

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0559 van 4 februari 2016  
in de zaak 1112/0401/SA/5/0409

In zake:

■■■■

Wier rechtsgeding wenst hervat te worden door:

■■■■

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan STIJNS  
kantoor houdende te 3001 Leuven, Philipssite 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Guy BAELDE en Nicole D'HONT  
kantoor houdende te 8460 Oudenburg, Brugsesteenweg 84  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 1 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ van 18 juli 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van drie landhuizen, elk met drie woongelegenheden en een gemeenschappelijke kelder.

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

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

De Raad heeft met het arrest van 19 september 2012 met nummer S/2012/0195 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 19 september 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van de eerste kamer van 12 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 30 november 2015 werden de debatten heropend door de voorzitter van de vijfde kamer teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen voor de anders samengestelde zetel.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tina MERCKX die loco advocaat Jan STIJNS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Guy BAELDE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de 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

■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 30 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

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

### IV. GEDINGHERVATTING

Uit de akte van gedinghervatting blijkt dat de eerste en de tweede verzoekende partij hun woonhuis gelegen aan de ■■■■ bij notariële akte van 28 januari 2012 verkocht hebben aan de heer en mevrouw ■■■■ en de heer en mevrouw ■■■■, die als rechtsopvolgers ten bijzondere titel vragen om het geding te mogen hervatten.

Gedinghervatting bij rechtsopvolging ten bijzondere titel kan worden toegestaan nu de vordering een dusdanig nauw verband houdt met het overgedragen recht dat de verandering van hoedanigheid aan de partijen in het geding ieder belang ontnemt dit geding verder te zetten en enkel de rechtsopvolgers ten bijzondere titel als nieuwe titularissen van het recht hierbij nog belang hebben.

De heer en mevrouw ■■■■ en de heer en mevrouw ■■■■ kunnen als rechtsopvolgers ten bijzondere titel het geding hervatten namens de eerste en tweede verzoekende partij.

### V. FEITEN

Op 4 april 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van drie landhuizen, bestaande elk uit 3 wooneenheden en een gemeenschappelijke kelder”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het dossier heeft een procedurevoorgaande. Op 8 september 2004 wordt voor de desbetreffende percelen door de ■■■■ een aanvraag ingediend om, na afbraak van de twee bestaande woningen, deze percelen te verkavelen in drie afzonderlijke bouwloten. Bij besluit van 24 mei 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ de verkavelingsvergunning. Daaropvolgend werd op 4 juli 2005 door de nv NOVUS een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 2 landhuizen met telkens 3 woongelegenheden en ondergrondse

garages. Bij besluit van 21 mei 2007 verleent het college de stedenbouwkundige vergunning. Beide vergunningen werden door mevrouw [REDACTED] aangevochten bij de Raad van State. De Raad van State vernietigt op 26 november 2009 de verleende verkavelingsvergunning (arrest nr. 198.255) en de verleende stedenbouwkundige vergunning (arrest nr. 198.256).

Op 2 december 2010 wordt door de eerste tussenkomende partij (rechtsopvolger van de [REDACTED]) en de tweede tussenkomende partij een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het bouwen van 3 landhuizen, maar deze aanvraag werd ingetrokken omwille van procedurefouten.

Op 4 april 2011 wordt dan zoals gezegd een aanvraag ingediend door de tussenkomende partijen voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 landhuizen met elk drie woongelegenheden en een gemeenschappelijke kelder.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 april 2011 tot en met 12 mei 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de vier eerste verzoekende partijen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 28 april 2011 een voorlopig ongunstig advies uit voor landhuis 2 en voor alle werken op het deel van perceel [REDACTED] in afwachting van een boscompensatievoorstel. Voor landhuizen [REDACTED] brengt het Agentschap voor Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies uit. Na ontvangst van het compensatievoorstel verleent het Agentschap voor Natuur en Bos op 15 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De brandweer van de gemeente [REDACTED] brengt op 15 april 2011 een ongunstig advies uit.

De brandweer verleent op 6 juni 2011 een gunstig advies onder de voorwaarde dat het advies wordt nageleefd en de werken worden uitgevoerd volgens de licht aangepaste plannen.

De Vlaamse Milieumaatschappij verwijst op 10 mei 2011 naar haar voorwaardelijk gunstig advies van 16 februari 2011.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 12 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 18 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen, onder de volgende voorwaarden:

“ ...

*De voorwaarden opgelegd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden nageleefd:*

- *De dakoppervlakte van de landhuizen moet gecompenseerd worden door bij elk landhuis een hemelwaterput van minstens 7500 liter te voorzien. Er dient een operationele pompinstallatie te worden aangesloten zodat het gebruik van hemelwater mogelijk is in alle toiletten en wasmachines. Enkel de overloop van deze hemelwaterputten mag worden aangesloten op de infiltratievoorziening.*
- *Voor de bronbemalingen moet worden voldaan aan de Vlarem reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag).*
- *De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2.§5 van Vlarem II.*

- *Er moet een kwaliteitscontrole op het grondwater i.v.m; verzilting voorzien worden en indien nodig moeten beperkende maatregelen opgelegd worden inzake tijdsduur en debiet van de bemaling.*
- *Er dient gewerkt te worden met een gesloten bouwkuip om permanente drainage van grondwater te voorkomen.*

*Het Agentschap Natuur en Bos verleent een gunstig advies voor het ingediende compensatievoorstel mits inachtnaam van de volgende voorwaarden :*

- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 325 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
  - *Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.*
  - *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbijgevoegde compensatieformulier met nummer : COMP/11/0026/WV.*
  - *De bosbehoudsbijdrage van 1287 euro dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.*
- ...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 29 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 oktober 2011 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*Momenteel is er een gemeentelijk RUP voor de hele omgeving Sint-André in opmaak. Het is de bedoeling om de zone waarin het perceel gelegen is te bestemmen voor het bouwen van meergezinswoningen. De opmaak van dit gemeentelijk RUP zit echter nog maar in de opstartfase. Er is een voorontwerp opgemaakt en een plenaire vergadering geweest over het RUP Sint-André. Men kan nog geen rekening houden met dit toekomstig RUP bij de beoordeling van deze aanvraag. Voor deze aanvraag blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing. Toch is het geen duurzaam ruimtelijk beleid als de beleidsvisie van de gemeente genegeerd wordt. Art. 4.3.1. §2 stelt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet alleen rekening moet gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand maar ook met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

*Voor landhuis 2 wordt een bouwdiepte op de verdieping van 16,55 m voorzien. Landhuis 3 heeft een bouwdiepte op de verdieping van maar liefst 18,5 m.*

*Dit overstijgt ruim de visie van het RUP in opmaak dat een bouwdiepte van maximum 15 m op de verdieping voorschrijft.*

*De aanvraag is in strijd met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*De plannen bevatten fouten.*

*Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (■)).*

*Op zich is het bouwen van meergezinswoningen zeker niet uitgesloten in deze omgeving die gekenmerkt wordt door een mix van één- en meergezinswoningen. Dit is ook de visie van de gemeente die naar voor komt in het RUP in opmaak. De keuze om te werken met 3 landhuizen i.p.v. 1 grote meergezinswoning te realiseren is zeker positief (kleinere schaal, meer openheid, meer doorzicht).*

*Wel moet men er op toe zien dat het concrete ontwerp van de landhuizen voldoende rekening houdt met de omgeving en dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder voor de burens tot gevolg heeft. Hierbij moet extra aandacht besteed worden aan hoe het ontwerp zich verhoudt tot de aanpalende eengezinswoningen.*

*Voor ■ werd onvoldoende rekening gehouden met de aanpalende eengezinswoningen van beroepers. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maar liefst 18,5 m. Vrij diep op het perceel worden ook grote terrassen voorzien, zowel op de eerste verdieping als op de dakverdieping, die uitkijken naar de eengezinswoningen van beroepers. Dit blijkt ook duidelijk uit de linker zijgevel van landhuis 3. Dit is de gevel die uitkijkt op de eengezinswoningen van beroepers. ■ is bijgevolg in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

*Ook de bouwdiepte op de verdieping van landhuis 2 is vrij groot.*

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

*...*

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 1 december 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

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

*In de eerste plaats wordt vastgesteld dat de omgeving gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van tal van meergezinswoningen afgewisseld met ééngesinswoningen. Dit wordt bijkomend op de hoorzitting geïllustreerd door het neerleggen van tal van foto's uit de omgeving van de bouwplaats. Ook in het RUP Sint André in opmaak, wordt deze beleidsvisie bestendigd. De aanvraag voorziet in de bouw van een meergezinswoning en stemt dan ook overeen met de bestaande situatie en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit gebied.*

*Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht opmerkt getuigt de keuze voor de bouw van 3 landhuizen i.p.v. 1 grote meergezinswoning van doordacht ruimtegebruik op het vlak van de schaal en wordt bovendien een link gemaakt naar het achterliggend duingebied. De bouwhoogte van de landhuizen is aanvaardbaar in het licht van de nabij gelegen meergezinswoningen en gezien de noordelijke ligging ten aanzien van de woning van beroepers brengt de aanvraag op het vlak van schaduwvorming geen*

onaanvaardbare hinder met zich. Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam tot dezelfde vaststelling.

In een aanvullende nota neergelegd door beroepers naar aanleiding van de hoorzitting wordt verwezen naar een zogenaamde “vaste regel” die door de gemeente wordt toegepast voor wat betreft de hellingsgraad van het dak en het aantal bouwlagen. Het is evenwel niet duidelijk waarop beroepers zich hiervoor baseren. Bij de beoordeling van de aanvraag dient wel rekening te worden gehouden met de bestaande omgevingstoestand en de concrete inplanting van de verschillende landhuizen.

Zowel wat [REDACTED] betreft zal de aanvraag op het vlak van privacy geen nadelige effecten teweegbrengen. Gelet op het feit dat de woning op het perceel aan de [REDACTED] vrij diep is ingeplant, is er ondanks de bouwdiepte van 16,55m van [REDACTED] geen probleem naar privacy toe. Omdat ook het achterliggende appartementsgebouw terrassen heeft op de verdieping vormen ook de terrassen achteraan [REDACTED] geen probleem. [REDACTED] is gelegen op de hoek en sluit zowel qua bouwdiepte als gabariet aan op de omringende bebouwing.

[REDACTED] heeft een bouwdiepte van 18,5m met terrassen op de eerste verdieping en de dakverdieping. De verduidelijkende plannen die op de hoorzitting werden neergelegd tonen aan dat de afstand tot de perceelsgrens ten minste 6m bedraagt. De inkijk die tegenover de woningen aan de [REDACTED] zou kunnen ontstaan moet worden genuanceerd. De leefruimten van de beroepers zijn immers niet gericht op het landhuis. Bovendien wordt de omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van meergezinswoningen met terrassen en is in een dergelijke context elke vorm van inkijk niet uit te sluiten. Beroepers argumenteren dat zij hun vergezichten zullen verliezen. Zowel de huidige bestemmingsvoorschriften als deze van het RUP in opmaak, laten echter de bouw van meergezinswoningen toe. De wens van beroepers is dan ook niet verenigbaar met zowel de geldende als de toekomstige bestemmingsvoorschriften.

De aanvraag is dan ook verenigbaar met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

#### **4D CONCLUSIE**

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van 3 landhuizen; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied; dat ingevolge het neerleggen van licht aangepaste plannen het dossier voldoet aan het besluit houdende de dossiersamenstelling dd. 28 mei 2004; dat de omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van één- en meergezinswoningen; dat de keuze voor het oprichten van 3 landhuizen in plaats van één meergezinswoning getuigt van doordacht ruimtegebruik en dat ook de schaal van het project aanvaardbaar is; dat geen enkele van de 3 landhuizen onaanvaardbare negatieve effecten heeft naar de omgeving toe in het bijzonder voor wat de privacy en de lichten en zichten betreft; dat de vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de voorwaarden uit het advies van de VMM en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden nageleefd; dat de werken dienen te worden uitgevoerd volgens de licht aangepaste plannen en de het advies van de brandweer dd. 6/6/2011; dat de vergunning tevens wordt verleend onder de voorwaarde van de betaling van de bosbehoudbijdrage van 1.287 euro, zoals vastgesteld in het goedgekeurd compensatievoorstel (COMP/11/0026/WV); dat de stipte naleving van de opmerkingen uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 15 juli 2011 als voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd;

...

Dit is de bestreden beslissing.

■■■■ heeft met een aangetekende brief van 26 januari 2012 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0391/A/5/0353.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 9 december 2011 betekend aan de raadsman van de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 20 januari 2012.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het inleidende verzoekschrift wordt aangehaald dat de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang beschikken nu zij eigenaars zijn van een woning in het naburig gelegen landhuis.

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen.

Met betrekking tot de eerste en de tweede verzoekende partij stellen de tussenkomende partijen dat het niet duidelijk is of deze nog steeds eigenaars zijn van het goed gelegen te ■■■■, nu dit goed te koop werd gesteld. Los daarvan blijkt bovendien ook dat zij elders gedomicilieerd zijn en dus niet permanent te ■■■■ wonen.

Met betrekking tot de derde en de vierde verzoekende partij stellen de tussenkomende partijen dat in het inleidende verzoekschrift geen uitleg werd gegeven welke eigendom van hen is en hoe deze zou benadeeld worden door de uitvoering van het geplande project. Bovendien blijkt dat zij elders gedomicilieerd zijn en dus niet permanent te ■■■■ verblijven.

Met betrekking tot de vijfde en zesde verzoekende partij halen de tussenkomende partijen aan dat enkel de zesde verzoekende partij als eigenares van de tweewoonst aan de ■■■■, kadastraal gekend onder het nummer ■■■■ wordt genoemd. Zij stellen zich dan ook vragen bij het eigenaarschap van de vijfde verzoekende partij, dan wel over zijn aanspraken voor zover gesteund op het huwelijksvermogensrecht. Ook zouden de vijfde en de zesde verzoekende partij niet permanent in Oostduinkerke wonen en elders gedomicilieerd zijn. De tussenkomende partijen verzoeken bovendien om de toepassing van artikel 871 Gerechtelijk Wetboek.

3.

Op de openbare terechtzitting 30 mei 2012 over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging werden de verzoekende partijen ambtshalve door de Raad verzocht om aan de hand van aanvullende stukken en desgevallend een aanvullende nota met het oog op de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO nadere duiding te geven met betrekking tot hun belang bij het ingediende beroep.

In hun aanvullende nota stellen de eerste en de tweede verzoekende partij dat zij op het moment van neerlegging van het verzoekschrift bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen nog eigenaar



waren van het woonhuis gelegen te [REDACTED]. Bij akte van 28 januari 2012 werd dit huis echter verkocht aan de heer en mevrouw [REDACTED] en de heer en mevrouw [REDACTED]. Deze nieuwe eigenaars leggen een akte tot gedinghervatting neer, zodat het hun belang vaststaat.

Met betrekking tot het belang van al de verzoekende partijen wordt aangehaald dat het geplande project voor alle verzoekende partijen rechtstreekse hinder en nadelen zal veroorzaken, en wordt er naar de bijgevoegde stukken verwezen. Het project zal voor de gedinghervattende partijen een inkijk genereren op de eethoek en het terras. De derde en de vierde verzoekende partij zullen geconfronteerd worden met een rechtstreekse inkijk op hun onroerend goed door het tweede en het derde landhuis. Voor de vijfde en de zesde verzoekende partij zal er een rechtstreekse inkijk ontstaan op de tuin.

4.

In hun aanvullende nota brengen de tussenkomende partijen hier tegen in dat op het moment van het inleiden van de vordering het belang van de eerste en de tweede verzoekende partij reeds was aangetast. De vordering werd immers ingeleid op 20 januari 2012 en de notariële akte werd slechts 8 dagen later op 28 januari 2012 verleden. De tussenkomende partijen leiden hieruit af dat er voordien een 'compromis' over de verkoop moet gesloten zijn en dat dit al een verkoop betrof, waardoor de eerste en de tweede verzoekende partij geen belang meer hebben en er dus ook geen gedinghervatting kon plaatsvinden.

De tussenkomende partijen stellen verder dat zij zelf dienen aan te geven waar de derde en vierde verzoekende partij zijn gesitueerd. De tussenkomende partijen brengen een authentieke akte bij, waaruit blijkt dat de verzoekende partijen een appartement op de tweede verdieping bezitten van het appartementsgebouw. De tussenkomende partij stellen dat de andere bewoners van dit appartementsgebouw geen graten zien in het bestreden project en dat zij geen inkijk of minder lichtinval kunnen ondervinden.

Met betrekking tot het belang van de vijfde en de zesde verzoekende partij beklemtonen de tussenkomende partijen in hun aanvullende nota nogmaals dat aangezien de vijfde verzoekende partij geen eigenaar is en nergens wordt vermeld in het inleidend verzoekschrift, zij geen belang heeft. De zesde verzoekende partij beschikt volgens de tussenkomende partijen ook niet over het rechtens vereiste belang, nu haar belang niet individueel gespecificeerd wordt.

5.

In de wederantwoordnota halen de verzoekende partijen aan dat het project van de tussenkomende partijen de rust, kalmte en het mooie uitzicht zal verstoren. Verder wordt nogmaals benadrukt dat het derde landhuis een rechtstreekse impact heeft op de privacy van de gedinghervattende partijen evenals de vijfde en de zesde verzoekende partij. Voor de gedinghervattende partijen zal er vanuit het derde landhuis een rechtstreekse inkijk zijn op de eethoek en op het terras. Voor de vijfde en de zesde verzoekende partij ontstaat er een rechtstreekse inkijk op de tuin.

De derde en de vierde verzoekende partij zullen worden geconfronteerd met de rechtstreekse inkijk op hun onroerend het goed door zowel het tweede als het derde landhuis.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1. Algemeen

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of

als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad. belang van de eerste en de tweede verzoekende partij

## 2. Belang van de eerste en de tweede verzoekende partij - gedinghervattende partijen

De eerste en tweede verzoekende partij waren op het ogenblik van de inleiding van de vordering (op 20 januari 2012) eigenaar van een woonhuis gelegen aan de [REDACTED]. Het is pas na de indiening van hun vordering dat zij (bij notariële akte van 28 januari 2012) het woonhuis hebben verkocht aan de heer en mevrouw [REDACTED] en de heer en mevrouw [REDACTED] (hierna: gedinghervattende partijen). De tussenkomenende partijen kunnen dan ook niet worden gevolgd wanneer zij aanvoeren dat het belang van de eerste en tweede verzoekende partij reeds was aangetast op het ogenblik van de indiening van het beroep en dat daarom geen gedinghervatting mogelijk is. Zoals hoger sub IV gesteld bestaat er reden om het verzoek tot gedinghervatting in te willigen.

De Raad stelt vast dat de gedinghervattende partijen eigenaar zijn van de aanpalende woning, doch elders zijn gedomicilieerd. Dit ontnemt hen echter niet per definitie het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep. De gedinghervattende partijen maken immers voldoende aannemelijk dat zij, als eigenaars en gebruikers van de aanpalende woning, rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt het omschreven verlies van het uitzicht en de aantasting van de privacy als hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er valt bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing werden vergund.

De gedinghervattende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## 3. Belang van de derde en vierde verzoekende partij

De Raad stelt onder meer uit het aanvullend stuk 4 van de verzoekende partijen en het aanvullend stuk 26 van de tussenkomenende partijen vast dat de derde en vierde verzoekende partij een appartement bezitten op de tweede verdieping van het gebouw naast de tweede en het derde landhuis.

De omstandigheid dat de derde en vierde verzoekende partij elders gedomicilieerd zijn evenals het feit dat het appartement noordoostelijk gelegen is, ontnemt hen niet per definitie het rechtens vereiste belang bij het voorliggend beroep zoals de tussenkomenende partijen lijken te suggereren. Uit de uiteenzetting in het inleidende verzoekschrift onder het punt dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en uit de aanvullende nota blijkt voldoende dat zij

rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, met name een verlies van uitzicht en een aantasting van de privacy.

Deze nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De derde en vierde verzoekende partij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

#### 4. Belang van de vijfde en zesde verzoekende partij

De tussenkomende partijen halen aan dat de vijfde verzoekende partij geen belang zou hebben nu zij geen eigenaar zou zijn van de woning aan de [REDACTED]. De Raad merkt echter op dat ook partijen die beschikken over persoonlijke rechten op een onroerend goed in de nabijheid van het betwist project doen blijken van een belang indien zij aantonen dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

De tussenkomende partijen tonen niet op onbetwistbare wijze aan dat de vijfde verzoekende partij geen bewoner zou zijn van de woning en dat deze niet zou beschikken over persoonlijke rechten met betrekking tot het onroerend goed in kwestie. Het loutere feit dat enkel de zesde verzoekende partij in het verzoekschrift staat aangegeven als eigenaar, doet geen afbreuk aan het belang dat de echtgenoot van de zesde verzoekende partij kan hebben bij het voorliggende beroep.

De vijfde en de zesde verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt daartoe het door het verzoekende partijen aangevoerde verlies van uitzicht en aantasting van de privacy. Bovendien omschrijven de verzoekende partijen de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en is het niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing, zodat ook de vijfde en de zesde verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikken.

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

### **A. Eerste middel, derde onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde onderdeel van het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 14 van het Decreet Natuurbehoud (zorgplicht).

De verzoekende partijen voeren onder meer aan dat de betreffende percelen volledig omringd worden door een VEN-gebied en een speciale beschermingszone conform de Habitatrichtlijn. Zij voeren aan dat grootschalige projecten waarbij de percelen bijna volledig worden verhard op slechts enkele honderden meters van deze beschermde gebieden, zeker grote implicaties hebben op de kwaliteit van de omliggende beschermde gebieden. Zij stelt dat er voor de gemeente een zorgplicht geldt op grond van artikel 14 van het Decreet Natuurbehoud.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de formulering van het middelonderdeel zich eerder richt tot de gemeente dan tot de deputatie. Los daarvan merkt zij op dat de verzoekende partijen expliciet de schending inroepen van de zorgplicht voorgeschreven door artikel 14 van het Decreet Natuurbehoud, en dat de zorgplicht die door dit artikel wordt voorgeschreven zich enkel richt tot de aanvrager maar niet tot de vergunningverlenende overheid. De schending van artikel 14 van het Decreet Natuurbehoud kan dan ook geen grond zijn tot vernietiging van de bestreden beslissing.

In ondergeschikte orde merkt zij op dat de verzoekende partijen niet concreet aannemelijk maken in welk opzicht de aanvraag schade zou kunnen berokkenen aan het omliggende natuurgebied en dat evenmin wordt verduidelijkt welke de aard van deze schade zou zijn.

Bovendien heeft het Agentschap voor Natuur en Bos op 15 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht na ontvangst van een compensatievoorstel. Op basis van dit advies kan volgens de verwerende partij redelijkerwijs worden aangenomen dat de aanvraag geen “vermijdbare schade” zal doen ontstaan.

3.

De tussenkommende partijen merken op dat het project zelf niet gelegen is binnen een VEN-gebied of speciale beschermingszone maar in een woongebied, zodat de “verscherpte natuurtoets” niet moet worden toegepast.

Er moest volgens de tussenkommende partijen geen “passende beoordeling” worden uitgevoerd omdat er geen sprake is van een betekenisvolle aantasting.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 14, §1 Decreet Natuurbehoud, zoals dat van toepassing was op het ogenblik van het bestreden besluit, bepaalt het volgende:

“ ...

*§1. Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die manueel, met mechanische middelen of bestrijdingsmiddelen en met vaste of mobiele geluidsbronnen ingrijpt op of in de*

*onmiddellijke omgeving van natuurlijke en deels natuurlijke habitats of ecosystemen, op waterrijke gebieden, op natuurlijke en halfnatuurlijke vegetaties, op wilde inheemse fauna of flora of trekkende wilde diersoorten of hun respectieve habitats of leefgebieden, of op kleine landschapselementen, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat deze habitats, ecosystemen, waterrijke gebieden, vegetaties, fauna, flora of kleine landschapselementen daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden geleverd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.*

*...*

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat deze bepaling zich in eerste instantie richt tot de initiatiefnemer van een project, en niet tot de vergunningverlenende overheid. De verwerende partij kan bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag deze bepaling dus niet hebben geschonden, zodat de zoekende partijen niet op nuttige wijze de schending van artikel 14 van het genoemde decreet kunnen inroepen.

De zorgplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid wordt geconcretiseerd in de verplichte toepassing van de natuurtoets uit artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud bij het beoordelen van vergunningen.

Artikel 16 Decreet Natuurbehoud luidt als volgt:

*“§1. In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.*

*...*

De zorgplicht, die voortvloeit uit dit artikel, rust op de verwerende partij wanneer zij een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning beoordeelt. Artikel 16 Decreet Natuurbehoud vormt een algemeen toetsingskader voor de bescherming van natuurwaarden en zo de verwerende partij wordt gevat door een vergunningsaanvraag, dient zij er zorg voor te dragen, door het opleggen van voorwaarden of het weigeren van de vergunning, dat er geen vermijdbare schade aan de natuur ontstaat. Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de middels artikel 16, § 1 Decreet Natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen, moet blijken uit de bestreden beslissing zelf, minstens uit de stukken van het dossier.

Het is duidelijk dat de verzoekende partijen in het middel de schending inroepen van de zorgplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid, zodat de Raad het middel begrijpt als een schending van artikel 16 Decreet Natuurbehoud. De verwerende partij heeft het middel ook op die manier begrepen, aangezien zij - in ondergeschikte orde - aanvoert dat op basis van het advies van het Agentschap Natuur en Bos redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de aanvraag geen “vermijdbare schade” kan doen ontstaan.

Het wordt door de partijen niet betwist dat de percelen volgens de biologisch waarderingskaart (BWK) deels biologisch zeer waardevol zijn, en dat zij in de onmiddellijke omgeving gelegen zijn van een habitatrichtlijngebied, in de omgeving van een vogelrichtlijngebied en in de onmiddellijke omgeving van een VEN-gebied. Dit blijkt met zoveel woorden uit de bestreden beslissing zelf:

*“ ...*

*Het woongebied is omringd door natuurgebied. De percelen zijn deels biologisch zeer waardevol en deels biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaart. De aanvraag is gelegen in de onmiddellijke omgeving van een habitatrichtlijngebied (deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin'). De aanvraag is tevens gelegen in de omgeving van een vogelrichtlijngebied met name het deelgebied 'Westkust' en in de onmiddellijke omgeving van een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Westkust' volgens het Besluit van Vlaamse Regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in ontwikkeling van 18 juli 2003.*

*...*

Verder blijkt uit de stukken van het dossier dat het Agentschap voor Natuur en Bos heeft onderzocht of er schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunde werken. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft met name op 28 april 2011 een voorlopig ongunstig advies voor landhuis 2 verstrekt in afwachting van de indiening van een compensatievoorstel in het kader van het Bosdecreet en een voorwaardelijk gunstig advies voor landhuis 1 en 3. In dit advies heeft het Agentschap voor Natuur en Bos overwogen dat de nodige maatregelen moeten worden genomen om schade aan de aanwezig natuurwaarden in de omgeving te voorkomen. Het Agentschap voor Natuur en Bos overweegt het volgende:

*“ ...*

*Voor het oprichten van de [REDACTED] kan een gunstig advies gegeven worden. De nodige maatregelen dienen evenwel genomen te worden om schade aan de aanwezige natuurwaarden in de omgeving te voorkomen. Grondbemaling voor het uitvoeren van ondergrondse werken kan een invloed hebben op de grondwatertafel in de ruime omgeving en hierdoor een nefaste invloed hebben op de aanwezige waardevolle vegetaties in de beschermingszone (VEN-, Habitat- en Vogelrichtlijngebied) in de omgeving.*

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

*...”*

Daaropvolgend heeft het Agentschap voor Natuur en Bos op 15 juli 2011 een (tweede) voorwaardelijk gunstig advies verleend na ontvangst van een compensatievoorstel voor de geplande ontbossing. In dit advies werden verschillende voorwaarden in het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet opgenomen.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er geen vermijdbare schade zal veroorzaakt worden door de aanvraag mits de voorwaarden die zijn opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd, waarbij zij evenwel enkel verwijst naar de voorwaarden die kaderen in de toepassing van artikel 90bis Bosdecreet. De verwerende partij overweegt met name het volgende:

“ ...

*Het ontwerp voorziet in het ontbossen van 325 m2 bos overeenkomstig artikel 90bis van het bosdecreet. Op 28/04/2011 werd een voorlopig ongunstig advies uitgebracht door het Agentschap voor Natuur en Bos voor het bouwen van [REDACTED] en alle werken op het deel van perceel [REDACTED] met duindoornstruweel, in afwachting van een compensatievoorstel. Op 30/06/2011 heeft het Agentschap voor Natuur en Bos een compensatievoorstel voor de geplande ontbossing ontvangen dat op 15/07/2011 voorwaardelijk gunstig werd geadviseerd.*

*Aangezien het perceel bebost is, kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend zonder voorafgaand advies van het bosbeheer en na goedkeuring van het compensatievoorstel. Het goedgekeurde compensatievoorstel moet dan als voorwaarde worden opgelegd bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning (artikel 90bis bosdecreet). In casu heeft aanvrager een compensatievoorstel ingediend welke bestaat in de betaling van een bosbehoudbijdrage van 1.287 euro. Overeenkomstig artikel 90bis §5 lid 3 van het Bosdecreet moet deze betaling als voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd. Vermits het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos voorwaardelijk gunstig is kan aangenomen worden dat er geen vermijdbare schade zal veroorzaakt worden door de aanvraag mits de voorwaarden die zijn opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd. Dit wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd.*

...”

De Raad stelt tevens vast dat in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing enkel uitdrukkelijk wordt opgelegd dat de voorwaarden van het (tweede) voorwaardelijk gunstige advies van 15 juli 2011 van het Agentschap voor Natuur en Bos moeten worden nageleefd.

Zoals hierboven gesteld, hebben de voorwaarden uit dit advies enkel betrekking op het compensatievoorstel en de betaling van een bosbehoudbijdrage, en dus niet op de milderende maatregelen die volgens het Agentschap voor Natuur en Bos nodig zijn om vermijdbare schade aan de natuur - ingevolge grondbemaling voor het uitvoeren van ondergrondse werken - te voorkomen.

Het voldoen aan de bepalingen van het Bosdecreet (boscompensatie) kan uiteraard niet gelijkgesteld worden met het voldoen aan de natuurtoets van artikel 16 Decreet Natuurbehoud.

De verwerende partij heeft zodoende nagelaten om in de bestreden beslissing op afdwingbare wijze de volgens het Agentschap voor Natuur en Bos nochtans noodzakelijk geachte milderende maatregelen op te leggen om vermijdbare schade aan de natuur te voorkomen.

De stelling van de tussenkomende partijen dat het project gelegen is buiten de perimeter van het VEN-gebied of speciale beschermingszone, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De natuurtoets van artikel 16 Decreet Natuurbehoud is immers een algemene of horizontale maatregel die (ook) van toepassing is buiten de genoemde beschermde gebieden.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing te kort geschoten is aan de op haar rustende zorgplicht, zodat artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud werd miskend.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## B. Derde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de motiveringsplicht.

De verzoekende partijen verwijzen naar het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stellen dat de verwerende partij op ongemotiveerde wijze is afgeweken van het negatieve advies door te motiveren dat er ondanks de bouwdiepte geen inbreuk zou zijn op de privacy van de verzoekende partijen. Op de plannen en de foto's is volgens de verzoekende partijen duidelijk te zien dat een deel van de woonruimtes van de verzoekende partijen zal uitkijken op landhuis drie, met name de keuken van de negende en tiende verzoekende partij en de keuken en eethoek van de derde tot en met de zesde verzoekende partij. De verwerende partij stelt volgens de verzoekende partijen onterecht dat dit geen leefruimtes zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen slechts fragmentair uit het verslag citeren en dat uit de tekst van de bestreden beslissing blijkt dat rekening werd gehouden met de in het verslag geformuleerde opmerkingen. Met verwijzing naar de verduidelijking van de plannen betreffende de afstand tussen landhuis 3 en de perceelsgrens, de aanwezigheid van terrassen van het achterliggend appartementsgebouw aan landhuis 2 en de constellatie van de woning van de verzoekende partijen werd de bouwdiepte door de deputatie op gemotiveerde wijze wél aanvaardbaar geacht. Artikel 4.7.22 VCRO (bedoeld wordt artikel 4.7.23 VCRO) stelt dan wel dat de deputatie een beslissing moet nemen op grond van het verslag, maar dit betekent volgens de verwerende partij niet dat zij niet op gemotiveerde wijze zou kunnen afwijken van het verslag, zoals *in casu* is gebeurd.

Met betrekking tot de gewestelijke toegankelijkheidsverordening stelt de verwerende partij dat er in het licht van artikel 33 van deze verordening kan worden afgeweken gelet op de technische moeilijkheden die het gevolg zijn van het hoogteverschil door de aanwezigheid van de duinen.

Tenslotte merkt de verwerende partij op dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt verwezen naar de aangepaste plannen die op de hoorzitting werden neergelegd. Het betrof enerzijds een aanpassing ingevolge een materiële vergissing omtrent de straatnamen en anderzijds een verduidelijking betreffende de afstand tussen het gelijkvloers van landhuis 3 met de perceelsgrens. Bovendien merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen niet betwisten dat het neerleggen van de aangepaste plannen is gebeurd conform artikel 4.3.1, §1 VCRO.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat in de beslissing alle feitelijke en juridische gronden werden weergegeven en dat de motivering klaar, afdoende en duidelijk is.

De tussenkomende partijen stellen dat de verwerende partij gelet op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar *in concreto* heeft onderzocht of voorliggend project aanvaardbaar is.

De verwerende partij is in afwijking van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel dat de bouwdiepte wel aanvaardbaar is.



In zoverre het advies betrekking heeft op de toegankelijkheidsverordening, werd het advies volgens de tussenkommende partijen gevolgd.

Met betrekking tot de op de hoorzitting neergelegde plannen stellen de tussenkommende partijen dat deze louter betrekking hebben op de rechtzetting van “schoonheidsfouten” die te bestempelen zijn als beperkt en kennelijk bijkomstig. Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft overwogen, ging het om een verduidelijking van de perceelsgrens en de rechtzetting van een materiële vergissing nopens de straatnaam.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Volgens het gewestplan Veurne-Westkust zijn de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen in woongebied.

Wanneer het voorwerp van de aanvraag, zoals hier, qua bestemming verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, moet de verwerende partij, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot 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 alleen rekening houden met in de bestreden beslissing opgenomen motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

De verwerende partij moet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde en *in casu* relevant geachte aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet 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 in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, moeten onderzocht worden.

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre dit bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal de inpasbaarheid in een ruimere omgeving onderzocht worden. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter minder doorslaggevend en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing blijft.

2.

Inzake de goede ruimtelijke ordening en meer specifiek de impact van het derde landhuis op de privacy van de aanpalende woningen, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de verduidelijkende plannen die op de hoorzitting werden neergelegd, aantonen dat de afstand tot de perceelsgrens ten minste zes meter bedraagt. De inkijk die tegenover de woningen aan de [REDACTED] zou kunnen ontstaan, moet volgens de bestreden beslissing bovendien genuanceerd worden. De leefruimtes zijn immers niet gericht op het landhuis. Bovendien wordt de omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van meergezinswoningen met terrassen en is in een dergelijke context elke vorm van inkijk niet uit te sluiten.

3.

De verzoekende partijen wonen in een omgeving die gekenmerkt wordt door een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen, zodat in deze omgeving een grotere impact op de privacy kan worden verwacht dan in een omgeving die uitsluitend bestaat uit eengezinswoningen. Dit impliceert echter niet dat in die omstandigheden elke vorm van inkijk moet worden verdragen. Immers, bij het beoordelen van de inpasbaarheid van het gevraagde in de goede ruimtelijke ordening moet luidens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO onder meer rekening worden gehouden met de hinderaspecten die de aanvraag mogelijk teweeg brengt.

Deze beoordeling diende *in casu* door de verwerende partij des te concreter en zorgvuldiger te worden gemotiveerd, nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag oordeelde dat bij het derde landhuis onvoldoende rekening werd gehouden met de aanpalende eengezinswoningen van de beroepers.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde met name het volgende in zijn verslag:

“ ...

Voor [REDACTED] werd onvoldoende rekening gehouden met de aanpalende eengezinswoningen van beroepers. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maar liefst 18,5 m. Vrij diep op het perceel worden ook grote terrassen voorzien, zowel op de eerste verdieping als op de dakverdieping, die uitkijken naar de eengezinswoning van beroepers. Dit is onaanvaardbaar. Dit blijkt ook duidelijk uit de linker zijgevel van [REDACTED]. Dit is de gevel die uitkijkt op de eengezinswoningen van beroepers. [REDACTED] is bijgevolg in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

...”

De loutere stelling van de verwerende partij dat de afstand tot de perceelsgrens ten minste zes meter bedraagt, kan dan ook niet volstaan om op zorgvuldige en redelijke wijze te concluderen dat het derde landhuis verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief verslag ook uitdrukkelijk heeft gesteld dat het feit dat er een afstand van 6 meter wordt gerespecteerd t.a.v. de perceelsgrenzen met de burens “geen voldoende argument” is om te oordelen dat de privacy naar de aanpalende bebouwing toe gegarandeerd wordt. De loutere negatie van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet worden beschouwd als een gemotiveerde weerlegging ervan.

Uit de plannen blijkt dat zowel op de eerste verdieping als op de dakverdieping grote terrassen worden voorzien die uitkijken op de woningen van de verzoekende partijen. De bestreden beslissing stelt daarover dat de leefruimten van de verzoekende partijen niet gericht zijn op het landhuis en dat de inkijk daarom moet worden genuanceerd. Deze overweging overtuigt in de ogen van de Raad niet, nu er minstens inkijk zal zijn in de eethoek en open keuken van de woning van de derde tot en met de zesde verzoekende partij. Ook deze ruimten kunnen worden

beschouwd als leefruimtes in de spraakgebruikelijke betekenis. De verzoekende partijen stellen in dit verband niet onterecht dat mag worden aangenomen dat men overdag behoorlijk meer tijd doorbrengt in een keuken en een eethoek dan elders in de woning. De bestreden beslissing steunt bijgevolg op dit punt niet op juiste feitelijke gegevens of minstens heeft de verwerende partij deze gegevens niet correct beoordeeld.

De Raad oordeelt dan ook dat in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de motivering uit het bestreden besluit niet kan volstaan om te besluiten dat de verenigbaarheid van het derde landhuis, specifiek wat de te verwachten hinder voor de omwonenden ervan betreft, met de ordening in de onmiddellijke omgeving voldoende concreet en zorgvuldig werd onderzocht.

Het derde middel is in die mate gegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De hervatting van het geding door de heer en mevrouw [REDACTED] en de heer en mevrouw [REDACTED] wordt toegelaten.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 december 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van drie landhuizen (elk met drie woongelegenheden en een gemeenschappelijke kelder) op percelen gelegen te [REDACTED] [REDACTED] en met kadastrale [REDACTED]
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.650 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT