

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0558 van 12 augustus 2014  
in de zaak 1213/0536/A/4/0505

*In zake:* de bvba **HEVIZ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan BERGE  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Grégoire DE SPOELBERGH**
2. de heer **Jean-Pierre STAQUET**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Rocco SPAGNUOLO  
kantoor houdende te 1050 Elsene, Opperstraat 95  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 april 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kraainem van 9 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Kraainem, Blauw Bosbessenlaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 80A4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Amélia VANGRONSVELD die loco advocaat Jan BERGE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Matthieu LECOMPTE die loco advocaat Rocco SPAGNUOLO verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Grégoire DE SPOELBERGH en de heer Jean-Pierre STAQUET verzoeken met een aangetekende brief van 14 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 juni 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

De beschikking waarbij een tussenkomende partij wordt toegelaten tot de debatten betreft een voorlopige beoordeling, die niet belet dat bij een onderzoek ten gronde kan blijken dat het verzoek tot tussenkomst als onontvankelijk moet worden verworpen.

3.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

*“ De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:  
(...)  
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;  
(...)”*

Artikel 4.8.21, §1 VCRO bepaalt dat elk van de belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, in de zaak kan tussenkomen.

Artikel 17, tweede lid, 4° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift tot tussenkomst een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker tot tussenkomst.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker tot tussenkomst die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

4.

De tussenkomende partijen zetten met betrekking tot hun belang om tussen te komen in het verzoekschrift uiteen:

“ ...

*Verzoekers tot tussenkomst beschikken in hoofde van hun hoedanigheid als rechtstreeks palende aan de eerste bestreden beslissing alwaar een stedenbouwkundige vergunning werd verleend over het vereiste belang om in onderhavige procedure tussen te komen.*

*De eerste bestreden beslissing gaf aanleiding tot ernstig nadeel voor de tussenkomende partijen waardoor zij er alle belang bij hebben dat de beslissing van de Deputatie houdende vernietiging van de verleende vergunning zou worden gehandhaafd.*

*De tweede bestreden beslissing verklaarde het beroep tegen de eerste bestreden beslissing ontvankelijk en gegrond zodat verzoekers over een evident belang beschikken nu zij voordeel halen uit de inwilliging van het ingestelde beroep en de vergunning te weigeren.*

*Verzoekers tot tussenkomst beschikken derhalve over het vereiste rechtstreekse en persoonlijk belang.*

...”

De tussenkomende partijen zetten wel uiteen dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij hen een ernstig nadeel zou toebrengen, maar lichten dit in hun verzoekschrift tot tussenkomst op geen enkele wijze toe. Het verzoekschrift bevat geen enkele uiteenzetting van mogelijke hinder en nadelen.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

Op 7 juni 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de heer en mevrouw DE BRUYN – DE MONTJOYE namens de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kraainem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning het bouwen van een woning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woonparkgebied.

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

De tussenkomende partijen dienen een bezwaarschrift in tegen de aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt bij brief van 3 september 2012 wat volgt:

“ ...

*Uit het dossier kan afgeleid worden dat:*

- op bovenvermeld goed een woning zal worden gebouwd;
- om deze woning te bereiken een weg door de beplanting zal aangelegd worden.

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde, ligt deze aanvraag in woonparkgebied.*

*Tijdens een terreincontrole werd vastgesteld dat:*

- op de inplantingsplaats voor de woning een tennisveld gelegen is;
- tussen het tennisveld en de straat, parallel aan de rechter perceelsgrens, één rij bomen met struiken groeit. Het geheel van deze beplanting kan niet beschouwd worden als bos.

*Verwijzend naar het schrijven vanuit het Agentschap voor Natuur en Bos van begin december 2011, waarvan u in bijlage een kopie vindt, brengt het Agentschap geen concreet advies uit in dit dossier.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kraainem verleent op 9 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

*“ ...*

**advies gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 24 augustus 2012. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.*

**advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar**

*...*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden genomen in de voorliggende beslissing:*

*Beknopte beschrijving van de aanvraag*

*De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een alleenstaande woning op een bebouwd perceel.*

*Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg*

*Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften*

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woonpark.*

*...*

*Overeenstemming met dit plan*

*De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van de artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*...*

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag*

*- De bestaande toestand*

*De stedenbouwkundige aanvraag is gelegen aan de Steenweg op Brussel en betreft een bebouwd perceel, kadastraal gekend afdeling 1, sectie C, 80 A4. Op het ruime perceel staat een woning in open bebouwing. Buiten dit hoofdgebouw staat er ook nog een bijgebouw en een aangelegd tennisveld. Het perceel is sterk golvend. De overheersende*

*bebouwing duidt op ruime percelen waarop alleenstaande woningen staan in een groene omgeving.*

*Het voorliggend project beoogt het bouwen van een tweede woning op het perceel.*

*Er wordt een nieuwe toegang gemaakt via de Blauwe Bosbessenlaan. De woning wordt georiënteerd in functie van de Blauwe Bosbessenlaan. De woning bestaat uit een volwaardige bovengrondse woon- en bouwlaag en een uitgewerkte dakverdieping met Frans dak. Op gelijkvloers wordt buiten de leefruimten ook 2 burelen voorzien. De woning heeft een bouwvolume van meer dan 1000 m<sup>3</sup>. De bebouwde grondoppervlakte bedraagt meer dan 250 m<sup>2</sup>. De materiaalkeuze is een roodbruine gevelsteen, dorpels en omlijstingen in Franse steen, dakbedekking met zwarte leien, raamschrijnwerk in PVC, kleur lichte tint en deuren in hout, kleur lichte tint.*

*- De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*

*De aanvraag is gelegen in een louter residentiële open omgeving met uitsluitend alleenstaande woningen in een sterk doorgroend kader. Beleidsmatig wordt in het gemeentelijk structuurplan benadrukt dat het gebied waarin het project is gelegen gevrijwaard moet blijven van verdere versnippering en bebouwing. De gemeente heeft echter nog geen ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.*

*...*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:*

*- Functionele inpasbaarheid*

*De woning is functioneel inpasbaar in de omgeving indien de bestemming louter residentieel blijft.*

*- Mobiliteitsimpact*

*De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit in de omgeving.*

*- Schaal*

*De woning heeft een gabarit dat overeenstemt met de omliggende en direct aanpalende woningen.*

*- Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De bouwdichtheid wordt door dit project in de omgeving verhoogd. Door het bouwen van de woning gaat de openheid van de plaats verloren. De woning heeft een bebouwde grondoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>. Het perceel heeft echter een oppervlakte van 8405 m<sup>2</sup> en de woning wordt ingeplant op minimum 10.00m van de perceeslgrenzen wat de bebouwing verantwoord.*

*De nieuwe toegang naar de woning waarvoor de bestaande groenbuffer moet verdwijnen, zal het straatbeeld veranderen.*

*- Visueel-vormelijke elementen*

*De woning heeft een klassieke vormgeving en is opgetrokken in traditionele materialen wat overeenstemt met de bouwwijze van de gebouwen in de ruime omgeving.*

*- Cultuurhistorische aspecten*

*Er zijn geen cultuurhistorische elementen in de omgeving aanwezig waarop de aanvraag enige invloed heeft.*

*- Het bodemreliëf*

*Enkel noodzakelijke reliëfwijzigingen voor de inplanting van de woning worden uitgevoerd.*

*- Hinderaspecten, gezondheid, gebruikgenot en veiligheid in het algemeen*

*De aandacht van de aanvrager wordt gevestigd dat de woning gelegen is in een*

woonpark. Het project voorziet burelen in de woning wat mogelijk duidt op functies complementair aan het wonen. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. Het onderbrengen van een maatschappelijke zetel van een bedrijf past hier niet in en is bijgevolg niet toegelaten.

De aandacht van de aanvrager wordt ook gevestigd op artikel 4.1.1, 14°, en artikel 4.2.15, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex die als volgt wordt uitgelegd:

...

Om de woning te bereiken moet een nieuwe toegangsweg aangelegd worden. Hiervoor moeten bomen en struiken gerooid worden. Een woonparkgebied is een gebied waar groenaanleg primeert. Als vergunningverlenende overheid, in de geest van artikel 16§1 van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu moet de afweging gemaakt worden of er vermijdbare schade kan ontstaan en op welke manier deze kan vermeden of hersteld worden. Ter compensatie van de te kappen bomen zullen verplicht bijkomende aanplantingen op het perceel moeten uitgevoerd worden en wordt als voorwaarde opgelegd.

Volgens de bouwplannen wordt het hemelwater niet hergebruikt. Dit is onaanvaardbaar. Hergebruik moet aangemoedigd worden door bijvoorbeeld het plaatsen van een buitenkraan, Wc's en wasmachine en zal als voorwaarde opgelegd worden.

#### *Algemene conclusie*

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

*Voorwaarden:*

- 1. Het in de woning vestigen van een maatschappelijke zetel van een firma wordt niet toegelaten.*
- 2. De artikelen 4.1.1., 14°, en artikel 4.2.15, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex, stipt na te leven.*
- 3. De te kappen bomen en struiken moeten gecompenseerd worden door nieuwe inheemse aanplantingen. Aantal en soort zullen het voorwerp uitmaken van een beplantingsplan dat ter goedkeuring moet voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen. De aanplantingen moeten uitgevoerd worden ten laatste in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de ruwbouwwerken aan de woning.*
- 4. De hemelwaterput moet verplicht uitgerust worden met een pomp voor hergebruik van buitenkraan, Wc's en wasmachine.*

..."

De tussenkomende partijen tekenen op 14 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 februari 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 februari 2013 beslist de verwerende partij op 21 februari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

#### **5. Bespreking**

...

### 5.1 Vormvereisten

...

De aanvraag werd ingediend op 4 mei 2012 en werd op 7 juni 2012 volledig verklaard. Art. 4.7.18. §1., van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de vervalltermijn waarbinnen het college van burgemeester en schepenen een beslissing dient te nemen ingaat de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Zij gaan echter steeds ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. In dit geval 3 juni 2012. In voorliggend geval diende de beslissing genomen te zijn ten laatste op 6 september 2012. Op het ogenblik dat het college van burgemeester en schepenen op 9 oktober 2012 een uitspraak deed over de aanvraag was zij dus niet langer bevoegd om dit te doen.

Niettemin stelt de deputatie vast dat het college, ondanks haar onbevoegdheid, toch een beslissing heeft genomen. Tegen deze uitdrukkelijke beslissing werd door Rocco Spanuolo, advocaat, ..., namens Grégoire de Spoelbergh en Jean-Pierre Staquet, derden, in toepassing van artikel 4.7.21. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beroep ingesteld bij de deputatie.

De deputatie is van oordeel dat aan de betrokken aanvrager een maximale rechtszekerheid moet geboden worden en dat de beslissing van 9 oktober 2012 uit het rechtsverkeer moet verwijderd worden om reden dat deze beslissing met machtoverschrijding werd genomen. In de mate dat de deputatie de door de decreetgever aangewezen instantie is om in beroep te oordelen over de uitdrukkelijke beslissing van een stedenbouwkundige aanvraag door het college van burgemeester en schepenen, verklaart zij zich bevoegd en trekt zij deze zaak naar zich toe. Door deze handeling wordt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vernietigd en kan het dossier volledig door de deputatie beoordeeld worden.

Het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het oprichten van een tweede eengezinswoning in open verband op een perceel gelegen in woonpark. De bestaande woning op het perceel van 80are is een landhuis uit het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw. De tweede woning wordt in de tuin opgericht met toegang langs de achterliggende straat. Het is een woning met klassieke vormgeving en één bouwlaag en een tweede bouwlaag in het mansardedak.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in het residentiële woongebied in het zuiden van de gemeente, bij de grens met Tervuren en de Brusselse Ring. Ten zuiden bevindt zich op het grondgebied van Tervuren het natuurdomein en de golfclub Ravenstein. In de omgeving bevinden zich grote villa's op uitgestrekte en sterk doorgroende kavels. De woonparkstructuur van de omgeving is duidelijk als stedenbouwkundig element aanwezig.

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de Steenweg op Brussel en heeft achteraan ook een toegang vanaf de Blauwe Bosbessenlaan. De zeer ruime kavel van ca. 8000m<sup>2</sup> is beplant met grote bomen en struikgewas. Midden op het perceel staat een landhuis dat dateert uit de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw. Het landhuis en de

omringende tuin zijn opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Achteraan op het perceel, tegen de Blauwe Bosbessenlaan ligt een tennisveld. De nieuwe woning wordt gedeeltelijk op de plaats van het tennisveld ingeplant.

#### 5.4 Adviezen

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 3 september 2012 geen concreet advies uit met betrekking tot de mogelijke schade aan natuurwaarden.

...

#### 5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (...) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met inhoud van 20.000l, en het hergebruik van het hemelwater door toiletten en wasmachine. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonparkgebied.

...

De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische voorschriften van het woonparkgebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

c) Een woonpark is bedoeld als woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen).

Onder artikel 1.2.1.4 staan aanwijzingen voor woonparken waarin gesteld wordt 'dat ze bedoeld zijn voor louter residentiële aard, dat de activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied in principe toelaatbaar zijn, dat de perceeloppervlakte een ordegrootte van 10 tot 20 are dient te zijn, dat de bebouwbare oppervlakte maximaal 250m<sup>2</sup> bedraagt met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen, dat de constructie maximaal uit twee bouwlagen bestaat, dat niet bebouwde



*delen met hoogstammig groen moeten worden aangelegd, dat het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel en dat het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.'*

*De omzendbrief heeft geen bindend of verordenend karakter, maar wordt evenwel systematisch gehanteerd door de overheid, zodat er een consistentie bestaat in het ruimtelijk beleid voor dergelijke gebieden. Evenwel dient er ook steeds gekeken te worden naar de specifieke ruimtelijke eigenschappen van de plaatselijke omgeving.*

*Een tweede woning oprichten op een perceel is principieel mogelijk, maar er dient voldaan te worden aan de gangbare toegestane oppervlakte in woonparkgebieden. De bestaande historische woning op het perceel heeft een grondoppervlakte van ongeveer 150m<sup>2</sup>. De bijgebouwen beslaan ook nog ongeveer 100m<sup>2</sup>. De nieuwe woning heeft 249m<sup>2</sup> grondoppervlakte. De totale bebouwde oppervlakte op het perceel zou door het oprichten van de tweede woning ongeveer 400m<sup>2</sup> bedragen.*

*Volgens de omzendbrief bedraagt de maximale bebouwbare oppervlakte per perceel 250m<sup>2</sup>. Hoewel de richtnorm niet dwingend is en door de ruime perceeloppervlakte een beperkte afwijking op de maximale oppervlakte mogelijk zou zijn, is de hier voorgestelde totale bebouwde oppervlakte op één perceel niet aanvaardbaar. De gevraagde bebouwde oppervlakte zou het dubbele bedragen dan de gangbare toegestane oppervlaktes in woonparkgebieden.*

*Het perceel van tachtig are met de historische villa erop is voldoende groot om te splitsen in twee bouwkvavels. Artikel 4.2.15. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening stelt dat: ...*

*Op basis van een verkavelingsplan kan het oprichten van een tweede woning mogelijk gemaakt worden indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij dient dan ook voldaan te worden aan de bepalingen van het grond- en pandendecreet.*

*d) Het bouwperceel is langs de Blauwe Bosbessenlaan 15.00m breed. Na ongeveer 30.00m vormt de westelijke perceelsgrens een hoek van 45°zodat het perceel ter hoogte van de voorgevel van de geplande woning 40.00m breed is. De woning wordt 45.00m van de rooilijn ingeplant en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt meer dan 10.00m.*

*De inplanting ver van de rooilijn is verantwoord door de specifieke perceelsconfiguratie en de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen. De woning ten westen van de aanvraag heeft de vorm van een vierkante hoeve die haaks op de straat staat ingeplant en die tot op 60.00m van de rooilijn staat. De woning op het perceel ten oosten van de aanvraag staat kort bij de straat ingeplant. De geplande woning is volledig ter hoogte van de tuin van deze woning ingeplant.*

*Door de afstand tot de rooilijn dient de geplande woning beoordeeld te worden als een woning op een achterliggend perceel. Door de inplanting ter hoogte van de omliggende tuinen bestaat er immers een verhoogde kans op inkijk en schending van de privacy. De woning kent, in tegenstelling tot een inplanting in de eerste bouwvord, geen specifieke gerichtheid naar de eigen tuin, maar evengoed over de omliggende tuingrenzen heen. De algemeen geldende afstandregel van minimum 10.00m tussen de woning en de aanpalende percelen wordt in de aanvraag gerespecteerd.*

*Voor woningen op achterliggende percelen geldt ook, om dezelfde reden van mogelijke inkijk, dat slechts één bouwlaag toegelaten wordt.*

*De geplande woning heeft één bouwlaag en een mansardedak met verticale vensters in*

*het gevelvlak, aan elke zijde van de woning. Dergelijke constructie kan niet als kamers in de dakverdieping aanzien worden en is niet in overeenstemming met de algemeen gangbare bouwwijze voor achterliggende woningen. De privacy in de aanpalende tuinen komt in het gedrang.*

*e) De nieuwe woning wordt gedeeltelijk op de plaats van een bestaand tennisveld opgericht.*

*Naast de bebouwing wordt ook nog een grote oppervlakteverharding aangelegd rond de woning. Er wordt 114m<sup>2</sup> terras aangelegd en de nieuwe verharde toegangsweg en parkeerruimte bij de garage beslaat bijna 300m<sup>2</sup>. De totale oppervlakteverharding plus woning zal ruim het dubbel bedragen van de oppervlakte ingenomen door het bestaande tennisveld.*

*Op de plaats van de woning en de toegangsweg zullen een aantal hoogstammige bomen en struiken gekapt worden. Er worden nieuwe aanplantingen voorzien. Door de inplanting van de woning zal de oppervlakte groen van het perceel verminderen. Het woonparkkarakter van de omgeving kan in het gedrang komen.*

*De garage bij de woning is tegen de voorgevel ingeplant met de poort in de linker zijgevel. Dit heeft tot gevolg dat de 10.00m bouwvrije zijstrook tegen de linker zijgevel nagenoeg volledig verhard wordt. Er rest enkel een groenstrook van 1.50m tussen de verharding en de tuin op het perceel ernaast. De parkeer- en manoeuvreerzone ter hoogte van de tuinzone zal bijkomende hinder veroorzaken in de aanpalende tuin. Het is mogelijk de toegangspoort tot de garage in de voorgevel te plaatsen en zo de oppervlakteverharding te beperken. Er bestaat ook een vrees dat het pand als bedrijfszetel zou dienst gaan doen. Dit zou bij een eventuele verkavelingsvergunning kunnen voorkomen worden door in de voorschriften de bestemming tot eengezinswoning te beperken (eventueel met wel een complementair vrij beroep), en kantoren uit te sluiten.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de totale bebouwde oppervlakte op het perceel zou door het inrichten van de tweede woning ongeveer 400m<sup>2</sup> bedragen; volgens de omzendbrief bedraagt de maximale bebouwbare oppervlakte per perceel 250m<sup>2</sup>; de hier voorgestelde totale bebouwde oppervlakte op één perceel is niet aanvaardbaar;*
- door de afstand tot de rooilijn dient de geplande woning beoordeeld te worden als een woning op een achterliggend perceel; het mansardedak met verticale vensters is niet in overeenstemming met de algemeen gangbare bouwwijze voor achterliggende woningen; de privacy in de aanpalende tuinen komt in het gedrang.*
- door de grote oppervlakteverhardingen op het perceel en de beperkte groenzone langs de perceelsgrens komt het woonparkkarakter in het gedrang.*

*...*

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 partij betekend met een aangetekende brief van 4 maart 2013.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 17 april 2013, is tijdig.

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

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning een beroep kan indienen bij de Raad.

Het aanvraagformulier vermeldt dat de heer en mevrouw DE BRUYNE-DE MONTJOYE de aanvraag indienen in naam van de bvba HEVIZ.

De verzoekende partij dient derhalve beschouwd te worden als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt derhalve over het vereiste belang.

De verzoekende partij legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – het eerste en tweede middel**

### *Standpunten*

De verzoekende partij zet in het verzoekschrift twee middelen uiteen.

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 6.1.2.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1, § 1, 1° b) VCRO, van artikel 4.3.1, § 2, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel en machtsoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

***Doordat*** het bestreden besluit zonder zorgvuldig onderzoek van de ruimtelijke omgeving van het bouwperceel en de essentiële ruimtelijke kenmerken er van, zonder enige pertinente overweging over een duurzame ruimtelijke ontwikkeling op de gegeven plaats en zonder afdoende motivering in het administratief hoger beroep de stedenbouwkundige vergunning weigert die aanvankelijk op goede gronden door het college van burgemeester en schepenen van Kraainem werd afgegeven.

***Terwijl*** de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag moet beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen behoorlijk onderzoek van de feitelijke omstandigheden veronderstelt hetgeen ook uitdrukkelijk uit het besluit moet blijken.

### Toelichting

*9. In het punt 5.3. van haar besluit schrijft de deputatie dat de woonparkstructuur van de omgeving duidelijk als stedenbouwkundig element aanwezig is.*

*Bij gebreke aan een concrete beschrijving is deze louter affirmatieve bewering nietszeggend. Dat er grote villa's zijn is correct, maar niet alle percelen zijn uitgestrekt. Het perceel nr. 80a4 is dat wel (84a), wat voor de beoordeling van de aanvraag een bijzonder pertinent feit is.*

*Essentieel ontbreekt daarenboven een correcte beschrijving van de organische verspreiding van de bebouwing in het woonpark. Het essentiële kenmerk van de omgeving is dat de binnengebieden in tweede en derde orde zijn opgevuld. (...)*

*Een onzorgvuldig onderzoek van de kenmerken van de omgeving kan niet leiden tot een juiste beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening en kan derhalve geen geldig weigeringsmotief opleveren (schending van art. 4.3.1.§1, 1°, b) en 4.3.1.§2, 2° VCRO). Dit is a fortiori het geval indien de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming van het gebied, wat het bestreden besluit uitdrukkelijk erkent.*

*Het bestreden besluit stelt terecht dat de omzendbrief van 08 juli 1997 geen bindend of verordenend karakter heeft. Het feit dat deze omzendbrief systematisch door de overheid wordt gehanteerd, betekent nog niet dat daardoor consistentie in het ruimtelijk beleid ontstaat. Een lineaire toepassing van i.c. art. 1.2.1.4 van de omzendbrief m.b.t. de bestemming woonparken, leidt precies tot het tegenovergestelde, en minstens tot ongelijke behandeling van de aanvragen.*

*In tegenstelling tot wat het besluit stelt, moet niet ook gekeken worden naar de specifieke ruimtelijke eigenschappen van de plaatselijke omgeving, maar moet prioriteit worden gegeven aan de afweging van alle aandachtspunten en criteria die in de genoemde bepaling worden opgesomd, inclusief de evaluatie van het duurzame karakter van het project.*

*Het is tegenstrijdig en dus ongeldig om tegelijk te stellen dat de omzendbrief geen bindend of verordenend karakter heeft – wat wil zeggen dat haar inhoud ondergeschikt is aan bepalingen die wel bindend of verordenend karakter hebben – en de bepalingen ervan blind toe te passen.*

*Concreet kan de aanwijzing van de omzendbrief dat de bebouwde oppervlakte maximaal 250m<sup>2</sup> per perceel bedraagt, niet worden toegepast.*

*De omzendbrief stelt dat de perceelsoppervlakte van een ordegrootte van 10 tot 20 are dient te zijn. De bebouwbare oppervlakte van 250m<sup>2</sup> is ondubbelzinnig aan deze perceelsoppervlakte gerelateerd.*

*Het perceel waarop gebouw zal worden is meer dan vier keer groter dan de hoogste ordegrootte van 20 are. De draagkracht van het perceel is in dezelfde mate een veelvoud. Het kan niet worden begrepen dat de bebouwde oppervlakte van een perceel van meer dan 80 are wordt geconditioneerd door een (niet bindende) regel voor een perceel van 10(!) tot 20 are.*

*Overigens is de perceelsoppervlakte een kadastraal gegeven, die in de regel niets zegt over de kenmerken van de omgeving en de concrete draagkracht op de plaats van het bouwwerk.*

*Het kan nog minder worden begrepen dat het besluit als oplossing suggereert om het perceel nr. 80a4 te verkavelen. Los van het feit dat een verkaveling niet aan de orde is en door de overheid niet kan worden gevorderd (...), is het volkomen tegenstrijdig en dus ongeldig om te beweren dat de eigen kenmerken van het woonpark wel worden gerespecteerd indien het perceel juridisch wordt opgedeeld, en niet indien het juridisch één geheel blijft.*

*De beslissing van de eigenaars om hun perceel niet te verkavelen komt tegemoet aan de eisen van het bestemmingsgebied, vermits het een garantie is voor de bewaring van het ruimtegevoel en de beperkte bouwdichtheid.*

*In de denklijn van de deputatie zou conform de omzendbrief een verkaveling van het perceel in vier bebouwbare oppervlakten van elk iets meer dan 20 are aanvaardbaar zijn. Deze hypothese toont op zichzelf al aan dat het weigeringsmotief van de bebouwbare oppervlakte van het perceel ongeldig is wegens interne tegenstrijdigheid en een schending oplevert van art. 4.3.1. § 2 1°, o.a. omdat de daarin vermelde doelstellingen van art. 4.1.4. VCRO niet in acht worden genomen.*

*Het bestreden besluit stelt vast dat de geplande woning moet worden beoordeeld als een woning op een achterliggend perceel.*

*De woning wordt ingepland op de plaats waar het perceel voldoende breed is om de minimale afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen te garanderen.*

*De inplanting is wat het ruimtegebruik op het perceel betreft, correct.*

*De verzoekende partij weer er al op dat het bouwen op achterliggende percelen in de omgeving meer regel is dan uitzondering. Het project dreigt op een ongelijke wijze te worden beoordeeld indien aan de feitelijke, en op zichzelf neutrale vaststelling over de inplanting onjuiste gevolgen worden gekoppeld.*

*Het is vooreerst niet juist dat de woning geen specifieke gerichtheid naar de eigen tuin kent. Uit de plannen blijkt dat de woonruimten (keuken, eetkamer, dagelijkse leefruimten) gericht zijn op de bestaande tuin op het perceel.*

*Er is concreet geen verhoogde kans op inkijk en schending van de privacy van de bureu. Aan de zijde van de woning STAQUET bevinden zich op het gelijkvloers geen leefruimten en eigenlijk zelfs geen ramen. Er is een toegang tot de kelder en tot de garage. Op de verdieping bevinden zich slaap- en sanitaire ruimtes. Er is geen permanente aanwezigheid van personen die de privacy bedreigen. Bij gebreke aan uitzichten en terrassen en rekening houdend met de begroeiing die volstrekt beantwoordt aan de norm voor een woonpark, is er geen bedreiging voor de privacy van de tuin STAQUET. Het tegendeel wordt niet aangetoond, en dus kan er geen afdoende weigeringsmotief zijn.*

*Het eigendom DE SPOELBERGH is ten gevolg van het natuurlijke reliëf één meter hoger ingepland. Het eigendom heeft een veranda die zich op meer dan 10 meter uit de perceelsgrens bevindt. De bedreiging van de privacy gaat eerder uit van dit eigendom, dan wel van de geplande woning. Maar in het geheel genomen zal, gelet op reliëf en de*

*begroeiing geen risico, laat staan een verhoogde kans op inkijk of schending van de privacy ontstaan.*

**10.** *De verzoekende partij merkt bijkomend op dat een overweging over een mogelijk verhoogde kans op inkijk en schending van de privacy – welke feiten dus niet bewezen zijn – op zichzelf geen voldoende motief voor de weigering van de aanvraag kan zijn.*

*Het motief moet minstens ook worden afgewogen tegen de geldige overwegingen van een goede ruimtelijke ordening op die plaats.*

*Essentieel daarbij is de inachtneming van art. 1.1.4. VCRO, zoals geëist door art. 4.3.1. § 2, 1° VCRO. Bouwgrond is een bijzonder schaars goed en de juiste benutting hiervan is een essentieel beoordelingselement van een bouwproject. Het bouwen van een tweede gezinswoning op een perceel dat meerdere keren groter is dan een gemiddeld perceel in een woonpark getuigt van een ruimtelijke ordening die gericht op een duurzame ontwikkeling, in het bijzonder omdat het een intergenerationeel samenleven mogelijk maakt, en een zinvolle vorm van inbreiding is die op geen enkele wijze strijdt met de ruimtelijke ordening van de omgeving, en ook de draagkracht van zowel het perceel als de omgeving respecteert.*

*Nogmaals getuigt het van een meer duurzame ruimtelijke ontwikkeling indien de eigenaars van het perceel 80a4 ter plaatse een commerciële verkaveling zouden ontwikkelen, wat zowel feitelijke als juridisch perfect denkbaar is.*

*Het bestreden besluit moest m.b.t. het project dat zij klaarblijkelijk belangrijk vindt, minstens de gewenste duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de plaats hebben onderzocht en overwogen.*

**11.** *Het bestreden besluit brengt de constructie van de kamers in de dakverdieping (verticale vensters in het mansardedak) in verband met de schending van de privacy.*

*Het moet opnieuw onderstreept dat alle zgn. achterliggende woningen in de relevante omgeving twee bouwlagen hebben, zodat de conclusie dat deze venster in een dakverdieping niet in overeenstemming is met de algemeen gangbare bouwwijze onjuist is.*

*Hierboven is al gezegd dat de privacy in de tuin STAQUET niet in het gedrang komt omdat aan de zijde van de tuin de op te richten woning op het gelijkvloers slechts blinde gevels en geen uitzicht bevat, en er op de verdieping geen leeffuncties zijn. Daarenboven is er voldoende afstand tot de perceelsgrens en wordt voor voldoende groenscherm gezorgd.*

*Art. 4.3.1. § 1, al. 2 geeft uitdrukkelijk aan dat de vergunning verlenende overheid voorwaarden kan opleggen, inbegrepen beperkte aanpassingen van de plannen, wanneer zou worden geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het recht en de goede ruimtelijke ordening.*

*Het college van burgemeester en schepenen van Kraainem heeft in de aanvankelijke vergunning voorwaarden opgelegd m.b.t. de vestiging van een bedrijfszetel (verbod) en de aanplantingen (vervanging). Het bestreden besluit herhaalt de vrees dat het pand als bedrijfszetel zou gaan dienst doen. Deze opmerking kan, gelet op de geldige voorwaarde van de afgegeven vergunning, geen voorwerp hebben en levert een ongeldig*

*weigeringsmotief op. Dit is des te meer het geval nu het bestreden besluit volkomen ten onrechte stelt dat de vestiging van een bedrijfszetel zou kunnen voorkomen worden door in de eventuele verkavelingsvergunning een stedenbouwkundig voorschrift daarover op te nemen.*

*De redenering is onjuist, gelet op het feit dat bij het opleggen van een correcte voorwaarde geen stedenbouwkundig voorschrift nodig is. Ze is vooral onjuist omdat er geen verkavelingsvergunning moet overwogen worden. Zeer ten onrechte volgt de deputatie zonder enig geldig motief het denkspoor van een verkavelingsvergunning. Deze is niet nodig (...), en de loutere overweging dat een verkavelingsvergunning zou kunnen worden gevraagd, levert geen enkel valabel beoordelingselement m.b.t. de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag op.*

*Een voorwaarde kan ook worden opgelegd m.b.t. de verhardingen op het perceel. De verharding van bv. een oprit of een terras is conform de VCRO geen essentieel element van het bouwwerk.*

**12.** *Uit het geheel van onsamenhangende en voornamelijk op onjuiste gronden gesteunde weigeringsmotieven blijkt dat deze motieven niet afdoende zijn, maar vooral ook dat bij gebreke aan een zorgvuldig onderzoek van alle elementen van de aanvraag en vooral van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving, een besluit werd genomen dat eenzelfde overheid in redelijkheid niet zou kunnen nemen. Dit blijkt alleen maar al uit het aanvankelijke besluit van het college van burgemeester en schepenen van Kraainem dat een vergunning afgaf.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“...*

*De in dit eerste middel aangevoerde bepalingen en beginselen zouden geschonden zijn doordat de deputatie volgens verzoekende partij, de vergunning weigert zonder zorgvuldig onderzoek van de ruimtelijke omgeving en de essentiële ruimtelijke kenmerken, zonder enige pertinente overweging aangaande de duurzame ontwikkeling ter plaatse en zonder enige pertinente overweging.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Verzoekende partij is van oordeel dat het bestreden besluit de onmiddellijke omgeving omschrijft a.h.v. een nietszeggende affirmatie en bovendien een onjuiste beschrijving geeft van de bebouwing in het woonparkgebied. Zij verwijst naar randnummer 4 van haar verzoekschrift en verwijst daarmee naar bebouwing die gelegen is tot 500m van het betrokken perceel en is van oordeel dat de toetsing van de aanvraag aan deze bebouwing (langs de Lariksendreef en de Magnoliadreef) een essentieel onderdeel uitmaakt van de beoordeling van de aanvraag aangaande de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.*

*Het is echter een niet betwist feit dat bij het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening dient gehouden te worden met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij echter minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de*

onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten. (...).

*In casu heeft de deputatie de aanvraag in eerste instantie dan ook beoordeeld a.h.v. de draagkracht van het perceel zelf en de verhouding tot de omliggende percelen. De bestreden beslissing stelt in 5.3. 'Beschrijving van de plaats' en 5.6. 'Beoordeling', paragraaf d):*

...

*Het standpunt van verzoeker, als zou de bestreden beslissing gemotiveerd zijn door een nietszeggende, affirmatieve bewering, en dat geen correcte beschrijving wordt gegeven van de bebouwing in het woonpark, kan in geen geval worden bijgetreden.*

*Evenmin kan worden voorgehouden dat de deputatie onzorgvuldig te werk is gegaan omdat zij in eerste instantie rekening heeft gehouden met de draagkracht van het perceel zelf en de onmiddellijk aangrenzende percelen i.p.v. met de bebouwing honderden meters verderop. In het dossier zijn geen elementen voorhanden die kunnen motiveren waarom aan de ruimere omgeving een groter belang zou moeten worden toegekend dan aan de onmiddellijke omgeving. Ook verzoekende partij voert geen elementen aan die dit enigszins aannemelijk maken.*

*Verzoekende partij stelt verder dat de bestreden beslissing tegenstrijdig gemotiveerd is doordat wordt gesteld dat de omzendbrief van 8 juli 1997 geen verordenend karakter heeft terwijl de bestreden beslissing de bepalingen ervan blind zou toepassen.*

*Dat de omzendbrief van 8 juli 1997 geen verordenend karakter heeft, verhindert niet dat de deputatie de principes die in de omzendbrief worden vooropgesteld, kan betrekken bij haar eigen beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*Conform artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit geldt immers dat een vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts kan worden afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. Op grond van deze in casu toepasselijke bepaling is het de taak van de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening.*

*In casu kan worden vastgesteld dat de deputatie de aanvraag conform artikel 19 van het inrichtingsbesluit, inderdaad heeft onderworpen aan een eigen beoordeling aangaande de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling is overigens uitvoerig opgenomen in het bestreden besluit zelf (zie punt 5.6. 'beoordeling').*

*Op grond van deze beoordeling is de deputatie tot het besluit gekomen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dus niet vergund kan worden. Meer bepaald is de deputatie bij haar beoordeling tot het besluit gekomen dat de aanvraag een schending inhoudt van de privacy op de omliggende percelen en dat de grote verharde oppervlakte en de beperkte groenzone langs de perceelsgrens het woonparkkarakter in het gedrang brengt. Dit alles wordt uitvoerig gemotiveerd in de bestreden beslissing zelf (zie punt 5.6. 'beoordeling').*

*Dit alles blijkt trouwens ook uit de determinerende weigeringsmotieven zoals die worden vermeld in fine van het bestreden besluit:*

...



*Het kan dan ook niet betwist worden dat het bestreden besluit steunt op het motief met betrekking tot de goede plaatselijke ordening, dat op zich het bestreden besluit verantwoordt. De kritiek die de verzoeker uit op het in dit eerste middel geviseerde weigeringsmotief dient dan ook te worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief die geenszins kan leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit.*

*Dat verzoekende partij een andere inhoudelijke invulling geeft aan de beoordeling van de aanvraag impliceert niet dat de beoordeling door de deputatie ipso facto onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.*

*De bestreden beslissing vermeldt duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg en de ruimtelijke ordening verband houdende redenen waarop zij steunt. Hieruit blijkt dat de deputatie is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond hiervan in alle redelijkheid en met kennis van zaken tot het bestreden besluit is gekomen.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*5. De verzoekende partij betwist geenszins dat er een onderscheid is tussen de discretionaire bevoegdheid waarover een orgaan van actief bestuur beschikt, en de beoordelingsbevoegdheid van uw Raad, die niet in de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag zelf mag treden. Het is voor het overige volstrekt onjuist dat de middelen van de verzoekende partij een loutere opportuniteitskritiek zouden inhouden. De middelen zijn geformuleerd en toegelicht als schending van de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals dit in art. 4.8.2, al.2 VCRO wordt vereist.*

*De kritiek van de tussenkommende partijen kan niet worden begrepen, en nog minder is het duidelijk op welke wijze haar algemene opmerking tot de onontvankelijkheid van het verzoek tot vernietiging zou kunnen leiden.*

*...*

#### *2.2.1. Kritiek van de verwerende partij*

*...*

*7. Het eerste middel geeft geen inhoudelijk andere invulling aan de beoordeling van het bestreden besluit, maar analyseert de weigeringsmotieven en toetst ze aan de geschonden geachte wettelijke bepalingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Op die wijze is in het inleidend verzoekschrift o.m. ten overvloede geconcludeerd dat de vijf richtlijnen van art. 1.2.1.4. van de omzendbrief van 08 juli 1997 m.b.t. het bouwen in woonparken gerespecteerd werden. Waarbij vooral nog moet worden onderstreept dat de omzendbrief geen verordenend karakter heeft, hetgeen betekent dat elk motief dat op de omzendbrief steunt op zichzelf concreet toegelicht, draagkrachtig en afdoende moet zijn in de zin van art. 2 en 3 Motiveringswet.*

*De verzoekende partij steunt het middel wat de feiten betreft op de kenmerken van de ruimtelijke omgeving in een straal van ongeveer 500 meter rond het bouwperceel. Uit niets blijkt dat daarbij meer aandacht werd gegeven aan de verwijderde omgeving, in het nadeel van de meer dichtbij omgeving. De verwerende partij neemt een onjuist uitgangspunt, wat betekent dat de repliek van*

*haar antwoordnota geen feitelijke grondslag heeft.*

*Overigens besteedt de antwoordnota evenmin aandacht aan het concrete onderzoek van de omgeving als het bestreden besluit zelf. De antwoordnota brengt de toelichtingen van het eerste middel derhalve niet in het gedrang. De nota kan geen motieven aan het besluit toevoegen, maar kan en moet haar eigen beweringen bewijzen en kan niet gratis stellen dat de verzoekende partij meer gewicht geeft aan de analyse van de verdere dan aan de dichtere omgeving van de bouwplaats.*

*Overigens moeten in een parkgebied van een grotere schaal de kenmerken van een ruimere omgeving worden onderzocht.*

**8.** *Wat de concrete weigeringsmotieven betreft, wijst de verzoekende partij in het bijzonder en in hoofdorde bij wijze van herhaling op het volgende :*

- *Het kadastraal perceel waarop wordt gebouwd is 84a groot, dit wil zeggen bijna 1ha. De omgevende woondichtheid op het perceel zal derhalve bij benadering twee woningen per ha bedragen. De woondichtheid rekening houdend met de woningen van de onmiddellijke burens, inbegrepen deze van de tussenkomen partijen, bedraagt nog altijd minder dan 5 woningen per ha. Dit is onder de norm van de omzendbrief van 08 juli 1997. De draagkracht van de plaats wordt geenszins overschreven.*
- *Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de omzendbrief, die geen verordenende kracht heeft, kan decreteren dat op een groot perceel geen 2 woningen kunnen worden gebouwd. Er is ook geen enkele andere wettelijke bepaling die zich daartegen verzet. De verwerende partij doet niet wat zij zelf zegt, d.i. art. 19 van het Inrichtingenbesluit toepassen. Zij stelt zonder concrete motivering dat de aangevraagde woning niet kan worden gebouwd wegens overschrijding van een beweerd norm van woondichtheid per kadastraal perceel. Een dergelijke norm bestaat niet, laat staan een verordende bepaling. Het motief mist elke grondslag en is strijdig met het vereiste van een zorgvuldige discretionaire beoordeling en motivering.*
- *De oppervlakte van de aangevraagde woning is 249m<sup>2</sup>, wat niet alleen binnen de norm van de omzendbrief van 08 juli 1997 valt, maar ook aangepast is aan de configuratie van het bouwperceel en aan de ordening van de omgeving.*
- *De afstand tot de rooilijn is geen determinerende factor voor de kwalificatie van het project als een woning op een achterliggend perceel. Er is geen wettelijke of andere grondslag voor dit statement. Het oordeel over de privacy, in zoverre het niet van burgerrechtelijke aard is maar exclusief administratiefrechtelijk, kan alleen worden gemaakt op grond van een concrete beoordeling van de bebouwing, inbegrepen de afstanden tussen de woningen, hun ligging t.o.v. elkaar en de begroeiing van het perceel. Dit is nu eenmaal het kenmerk van het woonpark op die plaats. Gelijke situaties kunnen niet ongelijk behandeld worden. Er is geen recht van eerst aanwezigheid en de eerdere beslissingen van aanpalende burens – bv. de uitbouw van de woning de SPOELBERCH in de richting van de perceelsgrens – kunnen het bouwproject van de verzoekende partij niet hypothekeren. Overigens is met de concrete begroeiing van het woonpark en de geplande begroeiing in functie van de privacy in de toekomst niet correct rekening gehouden.*

- De als te omvangrijk beoordeelde oppervlakteverhardingen kunnen in een voorwaarde conform art. 4.2.19 e.v. worden beperkt. Het gaat niet over een essentieel element van de aanvraag. De beoordeling kan in die zin geen geldig weigeringsmotief opleveren. Dit is in redelijkheid niet te verantwoorden en in elk geval disproportioneel. De deputatie had kunnen kiezen voor een administratiefrechtelijke oplossing die tegelijk proceseconomisch is.
- Twee bouwlagen zijn op de gegeven plaats hoe dan ook verantwoord – het is de minimale normen van de bebouwing in het hele woonpark – en zij brengen de privacy van de burenen niet in het gedrang, tenminste niet indien rekening wordt gehouden met hetgeen wat hierboven al over de begroeiing is gezegd. Het sanctioneren van een tweede bouwlaag – wat gelet op het weigeringsmotief een juiste omschrijving is – ontnemt op disproportionele wijze woonkwaliteit en staat niet in een correcte verhouding tot het nadeel dat de burenen door een zorgvuldig geconcepioneerde bouwlaag voor ruimten die geen dagelijkse woonfunctie hebben, kunnen lijden.

...”

2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.15, § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het redelijkheidsbeginsel en machtsoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

**Doordat** het betreden besluit stelt dat een verkavelingsplan het oprichten van een tweede woning mogelijk kan maken, waardoor dan ook voldaan kan worden aan de bepalingen van het Grond- en pandendecreet.

**Terwijl** aan de beoordeling van de vergunningverlenende overheid een stedenbouwkundige aanvraag en geen verkavelingsaanvraag werd onderworpen, en er ter zake van het project van de verzoekende partij geen verkavelingsvergunningsplicht is.

#### Toelichting

De deputatie kan het voorwerp van de aanvraag niet wijzigen, en zij kan de stedenbouwkundige vergunning niet weigeren op grond van haar onjuiste en ongemotiveerde overweging dat er een verkavelingsvergunning moest worden gevraagd.

De idee van de verkavelingsvergunning komt op meerdere plaatsen in het bestreden besluit terug. De deputatie moet eerst en vooral de voorliggende aanvraag op haar merites beoordelen. De ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan, hangt niet af van een verkavelingsplan.

Het kan volstrekt niet worden begrepen, en het is zowel feitelijk als juridisch geheel onaanvaardbaar dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag wordt beschouwd als een omzeiling van het Grond- en pandendecreet. Er is geen enkele wettelijke of andere regel die de eigenaars van een perceel verbiedt om in familiaal overleg en met de zorg voor een wettelijke aanwending van de mogelijkheden van het bouwperceel een

*bouwproject voor te stellen dat, het wezen herhaald, gericht is op een duurzame intergenerationele bewoning door de familieleden.*

*De overwegingen zijn als weigeringsmotief niet pertinent en in elk geval ongeldig.*

**14.** *De argumentatie van de beroepsindieners overtuigt niet. Vooreerst moet eraan worden herinnerd dat de beslissing die in het kader van deze beroepsprocedure wordt bestreden betrekking heeft op een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Er bestaat geen wettelijke bepaling die er een overheid toe verplicht om bij de beoordeling van een dergelijke aanvraag rekening te houden met de vraag of de aanvrager op enigerlei wijze een verkavelingsplicht heeft en a fortiori of deze werd nageleefd: het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning heeft steeds betrekking op de geoorlooftheid van een bepaalde constructie in haar ruimtelijke context. Het heeft geen uitstaans met gebeurlijke intenties om een perceel te verdelen, waarvoor in bepaalde gevallen een verkavelingsvergunning vereist is.*

**15.** *Ten tweede – en daaraan ondergeschikt – rust er in deze zaak op de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning allerminst een verkavelingsplicht. Of er voor een bepaald perceel al dan niet de verplichting bestaat om een verkavelingsvergunning aan te vragen, wordt geregeld in artikel 4.2.15, § 1 VCRO. Volgens die bepaling is een verkavelingsvergunning vereist wanneer men een stuk grond wil “verkavelen” voor woningbouw of voor het opstellen van bepaalde constructies. Het begrip “verkavelen” wordt gedefinieerd in artikel 4.1.1, 14° VCRO als volgt:*

*...*

*Volgens het Hof van Cassatie is de finaliteit van een verkavelingsvergunning niet zeer ruimtelijk van aard, maar bestaat ze erin om de belangen van kopers van een lot te beschermen door hen de garantie te bieden dat ze op dat lot een woning kunnen bouwen.*

*De beroepsindieners stellen in hun beroepschrift weliswaar dat uit het indienen van de aanvraag zou blijken dat de vergunninghouder de intentie heeft om de rechten op (een deel) van het perceel over te dragen. Die stelling wordt door de vergunninghouder evenwel betwist. De beroepsindieners laten in ieder geval na hun bewering te bewijzen. Het is hen niet toegelaten hun overwegingen op de vergunninghouder te projecteren, en evenmin om pour les besoins de la cause vermoedens de construeren die geen enkele grondslag hebben, en overigens in het debat over een concrete stedenbouwkundige aanvraag niet pertinent zijn omdat zij de evaluatie die daarvan moet worden gemaakt feitelijk noch juridisch raken.*

*Waar de beroepsindieners in hun grief stellen dat “moet worden vastgesteld dat aangezien het hier geen groepswoningbouwproject betreft (voor een volledig perceel) maar enkel over de aanvraag van één woning op een groter perceel (...)” erkennen zij overigens uitdrukkelijk dat de aanvraag betrekking heeft op één woning. Uit het gegeven dat een perceel relatief “groot” is, kan allerminst worden aangetoond dat er een intentie zou bestaan om dat perceel te verdelen.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, heeft de deputatie de voorliggende aanvraag wel degelijk behandeld als een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en*

*geenszins als een verkavelingsaanvraag. Dit blijkt overigens zeer duidelijk uit de bestreden beslissing zelf, waar punt 5.2. 'Beschrijving van de aanvraag', stelt:*

*...*

*Verwerende partij ontkent niet dat in de bestreden beslissing wordt opgemerkt dat de aanvraag eventueel vergunbaar is op grond van een verkavelingsvergunning, doch dit is allerm minst een doorslaggevend motief geweest bij de beoordeling van de aanvraag. De waarde ervan is a.h.w. vergelijkbaar met het obiter dictum dat men aantreft in sommige rechterlijke uitspraken: het is een opmerking die geuit wordt als illustratie van een gedachte maar die niet nodig is om tot de bestreden beslissing te komen.*

*De weigering van de vergunning is echter het gevolg van het eigen, door de deputatie uitgevoerde onderzoek aangaande de overeenstemming van de aanvraag met het recht en de goede ruimtelijke ordening. De deputatie is daarbij tot de vaststelling gekomen dat de aanvraag in casu verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften, doch niet met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.*

*In punt 5.6. 'Beoordeling', paragrafen c) – e) motiveert de deputatie uitvoerig om welke redenen zij van oordeel is dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Zij gaat daarbij uit van de feiten eigen aan voorliggende vergunningsaanvraag.*

*Tot besluit van de beoordeling van de aanvraag, vermeldt de bestreden beslissing finaal de determinerende overwegingen waarom de deputatie de aanvraag niet vergunbaar acht. In casu wordt de aanvraag niet vergunbaar geacht om de volgende redenen:*

- de totale bebouwde oppervlakte op het perceel zou door het oprichten van de tweede woning ongeveer 400m<sup>2</sup> bedragen; volgens de omzendbrief bedraagt de maximale bebouwbare oppervlakte per perceel 250m<sup>2</sup>; de hier voorgestelde totale bebouwde oppervlakte op één perceel is niet aanvaardbaar;*
- door de afstand tot de rooilijn dient de geplande woning beoordeeld te worden als een woning op een achterliggend perceel; het mansardedak met verticale vensters is niet in overeenstemming met de algemeen gangbare bouwwijze voor achterliggende woningen; de privacy in de aanpalende tuinen komt in het gedrang;*
- door de grote oppervlakteverhardingen op het perceel en de beperkte groenzone langs de perceelgrens komt het woonparkkarakter in het gedrang.*

*Het leidt dan ook geen twijfel dat de deputatie zich heeft uitgesproken over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en dat zij daarbij is uitgegaan van de juiste juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen.*

*De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent, waarachtig en bovendien bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.*

*De bestreden beslissing schendt geenszins de aangevoerde bepalingen en beginselen.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

### *2.3.1 Kritiek van de verwerende partij*

*...*

*17. Dat de verwerende partij haar eigen weigeringsmotieven als overtuigend beschouwt mag verbazen.*

*De tussenkomen partijen spreken overigens niet over een overtuigend motief.*

*Het debat over de vermeende noodzaak om eerst te verkavelen werd ook al met de gemeente Kraainem gevoerd, op het ogenblik dat de eerste aanvraag tot bouwen werd neergelegd. De verzoekende partij heeft het college van burgemeester en schepenen er klaarblijkelijk van kunnen overtuigen dat geen voorafgaande verkaveling nodig was, wel integendeel.*

*In die zin is het motief niet toevallig in de bestreden beslissing gekomen, en heeft de verzoekende partij er belang bij om het op haar interne en externe legitimiteit te (laten) onderzoeken.*

*Vermits de verwerende partij het middel niet bespreekt, kan de verzoekende partij volstaan met een verwijzing naar het inleidend verzoekschrift.  
...*

### *Beoordeling*

1.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat “de overwegingen in acht genomen (...) de aanvraag niet in aanmerking (komt) voor vergunning, om volgende redenen”:

- de totale oppervlakte op het perceel zou door het oprichten van de tweede woning ongeveer 400m<sup>2</sup> bedragen; volgens de omzendbrief bedraagt de maximale oppervlakte per perceel in woonparkgebied 250m<sup>2</sup>; de hier voorgestelde totale bebouwde oppervlakte op één perceel is niet aanvaardbaar;
- door de afstand tot de rooilijn dient de geplande woning beoordeeld te worden als een woning op een achterliggend perceel; het mansardedak met verticale vensters is niet in overeenstemming met de algemeen gangbare bouwwijze voor achterliggende woningen; de privacy in de aanpalende tuinen komt in het gedrang;
- door de grote oppervlakteverhardingen op het perceel en de beperkte groenzone langs de perceelsgrens komt het woonparkkarakter in het gedrang.

De verwerende partij steunt haar weigeringsbeslissing derhalve op drie motieven.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een stedenbouwkundige vergunning weigert indien het aangevraagde onverenigbaar is met (a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, (b) met een goede ruimtelijke ordening.

De vaststelling dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening is derhalve een draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren.

3.

Het motief dat “door de grote oppervlakteverhardingen op het perceel en de beperkte groenzone langs de perceelsgrens (...) het woonparkkarakter in het gedrang (komt)” is de conclusie van de volgende passus in de bestreden beslissing:

*“e) De nieuwe woning wordt gedeeltelijk op de plaats van een bestaand tennisveld opgericht.*

*Naast de bebouwing wordt ook nog een grote oppervlakteverharding aangelegd rond de woning. Er wordt 114m<sup>2</sup> terras aangelegd en de nieuwe verharde toegangsweg en parkeerruimte bij de garage beslaat bijna 300m<sup>2</sup>. De totale oppervlakteverharding plus woning zal ruim het dubbel bedragen van de oppervlakte ingenomen door het bestaande tennisveld.*

*Op de plaats van de woning en de toegangsweg zullen een aantal hoogstammige bomen en struiken gekapt worden. Er worden nieuwe aanplantingen voorzien. Door de inplanting van de woning zal de oppervlakte groen van het perceel verminderen. Het woonparkkarakter van de omgeving kan in het gedrang komen.*

*De garage bij de woning is tegen de voorgevel ingeplant met de poort in de linker zijgevel. Dit heeft tot gevolg dat de 10.00m bouwvrije zijstrook tegen de linker zijgevel nagenoeg volledig verhard wordt. Er rest enkel een groenstrook van 1.50m tussen de verharding en de tuin op het perceel ernaast. De parkeer- en manoeuvreerzone ter hoogte van de tuinzone zal bijkomende hinder veroorzaken in de aanpalende tuin. Het is mogelijk de toegangspoort tot de garage in de voorgevel te plaatsen en zo de oppervlakteverharding te beperken.”*

De aangehaalde overwegingen houden duidelijk verband met de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

4.

De Raad is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening 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.

In de middelen, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, tonen de verzoekende partijen niet aan dat het voormeld weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk is en geen afdoende motivering kan vormen voor het bestreden besluit.

De verzoekende partij argumenteert enkel dat voor de verhardingen op het perceel een voorwaarde kan opgelegd worden. Het louter aanvoeren dat een voorwaarde kan opgelegd worden in een vergunningsbeslissing, kan niet volstaan voor het succesvol betwisten van de aangehaalde omstandige en concrete overwegingen, die overigens niet enkel betrekking hebben op de voorziene verhardingen. Nog daargelaten de vraag of de verschillende bezwaren die aan bod komen in de aangehaalde overwegingen, door middel van een voorwaarde kunnen opgevangen worden, overtuigen de verzoekende partijen niet dat de verwerende partij de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden door het aangevraagde te weigeren.

De bewering van de verzoekende partij dat de verwerende partij bij het beoordelen van de aanvraag is uitgegaan van een onzorgvuldig onderzoek van de omgeving, overtuigt evenmin. Het vermeld weigeringsmotief steunt mede op het “woonparkkarakter van de omgeving”, dat de verzoekende partij in haar feiten uiteenzetting eerder bevestigt dan ontkent. Dat de bestreden beslissing geen “correcte beschrijving van de organische verspreiding van de bebouwing in het woonpark” zou bevatten, is bovendien zonder meer irrelevant in het licht van het weigeringsmotief dat hiervoor is aangehaald.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van het derde weigeringsmotief dat onder randnummer 1 is vermeld.

De kritiek van de verzoekende partij op de twee overige weigeringsmotieven van de bestreden beslissing – het eerste en tweede weigeringsmotief aangehaald onder randnummer 1 – kan, zelfs indien die kritiek gegrond zou zijn, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden, aangezien het een draagkrachtig motief ongemoeid laat. Deze kritiek van de verzoekende partij betreft in dit licht, kritiek op overtollige motieven.

Hetzelfde geldt voor de kritiek van de verzoekende partij onder het tweede middel dat betrekking heeft op “de idee van de verkavelingsvergunning (...) (die) op meerdere plaatsen in het bestreden besluit terug(komt)”. In de mate dat deze overwegingen zouden kunnen beschouwd worden als een weigeringsmotief, is dit motief evenzeer te beschouwen als een overtollig motief.

6.

Het eerste en tweede middel zijn ongegrond.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Grégoire DE SPOELBERGH en de heer Jean-Pierre STAQUET is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen voor 100 euro elk.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van  
Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ