

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0118 van 20 oktober 2015
in de zaak 1213/0168/A/2/0149

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente HAACHT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen
verzoekende partij

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

*Tussenkomende
partij:* de heer **Fabio CONTIPELLI**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Barteld SCHUYTSE
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 106
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht van 31 mei 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het opsplitsen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3150 Haacht, Scharent 123 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 140c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. Het standpunt van de tussenkomende partij zit vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst, zij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alisa KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Riet STRAETMANS die loco advocaat Barteld SCHUTYSER verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit 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 Fabio CONTIPELLI verzoekt met een aangetekende brief van 26 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 januari 2013 de tussenkomende partij, die de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Voor de voormalige bedrijfszetel is op 25 februari 2006 een verkavelingsvergunning verleend. Lot 4, waarop de landbouwgebouwen stonden die - met uitzondering van de landbouwerwoning en een deel van de aanpalende stallingen - afgebroken zijn op basis van een vergunning van 16 maart 2006, is uit de verkaveling gesloten waarvoor nog op 20 december 2007, door de verwerende partij, een wijziging toegekend is voor wat betreft de voorbouwlijn, de bouwvrije stroken, de kroonlijsthoogte en het plat dak op lot 2, rechts van de hoeve gelegen. De loten 1 (links van de hoeve) en 2 zijn beide voor een eengezinswoning bestemd. De huidige aanvraag betreft vermelde landbouwgebouwen op het uitgesloten lot 4.

Op 20 december 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van dagopeningen, het slopen van een bijgebouw tot aan de oorspronkelijke buitenmuur en het (gedeeltelijk) aanbrengen van een spouwmuur aan het (rond 1930 in gebruik genomen) hoevegebouw op het perceel in kwestie. Op het gelijkvloers is een kantoor met archief voorzien, terwijl het eigenlijke woongedeelte naar de achter(tuin)zijde verplaatst.

Op 1 december 2011 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht een (ten aanzien van de tussenkomende partij) derde in te schrijven in het bevolkingsregister op het adres Scharent 123a omdat politieonderzoek aantoonde dat het pand Scharent 123 in de praktijk werd opgesplitst in twee woonentiteiten zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning.

2.

Op 27 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een eengezinswoning naar meergezinswoning. De werken zijn reeds uitgevoerd.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van een bestaande eengezinswoning met kantoorfunctie naar een meergezinswoning met twee woonentiteiten zonder kantoorfunctie. Het perceel wordt opgesplitst in twee delen: vooraan bevindt zich een woning op een perceel van $\pm 2,5$ are, terwijl de achterste woning de rest van het perceel met een oppervlakte van $\pm 17,5$ are behoudt. Het betreft hoofdzakelijk een interne wijziging aangezien in het verleden reeds 2 aparte ingangen werden gerealiseerd voor de kantoorfunctie. Het uitzicht van het gebouw wijzigt nagenoeg niet. De grens tussen beide woonentiteiten zal door de interne verdeling niet volledig loodrecht boven elkaar komen te liggen.

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

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op onbekende datum volgend ongunstig advies uit:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

(...)

De onmiddellijke omgeving, welke als zeer landelijk kan omschreven worden, wordt in hoofdzaak gekenmerkt door landelijke vrijstaande eengezinswoningen. Het betreft een hoevegebouw dat achtereenvolgens bewoond werd door graan- en kolenhandelaar. Het project betreft een aanvraag tot een bestemmingswijziging van een ééngesinswoning naar een meergezinswoning. De woonentiteiten komen achter elkaar te liggen.

Het betreft een regularisatieaanvraag, de bestemming werd reeds doorgevoerd. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 1 december 2011 een inschrijving geweigerd op het adres Scharent 123a.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag behelst het wijzigen van de bestemming van een éengezinswoning naar een meergezinswoning.

De beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Codex: (...)

De voorgestelde wijziging van eengezinswoning naar meergezinswoning is vreemd in de onmiddellijke omgeving. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ligt de gemeente Haacht in het buitengebied en zijn meergezinswoningen buiten de kernen niet wenselijk.

Gelet op het feit dat de woning niet verticaal kan opgesplitst worden om later als koppelwoning te kunnen dienen.

Overwegende dat het hier ook niet gaat om een kangoeroewoning, aangezien er niet voldaan wordt aan de wettelijk gestelde voorwaarden.

Overwegende dat meergezinswoningen de draagkracht van landelijke gebieden overschrijden.

Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de plaatselijke omgeving en brengt het de goede ordening van het gebied in het gedrang.

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich op 18 april 2012 aan bij dit ongunstig advies en maakt de motivering tot de zijne.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 14 mei 2012 aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen, en adviseert bijgevolg ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haacht weigert op 31 mei 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij.

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 5 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.3 Beschrijving van de plaats

(...)

De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door een vermenging van historische bebouwing en verdere opvulling met landelijke vrijstaande eengezinswoningen, veelal van het bungalowtype

Op het betrokken perceel staat een gemoderniseerde hoeve dicht tegen de straat ingeplant. De hoeve is opgebouwd in L-vorm

(...)

5.5 Beoordeling

...

c) De gemeente Haacht ligt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in het buitengebied, waar meergezinswoningen buiten de kernen niet wenselijk zijn. Hoewel beide woningen grondgebonden zijn kan er geen verticale grens tussen de percelen getrokken worden. voorliggend project met twee woongelegenheden kan dus enerzijds beschouwd worden als een meergezinswoning. Het introduceren van meergezinswoningen kan een precedent vormen voor toekomstige projecten die, wanneer ze een tendens worden, de leefbaarheid van de residentiële wijk in deze rustige omgeving in het gedrang kunnen brengen.

Anderzijds kunnen de woningen beschouwd worden als twee 'halfopen' bebouwingen. Mits het aanpassen van de kamerindeling op de zolderverdieping zou er immers wel een verticale grens kunnen getrokken worden. evenwel dient gesteld dat de inplanting van het gebouw en de voorgestelde opdeling een ruimtelijk aanvaarbare en evenwichtige opsplitsing in twee percelen met elk een woning verhindert. Het gebouw staat immers met haar L-vorm dicht tegen en haaks op de straat ingeplant. Hierdoor wordt één woning gerealiseerd vooraan het terrein en één woning achteraan het terrein. Op die manier wordt in feite een woning in tweede orde gecreëerd, hetgeen evenmin wenselijk is.

d) In het algemeen kan gesteld worden dat de opsplitsing tot een groot onevenwicht tussen de percelen leidt, waarbij enerzijds een perceel van ± 2.5 are wordt gecreëerd en anderzijds een perceel van ± 17.5 are. Een perceelsoppervlakte van ± 2.5 are in een uitloper van een woongebied, omringd door agrarisch gebied en natuurgebied is ruimtelijk niet gerechtvaardigd. De omliggende kavels zijn bovendien alle minimaal 10 are groot. De woning vooraan heeft weliswaar twee autostaanplaatsen ter beschikking, de beschikbare buitenruimte aansluitend bij de leefruimtes blijft beperkt. Er wordt geen volwaardige tuinzone gerealiseerd, het terras heeft een oppervlakte van $\pm 40\text{m}^2$ en is gelegen in de zijdelingse strook. Hierdoor kunnen problemen ontstaan met betrekking tot privacy ten aanzien van het linker aanpalend perceel. De woning verhoudt zich door haar beperkte en afgesloten buitenruimte in de zijdelingse tuinstrook, haar perceelsgrootte en haar ligging vooraan de straat op een onevenwichtige manier ten opzichte van de achterste woning en het linker aanpalend perceel.

...”

De verwerende partij beslist op 6 september 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

c) De gemeente Haacht ligt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in het buitengebied, waar meergezinswoningen buiten de kernen niet wenselijk zijn. Hoewel beide woningen grondgebonden zijn kan er geen verticale grens tussen de percelen getrokken worden. Voorliggend project met twee woongelegenheden kan dus enerzijds beschouwd worden als een meergezinswoning. Het introduceren van meergezinswoningen kan een precedent vormen voor toekomstige projecten die, wanneer ze een tendens worden, de leefbaarheid van de residentiële wijk in deze rustige omgeving in het gedrang kunnen brengen.

Anderzijds kunnen de woningen beschouwd worden als twee gekoppelde grondgebonden bebouwingen. In de omgeving zijn er immers reeds een aantal halfopen

bebouwingen terug te vinden. Er wordt één kleinere woning gerealiseerd vooraan links op het terrein en één grotere woning achteraan. Op die manier wordt in theorie dus een woning in tweede orde gecreëerd. De woningen vormen echter één aansluitend architecturaal geheel waardoor het gebouwencomplex de uitstraling van een open bebouwing behoudt. De percelen zijn bovendien beide voldoende breed aan de straat zijde. Beide woningen hebben ruimte en kwalitatieve leefruimtes met een aansluitende buitenruimte. Er zijn telkens 2 of meer slaapkamers voorzien alsook de nodige bergruimte. Vooraan op het terrein kan elke woning beschikken over 2 eigen parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt op die manier niet afgewenteld op het openbaar domein. De woningen betreffen volwaardige woonentiteiten met kwaliteiten die in deze omgeving courant voorkomen en aanvaardbaar geacht worden.

d) In toepassing op artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen verdere opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van het project wijzigt niet. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partij is de bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering bestuurshandelingen van 29 juli 1991, alsook de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Zij roept ook machtsoverschrijding in als schending.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing slechts met een stijlformule naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst zonder duidelijk te motiveren waarom en op welke punten zij afwijkt van dit verslag.

De verzoekende partij meent dat de standpunten van de provinciale ambtenaar inzake (1) het onevenwicht tussen de percelen inzake oppervlakte, (2) de afwezigheid van een volwaardige tuinzone en de daarmee gepaard gaande privacyproblematiek en (3) het bouwen in tweede bouworde, onvoldoende werden weerlegd en gemotiveerd.

1.2

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering bestuurshandelingen van 29 juli 1991, alsook de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel. Ook hier roept zij machtsoverschrijding in als schending.

Volgens de verzoekende partij is het kennelijk onredelijk om te spreken van twee gekoppelde grondgebonden woningen aangezien het pand L-vormig is, met één woning vooraan het terrein en één achteraan, met daarenboven een verschillende grootte en uitzicht. Gekoppelde bebouwing in de spraakgebruikelijke betekenis vereist twee gelijkvormige gebouwen op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, geplaatst op eenzelfde bouwlijn zodat zij (bij voorkeur) een harmonisch geheel vormen. Boven de keuken en berging op het gelijkvloers van de eerste wooneenheid, tegen de straat, bevindt zich de badkamer van de tweede wooneenheid, in tweede bouworde, zodat de woningen ook niet verticaal, door middel van één lijn kunnen worden opgesplitst. Zelfs de verwerende partij blijkt moeite te hebben met haar eigen kwalificatie nu zij zowel van 'gekoppelde bebouwing' als van 'één aansluitend architecturaal geheel' en een 'gebouwencomplex' spreekt en stelt dat in de omgeving reeds een aantal halfopen bebouwingen terug te vinden zijn. Gekoppelde bebouwing in de omgeving is zeer schaars en naar uitzicht zeker niet vergelijkbaar met het aangevraagde (zie foto gekoppelde woning op ruim 100m).

Ook de vaststelling in de bestreden beslissing dat er voldoende grote individuele buitenruimte is, is naar het oordeel van de verzoekende partij kennelijk onredelijk: de ($\pm 40 \text{ m}^2$) buitenruimte van de woning in eerste bouworde is duidelijk onvoldoende in oppervlakte (zie foto), ook in verhouding tot de onmiddellijke of ruimere omgeving, en schendt de privacy.

2.

2.1

Met betrekking tot het eerste middel antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partij niet aantoont dat de bestreden beslissing niet behoorlijk gemotiveerd is, noch dat de beoordeling onredelijk of onzorgvuldig is. Als orgaan van het actief bestuur moet zij niet alle argumenten beantwoorden, maar volstaat het haar beslissing duidelijk te verantwoorden.

Het behoort tot de soevereine bevoegdheid van de deputatie om van het verslag af te wijken en, naar het oordeel van de verwerende partij, blijkt uit de bestreden beslissing ook duidelijk waarom zij een andere mening heeft. Het niet opnemen van de juridisch determinerende overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de verzoekende partij bovendien niet belet om de beoordeling toch te bekritisieren, zodat zij volgens de verwerende partij geen enkel nuttig voordeel heeft bij een vernietiging voor dergelijk formeel gebrek en het middel bijgevolg als onontvankelijk dient te worden verworpen.

2.2

Met betrekking tot het tweede middel antwoordt de verwerende partij dat zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen stellend dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische voorschriften en met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening. Zij citeert hierbij uit de bestreden beslissing.

Zij merkt tevens op dat de Raad zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en enkel een wettigheidstoezicht kan uitoefenen.

3.

3.1

De tussenkomende partij voegt met betrekking tot het eerste middel hieraan toe dat alle relevante elementen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling, die grotendeels gelijklopend is, betrokken zijn. Volgens haar heeft de verwerende partij zich geenszins beperkt tot algemene opmerkingen, maar heeft zij die specifieke elementen aangeduid waarop zij haar beslissing steunt. De privacy overigens, zit volgens haar vervat in overweging d) dat *'In toepassing op artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) geen verdere opmerkingen gemaakt (kunnen) worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen'* en, wat betreft het deel in tweede bouworde, meent zij dat de verwijzing naar het *'aansluitend architecturaal geheel'* en het behoud van de *'uitstraling van een open bebouwing'* volstaat als motivering.

In ondergeschikte orde merkt de tussenkomende partij nog op dat uit wat voorafgaat duidelijk blijkt dat de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn ontmoet in de bestreden beslissing. Zij stelt dat uit de uiteenzetting van het middel duidelijk blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing en van het verslag kent, zodat artikel 2 van de Motiveringswet niet geschonden kan zijn.

Zij merkt tenslotte op dat de aangevoerde machtsoverschrijding niet verder uitgewerkt is.

3.2

Met betrekking tot het tweede middel stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij niet aantoont dat een van haar kritieken de wettigheid van de bestreden beslissing in het gedrang brengt. Zij is van oordeel dat de bestreden beslissing gedragen blijft door meerdere volwaardige motieven die de beslissing kunnen verantwoorden.

De tussenkomende partij stelt dat de definitie die de verzoekende partij aan het begrip "gekoppelde bebouwing" geeft, niet in relevante wetgeving, noch in de rechtspraak van de Raad is terug te vinden. Volgens haar verklaart dit ook het gebrek aan bronvermelding.

Zij houdt voor dat er meerdere gekoppelde bebouwingen in de omgeving voorkomen en wijst hiervoor naar foto's uit haar stukkenbundel.

Zij stelt dat de vraag of de oppervlakte van de buitenruimtes al dan niet toereikend is een opportuniteitsoordeel is, ook wat betreft het privacy-schendend karakter. Zij verwijst naar haar foto's waaruit moet blijken dat een blikdichte omheining geen inkijk bij de burens teweegbrengt. Zij voegt ook nog een reeks foto's toe om aan te tonen dat woningen in tweede bouworde veel voorkomen in de onmiddellijke omgeving.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij opnieuw nalaat aan te duiden in welk opzicht de bestreden beslissing door machtsoverschrijding zou zijn aangetast. Dit deel van het middel is volgens haar onontvankelijk.

4.

4.1

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat zij wel degelijk belang heeft bij het middelonderdeel in verband met het niet opnemen van de juridisch determinerende overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangezien dat verslag in geen geval grotendeels gelijklopend aan de bestreden beslissing is en omdat een eventuele vernietiging op die basis betekent dat wanneer de herstelbeslissing wel de juridisch

determinerende overwegingen weergeeft, de verwerende partij zal genoodzaakt zijn de vergunning te weigeren om tegenstrijdigheden met haar visie te vermijden.

4.2

Met betrekking tot de motieven van de bestreden beslissing stelt de verzoekende partij nog dat de overwegingen in de bestreden beslissing allen als determinerend moeten worden aangeduid.

Zij wijst er op dat het voorwerp van de aanvraag op kennelijk onredelijke wijze als “twee gekoppelde grondgebonden bebouwingen” wordt gekwalificeerd, terwijl er duidelijk sprake is van bouwen in tweede bouworde. Zij merkt op dat de tussenkomende partij foto's van slechts 3 gekoppelde gebouwen voorlegt in de zelfs ruimere omgeving, “zodat *allerminst kan worden gesteld dat gekoppelde bebouwing in de ruimere of onmiddellijke omgeving courant voorkomt*”.

De verzoekende partij benadrukt eveneens nog dat een schending van de privacy niet alleen gebeurt door inkijk maar ook door geluid en dat een buitenruimte van 40 m² niet in redelijkheid als voldoende groot kan beschouwd worden in vergelijking met de in de omgeving bestaande toestand.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing steunt op drie determinerende motieven om de stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een gezinswoning te verlenen omdat:

- a) niettegenstaande meergezinswoningen niet wenselijk zijn buiten de kern, deze woningen als twee gekoppelde grondgebonden woningen kunnen beschouwd worden, met in theorie een woning in tweede bouworde, maar die door hun architecturaal geheel de uitstraling behouden van een open bebouwing;
- b) de woningen kwalitatieve leefruimtes hebben met voldoende buitenruimte en dergelijke kwaliteiten in deze omgeving courant voorkomen en aanvaardbaar worden geacht;
- c) de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

In het tweede middel formuleert de verzoekende partij in essentie kritiek op deze motieven. Zij stelt:

- a) dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk het aangevraagde gekwalificeerd heeft als ‘twee gekoppelde grondgebonden bebouwingen’
- b) dat, zelfs al zou het aangevraagde als gekoppelde bebouwing kunnen beschouwd worden, de bestreden beslissing op grond van een onzorgvuldig onderzoek van de feiten, tot de onterechte vaststelling is gekomen dat dergelijke woonvormen in de omgeving **courant** voorkomen;
- c) dat de beoordeling omtrent de buitenruimten en de privacyhinder kennelijk onredelijk is.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij daarbij aan dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op diverse punten andersluidend was en dat de bestreden beslissing niet afdoend deze andersluidende visie heeft weerlegd.

2.

In de uiteenzetting van haar middel met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening roept de verzoekende partij de schending in van zowel de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van de materiële motiveringsplicht, zoals voorzien in

artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 en de materiële motiveringsplicht samen met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Daarnaast roept de verzoekende partij ook machtsoverschrijding in.

Er moet evenwel vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet voorhoudt dat een aantal overwegingen/motieven niet aanwezig zouden zijn in de bestreden beslissing of, met andere woorden, dat de verwerende partij heeft nagelaten om het aangevraagde te toetsen aan een aantal decretale aandachtspunten zoals voorzien in artikel 4.3.1, §2 VCRO. De Raad dient dan ook vast te stellen dat de ingeroepen schending van artikel 2 van de formele motiveringswet van 1991 niet ontvankelijk is, nu zij zelf de motieven aanduidt die tot uitdrukking zijn gebracht in de bestreden beslissing. De kritiek van de verzoekende partij spitst zich toe op het afdoend karakter van deze motieven waar de formele motiveringswet in artikel 3 vereist dat de beslissing op afdoende wijze de feitelijke en juridische overwegingen dient te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Het afdoend karakter van deze motieven raakt de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en omvat tevens het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. De verzoekende partij bekritiseert de opgegeven motieven immers op feitelijke en juridische correctheid en onredelijke beoordeling.

Nergens verduidelijkt de verzoekende partij op welke wijze de bestreden beslissing een machtsoverschrijding zou inhouden. Dit onderdeel van zowel het eerste als het tweede middel wordt onontvankelijk verklaard.

3.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Nu het aangevraagde niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht moet nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een relevant te beoordelen aspect, net zoals de hinderaspecten waaronder de mogelijke privacyhinder in hoofde van aanpalenden.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen.

4.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de deputatie daarentegen niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk op te nemen in haar beslissing, noch om dit advies te volgen.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen wat een aantal aspecten betreft inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet wel motiveren waarom wordt afgeweken van het andersluidend verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

5.

Zoals reeds gesteld houdt de verzoekende partij niet voor dat een aantal decretale aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening niet werden onderzocht.

Wel stelt de verzoekende partij dat de gegeven motivering niet afdoende is omdat ze niet steunt op in rechte en in feite aanvaardbare motieven (artikel 3 van de formele motiveringswet en de materiële motiveringsplicht) en dat deze genomen is met schending van het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare draagkrachtige motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De zorgvuldigheidsplicht vereist dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De verzoekende partij duidt echter niet aan op welke wijze de bestreden beslissing ook het evenredigheidsbeginsel schendt. Dit beginsel dat veelal samen met het redelijkheidsbeginsel wordt ingeroepen, valt er echter niet mee samen. De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden vergunningsbeslissing voor haar een nadeel zou veroorzaken dat proportioneel onevenredig is met het door de tussenkomende partij (aanvrager) beoogde voordeel, met name het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning. Dit onderdeel van het middel wordt dan ook als onontvankelijk afgewezen.

5.1

Een eerste kritiek van de verzoekende partij heeft betrekking op het kwalificeren door de verwerende partij van de woningen als 'twee gekoppelde grondgebonden woningen' en de wijze waarop de woningen ingeplant en ingedeeld worden.

De vergelijking tussen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing leert dat zowel de provinciale ambtenaar als de verwerende partij van oordeel zijn dat in principe meergezinswoningen buiten de kern niet wenselijk zijn (volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen) maar op zich niet in strijd zijn met de planologische voorschriften van het woongebied. Zij stellen beide dat het project met twee woonegelegenheden enerzijds kan beschouwd worden als een meergezinswoning.

Anderzijds zou het project ook kunnen beschouwd worden als twee half open bebouwingen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent evenwel dat door het feit dat er geen verticale grens kan getrokken worden door de kamerindeling op de zolderverdieping, en de wijze van inplanting van de woning (het gebouw staat met haar L-vorm dicht tegen en haaks op de straat ingeplant waardoor één woning gerealiseerd wordt vooraan het terrein en één woning achteraan het terrein) een ruimtelijk aanvaardbare en evenwichtige opsplitsing in twee percelen verhindert. De creatie van een woning in tweede orde is voor hem niet wenselijk.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar houdt hierbij rekening met zowel de perceelsoppervlakte vooraan (± 2.5 are), achteraan (± 17.5 are) en met de verdere omliggende kavels (allemaal minimaal 10 are) als met het feit dat de plaats waarop het aangevraagde betrekking heeft, een uitloper is van een woongebied, omringd door agrarisch gebied en natuurgebied.

De verwerende partij kwalificeert het aangevraagde als 'twee gekoppelde grondgebonden' bebouwingen en verwijst daarvoor naar het feit dat er in de omgeving reeds een aantal halfopen bebouwingen terug te vinden zijn. Er kan dan ook afgeleid worden dat ook de verwerende partij de te realiseren woningen kwalificeert als twee gekoppelde **halfopen** grondgebonden woningen. Niettegenstaande ook de verwerende partij al gewezen had op het feit dat er geen verticale grens tussen de percelen kan getrokken worden, is zij van oordeel dat *"de woningen één aansluitend architecturaal geheel (vormen) waardoor het gebouwencomplex de uitstraling van een open bebouwing behoudt"*. Zij verwijst daarbij naar het feit dat één kleinere woning gerealiseerd wordt vooraan links op het terrein en één grotere woning achteraan, waarop op die manier *"in theorie dus een woning in twee orde (wordt) gecreëerd"*.

De verzoekende partij stelt dat de woningen die achter elkaar worden ingeplant (de tweede dus in tweede bouworde) en een verschillende grootte en uitzicht hebben, en die verticaal niet door middel van één lijn kunnen gesplitst worden niet als twee gekoppelde grondgebonden bebouwingen kunnen worden beschouwd. De verzoekende partij beschouwt een gekoppelde bebouwing als *“een bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op een zelfde bouwlijn, zodat zij (bij voorkeur) een harmonisch geheel vormen”*.

De Raad stelt vast dat de definitie die de verzoekende partij geeft aan de term “gekoppelde bebouwing” verengd wordt tot wat gebruikelijk in bepaalde verkavelingsvoorschriften voorgeschreven wordt voor gegroepeerde gekoppelde bebouwing geplaatst op naast elkaar liggende percelen zodat er sprake is van een ‘gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen’ en ‘eenzelfde bouwlijn’.

Het is evenwel niet onredelijk om een “gekoppelde bebouwing” te interpreteren als een verbindingswijze tussen twee grondgebonden wooneenheden (woontiteiten die rechtstreeks via het straatniveau toegankelijk zijn) waarbij het geheel “harmonieus” is.

De term ‘gekoppelde bebouwing’ mag naar het oordeel van de Raad in de spraakgebruikelijke betekenis dan ook niet verengd worden tot woningen die elkaars spiegelbeeld zijn, maar tot woningen die met elkaar tot een harmonieus geheel verbonden zijn. Het gedetailleerd uitwerken van de wijze van het ‘met elkaar verbonden zijn’ dient te gebeuren via hetzij verkavelingsvoorschriften, hetzij planvoorschriften. Voor het betreffende perceel bestaan echter deze voorschriften niet.

Een gekoppelde grondgebonden bebouwing kan dus perfect een halfopen bebouwing zijn, al dan niet een eengezinswoning of een meergezinswoning.

Los van de definitie van “gekoppelde bebouwing” moet evenwel vastgesteld worden dat de verwerende partij niet op afdoende en zorgvuldige wijze ingaat op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Deze ambtenaar heeft immers gewezen op een aantal pijnpunten om de woontiteiten als halfopen bebouwing te definiëren. Hij wees er op dat er geen verticale grens tussen de percelen kon getrokken worden, dat er een wanverhouding bestaat tussen de oppervlakten van de percelen en dat de wijze van inplanting een tweede bouworde doet ontstaan wat voor hem niet wenselijk is.

In de bestreden beslissing wordt de moeilijkheid van het trekken van een verticale grens wel vermeld, maar daar wordt verder geen gevolg aan gekoppeld. Er is in de plannen ook geen aanpassing gebeurt van de kamerindeling.

Ook besteedt de verwerende partij geen aandacht aan de wanverhouding tussen de perceelsoppervlakten. Het loutere feit dat het geheel van de woontiteiten een “harmonieus” geheel behoudt en daardoor de uitstraling behoudt van een open bebouwing, noch het feit dat de percelen aan de straatzijde voldoende breed zijn, zegt iets over de verdeling van de perceelsoppervlakte. Het kan niet ontkend worden dat een verdeling 2,5 are voor het ene perceel en 17,5 are voor het andere perceel in wanverhouding staat ten overstaan van de totaliteit van het gehele perceel en ten overstaan van de gemiddelde grootte van de percelen in de omgeving (10 are).

5.2

Verder stelt de verzoekende partij dat *‘gekoppelde bebouwing zeer schaars zijn in de omgeving, dewelke gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen. Het aangevraagde dient*

evenwel in de eerste plaats afgetoetst te worden aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand'. Zij betwist de vaststelling van de verwerende partij dat deze bebouwingsvorm "courant" in de omgeving zou voorkomen.

Daartegenover stelt de bestreden beslissing dat 'de woningen betreffen volwaardige woonentiteiten met kwaliteiten die in deze omgeving courant voorkomen en aanvaardbaar geacht worden'.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat in de omgeving reeds een aantal halfopen bebouwingen terug te vinden zijn. Ook de tussenkomende partij voegt ter ondersteuning een aantal foto's toe van 'koppelwoningen' uit de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Er moet evenwel vastgesteld worden dat al deze 'halfopen bebouwingen' geen vergelijking kunnen doorstaan met het project van de tussenkomende partij waar het niet gaat over een echte koppelwoning (identieke bouwwijze) maar over een splitsing van een gebouw met een voorliggende woonentiteit en een achterliggende woonentiteit.

Hoewel de Raad reeds heeft vastgesteld dat de term "gekoppelde bebouwing", bij gebreke aan gedetailleerde voorschriften, niet mag verengd worden tot bebouwing in spiegelbeeld, kan de verwerende partij zich niet zomaar beperken tot het stellen dat het gaat om "woonentiteiten met kwaliteiten die in deze omgeving courant voorkomen en aanvaardbaar geacht worden".

Over welke kwaliteiten gaat het dan, wat maakt hen 'courant' en waarom worden ze 'aanvaardbaar' geacht? Op dit punt is de bestreden beslissing eveneens onzorgvuldig.

5.3

De verzoekende partij betwist vervolgens dat de woonentiteiten een voldoende grote individuele buitenruimte toegemeten krijgen. Zij meent dat de aan de eerste woning toebedeelde ruimte in de zijdelingse tuinstrook bovendien privacyschendend is.

De bestreden beslissing stelt terzake:

In de beschrijving van de aanvraag:

"Het perceel wordt opgesplitst in twee delen. Vooraan bevindt zich een woning op een perceel van ongeveer 2,5 are. De achterste woning behoudt de rest van het perceel met een oppervlakte van ongeveer 17,5 are....

Links van het gebouw bevinden zich 2 autostaanplaatsen, rechts sluit een terras aan bij de leefruimte en keuken.

In het achterste deel van het gebouwencomplex blijft de gelijkvloerse verdieping van de oorspronkelijke woning nagenoeg volledig behouden.... De woning beschikt over een aparte toegang tot het perceel, met parkeerplaats voor de inkom. Achteraan sluit een grote tuin aan bij de leefruimte en de keuken."

Onder de 'beoordeling':

"De percelen zijn bovendien beide voldoende breed aan de straat zijde. Beide woningen hebben ruimte en kwalitatieve leefruimtes met een aansluitende buitenruimte. Er zijn telkens 2 of meer slaapkamers voorzien alsook de nodige bergruimte. Vooraan op het terrein kan elke woning beschikken over 2 eigen parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt op die manier niet afgewenteld op het openbaar domein.

....

In toepassing op artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen verdere opmerkingen gemaakt worden inzake

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van het project wijzigt niet. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde terzake in zijn verslag:

“In het algemeen kan gesteld worden dat de opsplitsing tot een groot onevenwicht tussen de percelen leidt, waarbij enerzijds een perceel van $\pm 2,5$ are wordt gecreëerd en anderzijds een perceel van $\pm 17,5$ are. Een perceelsoppervlakte van $\pm 2,5$ are in een uitloper van een woongebied, omringd door agrarisch gebied en natuurgebied is ruimtelijk niet gerechtvaardigd. De omliggende kavels zijn bovendien alle minimaal 10 are groot. De woning vooraan heeft weliswaar twee autostaanplaatsen ter beschikking, de beschikbare buitenruimte aansluitend bij de leefruimtes blijft beperkt. Er wordt geen volwaardige tuinzone gerealiseerd, het terras heeft een oppervlakte van $\pm 40\text{m}^2$ en is gelegen in de zijdelingse strook. Hierdoor kunnen problemen ontstaan met betrekking tot privacy ten aanzien van het linker aanpalend perceel. De woning verhoudt zich door haar beperkte en afgesloten buitenruimte in de zijdelingse tuinstrook, haar perceelsgrootte en haar ligging vooraan de straat op een onevenwichtige manier ten opzichte van de achterste woning en het linker aanpalend perceel”

Met de verzoekende partij dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij in het geheel geen afdoend antwoord geeft op het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de buitenruimte en de aspecten inzake mogelijke privacyschending. De loutere beschrijving van de inrichting van het perceel zelf met in de beoordeling slechts de melding dat *“beide woningen hebben ruime en kwalitatieve leefruimtes met een aansluitende buitenruimte”*, zijn geen afdoende en zorgvuldige weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook de verwijzing naar het feit dat elke woning kan beschikken over twee eigen parkeerplaatsen zegt niets over de resterende buitenruimte aansluitend op de leefruimtes en nog minder over de mogelijke privacyschending naar het aanpalende perceel toe.

De bestreden beslissing stelt inzake de hinderaspecten louter dat er *“geen verdere opmerkingen (kunnen) gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”*, wat nietszeggend is en hoegenaamd ter zake geen afdoende en zorgvuldige motivering is en al zeker niet in verhouding tot de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.4

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij in het licht van de gegevens van de zaak en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet op afdoende en zorgvuldige wijze de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld.

Het middel is gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel, waarbij de schending van artikel 4.2.1,7° VCRO wordt ingeroepen, wordt niet onderzocht aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Fabio CONTIPELLI is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 september 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het opsplitsen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 3150 Haacht, Scharent 123 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 140c.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 20 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS