gedocumenteerd; dat het advies van het Agentschap natuur en Bos hiermee aansluit; dat de aangeduide grens op basis van de voorgelegde gegevens kan voor waar worden aangenomen;

*Gelet dat in tegenstelling met de vroegere geweigerde aanvraag de doorgang naar het openbaar domein notarieel geregeld werd; dat de aanvrager zich dus in een gelijkaardige situatie bevindt als het vergunde gebouw residentie ██████;*

*Gelet dat geopteerd wordt voor een neutrale sobere architectuur die zich goed integreert met het aanpalende natuurgebied;*

*Gelet dat de aanvraag 2 volwaardige bouwlagen en een dakverdiep omvat; dat dit in overeenstemming is met de omliggende bebouwing;*

*Gelet op het advies van het Agentschap Natuur en Bos en de VMM; dat alle voorwaarden als voorwaarde tot gunning worden opgelegd;*

*Gelet op het akkoord van het compensatievoorstel inzake ontbossing door Natuur en Bos; dat dit akkoord integraal deel uitmaakt van de voorwaarden opgelegd bij het toekennen van de eventuele vergunning en het uitvoeren ervan als voorwaarde tot gunning wordt opgelegd;*

*Gelet op het artikel 57 van het gemeentedecreet;*

*Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*

*Gelet op het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in woongebied;*

*Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;*

*Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijke vergunde verkaveling;*

*Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en latere wijzigingen; dat 2 bezwaarschriften zijn ingediend;*

*Overwegende dat de aanvraag getoetst werd aan 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 gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en latere wijzigingen, dat dit advies vereist is;*

***Gelet dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is overgemaakt aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar voor advies, dat er geen advies werd ontvangen;***

***(...)***

**Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...  
Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 februari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

## **2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

*De aanvraag is volgens het **gewestplan Veurne - Westkust** (KB 06/12/1976) deels gelegen in een **woongebied** en deels in **natuurgebied**.*

...

*De aanvraag ligt niet in een **BPA** of een **verkaveling**.*

## **3. INHOUDELIJKE BESPREKING**

### **3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen in de [REDACTED] in Oostduinkerke (Koksijde). Het betreft een onbebouwd perceel dat een duinkarakter heeft. In de omgeving zijn er zowel vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen als meerdere meergezinswoningen. De bouwplaats is toegankelijk via een bestaande toegangsweg in asfalt die reeds toegang biedt aan de residenties [REDACTED] en [REDACTED].*

*Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen. In de kelderverdieping worden 6 garages voorzien. Bovengronds worden nog 6 standplaatsen voorzien. Het appartementsgebouw bestaat uit 2 bouwlagen + een teruggetrokken dakverdieping.*

..

*Dit dossier kent een **historiek**. Op 21/03/2011 besliste het college van burgemeester en schepenen om een vergunning te verlenen voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend bij de deputatie door derden (...). Op 07/07/2011 besliste de deputatie om de beroepen ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

...

*In de bestreden beslissing van de deputatie n.a.v. het dossier 2011/186 werd ook aangehaald dat er discussie is over de precieze ligging van de grens tussen het woongebied en het natuurgebied. Er werd ook opgemerkt dat de toegangsweg uit gewassen beton mogelijk deels gelegen kon zijn in het natuurgebied. Aangezien de aanvraag sowieso niet in aanmerking kwam om vergunt te worden door het ontbreken van een openbaar onderzoek werd geen verder onderzoek gevoerd naar de precieze ligging van de grens tussen het woongebied en het natuurgebied.*

...

*Huidige aanvraag is zeer gelijkaardig aan de vorige aanvraag. Er werden slechts een aantal kleine aanpassingen voorzien. Zo zijn er bijvoorbeeld 3 standplaatsen minder bovengronds en verdwijnen de fietsenberging en 1 garage in de kelderverdieping. Het toegangspad in uitgewassen beton komt ook dicht bij de eengezinswoning te liggen.*

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De plaats van de aanvraag is deels gelegen in woongebied en deels gelegen in natuurgebied. Er is discussie over de juiste grens van het woongebied en het natuurgebied.*

*Volgens beroepers zijn de werken gedeeltelijk gelegen binnen natuurgebied. Beroepers baseren zich hiervoor op het gedigitaliseerde gewestplan op de website [www.gisvlaanderen.be](http://www.gisvlaanderen.be). De digitale kaarten kunnen echter niet als basis dienen om de juiste grens tussen het woongebied en het natuurgebied te bepalen. Enkel de originele kaartbladen en de kopieën van de originele kaartbladen kunnen hiervoor gebruikt worden.*

*Ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar was n.a.v. de vorige aanvraag van mening dat de grens, die aangeduid werd op het inplantingsplan, niet correct is. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen n.a.v. de vorige aanvraag stond hierover het volgende vermeld: Gelet dat evenwel wordt opgemerkt dat de aanduiding van grens tussen woongebied en natuurgebied op het gewestplan volgens Ruimte en Erfgoed niet helemaal correct is, dat deze op het inplantingsplan is gesitueerd op 54 m uit de rooilijn van de [REDACTED] terwijl dit 52 m moet zijn, dat evenwel de aanduiding van deze grens in huidig dossier is overgenomen uit het vergunningsdossier van residentie [REDACTED] (waar in het advies van de toenmalig gemachtigd ambtenaar expliciet is aangegeven dat de grensbepaling het resultaat is geweest van een uitgebreid onderzoek, tot het kabinet van de minister toe), dat evenwel het project door deze discussie in principe niet in het gedrang komt aangezien de bebouwing volgens beide interpretaties van grens volledig in woongebied is gelegen, dat daarom enkel als bijkomende voorwaarde wordt opgenomen dat binnen natuurgebied geen constructies worden toegestaan en dat ook gedurende de werken het natuurgebied moet gevrijwaard blijven;*

*Het uitgebreid onderzoek voor de bepaling van de grens voor het dossier van de residentie [REDACTED] werd opgevraagd bij het Departement RWO – Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen. Tot op vandaag werd echter niks ontvangen.*

*Doorslaggevend bij de bepaling van de grens tussen het woongebied en het natuurgebied zijn echter de originele kaartbladen en de kopieën van de originele kaartbladen. Om te onderzoeken of de plaats van de aanvraag al dan niet gelegen is binnen natuurgebied werd een kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10000 opgevraagd. Deze kopie van het originele gewestplan werd uitvergroet (schaal 1/1000). Hieruit blijkt dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied gelegen is op 50 m van de rooilijn.*

*Het op te richten appartementsgebouw is gelegen binnen het woongebied. De toegangsweg in uitgewassen beton is echter gedeeltelijk gelegen in natuurgebied. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een ontwerp van gemeentelijk RUP voor de hele omgeving [REDACTED]. Volgens dit ontwerp van gemeentelijk RUP is het de bedoeling om deze zone te bestemmen voor het bouwen van landhuizen met maximaal 3 woongelegenheden. Een landhuis wordt gedefinieerd als een woongebouw met maximum drie woongelegenheden binnen het volume van een ruime eengezinswoning. Het ontwerp van gemeentelijk RUP zit nog maar in de opstartfase zodat men nog geen rekening kan houden met dit toekomstig RUP bij de beoordeling van deze aanvraag. Bijgevolg blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing.*

*Er kan wel opgemerkt worden dat ook volgens het ontwerp van gemeentelijk RUP de toegangsweg in uitgewassen beton deels gelegen is binnen een zone voor duinen i.f.v. natuurgebied.*

*In de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat de opgestarte procedure voor de opmaak van het gemeentelijk RUP ondertussen definitief werd stopgezet.*

*De aanvraag is deels gelegen binnen een habitatrichtlijngebied. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.*

*De aanvraag is ook deels gelegen in een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Westkust' volgens het Besluit van Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003.*

*Volgens het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos situeert het op te richten gebouw zich volledig buiten deze zones.*

*Vermits het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos voorwaardelijk gunstig is kan aangenomen worden dat er geen vermijdbare schade zal veroorzaakt worden door de aanvraag mits de voorwaarden die opgenomen zijn in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. Het advies van de VMM is voorwaardelijk gunstig. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits naleven van de voorwaarden van de VMM.*

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog het volgende opgemerkt worden:*

*Het voorzien van een beperkte meergezinswoning is aanvaardbaar in deze omgeving. Dit is ook de visie van de gemeente die naar voor komt in het ontwerp van gemeentelijk RUP.*

*Er zijn meerdere meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving.*

*De residentie ■■■■, die gelegen is ten zuiden van de bouwplaats, is trouwens ook gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de ■■■■.*

*De nieuw te bouwen meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Belangrijk bij de beoordeling van de impact van de meergezinswoning op de omgeving is het feit dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen.*



*Het gabariet van de meergezinswoning en de inplanting van de terrassen zijn aanvaardbaar. De afstand van de terrassen op de verdieping tot de woningen in de [REDACTED] is wel de minimale afstand.*

*De toegangsweg in uitgewassen beton vormt echter wel een probleem aangezien deze voorzien wordt binnen natuurgebied. Er zou een oplossing gezocht moeten worden waarbij ook de toegangsweg in uitgewassen beton volledig gelegen is binnen het woongebied.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De plaats van de aanvraag is deels gelegen in woongebied en deels gelegen in natuurgebied. Er is discussie over de juiste grens van het woongebied en het natuurgebied.*

*Doorslaggevend bij de bepaling van de grens tussen het woongebied en het natuurgebied zijn de originele kaartbladen en de kopieën van de originele kaartbladen. Om te onderzoeken of de plaats van de aanvraag al dan niet gelegen is binnen natuurgebied werd een kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10000 opgevraagd. Deze kopie van het originele gewestplan werd uitvergroet (schaal 1/1000). Hieruit blijkt dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied gelegen is op 50 m van de rooilijn.*

*Het op te richten appartementsgebouw is gelegen binnen het woongebied. De toegangsweg in uitgewassen beton is echter gedeeltelijk gelegen in natuurgebied. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog het volgende opgemerkt worden:*

*Het voorzien van een beperkte meergezinswoning is aanvaardbaar in deze omgeving.*

*Er zijn meerdere meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving.*

*De residentie [REDACTED], die gelegen is ten zuiden van de bouwplaats, is trouwens ook gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de [REDACTED].*

*De nieuw te bouwen meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Belangrijk bij de beoordeling van de impact van de meergezinswoning op de omgeving is het feit dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen. Het gabariet van de meergezinswoning en de inplanting van de terrassen zijn aanvaardbaar. De afstand van de terrassen op de verdieping tot de woningen in de [REDACTED] is wel de minimale afstand.*

*De toegangsweg in uitgewassen beton vormt echter wel een probleem aangezien deze voorzien wordt binnen natuurgebied. Er zou een oplossing gezocht moeten worden waarbij ook de toegangsweg in uitgewassen beton volledig gelegen is binnen het woongebied.*

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te **weigeren**.*

*...*

Na de hoorzitting van 21 februari 2012 beslist de verwerende partij op 22 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Er is discussie over de juiste grens van het woongebied en het natuurgebied.*

*Volgens beroepers zijn de werken gedeeltelijk gelegen binnen natuurgebied. Beroepers baseren zich hiervoor op het gedigitaliseerde gewestplan op de website [www.gisvlaanderen.be](http://www.gisvlaanderen.be). De digitale kaarten kunnen echter niet als basis dienen om de juiste grens tussen het woongebied en het natuurgebied te bepalen. Enkel de originele kaartbladen en de kopieën van de originele kaartbladen kunnen hiervoor gebruikt worden.*

*Om te onderzoeken of de plaats van de aanvraag al dan niet gelegen is binnen natuurgebied werd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) een kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10000 opgevraagd. Deze kopie van het originele gewestplan werd uitvergroet (schaal 1/1000). Volgens het verslag van de PSA is de grens tussen het woongebied en het natuurgebied gelegen op 50 m van de rooilijn en ligt het op te richten appartementsgebouw binnen het woongebied. De toegangsweg in uitgewassen beton is volgens de PSA gedeeltelijk gelegen in natuurgebied en ontstaat er bijgevolg een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*Als de begrenzing tussen 2 bestemmingsgebieden niet goed mogelijk is omwille van de schaal van de kaarten van het gewestplan, moet de vergunningverlenende overheid nader onderzoeken en motiveren waar de grens precies ligt (zie: RvS 2 juni 2005, nr. 145.286, bvba Pro Metaal, TROS 2006, met noot D. LINDEMANS, "Een woongebied van 50 meter vanaf de weg"). Bij die interpretatie moet rekening worden gehouden met het gegeven dat enkel de originele kaartbladen van het gewestplan dienstig zijn voor de bepaling van de grens woongebied/natuurgebied (en derhalve geen uitvergroete kopie) én met het gegeven dat de grenslijn van 1 mm dikte op het originele kaartblad in realiteit reeds 10 m betreft (zie: D. LINDEMANS, O.C., 326). Vermits een grenslijn van 1 mm op schaal 1/10/000 in realiteit 10 m bedraagt, moet - logischerwijs worden aangenomen dat de reële grens tussen beide gebieden in het midden van de grenslijn valt. Hierover anders oordelen zou immers impliceren dat die grensstroken van 10 m zelf bestemmingsloos zouden zijn, wat niet kan vermits de gewestplan verondersteld worden gebiedsdekkend te zijn en elke vierkante centimeter van het grondgebied een bestemming te geven.*

*Gevolg is dat op basis van de originele kaartbladen van het gewestplan moet worden gemeten en hieruit moet blijken dat de toegangsweg, waarvan sprake, minstens niet over de helft van de grenslijn woongebied -natuurgebied is gelegen.*

*Uit gedetailleerd onderzoek blijkt dat de grens minstens op 52 uit de rooilijn is gelegen, zodat de toegangsweg integraal in het woongebied is gesitueerd. Door de Vlaamse overheid (afdeling ruimtelijke planning, R&E) werden de originele gewestplankaarten ter beschikking gesteld. Die kaarten zijn door de Vlaamse overheid geïdificeerd, zodat over de originaliteit ervan geen discussie kan bestaan. Op deze originele kaarten werd gemeten met een manuele én een digitale schuifmaat, waarmee metingen kunnen worden uitgevoerd tot op één tiende van een millimeter. Deze meting toont aan dat de grenslijn*

tussen het woongebied en het natuurgebied op exact 52 m van de rooilijn is gelegen, zodat de toegangsweg integraal in het woongebied is gelegen.

De op de originele gewestplankaarten uitgevoerde metingen en de daarop gebaseerde conclusies stroken evenzeer met een aantal andere vaststellingen, die op zichzelf beschouwd weliswaar niet doorslaggevend zijn (want niet gesteund op de originele gewestplankaarten), maar niettemin ten overvloede bevestigen dat de bovenstaande interpretatie en nameting correct zijn. Door R&E werd eveneens een (door het Vlaamse gewest en de gemeentebesturen) gehanteerde gedigitaliseerde kaart ter beschikking gesteld. Daarop zijn de kadasterplannen door R&E geprojecteerd op het onderliggende gewestplan. Ook hieruit blijkt dat de grenslijn op 52 m van de rooilijn ligt.

Diezelfde oefening werd nogmaals overgedaan via een computersimulatie (dus geen manuele verschalings), waarbij het gewestplan herschaald werd naar de schaal van een gedetailleerd opmetingsplan (opgemaakt door een beëdigd landmeter). Zelfs rekening houdend met een beperkte foutenmarge blijkt ook hieruit dat de betrokken toegangsweg in elk geval het midden van de grenslijn niet overschrijdt, en dus integraal in woongebied is gelegen.

Ook eerder onderzoek door andere overheden (gemeentebestuur, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de Vlaamse minister) m.b.t. diezelfde grenslijn bevestigt de bovenstaande bevindingen. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde twee keer (stedenbouwkundige vergunningen van 21 maart 2011 en 21 november 2011) dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied is gelegen op 54 m uit de rooilijn en verwees hierbij naar het onderzoek dat (tot op het niveau van de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening) in het kader van het vergunningsdossier van het aanpalend gebouw, residentie [REDACTED], werd gevoerd. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag (die leidde tot de stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2011) dat de grens dient te worden gesitueerd op 52 m van de rooilijn. Het Agentschap Natuur en Bos oordeelde naar aanleiding van de beide vergunningsaanvragen dat er geen constructies in het natuurgebied kwamen te liggen en gaf 2 keer een gunstig advies.

Er dient dan ook geconcludeerd dat de grens minstens op 52 m van de rooilijn ligt, zodat de toegangsweg integraal in het woongebied is gelegen.

De aanvraag is deels gelegen binnen een habitatrictlijngebied. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. De aanvraag is ook deels gelegen in een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Westkust' volgens het Besluit van Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003.

Volgens het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos situeert het op te richten gebouw zich volledig buiten deze zones.

Vermits het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos voorwaardelijk gunstig is dient aangenomen dat er geen vermijdbare schade zal veroorzaakt worden door de aanvraag mits de voorwaarden die opgenomen zijn in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd.

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. Het advies van de VMM is voorwaardelijk gunstig. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits naleven van de voorwaarden van de VMM.*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het voorzien van een beperkte meergezinswoning is aanvaardbaar in deze omgeving. Er zijn meerdere meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving. De residentie ■■■■, die gelegen is ten zuiden van de bouwplaats, is trouwens ook gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de ■■■■.*

*De nieuw te bouwen meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Belangrijk bij de beoordeling van de impact van de meergezinswoning op de omgeving is het feit dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen. Het gabariet van de meergezinswoning en de inplanting van de terrassen zijn aanvaardbaar.*

*De opmerking over de toegangsweg in uitgewassen beton van de PSA verval, vermits aangetoond werd dat deze zich in woongebied bevindt.*

*De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Vermits omstandig werd aangetoond dat de aanvraag zich volledig in woongebied bevindt en de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, kan de vergunning worden verleend onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 4 april 2012. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 15 mei 2012, is tijdig.

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

Uit de gegevens van het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen eigenaars en bewoners zijn van de aan het bouwperceel aanpalende woningen.

Het aangevraagde betreft het oprichten van 3 woongelegenheden over twee bouwlagen en één teruggetrokken bouwlaag. De verzoekende partijen stellen dat de meergezinswoning op het perceel net achter hun woningen is gelegen. Uit de plannen blijkt dat de meergezinswoning wordt ingeplant op ongeveer 8 meter van de tuin van de verzoekende partijen en op ongeveer 19 meter van de achtergevel van hun woningen.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen dat er zich op het te bebouwen perceel thans een duingebied met hoge natuurwaarden bevindt. Ze stellen dat de nieuwbouw hinder veroorzaakt omdat hun uitzicht wordt aangetast, dat het bouwproject inkijk veroorzaakt en dat er een verlies aan bezonning zal zijn.

De verzoekende partijen maken daarmee voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en derhalve belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de artikelen 4.3.1, 4.7.15 en 4.7.23 VCRO en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

***Doordat*** met de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend voor de bouw van een appartementsgebouw in tweede bouworde, gelegen tussen een waardevol natuurgebied en twee eengezinswoningen, zonder dat die bijzondere omstandigheid afdoende in de beoordeling werd betrokken,

***Terwijl*** bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het aangevraagde moet worden getoetst aan de onmiddellijke omgeving, waarbij het oordeel van de overheid afdoende moet worden gemotiveerd.

***En doordat*** het bezwaar dat terzake werd ingediend niet afdoende werd weerlegd.

***Terwijl*** het recht om een bezwaar in te dienen de verplichting impliceert de bezwaren afdoende te beantwoorden.

### **(2) Toelichting**

*...*

12. De Deputatie is er op grond van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet toe gehouden haar beslissing formeel, dit is in de beslissing zelf, te motiveren. Met motieven die niet in de beslissing zijn opgenomen kan geen rekening worden gehouden.

13. Luidens artikel 4.3.1. VCRO dient het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld te worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die onder meer 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;

14. Zoals gezegd heeft de vergunning betrekking op een goed dat gelegen is in tweede bouworde. Het op te richten gebouw paalt niet rechtstreeks aan de ■■■■, maar ligt achter twee bestaande huizen aan de ■■■■. Die huizen zijn van het type ééngezinswoning. Ze zijn ingeplant op 11 meter van de achterste perceelsgrens. Verderop is er een natuurgebied waarop zowat alle mogelijke beschermingen van toepassing is.

Een dergelijk perceel kan bezwaarlijk als een standaard bouwperceel worden behandeld waarop bebouwing evident mogelijk is, zelfs indien de bestemming woongebied zou zijn. En bebouwing met een gebouw dat een grotere dynamiek heeft dan het gebouw in eerste orde én bovendien dicht bij de perceelsgrens komt al zeker niet in aanmerking voor deze omschrijving.

15. Gelet op deze bijzondere omstandigheden diende de vergunningverlenende overheid terdege oog te hebben voor de gevolgen van de aanvraag 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 gelet op de bijzondere aspecten van de aanvraag.

16. De bestreden beslissing zelf bevat wel een motivering, maar die motivering is beperkt tot enkel gemeenplaatsen, die bovendien deels niet correct zijn.

Er worden welgeteld drie concrete elementen vermeld:

- De aanwezigheid van meerdere meergezinswoningen in de omgeving
- De ligging van residentie ■■■■ in tweede bouworde
- Het feit dat de bouwplaats lager zou zijn gelegen dan de omliggende percelen.

17. De aanwezigheid van meergezinswoningen in de omgeving wordt niet betwist, maar doet geen afbreuk aan het feit dat de twee woningen die het meest betrokken zijn, en die in eerste orde liggen tussen de ontworpen meergezinswoning en de ■■■■, ééngezinswoningen zijn.

Deze woningen vormen bij uitstek de onmiddellijke omgeving.

Ook de woning die ten noorden aan het perceel grenst, en die gelegen is een zijstraat van de ■■■■ (de ■■■■), is een ééngezinswoning.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande

*toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren. Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre zulks bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is evenwel van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.*

*De motivering houdt enkel rekening met de aanwezigheid van meergezinswoningen in de omgeving. Het feit dat de direct betrokken aanpalende woningen eengezinswoningen zijn, wordt onvermeld gelaten. Deze woningen worden niet in de beoordeling betrokken.*

*Het middel is alleen al daarom gegrond.*

*Hetzelfde kan gezegd worden voor de andere woning in tweede bouworde, de residentie [REDACTED]. Het klopt dat er zich in de omgeving een andere woning in tweede bouworde bevindt. Daargelaten de vraag of dit gebouw een toonbeeld van goede ruimtelijke ordening is, moet gezegd worden dat dit gebouw niet vermag de woningen van de verzoekende partijen buiten beschouwing te laten. De residentie [REDACTED] is bovendien gelegen in tweede bouworde achter een andere meergezinswoning. Er zijn, ook in de ruimere omgeving, geen voorbeelden van meergezinswoningen in tweede bouworde achter eengezinswoningen.*

18. *Het enige andere concrete element dat vermeld wordt, met name de lagere ligging ten opzichte van de omliggende percelen, is fout. Het bouwplan bevat inderdaad een profielsnede in noord-zuid richting die de indruk werkt dat het perceel veel lager ligt dan het aanpalende perceel. Dit echter enkel het geval voor de woning aan de [REDACTED]. Die woning ligt inderdaad veel hoger dan de bouwplaats, maar de twee voorliggende woningen van de verzoekende partijen liggen op nagenoeg dezelfde hoogte. Deze woningen zijn gesitueerd op niveau 10.27, terwijl de te bouwen woning zou zijn ingeplant op 9.55 meter. Dit element kan bezwaarlijk op zich een inplanting in tweede bouworde verantwoorden, terwijl dit nochtans het enige concrete element is dat vermeld wordt.*

*Met andere concrete elementen, zoals de kleinere afstand tot de perceelsgrens en de aanwezigheid van balkons die uitkijken op de achtertuinen, wordt in de bestreden beslissing geen rekening gehouden.*

*Evenmin wordt enige motivering gegeven omtrent de aanvaardbaarheid, naar goede ruimtelijke ordening, van een appartementsgebouw op een beperkte afstand van een natuurgebied.*

19. *Deze motivering geeft geen blijk van een afdoende, redelijke en zorgvuldige beoordeling.*
20. *Dit geldt in het bijzonder nu de verzoekende partijen een bezwaar hebben ingediend waarin ze er onder meer wezen op het volgende:*

...

*Dit bezwaar werd in de bestreden beslissing niet, minstens niet afdoende, weerlegd. Met de weerlegging van dit bezwaar door het college kan geen rekening worden gehouden, nu de Deputatie zich niet heeft aangesloten bij de motivering door het college.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekende partij ontkent niet dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere meergezinswoningen voordoen. Evenwel wijst verzoekende partij op het gegeven dat zijn woningen, ééngesinswoningen zijn en bij uitstek de onmiddellijke omgeving vormen.*

*De vraag rijst of het gegeven dat op aanpalende percelen zich 1-gezinswoningen zijn, bepalend was om te oordelen, of huidige aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt des te meer aangezien huidige aanvraag weliswaar formeel een meergezinswoning betreft, maar feitelijk slechts drie woongelegenheden telt. Opvallend hierbij is ook de indeling met twee duplexappartementen, verdeeld over het gelijkvloers en de eerste verdieping. In wezen is er naar het aantal woongelegenheden quasi geen verschil ten aanzien de woningen van verzoekende partij, die feitelijk twee koppelvilla's betreffen en dus meerdere gezinnen herbergen. In die omstandigheden was het gegeven dat de woningen van verzoekende partij een ééngesinswoning betreft, niet noodzakelijk, laat staan relevant voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Wat wel relevant was, was de vraag of het project in casu al dan niet schaalbreuk vormde ten aanzien van de aanpalende percelen. In dat opzicht was het terreinprofiel (gelet op glooiend duinenlandschap) zeer bepalend. Naar aanleiding van de vorige aanvraag besliste de deputatie dat ten aanzien van de woning in de [REDACTED] dit aanvaardbaar was. Ten aanzien van de woningen van verzoekende partij, werd echter vastgesteld dat een bijkomende terreinprofiel diende opgemaakt te worden teneinde de impact te kunnen beoordelen. (...)*

*In het kader van huidige aanvraag moet worden vastgesteld dat het bijkomend terreinprofiel (zie terreinprofiel B, plan 1/3) ditmaal wel aanwezig is. Op basis van deze gegevens heeft de bestreden beslissing terecht geoordeeld dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen.*

*Verzoekende partij betwist de lagere ligging ten aanzien van zijn woningen. Niettegenstaande daarvan, kan men niet omheen dat het vergunde project minstens 70 cm lager is gelegen, en dat de nokhoogte van de woning van verzoekende partij bijna 3 m hoger is dan die van het bestreden project.*

*...”*

De tussenkomen partij zet uiteen:

*“ ...*

*De visie van de verzoekende partijen is fout.*

*Uitgangspunt is dat bebouwing in tweede bouwlijn op zich niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Wel dient de overheid concrete gegevens aan te halen op basis waarvan zij van oordeel is dat het bouwen in tweede bouwlijn in strijd is met de goede ruimtelijke ordening (...). In casu werden door de deputatie wel degelijk voldoende*



argumenten aangehaald, op basis waarvan werd geoordeeld dat het gebouw aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Zo werd gewezen op:

- de aanwezigheid van meerdere meergezinswoningen in de omgeving;
- het feit dat de residentie [REDACTED] (een grotere meergezinswoning) evenzeer gelegen is in tweede bouworde ten opzichte van de [REDACTED];
- het feit dat het project slechts bestaat uit twee bouwlagen en een teruggetrokken dakvolume;
- het feit dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen;
- het aanvaardbare gabariet van het gebouw en de aanvaardbare inplanting van de terrassen.

Volgens de verzoekende partijen zijn die elementen niet voldoende, gelet op de specifieke omstandigheid dat de voorliggende woningen langs de [REDACTED] ééngezinswoningen zouden zijn.

Dit is manifest fout. De voorliggende woningen langs de [REDACTED] zijn geen ééngezinswoningen, maar een meergezinswoning (residentie [REDACTED] aan de [REDACTED] met ongeveer 10 woonentiteiten) en een dubbele woonst ([REDACTED]). Bovendien zijn er rechts van de vergunde meergezinswoning nog twee meergezinswoningen (residenties [REDACTED] en [REDACTED] aan de [REDACTED] en [REDACTED] met elk 6 woonentiteiten).

...

**De woningen die het meest betrokken zijn (onder meer de woning van de verzoekende partijen) zijn dus geen eengezinswoningen, maar een tweewoonst en een meergezinswoning.** In de mate dat het middel grotendeels is opgebouwd op basis van het gegeven dat de voorliggende woningen eengezinswoningen zouden zijn, is het dus feitelijk fout. Of, anders gesteld, de vergelijking met de residentie [REDACTED] – waarnaar de deputatie in haar vergunningsbeslissing verwijst – is wel degelijk correct.

Verder is ook het element van de lagere ligging van het bouwperceel correct. De verzoekende partijen trachten dit argument te “geringschatten” door erop te wijzen dat het verschil in hoogte (aanzetpeil) tussen het bouwperceel (9,55 m) en hun woning (10,27 m) te gering is om de bebouwing in tweede bouworde te verantwoorden. Nochtans is de visie van de deputatie dat het bouwperceel lager is gelegen dan de omliggende percelen – waarbij het verschil tussen het bouwperceel en de [REDACTED] inderdaad geringer is dan het verschil tussen het bouwperceel en de woningen in de [REDACTED] – feitelijk gezien correct en vormt dit mee de basis voor de aanvaardbaarheid van de bebouwing in tweede bouworde. Niet alleen dat argument “draagt” evenwel de beslissing tot aanvaardbaarheid van de tweede bouworde.

Ook de relatie naar het aanpalend natuurgebied werd, in tegenstelling tot de visie van de verzoekende partijen, wel degelijk wel betrokken bij de besluitvorming van de deputatie, met name door (onder verwijzing naar de gunstige adviezen van het Agentschap Natuur en Bos) te oordelen dat er geen vermijdbare schade zou worden veroorzaakt door het bouwproject.

De vergunningverlenende overheid kon dus perfect en in alle redelijkheid oordelen dat het specifieke gebouw met zijn beperkte gabariet (slechts bestaande uit 2 duplexappartementen en een penthouse) en zijn inplantingsplaats op die specifieke locatie – en dus rekening houdend met het feit dat de voorliggende woningen geen

*éénggezins-, maar meergezinswoningen zijn – verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing werden ook de concrete elementen aangegeven op grond waarvan de overheid die mening toegedaan was. De verzoekende partijen zijn het duidelijk niet eens met die beoordeling, maar dat is ontegensprekelijk een opportuniteitsbeoordeling, waaromtrent uw Raad zich niet kan uitspreken.*

*0*

*Meteen staat ook vast dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom het bezwaar van de verzoekende partijen in dat verband niet werd gevolgd. De formele motiveringsplicht houdt immers niet in dat op de vergunningverlenende overheid de verplichting rust elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk en afzonderlijk te beoordelen. Het volstaat inderdaad dat in de bestreden vergunning wordt aangegeven op grond van welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen de bezwaren niet kunnen worden bijgetreden (...). In casu gebeurde dit in de bestreden beslissing door de vermelding van de concrete elementen, op grond waarvan de deputatie oordeelde dat het bouwproject in tweede bouworde aanvaardbaar was. Er rijst dus ook op dat punt geen probleem.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

*“ ...*

*13. Een eengezinswoning is een woning die bestemd is voor bewoning door één gezin.*

*Een “dubbelwoning”, ook wel “koppelwoning” genoemd, is niet meer dan twee aan elkaar gebouwde eengezinswoningen in half-open bebouwing.*

*Niet betwist is dat het aangevraagde project ingeplant wordt achter twee eengezinswoningen aan de ■■■■, en achter één eengezinswoning in de ■■■■.*

*Deze woningen zijn in de beoordeling niet betrokken.*

*De argumentatie dat er niet zoveel verschil is tussen een meergezinswoning en een dubbelwoning komt niet voor in de bestreden beslissing, en kan dan ook niet gelden als motivering.*

*Daarbij heeft een meergezinswoning om evidente redenen een andere dynamiek dan een eengezinswoning. Bij een meergezinswoning bevindende leefruimtes zich op meerdere niveaus. De vergunde meergezinswoning heeft, in tegenstelling tot de eengezinswoningen van de verzoekende partijen een volwaardige derde bouwlaag, waarvan de leefruimten en terrassen zich integraal op een derde niveau bevinden. Bij een eengezinswoning is zoiets niet het geval.*

*14. Een hoogteverschil van 70 cm kan bezwaarlijk verantwoorden waarom een meergezinswoning met een hoogte van negen meter in tweede bouworde mag worden opgericht.*

*Dit hoogteverschil heeft hoegenaamd geen invloed op het verlies aan uitzicht van de woningen in eerste orde, en heeft een verwaarloosbare invloed op de inkijk die vanuit de meergezinswoning kan genomen worden op de woningen in eerste orde.*

*Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij, kunnen aangeven op welke wijze de Deputatie rekening heeft gehouden met de bezwaren van de verzoekende partijen inzake verlies aan privacy en uitzicht.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer als volgt:

*“ ...*

*§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

*(...)*

*§2. 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;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*...”*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde een meergezinswoning betreft, die wordt opgericht in zogenaamde tweede bouwwoorde ten aanzien van twee bestaande eengezinswoningen.

In de bestreden beslissing wordt onder de titel “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” overwogen dat het voorzien van een beperkte meergezinswoning aanvaardbaar is in deze omgeving, dat er meerdere meergezinswoningen zijn in de onmiddellijke omgeving, dat de residentie ■■■■, die gelegen is ten zuiden van de bouwplaats, ook gelegen is in tweede bouwlijn t.o.v. de ■■■■, dat de nieuw te bouwen meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping, dat het bij de beoordeling van de impact van de meergezinswoning op de omgeving belangrijk is dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen en dat het gabariet van de meergezinswoning en de inplanting van de terrassen aanvaardbaar zijn.

Uit de vermelde overwegingen blijkt wel dat de aanvraag mede aanvaardbaar wordt geacht omdat de omliggende percelen – waarbij ook de percelen van de voorliggende eengezinswoningen lijken bedoeld te worden – lager gelegen zijn, maar in welke mate elk van de eengezinswoningen lager gelegen zijn wordt niet vermeld. Evenmin wordt vermeld waarom dit gegeven naar impact zo belangrijk is, en blijktbaar in die mate belangrijk dat de impact ten aanzien van die percelen aanvaardbaar wordt geacht.

In de mate dat de overweging in de bestreden beslissing dat het gabariet en de terrassen van het aangevraagde aanvaardbaar zijn, een beoordeling betreft naar de impact van het aangevraagde op de voorliggende eengezinswoningen, dient ook wat betreft deze aspecten te worden vastgesteld dat de redenen van het aanvaardbaar achten in de bestreden beslissing niet worden vermeld.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing geen afdoende motieven bevat voor het aanvaardbaar achten van het oprichten van de meergezinswoning in tweede bouwwoorde ten aanzien van de voorliggende eengezinswoningen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 260 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, van de artikelen 1, 2 en 4 van de richtlijn 85/337 van 27 juni 1985 betreffende de milieu-effectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (thans de artikelen 1, 2 en 4 van de richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten), van artikel 4.3.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

**Doordat** bij de aanvraag geen milieueffectenrapport was gevoegd.

**Terwijl** bij de aanvraag een milieueffectenrapport had moeten worden gevoegd, minstens de overheid een beslissing had moeten nemen over de noodzaak tot opmaak van een milieueffectenrapport.

## **(2) Toelichting**

41. Artikel 4 van de MER-richtlijn luidt als volgt:

...

42. De richtlijn voorziet in een opdeling tussen drie soorten projecten:

- Projecten van bijlage I bij de MER-richtlijn: deze moeten steeds onderworpen worden aan een MER.
- Projecten van bijlage II bij de MER-richtlijn: deze moeten soms onderworpen worden aan een MER. De vraag of ze onderworpen worden hangt af van:
  - o Hetzij een onderzoek geval per geval
  - o Hetzij de door lidstaat vastgestelde drempelwaarden of criteria.
- Andere projecten, die niet door artikel 4 worden geviseerd.

Het Hof van Justitie heeft in een arrest van 7 januari 2004 bevestigd dat artikel 2, eerste lid van de project-MER richtlijn in samenhang met artikel 1, tweede lid en artikel 4, tweede lid van die richtlijn, rechtstreekse werking heeft, ook al laten die bepalingen een zekere beoordelingsmarge voor de lidstaat bij de omzetting.

43. Bijlage II bij de MER-richtlijnen bevat onder meer de volgende projecten:

“Eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik.”

en

“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen”

44. De richtlijn is uitgevoerd via de artikelen 4.3.1. en 4.3.2. van het DABM. Artikel 4.3.2. DABM luidde, ten tijde van het indienen van de aanvraag en van de bestreden beslissing als volgt:

...

45. De Vlaamse regelgeving stelt dus een besluit in het vooruitzicht waarbij de categorieën van projecten zullen worden aangewezen die moeten worden onderworpen aan de in dit hoofdstuk bedoelde vorm van milieueffectrapportage.

De Vlaamse Regering heeft hieraan uitvoering gegeven via het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Bijlage II van dit besluit vermeldt de projecten zoals bedoeld in artikel 4.3.2. DABM, waarvoor de Vlaamse Regering dus beslist dat ze aan een MER moeten worden onderworpen, weze het dat de initiatiefnemer om ontheffing kan vragen.

*Deze bijlage vermeldt onder meer:*

*“Ontbossing met het oog op de omschakeling naar een ander bodemgebruik voorzover de oppervlakte 3 ha of meer bedraagt en voorzover artikel 87 van het Bosdecreet niet van toepassing is.”*

*en*

*“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,*

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of*
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte of meer, of*
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”*

*Deze bijlage bevestigt dat de bouw van woongelegenheden een stadsontwikkelingsproject kan zijn.*

46. Deze werkwijze werd door het Europees Hof van Justitie in strijd geacht met de MER-richtlijn.

*Het Hof van Justitie stelt:*

*...*

*Samengevat stelt het Hof van Justitie:*

- Dat de richtlijn erop gericht is om projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, met name gezien de aard, omvang of ligging ervan, aan een MER te onderwerpen*
- Dat ook projecten van een beperkt omvang een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben*
- De door de lidstaat vast te stellen drempelwaarden en/of criteria afhankelijk zijn van de vraag of de projecten met name wegens de aard, omvang of ligging ervan, een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben*
- Bij het bepalen van die drempelwaarden of criteria moet worden rekening gehouden met de in bijlage III bij de richtlijn genoemde relevante selectiecriteria*
- Die criteria omvatten onder meer de ligging van de projecten, zodat de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn in overweging wordt genomen, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met het bestaande grondgebruik en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu*
- Een lidstaat die drempelwaarden en/of criteria vaststelt en daarbij alleen rekening houdt met de omvang van de projecten de grenzen overschrijdt de beoordelingsmarge waarover hij krachtens de richtlijn beschikt*
- Bijlage II bij het Vlaamse besluit somt een reeks categorieën van projecten op waarvoor de omvang van het project het enige criterium is dat in aanmerking wordt genomen*
- Men kan niet zeggen, zoals de verweerder had aangevoerd, dat de regelgeving dusdanig lage drempelwaarden vaststelt dat kan worden aangenomen dat geen enkel project dat de bepaalde drempel niet overschrijdt en dat gelegen is in (de buurt van) een kwetsbaar gebied, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zelfs*

*een project van beperkte omvang kan een aanzienlijk milieueffect hebben, met name wegens de aard of de ligging ervan.*

- *De Vlaamse regelgeving is bijgevolg in strijd met de MER-richtlijn.*

*47. Dit arrest heeft directe gevolgen voor de beoordeling van projecten in het Vlaams Gewest.*

*Deze worden beschreven in een omzendbrief van 22 juli 2011. Deze omzendbrief stelt wat volgt:*

*...*

*Deze omzendbrief verzoekt alle instanties om in het kader van vergunningsaanvragen voor projecten van bijlage II van de MER-richtlijn van geval tot geval te onderzoeken om te bepalen of de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport moet opmaken. Dit is de zogenaamde screening. Die screening moet uitgevoerd worden voor er een beslissing is genomen over de vergunningsaanvraag, en het resultaat moet ter beschikking worden gesteld van het publiek.*

*48. De redenering van deze omzendbrief kan worden bijgetreden.*

*49. Ook de Raad van State heeft intussen reed gevolgen gehecht aan het voormelde arrest van het Hof van Justitie. In een arrest van 14 maart 2012 oordeelde de Raad dat artikel 2, eerste lid van de MER-richtlijn in samenhang met artikel 1, tweede lid en artikel 4, tweede lid van die richtlijn, rechtstreekse werking heeft. De Raad laat één van de bepalingen vermeld onder bijlage II bij het besluit van 10 december 2004 buiten toepassing om te oordelen dat het plan dat het project in kwestie mogelijk maakt aan een plan-MER had moeten worden onderworpen, ook al maakt het enkel een project mogelijk dat de drempels vermeld in bijlage II bij het besluit niet overschrijdt.*

*50. In de thans voorliggende zaak werd een vergunning verleend voor een project dat valt onder bijlage II van de MER-richtlijn. Het gaat om een appartementsgebouw, dat als een stadsontwikkelingsproject kan gelden, en bovendien om een ontbossing. Volgens het compensatieformulier gaat die ontbossing om een oppervlakte van 1486 m<sup>2</sup>.*

*In beide gevallen overschrijdt het project de drempels van bijlage II van het besluit van 10 december 2004 niet, maar om de reeds vermelde redenen dient met die drempels geen rekening te worden gehouden.*

*De ontbossing en het stadsontwikkelingsproject worden voorzien in een bijzonder kwetsbaar gebied. De te ontbossen zone raakt aan een gebied dat aangewezen is als natuurgebied door het gewestplan, aangeduid is als Vlaams Ecologisch Netwerk en aangewezen is als habitatrichtlijngebied. Zoals hoger werd aangegeven (bij de uiteenzetting van het tweede middel), beschouwt de biologische waarderingskaart deze zone als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De vegetatie die erop voorkomt is beschermd door nationale regelgeving.*

*Hier is bij uitstek sprake van een bijzondere ligging waarvan niet op vooruit uitgesloten kan worden dat een klein project aanzienlijke milieu-effecten zou kunnen veroorzaken.*

51. Bijgevolg had het bestuur, om uitvoering te geven aan het arrest van het Hof van Justitie, en in het licht van de rechtstreekse werking van de MER-richtlijn, minstens van geval tot geval moeten beoordelen of een MER nodig is.

*Die beoordeling is niet gebeurd. Minstens blijkt die niet uit de motivering van de beslissing, en werd deze niet ter kennis gebracht van het publiek.*

“  
...”

De verwerende partij repliceert:

“  
...”

*Verzoekende partij geeft zelf aan dat het project de drempels van bijlage II van het besluit van 10 december 2004 niet schendt.*

*Toch meent verzoekende partij dat de MER – regelgeving werd geschonden.*

*In casu gaat het om een meergezinswoning met drie woongelegenheden terwijl onder de categorie stadsontwikkelingsprojecten er sprake is van een drempelwaarde van 1000 of meer woongelegenheden. Verzoekende partij lijkt een project met drie woongelegenheden gemakkelijk te kwalificeren als een stadsontwikkelingsproject.*

*Wat betreft de ontbossing, moet worden vastgesteld dat dit slaat op op 1486 m<sup>2</sup>, terwijl 1519 m<sup>2</sup> als bos moet blijven. Bovendien kan bijkomende kapping slechts plaatsvinden na voorafgaandelijke machtiging van ANB. Men kan onmogelijk besluiten dat het project door zijn aard en omvang schadelijke milieueffecten zal veroorzaken.*

“  
...”

De tussenkomende partij zet uiteen:

“  
...”

*De verzoekende partijen lijken de beoordeling te willen verstrengelen in allerlei discussies met betrekking tot de drempelwaarden uit de Vlaamse regelgeving, welke zijn komen te vervallen, maar lijken daarbij uit het oog te verliezen dat, ongeacht enige nationaal ingevoerde drempelwaarde, het project dient getoetst te worden aan de basisbepalingen van de MER-regelgeving en zij in eerste instantie aannemelijk dienen te maken dat het project onder de screeningsverplichting van bijlage II valt.*

*Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen*

*Wat de argumentatie met betrekking tot categorie 10, b) van bijlage II van de MER-richtlijn betreft, i.e. de categorie van de stadsontwikkelingsprojecten, draait de volledige uiteenzetting van de verzoekende partijen om de onwettige drempelwaarde van 1.000 of meer woongelegenheden.*

*De verzoekende partijen lijken gemakshalve te negeren dat zij alvast aannemelijk dienen te maken dat het voorliggend project onder het toepassingsgebied van categorie 10 van bijlage II van de MER-richtlijn valt, met name de “infrastructuurprojecten” en zij vervolgens moeten motiveren dat het wel degelijk gaat om een “stadsontwikkelingsproject” zoals bepaald onder 10, b).*



*De verzoekende partijen lijken te volstaan met de aanname dat 'het gaat om een appartementsgebouw, dat als een stadsontwikkelingsproject kan gelden', zonder enige verdere toelichting of onderbouwing.*

*Het laat zich gemakkelijk begrijpen dat een meergezinswoning met drie wooneenheden bezwaarlijk als een stadsontwikkelingsproject, laat staan een infrastructuurproject, kan worden gecatalogeerd.*

*Hoewel de begrippen in kwestie niet werden gedefinieerd in de MER-richtlijn, blijkt dat de Europese wetgever wel degelijk grootschaliger projecten voor ogen had dan meergezinswoningen of kleinschalige appartementsgebouwen. Deze zienswijze wordt bevestigd door de Europese interpretatiegids 'interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive' waarin de categorie 10, b) als volgt wordt geïnterpreteerd (eigen vertaling):*

*'(b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen*

*De MER-richtlijn voorziet twee voorbeelden van wat onder deze categorie zou kunnen vallen, i.e. winkelcentra en parkeerterreinen, deze bevat echter geen exhaustieve lijst van de bedoelde activiteiten. Het 5-jarig verslag wees op verschillende pijnpunten over de interpretatie van deze categorieën, welke ook eerder werden geuit door lidstaten tijdens de twee eerdere beoordelingen van de werking van de MER-richtlijn. Uit de informatie over de bestaande praktijken in de lidstaten blijkt dat de interpretaties met betrekking tot het toepassingsgebied van deze categorie verschillen. Verschillende landen hebben een aantal type projecten expliciet opgenomen onder de categorie 'stadsontwikkelingsprojecten'. Op basis van het 5-jarig rapport en de bijkomende informatie die werd voorzien tijdens de voorbereiding van dit document, kan worden opgemerkt dat lidstaten deze categorie in verschillende gevallen in de brede zin hebben opgevat. In het bijzonder worden woningbouwprojecten vaak opgenomen in de categorie van de 'stadsontwikkelingsprojecten, net als sportstadia. In één lidstaat omvat deze categorie ook vrijetijdscentra en bioscopen. Bij de interpretatie van het toepassingsgebied van bijlage II (10) (b) moet de 'ruime werkingsfeer en brede doelstelling' van de MER-richtlijn in het achterhoofd worden gehouden.*

*De algemene doelstelling van de richtlijn, zoals verwoord in artikel 2 (1), moet ook in rekening worden gebracht, i.e. dat 'projecten die wellicht een aanzienlijk effect op het milieu kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, moeten worden onderworpen aan (...) een beoordeling van hun effecten'. Ten slotte moet worden opgemerkt dat de 'stadsontwikkelingsprojecten' zijn opgenomen onder de brede waaier van de 'infrastructuurprojecten'. Met de uitspraak van het Europees Hof van Justitie in zaak C-332/04, Commissie t. Spanje moet ook rekening worden gehouden. In die zaak heeft het Hof geconcludeerd dat een project voor het bouwen van een bioscoopcomplex in een stedelijk gebied onder bijlage II, punt 10 (b) viel. Op basis van al deze overwegingen is het aan te raden het toepassingsgebied van deze projectcategorie als volgt te interpreteren:*

*1. Projecten met **gelijkaardige kenmerken** als de parkeergarages en winkelcentra moeten onder bijlage II (10) (b) vallen. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn voor busgarages, die niet expliciet genoemd worden maar wel gelijkaardige kenmerken hebben als de parkeergarages.*

*2. Van bouwprojecten zoals huisvestingsprojecten, ziekenhuizen, universiteiten, stadions, bioscopen en theaters moet ook aangenomen worden dat deze binnen*

deze categorie vallen. Het onderliggende principe is dat **al deze categorieën een stedelijk karakter hebben en ze kunnen leiden tot soortgelijke milieueffecten**.

3. Projecten waar de termen 'stedelijk' en 'infrastructuur' op betrekking kunnen hebben, zoals de bouw van rioleringen en waterleidingen, moeten ook worden opgenomen in de deze categorie.

Lidstaten kunnen in hun nationale mer-systemen beslissen dat sommige van de bovenvermelde projecten (bijvoorbeeld stadions en watervoorzieningen) reeds onder andere bijlage II projectcategorieën vallen.

De naleving zal worden gewaarborgd, ongeacht welke bijlage II categorie toepasbaar wordt geacht, mits deze niet ontsnappen aan het toepassingsgebied van de richtlijn.

In het kader van de projectlocatie staat in het 5-jarig rapport dat 'op basis van de ruime interpretatie van de richtlijn die het HvJ voorschrijft, een stadsontwikkelingsproject worden gezien als een project met een stedelijk karakter, ongeacht de locatie. Dit algemeen criterium moet toegepast worden voor projecten buiten stedelijke gebieden, die derhalve moeten worden geacht te vallen onder bijlage II (10) (b).

Tot slot zijn stadsontwikkelingsprojecten bij uitstek een materie waarin een overlapping tussen de project-mer en de plan-mer meer frequent zal voorkomen (zoals aangehaald in sectie 1.4). Deze projecten vallen dan wel onder bijlage II (10) (b), maar plannen en programma's voor stadsontwikkeling zullen onder het toepassingsgebied van de SEA-richtlijn vallen wanneer ze aan de relevante criteria voldoen.'

Ook het richtlijnenboek 'milieueffectrapportering voor de activiteitengroep stadsontwikkeling en recreatie' interpreteert deze categorie onder andere op basis van volgende kenmerken: het verkeersgenererend effect (pagina 13), het direct ruimtebeslag (pagina 16), de visuele effecten ten gevolge van de bouw van infrastructuren en een belangrijk energieverbruik met een mogelijke impact op het klimaat.

Dit toont aan dat de ratio legis achter het screeningsplichtig stellen van de projecten uit categorie 10, b) draait om de in meer of mindere mate grootschaligheid van de projecten met een belangrijke ruimte-inname die in stedelijk gebied een invloed kunnen hebben op de functionaliteit en die in de open gebieden zorgen voor een versnippering van de groene ruimtes. Het voorliggend project voldoet aan geen van deze criteria.

Het eerste onderdeel van het derde middel is dan ook kennelijk ongegrond.

#### Ontbossing met het oog op de omschakeling naar een ander bodemgebruik

Verder beroepen de verzoekende partijen zich op categorie 1, d) van bijlage II bij de MER-richtlijn. Waar de verzoekende partijen voorhouden dat er omwille van de problematiek met de drempelwaarden, voor elk project dat enigszins onder een rubriek van bijlage II te passen valt (quod non) ten minste een MER-screening dient te worden opgesteld, gaan zij opnieuw voorbij aan de basisbepalingen van de MER-richtlijn.

Het hoofddoel, zoals blijkt uit artikel 2, lid 1 van de MER-richtlijn, dient ook in dit geval voor ogen worden gehouden, met name het onderwerpen van projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, met name gezien de **aard, omvang of ligging** ervan, aan een beoordeling van die effecten. Het is bekend dat de zogenaamde screeningsverplichting, die zit vervat in artikel 4, tweede lid van de MER-richtlijn, de

lidstaten de bevoegdheid toekent om uit te maken of de projecten uit bijlage II **al dan niet aanzienlijke milieueffecten** kunnen veroorzaken. De lidstaten kunnen deze screeningsbeoordeling doorvoeren op drie manieren: (1) een onderzoek geval per geval, (2) de vaststelling van criteria of drempelwaarden of (3) een combinatie van beiden. Hoe dan ook, steeds dient rekening te worden gehouden met de criteria die zijn opgesomd en uitgewerkt in bijlage III van de MER-richtlijn. Die selectiecriteria zijn op hun beurt gebaseerd op (1) de kenmerken van het project zoals de omvang, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen,... (2) de locatiegebonden factoren, (3) kenmerken van potentiële effecten zoals de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Men moet in dit kader voor ogen houden dat, gelet op deze wettelijke bepalingen, het gebruik van drempelwaarden in se niet ter discussie staat, wél het gebruik van drempelwaarden die enkel gebaseerd zijn op de omvang van het project.

Ook nu de Belgische drempelwaarden bij een absolute toepassing ervan als onaanvaardbaar werden beschouwd door het Hof van Justitie, behoudt de overheid een **discretionaire bevoegdheid** om de screeningsverplichting al dan niet te operationaliseren.

De voorwaarden die de overheid oplegt voor de aangevraagde ontbossing en het bijgaand compensatievoorstel bewijzen de redelijke overweging die dienaangaande werd gemaakt. Zo wordt de te ontbossen oppervlakte bepaald op 1486 m<sup>2</sup> (of 14,86 are) en moet de resterende bosoppervlakte van 1519 m<sup>2</sup> als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het ANB en het is niet toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid of boomlaag uit te voeren. De overige opgelegde voorwaarden (opgesomd onder de weerlegging van het eerste middel) bevestigen de beoordeling van de vergunningverlenende overheid dat het project, zoals aangevraagd en inclusief de opgelegde voorwaarden, geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

De beoordeling van de vergunningverlenende overheid kan bezwaarlijk als kennelijk onredelijk worden beschouwd nu het gaat om een project waarbij de ontbossing van nog geen 15 are wordt aangevraagd (waar de MER-drempel voorheen op 300 are lag!), in woongebied, volgens de correcte boscompensatieregels, met maximaal behoud van de bestaande bomen, en na een gunstig advies van het ANB waarvan de voorwaarden werden overgenomen in de vergunning.

Er anders over oordelen zou de achterliggende ratio van de bevoegdheid van de lidstaten om de screeningsplicht al dan niet te operationaliseren, afhankelijk van de te verwachten aanzienlijke milieueffecten, volledig zinledig maken.

Het tweede onderdeel van het derde middel is dan ook ongegrond.

#### Afdoende beoordeling van de milieueffecten

Wanneer Uw Raad zou oordelen dat het voorliggend project wel degelijk kan worden ondergebracht onder één van de door de verzoekende partijen gesuggereerde categorieën van bijlage II, dan blijkt in ieder geval dat de vergunningverlenende overheid, zich onder meer steunend op het advies van het ANB, (minstens impliciet) de mogelijke milieueffecten in rekening heeft gebracht, met name de in casu relevante milieueffecten

*zoals onder meer natuur, water en impact op de ruimte en hiermee minstens impliciet heeft voldaan aan de screeningsplicht.*

*In haar Mellor-arrest van 30 juli 2009 heeft het Hof van Justitie duidelijk aangegeven dat het besluit om een project alsnog niet het voorwerp te laten uitmaken van een project-MER, niet zelf de redenen dient te bevatten op grond waarvan de bevoegde autoriteit heeft besloten dat de opmaak van een project-MER niet noodzakelijk was.*

*Waar de verzoekende partijen voor de invulling van deze beoordeling verwijzen naar de omzendbrief van 22 juli 2011, volstaat het te verwijzen naar de vaste rechtspraak van de Raad van State. Een omzendbrief is inderdaad louter een beleidsdocument en bezit op zich geen verordend karakter. De miskennis van een omzendbrief kan bijgevolg niet succesvol als rechtsgrond worden aangevoerd om de vernietiging van en vergunning te bekomen.*

*Verzoekende partijen maken overigens geenszins aannemelijk dat de vergunningverlenende overheid haar beoordelingsmarge overschreden heeft door voor het voorliggend project te oordelen dat er géén aanzienlijke milieueffecten worden veroorzaakt en niet dient te worden overgegaan tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage. De loutere verwijzing naar de ligging naast een VEN- en habitatrichtlijngebied, zonder concreet aan te geven of aannemelijk te maken dat het bouwproject een negatieve impact heeft of kan hebben op die nabijgelegen beschermde gebieden, volstaat uiteraard niet.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

*“ ...*

*44. Het middel is niet enkel gesteund op de MER-richtlijn, maar ook op de formele motiveringswet. Europeesrechtelijk is het correct dat de motieven voor het al dan niet opmaken van een MER niet moeten blijken uit de beslissing zelf (al moet er wel een uitdrukkelijke beslissing zijn, en moet die worden bekendgemaakt), uit de formele motiveringsplicht volgt dat die motieven wel degelijk in de bestreden beslissing dienen te worden vervat.*

*45. Zowel de tussenkomende partij als de verwerende partij betwisten dat het gaat om een stadsontwikkelingsproject.*

*Ten onrechte.*

*Uit de richtlijnen die de Europese Commissie heeft gepubliceerd, en die uitgebreid worden geciteerd door de tussenkomende partij, blijkt dat de vraag of een project een “stadsontwikkelingsproject” is dient te worden beantwoord onafhankelijk van de vraag waar het project wordt voorzien. Een project dat buiten de stad wordt ontwikkeld, kan dus toch een stadsontwikkelingsproject zijn.*

*Verder blijkt uit deze richtlijn dat huisvestingsprojecten als “stadsontwikkelingsprojecten” dienen te worden beschouwd.*

*Een woningbouwproject waarbij een meergezinswoning met drie appartementen wordt opgericht is dus een stadsontwikkelingsproject.*

*Noch uit de richtlijn, noch uit de toelichting bij de richtlijn, zoals die is gegeven door de Europese Commissie, blijkt dat kleinschalige projecten niet als stadsontwikkelingsprojecten kunnen worden beschouwd.*

*De Vlaamse administratie heeft, in navolging van de commissie, zelf richtlijnen uitgevaardigd. Hierin staat dat de term "stadsontwikkelingsproject" wijst op een zekere omvang. Eén woongelegenheid is geen stadsontwikkelingsproject, evenmin als meerdere woongelegenheden met een totaal bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> of minder. Los van de vraag naar de grondslag van die richtlijnen blijkt dat naar de huidige opvattingen van de Vlaamse administratie het voorliggende project, met een volume van meer dan 1000 m<sup>3</sup>, zonder meer een stadsontwikkelingsproject is.*

*Men moet de zaak ook niet omdraaien: in afwezigheid van wettige algemene criteria is het de vergunningverlenende overheid die geval per geval dient na te gaan of een project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Het gaat niet op kleinschalige projecten hier a priori van uit te sluiten, omdat, aldus het Hof van Justitie, ook kleinschalige projecten een aanzienlijke impact kunnen hebben.*

*Het weze herhaald: het project wordt hier voorzien in een duinvegetatie, net aan de rand van een gebied dat omwille van die duinvegetatie als habitatrichtlijngebied is aangewezen. Dit is bij uitstek een locatie waar a priori niet kan uitgesloten worden dat een project aanzienlijke effecten kan hebben.*

*46. De uitgevoerde ontbossing heeft betrekking op een biologisch waardevol duinbos, dat gelegen is net buiten een gebied dat precies omwille van die duinvegetatie is aangewezen als Habitatrichtlijngebied. De ontbossing is niet verwaarloosbaar, maar beslaat een oppervlakte van meer dan 15a. Hier kunnen a priori geen aanzienlijke milieu-effecten uitgesloten worden.*

*47. De beperkte aandacht die in de vergunningsprocedure is gegaan naar de natuurwaarde van dit bos kan niet gelden als het resultaat van een MER-screening, al was het maar omdat nergens uitdrukkelijk standpunt wordt ingenomen over de afwezigheid van de kans op aanzienlijke milieueffecten.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Artikel 2, lid 1 van de richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten bepaalt:*

*"De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieu-effect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en een beoordeling van hun effecten moet plaatsvinden alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4."*

*Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidt als volgt:*

*"1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.*

*2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten:*

- a) door middel van een onderzoek per geval, of
- b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria, of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

*De lidstaten kunnen besluiten om beide sub a en b genoemde procedures toe te passen.*

3. *Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moet met de relevante selectiecriteria van bijlage III rekening worden gehouden.”*

De bijlage II vermeldt onder meer:

*“1. Landbouw.*

*...*

*d) Eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik.*

*...*

*10 Infrastructuurprojecten.*

*...*

*b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.”*

De richtlijn 85/337/EEG werd omgezet bij besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. Bijlage II van dit besluit vermeldde oorspronkelijk onder meer:

*“1. Landbouw.*

*...*

*d)*

*...*

*Ontbossing met het oog op de omschakeling naar een ander bodemgebruik voorzover de oppervlakte 3 ha of meer bedraagt en voorzover artikel 87 van het Bosdecreet niet van toepassing is.*

*...*

*10. Infrastructuurwerken*

*...*

*b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,*

*- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer wooneenheden, of*

*- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> handelsruimte of meer, of*

*- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”*

2.

Met een arrest van 24 maart 2011 met nummer C-435/09 heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, dit niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet. Het Hof van Justitie oordeelde vervolgens dat de regelgeving van het Vlaamse Gewest de verplichtingen niet is nagekomen die volgen uit de richtlijn 85/337 doordat niet de nodige maatregelen zijn genomen om artikel 4, leden 2 en 3, van deze richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, correct of volledig uit te voeren.

Het Hof van Justitie heeft in zijn arrest van 7 januari 2004 met nummer C-201/02 overwogen dat artikel 2, eerste lid van de richtlijn 85/337/EEG, gelezen in samenhang met artikel 1, tweede lid en artikel 4, tweede lid ervan, rechtstreekse werking heeft.

Het voorgaande had tot gevolg dat, na het vermeld arrest van het Hof van Justitie, bijlage II, 1. d) en 10. b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, buiten toepassing diende worden gelaten (H.v.J., 24 oktober 1996 in de zaak C-72/95, Kraaijeveld) en dat het al dan niet plan-MERplichtig, hetzij screeningsplichtig zijn van de aanvraag diende beoordeeld te worden op grond van artikel 2, eerste lid en artikel 4, tweede lid van de richtlijn 85/337/EEG, in samenhang met bijlage II van deze richtlijn. Met andere woorden rijst de vraag of de aanvraag omwille van de vermeldingen in bijlage II van de richtlijn, in het bijzonder “ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik” en “stadsontwikkelingsprojecten”, al dan niet plan-MERplichtig, hetzij screeningsplichtig is.

3.

In de omzendbrief van 22 juli 2011 “*LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)*”, werden “richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren”, bepaald.

In de omzendbrief wordt onder meer gesteld dat, om te bepalen of het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort, achtereenvolgens nagegaan moet worden of het project opgenomen is in (1) bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, (2) in bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit (3) in de lijst die is opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief. De lijst bedoeld onder (3) is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG.

Volgens de bepalingen ervan houdt de omzendbrief op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving in werking treden.

Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van op 29 april 2013 en treedt in werking op datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad.

De bestreden beslissing werd genomen op 22 maart 2012 en derhalve voor de inwerkingtreding van het vermeld besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013.

4.

Uit de bovenstaande bespreking volgt dat de vraag of het aangevraagde onderhevig is aan een MER-plicht, dan wel aan een MER-screening, op het ogenblik van de bestreden beslissing, diende beantwoord te worden op grond van artikel 2, eerste lid en artikel 4, tweede lid van de richtlijn 85/337/EEG, in samenhang met bijlage II van deze richtlijn.

In het vermelde arrest van 24 maart 2011 heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat de hierboven vermelde Vlaamse regelgeving van 2004 niet in overeenstemming is met een aantal bepalingen van de richtlijn omdat een aantal projecten die zijn opgenomen in bijlage II van de richtlijn alleen op basis van het criterium ‘omvang van het project’ uitgesloten werden van een zogenaamde

screening, zonder rekening te houden met andere relevante criteria, zoals de aard en de ligging van het project.

De projecten die vermeld zijn in bijlage II van de richtlijn moeten dus geacht worden projecten te zijn die omwille van hun omvang, aard of ligging een milieueffectenbeoordeling noodzakelijk, hetzij in de vorm van een MER, dan wel een MER-screening.

De vraag of het aangevraagde kan worden beschouwd als “ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik” of als een “stadsontwikkelingsproject” in de zin van bijlage II van de richtlijn 85/337/EEG, kan dus in elk geval niet enkel op grond van een beweerde geringe omvang van het project worden beantwoord.

In de bestreden beslissing wordt onder meer vermeld dat het perceel van de aanvraag een onbebouwd perceel betreft “dat een duinkarakter heeft”. Verder blijkt dat het perceel deels gelegen is natuurgebied. De bestreden beslissing vermeldt tevens volgende passus:

*“De aanvraag is deels gelegen binnen een habitatrictlijngebied. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone ‘Duinengebieden inclusief IJzermunding en Zwin’. De aanvraag is ook deels gelegen in een zone die aangeduid werd als VEN-gebied ‘Westkust’ volgens het Besluit van Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003.”*

Uit de gegevens van het dossier en de beschrijving in de bestreden beslissing blijkt dat de verzoekende partijen niet ten onrechte stellen dat het project minstens in de onmiddellijke omgeving ligt van een kwetsbaar gebied en momenteel een “duinkarakter” heeft.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat gezien ligging en aard van de aanvraag de verwerende partij – nu blijkt dat het project niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een MER of MER-screening – minstens de redenen had moeten vermelden waarom zij van oordeel is dat de aanvraag niet kan beschouwd worden als een “stadsontwikkelingsproject” in de zin van de richtlijn 85/337/EEG, noch als een “ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik”.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.



3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2012, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] en [REDACTED] en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.375 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ