

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0349 van 25 juni 2013  
in de zaak 1112/0808/SA/3/0723

*In zake:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Steve RONSE en Gilles DEWULF  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 30 januari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en mevrouw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

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

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

1.

De Raad heeft met het arrest van 5 februari 2013 met nummer S/2013/0028 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 mei 2012 bevolen.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot vernietiging is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij, in persoon aanwezig, en advocaat Steve RONSE die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en de tussenkomende partij, in persoon aanwezig, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 3 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 20 december 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééengezinswoning”*.

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

Het perceel is eveneens als lot 2 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 28 november 2011. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent verleent op 30 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED]. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

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

...

*Het project strekt tot bouwen van een ééngezinswoning.*

*Het perceel is gelegen in een recent goedgekeurde verkaveling.*

*Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen opgericht in open verband waarvan de aanwezige gebouwen variëren van inplanting, hoogte en bouwstijl.*

*De woning wordt ingeplant op 6 m vanaf de eigendomsgrens, 5 m van de linkerperceelsgrens en op 3,97 m van de rechterperceelsgrens.*

*Op het kelderniveau bevinden zich een garageplaats, berging en een carport.*

*De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13,50 m en op de verdieping 10 m.*

*De ruimten op het gelijkvloers worden ingericht met berging, hal, keuken, hobby- en leefruimte.*

*Op de verdieping worden de badkamer en slaapruimten voorzien.*

*De woning wordt uitgevoerd met een hellend dak.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt ter hoogte van de voorgevel 5,05 m.*

*De gevels van de woning worden opgetrokken met parament handvormstenen.*

*Er wordt een oprit aangelegd in klinkers meteen oppervlakte van 65,66 m².*

*Het terreinprofiel dient stipt te worden uitgevoerd zoals aangegeven op de bouwplannen.*

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Het ontwerp is voor wat betreft de inplanting, vormgeving bouwdiepte en de bouwhoogte in overeenstemming met de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften van de bovenvermelde verkavelingsvergunning.*

*Het materiaalgebruik is traditioneel conform de voorschriften en integreert zich perfect in de omgeving en het landschap.*

*Met de oprichting van de woning is er nog voldoende tuinzone aanwezig.*

**Watertoets**

...

*Het goed is niet gelegen in een gebied dat van nature overstroombaar is of in een recent overstroomd gebied.*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 januari 2012 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief*

*op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 mei 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“*  
*...*

#### 5.5 Beoordeling

*...*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan (de rand van de verkaveling wel, het betrokken lot niet). Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed maakt deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling van 28 november 2011, welke een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. De overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften wordt door de beroeper, derde, bestreden.*

*De verkavelingsvoorschriften worden hier gevormd door de voorschriften zoals deze bij de aanvraag werden gevoegd en gewijzigd in de voorwaarden bij de vergunning. De overeenstemming met deze voorschriften wordt in hoofdzaak betwist inzake de hoogtes die met de betrokken bebouwing worden bereikt.*

*...*

*De volgende belangwekkende wijzigende voorwaarden werden aan de vergunning verbonden:*

- kroonlijsthoogte maximum 6m t.o.v. het gemiddeld grondpeil.*
- voor het lot 1 en 2 bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m, zowel ter hoogte van de voorgevelbouwlijn als aan de achterzijde van de te bouwen woningen.*
- dakhellingen tussen 0° en 45°.*
- reliëfwijzigingen in terrasbouw zijn toegelaten mits strikte opgave van bestaande, omliggende en nieuwe niveaus en correcte uitvoering.*

*Een samenlezing van beide voorschriften maakt dat de kroonlijsthoogte bij alle types van daken van 6.5m naar 6m werd teruggebracht, en niet langer tegenover het laagste peil in de bouwzone moet worden gemeten, maar tegenover het gemiddelde grondpeil op het perceel. Bijkomend mag ook aan de voor- en achtergevel de 6m niet overschreden worden, wat gevolgen heeft voor de achterzijde van het gebouw, gezien de hellende terreingesteldheid. Het aantal bouw- en woonlagen bleef daarbij op 2 behouden. Voor alle dakhellingen werd vervangend tot 45° toegelaten. Het betrokken schilddak is niet als afzonderlijk daktype opgenomen, maar sluit nauw aan bij het gestelde type piramidedak, waarbij de noordbomen van het dak diagonaal op de hoeken van het grondplan zijn geplaatst, maar dan op een rechthoekig i.p.v. vierkant grondplan. De ruimtelijke impact van een schilddak is ook overeenkomstig dat van een piramidedak, en kleiner dan dat van een zadeldak. Hier kunnen dan ook de voorschriften voor het piramidedak voorrang krijgen op die van het zadeldak. Voor reliëfwijzigingen werd een versoepeling tot terrasbouw toegelaten.*

Op de plannen is af te lezen hoe het terrein afhelt met 3.73m, op een vrij gelijkmatige manier. Dit maakt dat het gemiddelde grondpeil op 1.86m onder het hoogste peil aan de straat is gelegen (aangegeven als nulpas), en als basis dient genomen te worden om de hoogte van het gebouw vast te stellen. Er is dus een kroonlijsthoogte van maximaal 4.14m mogelijk boven deze nulpas. Dit wordt bijkomend beperkt door een maximum van 6m aan de achtergevel, tegenover het grondpeil op deze plaats. Daarbij is niet bepaald of het over het hoogste of laagste grondpeil gaat op de achtergevellijn, zodat kan uitgegaan worden van het gemiddelde peil. Dit peil gaat van -1.95 naar -2.20, met dus een gemiddelde van -2.07m. Ter hoogte van de achtergevel moet de kroonlijst dus beperkt worden tot 3.93m boven de nulpas van de straat.

In het betrokken voorstel is de kroonlijst aan alle gevels dezelfde en vastgelegd op 5.20m tegenover de binnenvloerplas. Deze binnenvloerplas bevindt zich op 42cm boven het straatniveau, en dus 40cm boven het hoogste punt van het terrein, zijnde de voornoemde nulpas aan de straat. Dit brengt de kroonlijst op 5.60m boven de nulpas aan de straat. Dit is 2.67m hoger dan toegelaten ter hoogte van de achtergevel, en 1.46m hoger dan toegelaten aan de andere gevels. Aldus kan vastgesteld worden dat de beroepsindiener, derde, terecht aanklaagt dat de aanvraag in strijd is met de verkavelingsvoorschriften.

c) De verdere discussie inzake het aantal woon- en bouwlagen is daarbij slechts van ondergeschikt belang. Er is zeker geen sprake van een derde bouwlaag, gezien de onderste bouwlaag slechts dienstfuncties omvat. Ook van een volwaardige derde bouwlaag is geen sprake, gezien de kelderlaag gemiddeld onvoldoende boven het maaiveld uitkomt. De beroeper stelt wel terecht dat de hoogste kroonlijst bij woningen van het type piramidedak maar mag aangehouden worden over een breedte van 10m, en hier een breedte van 11.10m wordt voorgesteld. Dit is ook strijdig met de voorschriften.

d) Het feit dat het terras is uitgevoerd als een dakterras maakt niet dat er een tegenstrijdigheid zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, gezien hierin geen bepalingen aangaande dakterrassen zijn opgenomen. Wel dient afgewogen te worden of een dakterras (boven carport) op deze plaats ruimtelijk aanvaardbaar is. Een dakterras maakt dat een groter dan gebruikelijk inzicht op de omliggende tuinzones kan ontstaan, wat hier tegenover de achterliggende buur nog versterkt wordt door de hoogteverschillen op het terrein. Daar staat tegenover dat er een afstand van ca. 14m tegenover de achterste perceelsgrens wordt bewaard, en dit dak zich maar een 2m boven het maaiveld bevindt, wat maakt dat de impact enigszins te relativiseren valt.

e) Uit ruimtelijk oogpunt kan niet ingestemd worden met het opzet van het ontwerp. Om reden van de bijzondere terreingesteldheid, onder een sterke helling, werden dan ook al bij de goedkeuring van de stedenbouwkundige voorschriften bijzondere voorwaarden verbonden aan de bebouwing op de loten 1 en 2, die met de tuinzone gericht zijn naar een veel lager gelegen aanpalend perceel. Deze beperkingen werden doorgevoerd door in hoofdzaak de kroonlijsten van de potentiële bebouwing strikt te limiteren en zo het totale bouwvolume binnen de perken te houden. Dit moest de privacy en de bezonning op het aanpalende perceel waarborgen. Het is niet aangewezen om van deze weloverwogen opties tot inrichting af te gaan wijken, en dit met een kroonlijst die meer dan 2.5m te hoog is aan de achtergevel. De aanvraag raakt aan de rechten die uit de verkaveling voortvloeiden voor de achterliggende buur zijn leefcomfort en schaadt de goede plaatselijke ordening.

### Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de aanvraag is in strijd met de vervangende voorschriften die bij de verkavelingsvergunning van 28 november 2011 als voorwaarde werden toegevoegd. De maximale kroonlijsthoogte van 6m tegenover het gemiddelde grondpeil is met 1,46 m overschreden, de maximale kroonlijsthoogte van 6m ter hoogte van de achtergevel is met 2,67m overschreden. De maximale kroonlijst wordt ook over een bouwbreedte van 11,10m aangehouden, waar dit slechts over 10m is toegelaten;*
  - *uit ruimtelijk oogpunt leidt de aanvraag tot een te groot en dominant bouwvolume om op een dergelijk beperkt bouwlot onder een helling, en met de gestelde oriëntatie tegenover het achterliggende perceel, te realiseren.*
- ...

Na de hoorzitting van 24 mei 2012 beslist de verwerende partij op 24 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...  
5.5 Beoordeling

...  
*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan (de rand van de verkaveling wel, het betrokken lot niet). Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed maakt deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling van 28 november 2011, welke een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. De overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften wordt door de beroeper, derde, bestreden.*  
*De verkavelingsvoorschriften worden hier gevormd door de voorschriften zoals deze bij de aanvraag werden gevoegd en gewijzigd in de voorwaarden bij de vergunning. De overeenstemming met deze voorschriften wordt in hoofdzaak betwist inzake de hoogtes die met de betrokken bebouwing worden bereikt.*

...  
*De volgende belangwekkende wijzigende voorwaarden werden aan de vergunning verbonden:*

...  
*Op de hoorzitting licht de gemeente toe dat deze ‘wijzigende voorwaarden’ tot doel hadden voor de hele verkaveling de betrokken hoofdstukken in de voorgestelde voorschriften integraal te vervangen (‘gabarieten’, ‘bijgebouwen’ en ‘het bebouwde gedeelte’) en te vereenvoudigen. Dit maakt dat kan worden voorbijgegaan aan de initiële voorschriften voor wat deze aspecten van de aanvraag betreft.*

*Hieruit blijkt dat als tegemoetkoming aan de bezwaren van de buren de kroonlijsthoogtes bij alle type daken naar 6m werd teruggebracht. Bijkomend mag ook aan de voor- en achtergevel de 6m niet overschreden worden, wat gevolgen heeft voor de achterzijde van het gebouw, gezien de hellende terreingesteldheid. Het aantal bouw- en woonlagen bleef daarbij op 2 behouden. Voor alle dakhellingen werd vervangend tot 45° toegelaten. Het onderscheid tussen zadeldaken en piramidedaken, en de daarmee verbonden voorschriften, werd op deze manier ook opgeheven. Voor reliëfwijzigingen werd een versoepeling tot terrasbouw toegelaten.*

*In de wijzigende voorschriften wordt nu de kroonlijsthoogte gedefinieerd tegenover het ‘gemiddeld grondpeil’, daar waar dit voorheen gedefinieerd werd als te meten vanaf het*

laagste peil in de bouwzone. De gemeente geeft aan dat deze wijziging niet tot doel had om werkelijk vanaf het gemiddeld grondpeil op het volledige perceel te gaan meten, maar dezelfde methode aan te houden als voorkomt op de profieltekeningen die werden toegevoegd bij het de verkavelingswijziging, en ook gebruikelijk wordt aangehouden, zijnde het gemiddeld grondpeil ter hoogte van de bouwzone.

Op het langsprofiel, gevoegd bij de aanvraag, werd aangegeven welk het theoretisch mogelijke maximale profiel is met de gewijzigde voorschriften. Dit is een profiel met 6m kroonlijsthoogte aan de voorgevel, 6m kroonlijsthoogte op 12m van de voorbouwlijn, en daartussen dan een zadeldak met een helling van 45°. Hiermee wordt dan ook automatisch de maximale gemiddelde hoogte van 6m mee ingecalculeerd. De aanvrager opteerde ervoor om de bouwdiepte te verkleinen tot 10m en de kroonlijst aan de achtergevel net onder dit maximum te houden. Aan de voorgevel werd 5.20m voorgesteld tegenover de toegelaten 6m, de dakhelling werd aanzienlijk kleiner gehouden op ca. 32°. Dit alles maakt dat de nok ca. 2.5m lager komt te liggen dan volgens de maximalistische invulling van de voorschriften mogelijk zou zijn.

c) De verdere discussie inzake het aantal woon- en bouwlagen is daarbij slechts van ondergeschikt belang. Er is zeker geen sprake van een derde bouwlaag, gezien de onderste bouwlaag slechts dienstfuncties omvat. Ook van een volwaardige derde bouwlaag is geen sprake, gezien de kelderlaag gemiddeld onvoldoende boven het maaiveld uitkomt.

d) Het feit dat het terras is uitgevoerd als een dakterras maakt niet dat er een tegenstrijdigheid zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, gezien hierin geen bepalingen aangaande dakterrassen zijn opgenomen. Wel dient afgewogen te worden of een dakterras (boven carport) op deze plaats ruimtelijk aanvaardbaar is. Een dakterras maakt dat een groter dan gebruikelijk inzicht op de omliggende tuinzones kan ontstaan, wat hier tegenover de achterliggende buur nog versterkt wordt door de hoogteverschillen op het terrein. Daar staat tegenover dat er een afstand van ca. 14m tegenover de achterste perceelsgrens wordt bewaard, en dit dak zich maar een 2m boven het maaiveld bevindt, wat maakt dat de impact enigszins te relativiseren valt.

e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat het volume van de nieuwe woning tegenover het achterliggende lot aanzienlijk is, maar door de verkavelingswijziging licht gereduceerd werd en bovendien niet maximalistisch ingevuld werd. Het is eigen aan het bouwen onder een hellende terreingesteldheid dat er inzichten van de bovenliggende woningen op de lager gelegen percelen ontstaan. Dit behoort tot de normaal de dragen hinder binnen een dergelijk woonweefsel, en deze terreingesteldheid was gekend door de omwonenden bij de verwerving van de grond. Een nog verdere inperking van de bouwmogelijkheden op de hoger gelegen terreinen zou leiden tot de onmogelijkheid om een normaal hedendaags bouwprogramma te realiseren. De inzichten die ontstaan vanuit de nieuwe woning worden ook slechts vanop een grotere afstand genomen (>15m), wat een veelvoud is van wat volgens de afstandregels in het burgerlijk wetboek aanvaardbaar is. Er is geen overmatige schending van de privacy.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de vervangende voorschriften die bij de verkavelingsvergunning van 28 november 2011 als voorwaarden werden toegevoegd. De maximale kroonlijsthoogte van 6m tegenover het gemiddelde grondpeil dient gemeten te worden ter hoogte van de bouwzone. De woning

- schrijft zich volledig in binnen het maximale bouwprofiel zonder er een maximale benutting van te maken;*
- *uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de hinder die uitgaat van de realisatie van deze woning binnen de perken van de normaal te dragen hinder valt, waarbij de realiteit van een hellende terreingesteldheid voor de omwonenden al bij aanvang gekend was.*
- ...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De Raad heeft met het arrest van 5 februari 2013 met nummer S/2013/0028 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

De Raad heeft met het arrest van 5 februari 2013 met nummer S/2013/0028 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

### **A. Tweede middel**

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, alsook van de materiële en formele motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht. Zij lichten hun middel als volgt toe:

“ ...

#### **B.1. ALGEMEEN**

65. **artikel 4.3.1 §1 en 2 VCRO**

...

66. **artikel 1.1.4 VCRO**

...

*Krachtens de hierboven geciteerde bepalingen dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of het ontwerp van de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij verschillende parameters in aanmerking te nemen, waaronder diverse hinderaspecten en het leefgenot van de diverse omwonenden. De vergunningverlenende overheid zal de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning moeten weigeren wanneer zij vaststelt dat het ontwerp o.m. een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de omwonenden veroorzaakt, hetgeen uiteraard hun leefgenot ernstig beperkt.*

*Het feit dat er in casu een verkavelingsvergunning voorhanden is die geacht wordt de criteria van goede ruimtelijke ordening te veruitwendigen in de opgelegde*



verkavelingsvoorwaarden, ontslaat de vergunningverlenende overheid in geen geval van haar verplichting om alsnog een en ander na te gaan in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

**B.2. TOEPASSING IN CASU: VERZOEKENDE PARTIJEN ZULLEN GECONFRONTEERD WORDEN MET EEN ERNSTIG VERLIES VAN PRIVACY, EEN VERLIES AAN INVALLEND (ZON)LICHT EN EEN BIJZONDER STOREND UITZICHT. HUN WOONGENOT ZAL DAN OOK ZONDER MEER ERNSTIG VERSTOORD WORDEN**

**70. verlies van privacy en invallend (zon)licht. Storend uitzicht.**

Hoger werd reeds aangehaald dat het voorgenomen project onaanvaardbare hinder zal veroorzaken voor de verzoekende partijen. Verzoekende partijen vatten nogmaals kort samen:

- In de eerste plaats zal de **privacy** van de verzoekende partijen op een ernstige wijze verstoord worden. De bijzondere ligging van de plaats van de aanvraag zal, gecombineerd met de enorme glaspartij die zich uitstrekt over twee verdiepingen en die vanuit de leefruimtes van de aanvragers onmiddellijk uitgeeft op de woning en de tuin van de verzoekende partijen, ontegensprekelijk voor een onaanvaardbare inkijk zorgen in de woning en de tuin van de verzoekende partijen. Aanvragers zullen vanuit hun leefruimtes via het raam rechtstreeks in de keuken, leefruimtes, slaapkamers en tuin van de verzoekende partijen kunnen binnenkijken, ongeacht de aanwezigheid van een dichte begroeiende afsluiting van niet minder dan 2,00m hoog.

Daarenbij moet men ook in rekening brengen dat het ontwerp van de aanvraag voorziet in een dakterras van  $\pm 30\text{m}^2$  dat rechtstreeks uitgeeft op de woning en de tuin van de verzoekende partijen. Ook wanneer aanvragers gebruik zullen maken van dit terras, zullen zij rechtstreeks in de keuken, leefruimtes, slaapkamers en tuin van de verzoekende partijen binnenkijken.

- Bovendien zullen verzoekende partijen geconfronteerd worden met een **verlies aan invallend (zon)licht**. De aangevraagde ééngezinswoning zal immers ingeplant worden ten westen/zuidwesten van de woning van verzoekende partijen, en zal door de bijzondere plaats van de aanvraag ten opzichte van deze woning dan ook een belangrijk deel van het invallend zonlicht vanaf de namiddag tegenhouden.
- Tot slot zullen verzoekende partijen geconfronteerd worden met een bijzonder storend uitzicht. Wanneer zij gebruik maken van hun tuin, of wanneer zij vanuit hun woonkamer naar buiten kijken, zullen zij immers geconfronteerd worden met een enorme muur van niet minder dan 8,9 meter hoog (gemeten zonder dak) en zelfs 12,38 meter hoog indien men tot aan de nok van het dak meet.

Deze hinderaspecten, toch niet gering van opvang en bovendien aangetoond aan de hand van objectief controleerbaar fotomateriaal concrete gegevens (**stuk 12, 13 & 15**), zullen het gebruiksgenot van de woning van verzoekende partijen ontegensprekelijk op een onaanvaardbare wijze beperken, hetgeen neerkomt op een manifeste schending van de goede ruimtelijke ordening.

71. **bestreden beslissing**

*De bestreden beslissing gaat evenwel volledig voorbij aan deze vaststellingen, nochtans opgeworpen in het beroepsschrift dat door de verzoekende partijen werd ingediend lopende de administratieve beroepsprocedure (stuk 8). Zij kom in essentie niet verder dan te stellen dat: (...)*

72. **geen motivering - schending van de formele motiveringsplicht**

*Hoewel verzoekende partijen zeer uitvoerig hebben uiteengezet op welke wijze het ontwerp van de aanvraag hun recht op privacy op een zeer flagrante schendt, is verwerende partij hier niet dieper op ingegaan. Zij heeft zich louter beperkt tot het gebruiken van een nietszeggende stijlformule om de bezwaren van verzoekende partijen te weerleggen. Verzoekende partijen kunnen in geen geval a.d.h.v. de bestreden beslissing nagaan waarom hun bezwaren niet als gegrond worden aangemerkt.*

*Aan de kern van de zaak, met name het verlies van privacy en lichtinval, wordt geheel voorbijgegaan in de bestreden beslissing. Dit maakt een evidente schending uit van de formele motiveringsplicht.*

73. **foutief uitgangspunt – schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel**

*Bovendien. De uiterst summiere motivering omtrent de verenigbaarheid van de op te richten ééngezinswoning met de principes van de goede ruimtelijke ordening is inhoudelijk niet correct. Verzoekende partijen verklaren zich nader.*

- **afstandsregels burgerlijk wetboek**

*Verwerende partij kan zich niet kortweg beroepen op de afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek om aan de destijds gemaakte pertinente opmerkingen van de verzoekende partijen inzake het verlies aan privacy (door de ontoelaatbare inkijk die ontegensprekelijk zal ontstaan) en het verlies aan invallen (zon)licht voorbij te gaan. Men kan deze regels niet zonder meer toepassen op deze casus, niet in het minst gelet op de sterke hellingsgraad van het projectgebied ten opzichte van de woning en tuin van verzoekende partijen.*

*Bovendien hebben verzoekende partijen gedurende de administratieve beroepsprocedure de nodige schetsen en foto's overgemaakt die de te verwachten hinder zeer concreet staven en deze hinder zelfs visualiseren. Verwerende partij heeft hier evenwel geen rekening mee gehouden bij het (her)beoordelen van het stedenbouwkundig aanvraagdossier. Had zij deze schetsen en foto's op een correcte wijze onderzocht, dan had zij kunnen vaststellen dat het louter respecteren van de afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek (zelfs indien het in casu zou gaan om een 'veelvoud') geenszins een voldoende zekerheid biedt om het recht op privacy en invallend (zon)licht van de verzoekende partijen te vrijwaren.*

*Door aan de pertinente opmerkingen van de verzoekende partijen voorbij te gaan zonder enig grondig onderzoek van het dossier heeft de verwerende partij dan ook een onzorgvuldige beslissing genomen. Bovendien wordt de bestreden vergunningsbeslissing klaarblijkelijk niet gedragen door correcte motieven. Zulks komt neer op een schending van zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als de materiële motiveringsplicht.*

- **kennis terreingesteldheid**

*Verzoekende partijen hadden uiteraard kennis van de kenmerken van het projectgebied bij de aankoop van hun eigendom. Dit loutere feit ontslaat de verwerende partij evenwel niet van haar plicht om de bestaanbaarheid van het eigenlijke project in het licht van de goede ruimtelijke ordening te beoordelen, hetgeen zij in geen geval op een afdoende, laat staan een correcte wijze heeft gedaan.*

*Van de verzoekende partijen kan in geen geval verwacht worden dat zij akkoord gaan met gelijk welke vorm van bebouwing, louter omwille van het feit dat zij kennis hadden van de bijzondere kenmerken van het projectgebied. Wel integendeel, net omwille van de bijzondere kenmerken van het projectgebied, dat substantieel hoger gelegen is dan de woning en de tuin van de verzoekende partijen, dienen zij bijzonder waakzaam te zijn om hun rechten te vrijwaren en de balans tussen de bebouwing van het projectgebied en hun eigen woongenot en recht op privacy te vrijwaren.*

*De kennis van de terreingesteldheid in hoofde van de verzoekende partijen kan dus geenszins aangewend worden om de verenigbaarheid van de op te richten ééngezinswoning met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden, ook niet in combinatie met de overige motieven die worden weergegeven in de bestreden vergunningsbeslissing, nu uit het voorgaande blijkt dat ook deze motieven in geen geval correct zijn. De bestreden vergunningsbeslissing wordt dus niet gedragen door correcte motieven, hetgeen wederom een evidente schending van de materiële motiveringsplicht uitmaakt.*

- **Hedendaags bouwprogramma**

*Tot slot kan de verwerende partij in geen geval overtuigen waar zij komt te stellen dat bij een verdere beperking van de bouwmogelijkheden de realisatie van een 'normaal' en 'hedendaags' bouwprogramma onmogelijk zal worden.*

*In de eerste plaats gaat de verwerende partij geheel voorbij aan het feit dat het voorwerp van de aanvraag op vandaag hoegenaamd niet voldoet aan de bouwmogelijkheden die voorzien zijn voor het kwestieuze projectgebied. Zoals hoger reeds aangehaald worden alle gevels te hoog opgetrokken, over een te lange afstand aangehouden, en wordt er voorzien in een derde bouwlaag en een derde woonlaag. Zij heeft evenwel nagelaten om één en ander op basis van correcte uitgangspunten en berkeningen na te gaan... Alleen al om deze reden mist de motivering van verwerende partij feitelijke grondslag.*

*Er is meer. Het feit dat een bouwprogramma niet langer uitvoerbaar zou zijn indien de bouwmogelijkheden moeten ingeperkt worden, kan geenszins als verantwoording gegeven worden voor het afleveren van een manifest onwettige vergunning. Wanneer men vaststelt, of op zijn minst zou moeten vaststellen, dat de aanvraag in strijd is met de bindende verkavelingsvoorwaarden en de principes van de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunning zonder meergeweigerd worden, zelfs indien bepaalde bouwprogramma's dan niet langer uitvoerbaar zijn. Er bestaat*

*niet zoiets als een subjectief recht op een stedenbouwkundige vergunning omwille van het loutere feit dat een bepaald bouwproject als 'normaal' en 'hedendaags' wordt gecatalogeerd.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*" ...*

*Welnu, de deputatie is bij de toekenning van de vergunning uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft deze ook correct beoordeeld en is op grond ervan in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de planologische voorschriften van het gewestplan, i.c. woongebied en inzonderheid met de toepasselijke voorschriften van de verkavelingsvergunning en met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.*

*Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord.*

*Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.*

*Immers, luidens artikel 4.7.22, 1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te dezen van het woongebied, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.*

*De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met de bezwaren zoals die werden geformuleerd in het kader van het gehouden openbaar onderzoek, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; adviesverlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.*

*...*

*Welnu, in het bestreden besluit wordt hieromtrent op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning.*

*De deputatie is hierbij ook uitdrukkelijk ingegaan op de argumentatie die werd weerhouden door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar doch heeft hierbij geoordeeld dat de hinder die uitgaat van de realisatie van deze woning binnen de perken van de normaal te dragen hinder valt, waarbij de realiteit van een hellende terreingesteldheid voor de omwonenden al bij aanvang gekend was.*

*..."*

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

*Reeds hoger (punt 4) bij de bespreking van het MTHEN werd aangetoond dat de ingeroepen hinder niet ernstig is.*

*Terecht weerhoudt de bestreden beslissing dan ook dat er geen overmatige schending van de privacy voorhanden is.*

*Het is algemeen aanvaard dat een vergunningverlenend bestuur niet elk onderdeel van een bezwaar in extenso dient te ontmoeten, te meer daar verzoekende partijen ab initio bij hun aankoop weet hadden van de terreingesteldheid en de gevolgen op vlak van inkijk in de nabije toekomst aangezien er alsdan reeds een verkavelingsaanvraag bestond (**stuk 2** d.d. 27.05.04). Verzoekende partijen kunnen dan ook niet verrast zijn door het ontwerp: bij de aankoop van hun perceel wist men maar al te goed dat soortgelijke huizen konden gebouwd worden binnen de verkaveling (zie ook infra punt 4.1.5).*

...”

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota hierop het volgende:

“ ...

30. *Reeds in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring werd door de verzoekende partijen opgeworpen dat zij ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ontegensprekelijk zullen geconfronteerd worden met diverse vormen van onaanvaardbare hinder. Verzoekende partijen vatten nogmaals kort samen: (...)*

*Uw Raad was daarenboven van oordeel dat de ernst van deze te verwachten hinder voldoende ernstige was om de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voorlopig te schorsen, zulks in afwachting van een uitspraak ten gronde.*

31. *Verder werd in het inleidend verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring gesteld dat de bestreden beslissing omtrent al deze punten hetzij niet werd gemotiveerd, hetzij werd gemotiveerd op basis van foute en/of niet afdoende gegevens.*

*Uw Raad was eenzelfde mening toegedaan, en is mede op basis van deze vaststelling overgegaan tot de schorsing van de bestreden beslissing.*

32. *Noch verwerende partij, noch tussenkomende partij gaan in hun respectievelijke procedurestukken inhoudelijk dieper in op de argumentatie van verzoekende partijen inzake de kennelijk schending van de motiveringsplicht, die door Uw Raad daarenboven op het eerste zicht gegrond werd verklaard. Zij herhalen daarentegen louter dat de `terreingesteldheid gekend was' voor verzoekende partijen.*

33. *Nogmaals, een dergelijke these volstaat in geen geval om de bestaanbaarheid van het voorgenomen project met diens onmiddellijke omgeving, en met de aanwezigheid van de woning van verzoekende partij te motiveren.*

...

34. *Een en ander klemmt daarenboven des te meer nu Uw Raad in het schorsingsarrest zeer terecht aangaf dat de terreingesteldheid slechts een versterkende factor voor de hoger opgesomde hinderaspecten vormt. Het cruciale probleem dat zich in onderhavig dossier voordoet heeft inderdaad te maken met het concept van de voorgenomen woning, waarbij een enorme glazen wand wordt opgetrokken aan de zijde van de woning van verzoekende partijen. Het is net dit concept dat, in combinatie met de plaatsgesteldheid, dat aangenomen privacyhinder zal veroorzaken: (...)*

35. *Voor het overige verwijst verzoekende partij integraal naar haar standpunt zoals uiteengezet in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring, waarin zij zonder meer volhardt.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in het tweede middel de volgende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwisten:

*“ ...*

*e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat het volume van de nieuwe woning tegenover het achterliggende lot aanzienlijk is, maar door de verkavelingswijziging licht gereduceerd werd en bovendien niet maximalistisch ingevuld werd. Het is eigen aan het bouwen onder een hellende terreingesteldheid dat er inzichten van de bovenliggende woningen op de lager gelegen percelen ontstaan. Dit behoort tot de normaal de dragen hinder binnen een dergelijk woonweefsel, en deze terreingesteldheid was gekend door de omwonenden bij de verwerving van de grond. Een nog verdere inperking van de bouw mogelijkheden op de hoger gelegen terreinen zou leiden tot de onmogelijkheid om een normaal hedendaags bouwprogramma te realiseren. De inzichten die ontstaan vanuit de nieuwe woning worden ook slechts vanop een grotere afstand genomen (>15m), wat een veelvoud is van wat volgens de afstandregels in het burgerlijk wetboek aanvaardbaar is. Er is geen overmatige schending van de privacy.*

*...”*

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan worden aangemerkt als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke

ordering, minstens tegenstrijdig is. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO), inclusief de vraag hoe het ontwerp waarvoor een vergunning wordt gevraagd, gegeven de plaatselijke terreingesteldheid, zich verhoudt tot de lager gelegen woning van de verzoekende partijen, ondanks de omstandigheid in casu dat het aangevraagde gelegen is in een gebied geordend door een verkavelingsvergunning voorschriften bevattend die (deels) de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven.

3.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-ervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Het betrokken perceel is als lot 2 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet ervallen verkaveling van 28 november 2011. Uit de bestreden beslissing, zoals reeds geciteerd in het feitenrelaas, blijkt dat de aanvraag getoetst is aan de hierin vervatte verkavelingsvoorschriften, in het bijzonder de volgende voorschriften die de contouren van de in de verkaveling toelaatbare 'gabaritten' omschrijven:

- “ ...
- **ingesloten kelders zijn niet toegelaten**
  - **kroonlijsthoogte maximum 6 m t.o.v. het gemiddeld grondpeil**
  - **voor lot 1 en 2 bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6 meter, zowel ter hoogte van de voorgevelbouwlijn als aan de achterzijde van de te bouwen woningen**
  - **dakhellingen tussen 0° en 45°**
  - **zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten, ongeacht de oppervlakte**
- ” ...

In de motivering van de verkavelingsvergunning wordt ter weerlegging van bij het openbaar onderzoek ingediende derde bezwaarschrift hierover onder meer het volgende overwogen:

- “ ...
- b. In tegenstelling tot wat derde bezwaarindieners beweren is het peil van de wegenis conform het ingediend plan.*

*Gezien hun relatief beperkte perceelsdiepte wordt voor de loten 1 en 2 als voorwaarde een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter opgelegd zowel ter hoogte van de voorgevelbouwlijn als aan de achterzijde van de te bouwen woningen op loten 1 en 2. Deze voorwaarde zal er toe leiden dat de privacy van de achterliggende woning van de derde bezwaarindiener gewaarborgd wordt.*

” ...

Hoewel hieruit blijkt dat de voorgeschreven maximale kroonlijsthoogte als norm voor de gevelhoogtes werd geacht de privacy van de achterliggende woning te garanderen, zijnde in

casu de woning van de verzoekende partijen, en hoewel uit de plannen niettemin blijkt dat de verwerende partij terecht vaststelt dat *“de woning schrijft zich volledig in binnen het maximale bouwprofiel zonder er een maximale benutting van te maken”*, is de Raad van oordeel dat het overeenstemmen van de aanvraag met de voorgeschreven gabarietnormen, met inbegrip van de langsprofielen die integraal deel uitmaken van die verkavelingsvergunning, in voorliggend geval niet automatisch betekent dat het ontwerp niet strijdig kan zijn met de goede ruimtelijke ordening aangezien naast het bouwprofiel tevens rekening dient gehouden te worden met het concept van de woning in zijn geheel. De Raad is in het schorsingsarrest van 5 februari 2013 met nummer S/2013/0028 immers tot de volgende vaststelling gekomen:

“ ...

*Voorgaande vaststellingen nemen niet weg dat de Raad, aan de hand van de uiteenzetting van de verzoekende partijen, inclusief de bij het verzoekschrift gevoegde stukken, en de vergunde plannen, van oordeel is dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daadwerkelijk aanleiding zal geven tot de omschreven inkijk en, in die zin, tot een ernstige aantasting van hun privacy.*

*Anders dan de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, is de Raad van oordeel dat deze aantasting van de privacy van de verzoekende partijen niet zonder meer, laat staan uitsluitend, valt terug te voeren tot de gesteldheid van het terrein en de configuratie van het perceel van de tussenkomende partij, die in wezen enkel een versterkend effect hebben, maar wel tot het concept van de woning waarvoor de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent.*

*De Raad wijst in dit verband op het grote raam aan de noordzijde van de op te richten woning, zijnde de zijde die uitkijkt op de woning van de verzoekende partijen, evenals op de oriëntatie en de inrichting van het dakterras. De Raad is dan ook van oordeel dat de aangevoerde schending van de privacy van de verzoekende partijen als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.*

...”

Het volstaat met andere woorden niet om te stellen dat door de hellende terreingesteldheid er zichten genomen worden op de lager gelegen percelen, maar dat deze hinder onder de normaal te dragen hinder valt en dat deze hinder relatief is gelet op de afstand tussen de woning van de verzoekende partijen en de op te richten woning, zonder zich tegelijk af te vragen of deze hinder mits het opleggen van voorwaarden niet kan worden beperkt in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Een dergelijke motivering is, gelet op de ernstige aantasting van de privacy die zal ontstaan in hoofde van de verzoekende partijen, geenszins afdoende, ongeacht het feit dat de afstandsregels, zijnde de zichten en lichten, in het burgerlijk wetboek worden gerespecteerd.

De verwerende partij onderzoekt bovendien geenszins de andere relevante hinderaspecten die in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen. De bestreden beslissing lijkt geen enkele motivering met betrekking tot de verminderde bezonning te bevatten, terwijl dit volgens de parlementaire voorbereidingen wel als een relevant hinderaspect, met name lichthinder, in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO kan worden aangemerkt (zie *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 186, randnummer 554).

De stelling dat een verdere inperking van de bouwmogelijkheden op de hoger gelegen percelen zal leiden tot de onmogelijkheid om een normaal hedendaags bouwprogramma te realiseren, is evenmin een zorgvuldige en afdoende motivering. De verwerende partij stelt met name zelf eerst dat het volume van de nieuwe woning al aanzienlijk is. Een inperking van dit volume lijkt dan ook



niet tot de onmogelijkheid van het bouwprogramma te leiden. De door de verwerende partij gehanteerde motivering lijkt in die zin zelfs intern tegenstrijdig.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing dan ook tot vage en algemene overwegingen en stijlformules en heeft de vraag of *het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening bijgevolg op onzorgvuldige wijze beoordeeld*.

4.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, alsook de (materiële) motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overig middel**

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

## **VI. KOSTEN**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in ondergeschikte orde, verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep in deze, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2012, waarbij onder meer aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning 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 en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER