

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0606 van 15 oktober 2013
in de zaak 1011/0078/A/8/0060

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van
het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij
tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de nv [REDACTED]
Bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DECUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ZOMERGEM**

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 september 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen- de partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een villawijk van zeven woningen met gemeenschappelijke voorzieningen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 29 augustus 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Erika VAN RENTERGHEM die loco advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de eerste tussenkomende partij zijn gehoord.

De tweede tussenkomende 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

1.

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 13 oktober 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 januari 2011 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Zij werd verzocht een akte van aanstelling van haar organen te voegen bij haar schriftelijke uiteenzetting.

Na neerlegging van het gevraagde stuk verklaart de Raad het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 januari 2011 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de de debatten tussen te komen.

De verzoekende partij houdt voor dat het verzoek tot tussenkomst van de gemeente Zomergem niet ontvankelijk is, minstens niet blijkt dat het verzoek werd ingediend namens het college van burgemeester en schepenen.

Het betwiste verzoek tot tussenkomst is door de burgemeester en de secretaris ondertekend 'namens het college van burgemeester en schepenen'.

Die vermelding maakt duidelijk dat het college, en niet de gemeente, verzocht heeft om in het geding tussen te komen.

Dat volstaat om de door de verzoekende partij aangevoerde exceptie te verwerpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 1 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem een aanvraag in voor het bouwen van een villawijk van 7 woningen met gemeenschappelijke voorzieningen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', volledig gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel heeft een oppervlakte van 8.943 m². Het totale woonuitbreidingsgebied heeft volgens de bestreden beslissing een oppervlakte van ongeveer acht hectare.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juli 2009 tot en met 28 augustus 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 15 maart 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem verleent op 15 maart 2010 gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 april 2010 ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem neemt geen beslissing binnen de in artikel 52, §1 van het Coördinatiedecreet bepaalde termijn die afliep op 13 september 2010.

De eerste tussenkomende partij tekent tegen het uitblijven van deze beslissing op 1 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

[....]

Dit volledig privaat geïnspireerde en op residentiële woningbouw gerichte project beantwoordt niet aan de kenmerken van het begrip groepswoningbouw in de betekenis

zoals dit in de stedenbouwwetgeving voorzien is en bijgevolg niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied. Immers wordt geen project voorgesteld dat stedenbouwkundig met elkaar verbonden is. Voorliggend project voorziet de oprichting van 7 woningen op afzonderlijke kavels langs een nieuw aan te leggen weg die later wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeenschappelijke voorzieningen worden beperkt tot een zwembad die echter door de geïsoleerde ligging geen stedenbouwkundig geheel vormt binnen de rest van het project. Losstaand van het feit dat de woningen – volgens appellant – terzelfdertijd zullen worden opgetrokken en afgewerkt blijkt uit de plannen dat een kavelindeling wordt voorgesteld. Bijgevolg kan de vraag gesteld worden in hoeverre er op deze manier sprake is van een groepswooningbouwproject en niet van een verdoken verkaveling. Bijkomend dient opgemerkt dat de voorgestelde kavelindeling juridisch niet afdwingbaar is en de goede plaatselijke ordening kan aantasten. Daarenboven dient vastgesteld dat het project slechts een beperkt deel van het woonuitbreidingsgebied invult, zonder rekening te houden met het resterend deel woonuitbreidingsgebied

Hoewel het college van burgemeester en schepenen te kennen geeft achter deze ontwikkeling van dit deel van het woonuitbreidingsgebied te staan kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitgestippeld beleid de invulling van dit woonuitbreidingsgebied naar voor geschoven wordt. Hoewel een in een structuurplan naar voor geschoven beleid niet als enige weigeringsgrond naar voor kan gebracht worden die deze voor de gemeente vastgelegde beleidsvisie mee in overweging genomen te worden bij de evaluatie van deze aanvraag.

Er dient opgemerkt te worden dat een woonuitbreidingsgebied een werkinstrument is om een aangepast woonbeleid te voeren, enerzijds aangepast aan de behoefte van de gemeente en anderzijds om versnippering tegen te gaan. In de geactualiseerde woonbehoeftestudie van Zomergem wordt het resterend gedeelte van het woonuitbreidingsgebied te Oostwinkel aan geduid als een gebied dat in reserve moet worden gehouden. Bijgevolg is een nieuwe aansnijding van het woonuitbreidingsgebied stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...”

Na de hoorzitting van 13 juli 2010 beslist de verwerende partij op 29 juli 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

De watertoets

De bouwplaats ligt in een recent overstroomd gebied en een risicozone voor overstromingen.

De aanvrager meent te kunnen aantonen dat voldoende maatregelen (ontbreken van ondergrondse ruimtes, een aangepaste maaiveldhoogte, het plaatsen van hemelwaterputten en een aangepast rioleringsstelsel) genomen worden om de invloed op de plaatselijke waterhuishouding tot een minimum te beperken.

Op 3 augustus 2009 werd door het bestuur van de Wagenmakersstroom een gunstig advies verleend m.b.t. de watertoets

De juridische aspecten

Voorliggend perceel voorziet in de bouw van 7 woningen op het kadastrale perceel

Deze woningen worden voorzien langs een nieuw aan te leggen weg aansluitend op de bestaande wegnis van de aanpalende verkaveling, nadien wordt deze weg overgedragen aan de gemeente.

Deze nieuw aan te leggen weg wordt evenwel voor een gedeelte voorzien over het perceel dat niet tot het eigendom van de aanvrager behoort en nog niet werd overgedragen aan de gemeente. Uit het dossier blijkt niet of de aanvrager over het bouwrecht beschikt. Bijgevolg is niet duidelijk of de aanvrager voldoet aan de bepalingen van artikel 4.3.5. van de codex.

Indien een aanvraag de aanleg voorziet van wegnis die een openbare of quasi openbare bestemming zal krijgen dan dient, ingevolge de bevoegdheid van de gemeenteraad, een beslissing over de aanleg van gemeentewegnis vooraf te gaan aan de afgifte van een bouwvergunning.

In zitting van 22 februari 2010 werd de zaak van de wegnis gunstig geadviseerd door de gemeenteraad van Zomergem.

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recent en gedetailleerd plan.

Het ontwerp is in overeenstemming met het geldende gewestplan aangezien het hier een groeps woningbouwproject betreft, zoals reeds werd gesteld in de beslissing van de Deputatie m.b.t. deze aanvraag op 11 september 2008.

Dit werd ook bevestigd in het ministerieel besluit van 2 februari 2009: "De aanvraag strekt tot groeps woningbouw en is dus in overeenstemming met de vigerende gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied."

Conform de omzendbrief wordt immers verduidelijkt dat "uitsluitend voor groeps woningbouw" betekent dat individueel op te richten woningen worden uitgesloten. Met dit artikel 5.1.1. wordt nochtans niet bedoeld het oprichten van woningen in gesloten bebouwing, maar wel het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen, hetgeen in casu het geval is. Voormelde omzendbrief geeft ook expliciet aan dat particulier initiatief met een gemeenschappelijke werf, hetgeen in casu het geval is, evenzeer mogelijk is als overheidsinitiatief.

Daarenboven geeft het college van burgemeester en schepenen duidelijk te kennen achter deze ontwikkeling van dit deel van het woonuitbreidingsgebied te staan, nu de bouw van een groepsbouw te Oostwinkeldorp een goed project is dat een meerwaarde kan betekenen voor Oostwinkel.

De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde vormt een kwalitatieve invulling van dit deel van het woonuitbreidingsgebied. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat een dergelijke ontwikkeling wenselijk is voor deze kern. De voorgestelde woningen vormen een stedenbouwkundig geheel met een gemeenschappelijk zwembad.

Conclusie

Uit hetgeen voorafgaat dient besloten te worden dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Het beroep werd bij aangetekende brief van 7 september 2010 ingesteld tegen de beslissing van 27 juli 2010, meegedeeld bij brief van 6 augustus 2010.

Het beroep is tijdig ingesteld.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is rechts- en handelingsbekwaam en dus titularis van bepaalde bevoegdheden en verplichtingen. In artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, in de versie vóór de wijziging bij decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden, wordt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ad nominatim vermeld, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als procesbekwaam wordt beschouwd.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet alleen van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad een beroep in te stellen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang en de hoedanigheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: de bestreden beslissing schendt het gewestplan Eeklo-Aalter, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, alsmede artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (verder het Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1. §1 VCRO, artikel 4.4.9.1 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Volgens de verzoekende partij beantwoordt het project waarvoor de bestreden vergunning werd verleend niet aan het begrip 'groepswoningbouw' zoals dit voorkomt in voormeld artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. Het perceel waarop het project betrekking heeft is 8.943 m² groot, gesitueerd aansluitend op de lintbebouwing langs de wegen [REDACTED] en [REDACTED]. De woningen zullen worden ingeplant langs een nieuw aan te leggen weg die aansluit op de bestaande wegen van een bestaande verkaveling. Het project vormt evenwel geen samenhangend geheel in de zin van het begrip 'groepswoningbouw', maar gelet op de kavelvorming gaat het eerder om een verdoken verkaveling. De bestreden beslissing verantwoordt niet waarom het wel zou gaan om groepswoningbouw, buiten het feit dat naar aanleiding van een vorige aanvraag in het ministerieel besluit van 2 februari 2009 waarbij die aanvraag geweigerd werd, gesteld werd dat het ging om groepswoningbouw in overeenstemming met de gewestplanbestemming. Volgens de

verzoekende partij was het ministerieel besluit op dit punt niet correct, en kunnen, gelet op de juiste betekenis van het begrip groepswoningbouw, aan deze onjuiste stelling van het ministerieel besluit geen verdere gevolgen verbonden worden.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt: dat het project een privaat initiatief is en residentiële woningbouw beoogt is niet relevant want niet verboden, het is wel degelijk een samenhangend geheel van woningen in dezelfde stijl en schaal rond een centrale pijpenkop en een gemeenschappelijk zwembad. De bouwheer zal ook verplicht zijn de woningen eerst te bouwen vooraleer hij de kavels kan splitsen, wat een zuiver burgerrechtelijke aangelegenheid is die geen weerslag heeft op de stedenbouwkundige eigenschappen van het project. Daar het om een stedenbouwkundige vergunning gaat moet de bouwheer de woningen gezamenlijk realiseren, zodat er geen verkaveling wordt nagestreefd. De verwerende partij voert nog aan dat zij de beslissing genomen heeft op grond van feitelijke juiste gegevens, binnen de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid, die ontsnapt aan de wettelijkheidscontrole van de Raad. Zij wijst er verder op dat de beslissing naar behoren is gemotiveerd, en dat het Inrichtingsbesluit niet vereist dat groepswoningbouw gesloten bebouwing of een overheidsinitiatief veronderstelt.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe: de omzendbrief van 8 juli 1997 laat uitdrukkelijk privaat initiatief toe voor realisatie van groepswoningbouw, de verzoekende partij toont niet aan waarom het project geen samenhangend geheel is, zij verwijst ook naar het hiervoor vermeld ministerieel besluit van 2 februari 2009, en tenslotte stelt zij de verzoekende partij evenmin aantoonbaar waarom de door haar ingeroepen rechtsregels, andere dan artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, geschonden werden.

De tweede tussenkomende partij stelt dat zij voorstander is van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied via dit project en in het algemeen streeft naar erkenning van Oostwinkel als woonkern en naar verdere ontwikkelingen voor het woonuitbreidingsgebied; het zou een meerwaarde bieden voor Oostwinkel en tegemoetkomen aan de vraag voor nieuwe woningen in deze deelgemeente, het gaat om een restgebied dat de verdere ontwikkeling van het woongebied niet zal verhinderen, en het gaat om groepswoningbouw omdat het als een geheel wordt opgericht en er een gemeenschappelijke voorziening aanwezig is, waardoor het in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het aangevraagde volgens haar geen samenhangend project is, dat er slechts een gemeenschappelijke voorziening is (het zwembad) en dat het gelet op de te verwachten splitsingen wel degelijk om een verdoken verkaveling gaat.

Beoordeling door de Raad

Het wordt niet betwist dat het enige bestemmingsvoorschrift dat van toepassing is op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft dat van het gewestplan Eeklo-Aalter is. Dat voorschrift bestemt het perceel als woonuitbreidingsgebied. Het perceel omvat ongeveer een zevende van het woonuitbreidingsgebied.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

Vooraleer andere vergunningen dan vergunningen voor groepswoningbouw kunnen worden verleend moet de overheid eerst beslist hebben over de ordening van het gebied, en aangenomen wordt dat dit (vroeger) een bijzonder plan van aanleg of (thans) een ruimtelijk uitvoeringsplan vereist, dan wel een verkavelingsvergunning die het hele woonuitbreidingsgebied omvat.

Met de verwerende partij en de eerste tussenkomende partij kan worden aangenomen dat de bepaling geen onderscheid maakt tussen groepswoningbouw door de overheid of door een particulier.

De vraag rijst evenwel of het voorwerp van de aanvraag wel een groepswoningbouw is.

In een arrest van 4 december 2012, nr. A/2012/0511, heeft de Raad over dat begrip het volgende gesteld:

“Uit de bewoordingen van de stedenbouwkundige voorschriften blijkt immers dat er, niettegenstaande de vermelding van ‘groepswoningbouw als bestemming’, er geen enkele waarborg bestaat omtrent de gelijktijdige oprichting voor de woningen, en er evenmin geen duidelijke voorschriften zijn wat betreft de harmonieuze samenhang tussen de woningen.

Eerder blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften dat deze gericht zijn op het familiaal karakter wat wijst op individuele inzichten, iets wat juist niet kenmerkend is voor groepswoningbouw waar alle woningen tegelijkertijd worden opgericht door eenzelfde bouwheer.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien immers enkel maxima maten voor bouwdiepten en mogelijkheden voor bijgebouwen en carports, waarbij een en ander afhankelijk wordt gesteld van het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. Het is dan ook duidelijk dat de opgestelde stedenbouwkundige voorschriften niet zijn opgesteld in het licht van een gelijktijdige oprichting van een groepswoningbouw met het oog op een samenhangend geheel.”

Weliswaar betreft het in deze zaak een stedenbouwkundige vergunning en niet een verkavelingsvergunning, maar evenmin als in de hiervoor aangehaalde zaak is er in deze zaak geen zekerheid dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, aangezien er geen garanties zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden. Het lijkt veeleer de bedoeling afzonderlijke kopers te vinden voor elk van de te bouwen villa's, waarbij de kopers dan ook als bouwheer zullen optreden. Op die wijze is er geen garantie voor de gelijktijdige oprichting van de woningen en hun onderlinge harmonie. Bovendien is het niet uitgesloten dat als de aanvrager niet direct kopers vindt voor alle villa's, slechts een deel van de villa's zal worden opgericht en de vergunning zal vervallen voor de villa's waarvan de bouw niet tijdig zal worden aangevat. Ook dat is in strijd met het concept groepswoningbouw van artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit.

De tweede tussenkomende partij stelt wel dat de bestreden vergunning de verdere ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang brengt, maar van deze bewering brengt zij geen bewijs bij, en in ieder geval zou daarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan nodig zijn, dan wel een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning die het geheel van het woonuitbreidingsgebied omvat. Dat is niet het geval.

De bestreden beslissing is derhalve tot stand gekomen met schending van artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit en van het gewestplan Eeklo-Aalter vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZOMERGEM is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 juli 2010, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een villawijk van zeven woningen met gemeenschappelijke voorzieningen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij binnen drie maanden te rekenen van de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES