

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0437
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0210-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-MARTENS-LATEM vertegenwoordigd door advocaten Pieter VAN ASSCHE en Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv ACASA PROJECTS vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Sint-Gillislaan 117

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 6 april 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning en tuinhuis, het bouwen van een woning met garage en poolhouse en het aanleggen van een zwembad en verhardingen op het perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Heidebergenpark 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 757R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 januari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 22 februari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 december 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaten Pieter VAN ASSCHE en Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 15 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een woning en tuinhuis, het bouwen van een woning met garage en poolhouse en het aanleggen van een zwembad en verhardingen” op het perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Heidebergenpark 4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woonpark.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 januari 2018 tot en met 3 februari 2018, wordt een bezwaarschrift ingediend.

De verzoekende partij weigert op 6 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Ze beslist:

“...
TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

In het algemeen geldt de minimumrichtlijn waarbij – de bepalingen van het gewestplan indachtig – een terreininname (bebouwde + verharde oppervlakte) niet groter dan 25 % van de totale perceelsoppervlakte wordt gehanteerd. Voor het perceel in kwestie van 6.017 m² groot komt dit neer op max. 1.504,25 m² terreininname, wat voor een eengezinswoning in absolute cijfers een aanzienlijke oppervlakte is. Het plan voorziet een verharde en bebouwde oppervlakte van 1.526,50 m², of een terreininname van 26,30 % van de totale perceelsoppervlakte. Gelet op de grootte van het terrein, kan het verder overschrijden van deze maximale terreininname niet toegestaan worden.

Het argument uit het bezwaarschrift m.b.t. de grootschaligheid is dan ook gegrond en wordt toegetreden.

Vervolgens omvat de aanvraag het rooien van 22 bomen. Er wordt vastgesteld dat in het verleden zes bomen zeer onoordeelkundig gesnoeid werden met houtrot tot gevolg. Bovendien zijn de geamputeerde gesteltakken en stammen vanuit esthetisch oogpunt geen meerwaarde voor de omgeving. Een 5-tal bomen ligt in of zeer dicht tegen de nieuwe

bouwplaats. Daarnaast bevindt zich aan de zuidelijke perceelsgrens en op het naburige perceel (tevens opgenomen in de aanvraag), een bomengroep bestaande uit zomereiken die uitgegroeid zijn in een bosverband. Deze bomen hebben een beperkte kroonontwikkeling en zijn vooral verticaal ontwikkeld. Als gevolg van eerdere kappingen op het perceel lopen ze meer risico op windworp. Het rooien van de bomen kan als voldoende gemotiveerd worden gezien mits het voorzien van een vervangingsaanplant.

Aangezien in woonpark zoveel mogelijk wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van de groene en bosrijke omgeving, wordt de aanplant van hoogstammig groen over minstens 60 % van de onverharde perceelsoppervlakte noodzakelijk geacht. Op die manier wordt invulling gegeven aan de bepalingen van het gewestplan ('De woonparken zijn gebieden waarin de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan') en de omzendbrief van 8 juli 1997 die verder verduidelijkt dat het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen waarbij het bestaande moet bewaard worden. Dit groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts een beperkte oppervlakte van het perceel mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten en dergelijke.

Het inplantingsplan voorziet slechts in 44,60 % hoogstammig groen, waardoor deze norm niet wordt gehaald, maar wel als voorwaarde kan opgelegd worden.

Bovenstaande richtlijn m.b.t. de maximum terreininname werd eerder per e-mail d.d. 22/01/2017 gecommuniceerd aan de aanvrager, maar werd niet gevolgd. Daarnaast werd ook meegegeven dat de voorbouwlijn van de woning de bouwlijn van het naastliggende pand diende te volgen. Voorliggend ontwerp volgt deze niet en voorziet een eerder centrale inplanting van de woning, waardoor bijna de volledige woning is ingeplant achter de achterbouwlijn van de woning op het rechts aanpalende perceel. Naast de mogelijke hinder m.b.t. de privacy die deze inplanting met zich meebrengt, zorgt deze tevens voor een wanordelijk en onrustig straatbeeld en strookt dus niet met de goede ruimtelijke ordening. Verder werd aangegeven dat de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrenzen minstens 10 m dient te bedragen. Dit geldt ook voor het bijgebouw met verblijfsfuncties en de garage. Deze te respecteren afstand wordt eveneens niet aangehouden in het ontwerp, met name t.o.v. de noordelijke perceelsgrens. Integendeel wordt ten opzichte van deze perceelsgrens juist een zeer omvangrijke terreinbezetting, bestaand uit zowel bebouwing als verharding, op dichte (ca. 2 m) tot zeer dichte afstand (ca. 50 cm) voorzien. Op een perceel met een breedte van 49 m en een oppervlakte van ca. 6.000 m² en gelegen binnen woonpark, is een dergelijke inplanting niet verantwoord. Enerzijds omwille van privacy redenen: Het woonpark wordt gekenmerkt door grote perceelsoppervlaktes en is bestemd voor rustig wonen in het groen. Opritten e.d. dienen zich dan ook op een grotere afstand tot de perceelsgrens te bevinden zodat een brede en performante groenbuffer kan worden voorzien langs de perceelsranden. Huidige aanvraag hypothekeert de rust en privacy en/of de toekomstige bouw mogelijkheden voor het noordelijk aanpalend bouwperceel, dat momenteel weliswaar uit bos bestaat, maar in de toekomst met een woning kan bebouwd worden, gezien ook voor dit perceel de gewestplanbestemming woonpark geldt.

Anderzijds kunnen verhardingen en bebouwing niet worden toegestaan binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen, waaronder ook de bomen van het bos op het noordelijk aanpalend perceel. De bebouwing en de aanleg van de verhardingen en de daarmee gepaard gaande afgravingen zullen onherroepelijke schade aan de boomwortels veroorzaken gezien het merendeel van de boomwortels zich in de bovenste 50 tot 100 cm van de grond bevinden. Het argument uit het bezwaarschrift m.b.t. de minimale te respecteren afstand tot de perceelsgrens is dan ook gegrond en wordt toegetreden.

Tot slot wordt het volledige terrein opgehoogd en genivelleerd, mogelijks met de aarde bekomen van de uitgravingen voor kelder en zwembad. Er dient te worden opgemerkt dat ook grondophogingen niet kunnen toegelaten worden binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen met inbegrip van de bomen op aanpalende percelen, gezien het op deze

manier samendrukken van de bodem eveneens schade toebrengt aan het wortelgestel van de bomen. Ook de uitvoerbaarheid van de voorziene proefsleuven zoals voorzien in de archeologienota kan daarbij in vraag gesteld worden.

Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat het voorgestelde project niet of onvoldoende is afgetoetst aan de bestaande karakteristieken van het terrein en zijn omgeving, noch aan de mogelijke toekomstige ruimtelijke invulling van de omgeving. Bijgevolg heeft de aanvraag een negatieve invloed op de goede ruimtelijke ordening en kan, gelet op bovenstaande motivering, niet als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd.

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, en niet in overeenstemming kan gebracht worden met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving."

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 11 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

2.4 De juridische aspecten

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in een woonpark.

Volgens artikel 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woonparken gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

In de omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt het volgende gespecificeerd omtrent woonparken:

...

Het perceel van de aanvraag heeft volgens de recentste kadastrale legger een oppervlakte van 5.978 m².

Het perceel is momenteel bebouwd met een woning + bijgebouw van tezamen 184 m² groot.

De aanvraag strekt ertoe deze bebouwing te slopen en te vervangen door volgende gebouwen:

- een woning met bovengrondse oppervlakte 388,3 m², met een kelderverdieping van 486,7 m²;

- een carport/garage van 132,4 m²;

- een poolhouse/kantoor van 74,0 m².

De totaal op te richten bebouwing heeft dus bovengronds een oppervlakte van 594,7 m² en ondergronds van 486,7 m².

tevens wordt voorzien in de aanleg van een zwembad van 67,5 m² en nog eens ± 864 m² aan bijkomende verharding.

De totale hoeveelheid bebouwing/verharding bedraagt dus ± 1.526 m² (1.500 m² volgens het beroepschrift).

In het beroepschrift verklaart appellant zich bereid om het loopvlak zoals voorzien achter het poolhouse te supprimeren, hierdoor vermindert de verharde oppervlakte met ± 25 m².

Hoewel de in bovenvermelde omzendbrief opgenomen normen slechts een richtlijn zijn en geen bindend karakter hebben, kan men hier niet naast het feit kijken dat het verschil inzake

bebouwde oppervlakte enorm is: volgens de omzendbrief max. 250 m², terwijl hier wordt voorzien in 594,7 m² bebouwing.

Ook al betreft het hier een perceel van bijna 6.000 m² groot, dergelijke bebouwde oppervlakte past niet in een woonpark, en al zeker niet met ook nog eens ± 900 m² verharding erbij.

Het feit dat de woning wordt voorzien van een ondergrondse verdieping van 486,7 m², bestemd als 'archief + berging', en ook het poolhouse de bestemming 'kantoor' krijgt maakt bovendien dat de functie van de op te richten bebouwing niet duidelijk is.

De aanvraag dient om bovenvermelde redenen als strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan beschouwd te worden.

In subsidiaire orde dient ook vermeld dat het uitgraven van de kelderverdieping 486,73 m² x 3,35 m = 1.630 m³ opgegraven grond oplevert, te vermeerderen met de grond van het uitgraven van het zwembad.

Er kan niet aanvaard worden dat deze grond volledig of grotendeels over het terrein verspreid wordt, en al zeker niet dat de grond tot tegen de perceelgrens met het perceel Heidebergenpark 2 wordt verspreid en aldaar een 50 cm hoge houten keermuur moet opgericht worden. Ook op dit vlak is de aanvraag strijdig met de bestemming woonpark.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van ene stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 10 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 augustus 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in een woonpark.

Volgens artikel 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woonparken gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

In de omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt het volgende gespecificeerd omtrent woonparken:

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

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte

beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

Voor woonparken met nog belangrijke open plaatsen dienen de gemeentelijke besturen te worden aangespoord tot het opmaken van een bijzonder plan van aanleg. Zij kunnen daartoe evenwel niet worden verplicht.

In afwachting dat een B.P.A. voor het gebied is opgesteld, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld.

De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt:

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceeloppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woning-dichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.
2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.
4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10 % van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)."

Het perceel van de aanvraag heeft volgens de recentste kadastrale legger een oppervlakte van 5.978 m².

Het perceel is momenteel bebouwd met een woning + bijgebouw van tezamen 184 m² groot.

De aanvraag strekt ertoe deze bebouwing te slopen en te vervangen door volgende gebouwen:

- een woning met bovengrondse oppervlakte 388,3 m², met een kelderverdieping van 486,7 m²;
- een carport/garage van 132,4 m²;
- een poolhouse/kantoor van 74,0 m².

De totaal op te richten bebouwing heeft dus bovengronds een oppervlakte van 594,7 m² en ondergronds van 486,7 m².

tevens wordt voorzien in de aanleg van een zwembad van 67,5 m² en nog eens ± 864 m² aan bijkomende verharding.

De totale hoeveelheid bebouwing/verharding bedraagt dus ± 1.526 m² (1.500 m² volgens het beroepschrift).

In het beroepschrift verklaart appellant zich bereid om het loopvlak zoals voorzien achter het poolhouse te supprimeren, hierdoor vermindert de verharde oppervlakte met ± 25 m².

De deputatie is van mening dat moet benadrukt worden dat bovenstaande omzendbrief niet verordenend is.

Daarnaast moet opgemerkt worden dat de omzendbrief 250m² bebouwbaar oppervlakte voorziet per kavel (met gemiddelde grootte van 1000 à 2000 m²).

In casu is een totale oppervlakte van 5978m² voorhanden. 25% van deze oppervlakte is 1494,5m². Via het schrappen van het looppad rond de poolhouse komt men aan een verhard oppervlakte van 1475,41m², hetgeen aanvaardbaar is.

Via voorwaarden wordt tegemoet gekomen aan de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgeworpen elementen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 6 april 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Acasa Projects nv (de heer Kristof Van Speybroeck), wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, en onder volgende voorwaarden:

- de overtollige aarde die niet verspreid wordt in functie van de bouwwerken moet worden afgevoerd.*
- de aangepaste plannen inzake de watertoets moet worden nageleefd.*
- het looppad rond de poolhouse wordt geschrapt.*

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij acht het beroep onontvankelijk in zoverre het beroep is ingediend door de gemeente bij gebrek aan belang, nu niet duidelijk wordt gemaakt welke hinder of nadelen de gemeente kan ondervinden door de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat de tussenkomende partij uitgaat van een bewust verkeerde lezing van het verzoekschrift. Het beroep is ingesteld door het college van burgemeester en schepenen. Dat blijkt zowel uit de hoofding van het verzoekschrift als uit het onderdeel over het belang, waarin wordt verwezen het belang van het betrokken vergunningverlenend orgaan in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

Beoordeling door de Raad

In haar verzoekschrift omschrijft de verzoekende partij haar belang als college van burgemeester en schepenen en baseert ze zich expliciet op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO als bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Tevens wordt het college van burgemeester en schepenen vermeld in de aanhef van het verzoekschrift.

De vermelding op pagina 7 van het verzoekschrift dat het verzoek wordt ingediend “namens de gemeente, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen”, dient beschouwd te worden als een louter materiële vergissing en doet dus geen afbreuk aan het bovenstaande.

De exceptie wordt verworpen.

Voor het overige blijkt uit het dossier dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij baseert zich op de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, van artikel 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 (hierna Inrichtingsbesluit), van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet).

1.1

In een eerste onderdeel verwijst de verzoekende partij naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de bebouwde oppervlakte. In de omzendbrief van 8 juli 1997 wordt een maximum van 250 m² vermeld, terwijl hier wordt voorzien in 594,7 m² bebouwing en ongeveer 900 m² verharding. Dergelijke bebouwde oppervlakte past volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet in het bestemmingsvoorschrift woonpark.

De verwerende partij antwoordt hierop enkel dat deze omzendbrief niet verordenend is, dat een verharde oppervlakte van 1.475,41 m² aanvaardbaar is aangezien dit ongeveer 25 % vormt van de totale oppervlakte en dat via voorwaarden tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Ze verantwoordt de overeenstemming met het bestemmingsgebied op het vlak van bebouwbare oppervlakte aan een andere parameter, met name woningdichtheid. Waar de omzendbrief 250 m² bebouwbare oppervlakte als richtlijn vooropstelt, wijkt de bestreden beslissing daar vanaf met een oppervlakte zes keer zo groot.

Eenzijds stelt ze op dit vlak dat de omzendbrief niet verordenend is, doch anderzijds beroept ze zich op één van de criteria in diezelfde omzendbrief, met name de onderlinge verhouding van de bebouwbaarheid van 25 %.

De bestreden beslissing motiveert nergens waarom ze het breukdeel tussen de bebouwbare oppervlakte versus de totale kaveloppervlakte wél doorslaggevend vindt bij de overeenstemming met de bestemming woonpark, maar niet de gegevens die aan de basis liggen van dit breukdeel, met name de oppervlakte van de kavel op zich (die de densiteit vastlegt) en de totale oppervlakte van de bebouwde/verharde onderdelen (die de druk op het groen, de waterhuishouding en verdichting vastlegt).

1.2

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de voorwaarden van de bestreden beslissing te vaag zijn en bestrijdt ze specifiek de voorwaarde die oplegt dat “de overtollige aarde die niet verspreid wordt in functie van de bouwwerken moet worden afgevoerd”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had in zijn verslag aangegeven dat het uitgraven van de kelderverdieping 1.630 m³ grond zou opleveren te vermeerderen met de grond van het uitgraven van het zwembad. Dit leidt tot het ophogen van het betrokken perceel met 50 cm, tot tegen de perceelsgrens inclusief een houten keermuur, wat door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar strijdig wordt geacht met de bestemming.

Om hieraan tegemoet te komen, wordt in de bestreden beslissing bovenstaande voorwaarde opgelegd. Deze voorwaarde is volgens de verzoekende partij evenwel dermate vaag dat ze niet uitvoerbaar of controleerbaar zou zijn. De bestreden beslissing geeft niet aan welke hoeveelheid grond zou moeten worden afgevoerd, dan wel welke hoeveelheid aanvaardbaar is op het terrein en hoe deze moet uitgespreid worden. Uit de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid of met deze voorwaarde ook de keermuren uit de vergunning worden gesloten, dan wel of de ophoging tegen de perceelsgrens (in weerwil van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) door de verwerende partij aanvaardbaar wordt geacht.

2.1

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat ze zich niet aan de richtlijnen uit de omzendbrief 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen diende te houden, terwijl de verzoekende partij zich hierop baseert voor het eerste middelonderdeel.

2.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel, stelt ze dat het logisch lijkt dat, nu er geen op het terrein uitgegraven aarde meer uitgespreid mag worden, de aanvrager geen extern bekomen aarde zal gebruiken om het terrein op te hogen, en dienvolgens evenmin de keermuur die bedoeld was om te ophoging tegen te houden, zal realiseren.

3.1

De tussenkomende partij benadrukt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht heeft gesteld dat de omzendbrief niet verordenend is. Het feit dat ze nadien de richtlijnen van de omzendbrief toetst, doet hieraan geen afbreuk of kan in geen geval gelezen worden als een tegenstrijdigheid.

Er is ook geen schending van artikel 4.7.23 VCRO voorhanden omdat er niet wordt aangesloten bij een ‘foutief’ verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin hij op grond van de omzendbrief (die geen verordenend karakter heeft) besluit tot een legaliteitsbelemmering op vlak van terreinbezetting. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat immers uit van een ‘absolute’ redenering, waarbij wordt aangenomen dat een maximale terreinbezetting van 250 m² per kavel geldt, ongeacht de grootte van het perceel. Deze redenering is volgens de tussenkomende partij geheel onbegrijpelijk. Ze wijst erop dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing ook geen absolute toepassing heeft gemaakt van de 250 m²-regel. De verzoekende partij heeft zelf de 25 %-norm gehanteerd bij de beoordeling van de terreinbezetting en concludeerde dat er geen sprake was van enige legaliteitsbelemmering. Volgens de tussenkomende partij kan de verzoekende partij niet terugkomen op haar eerder standpunt.

3.2

Er is volgens de tussenkomen partij geen onzekerheid of onduidelijkheid omtrent de opgelegde voorwaarde dat de overtollige aarde die niet verspreid wordt in functie van de bouwwerken moet worden afgevoerd. Uit de plannen blijkt immers dat de voortuin aangevuld wordt met 498 m³ aarde, de achtertuin genivelleerd wordt met een gebruik van 378 m³ aarde en een keermuur in houten uitvoering (zonder fundering) met een hoogte van 50 cm wordt voorzien ter hoogte van de scheiding met het perceel Heidebergenpark 2.

Zoals aangegeven in de toelichting in het aanvraagdossier en het beroepschrift wordt voorzien dat de overtollige aarde, begroot op ongeveer 200 m³, wordt afgevoerd. Dit is door de verwerende partij bevestigd onder de vorm van een 'stedenbouwkundige voorwaarde'. De opgelegde voorwaarde is dus een bevestiging van wat in de plannen uitdrukkelijk is aangevraagd.

4.

De verzoekende partij voegt nog toe dat de bestreden beslissing wel degelijk intern tegenstrijdig is door enerzijds de omzendbrief als niet bindend te beschouwen voor de bestemmingsconformiteit, maar anderzijds de conformiteit met de bestemming niet te beoordelen, en anderzijds op andere aspecten dan wel de omzendbrief in te roepen precies om de bestemmingsconformiteit te verantwoorden.

Als de omzendbrief geen formeel toetsingskader van de bestemming is, vormt deze wel de leidraad voor de goede ruimtelijke ordening. Toch wordt hier nergens met enig woord over gerept.

Zelfs als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar foutief zou zijn, dient een er een bijzondere en uitgebreide, pertinente motivering aanwezig te zijn.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, stelt de verzoekende partij vast dat de antwoordnota en de schriftelijke uiteenzetting tegenstrijdig zijn. Blijkbaar gaat de verwerende partij er in de antwoordnota van uit dat er geen uitgegraven grond op het terrein gebruikt mag worden. De tussenkomen partij verklaart in de schriftelijke uiteenzetting dat er een afvoer is van slechts 200 m³ en een aanvulling van de voortuin en achtertuin. Dit bevestigt volgens de verzoekende partij dat de voorwaarde vaag en vrij in te vullen is.

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste onderdeel verwijst de verzoekende partij naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de bebouwde oppervlakte. In de omzendbrief van 8 juli 1997 bij het Inrichtingsbesluit wordt een maximum van 250 m² bebouwbare oppervlakte als richtlijn vermeld, terwijl de aanvraag 594,7 m² bebouwing en ongeveer 900 m² verharding omvat. Deze grote bebouwde oppervlakte past volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet in het bestemmingsvoorschrift woonpark. De verwerende partij zou dit standpunt niet afdoende weerleggen.

2.

De omzendbrief van 8 juli 1997 waarnaar de verzoekende partij verwijst, heeft slechts een interpretatief en niet bindend karakter, zodat een eventuele schending hiervan op zich niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. De richtinggevende "norm" in de omzendbrief van 8 juli 1997 dat de bebouwbare oppervlakte slechts 250 m² mag bedragen, kan geen voorwaarde toevoegen aan de bestemmingsvoorschriften van artikel 6.1.2.1.4 Inrichtingsbesluit.

Het volstaat dan ook voor de verwerende partij om te overwegen dat de omzendbrief niet verordenend is om het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen, waar deze stelt dat de bebouwbare oppervlakte enorm is en als vergelijkingspunt verwijst naar de maximale bebouwbare oppervlakte van 250 m² volgens de omzendbrief.

3.

De verwerende partij heeft wel de plicht om te beoordelen of de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van woonpark, dat overeenkomstig artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit een gebied is waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte hebben.

Dit stedenbouwkundig voorschrift bevat geen cijfermatige bepaling van de 'geringe gemiddelde woningdichtheid' en geeft evenmin een nadere kwantitatieve invulling aan de verhouding tussen groene ruimte en bebouwing, zodat dit voorschrift een discretionaire beoordelingsvrijheid aan het vergunningverlenende bestuursorgaan laat.

Uit artikel 6.1.2.1.3 van het Inrichtingsbesluit is wel af te leiden dat de woningdichtheid, om te voldoen aan de voorwaarde van 'geringe woningdichtheid', niet groter mag zijn dan 15 woningen per hectare, wat *in casu* niet betwist wordt door de verzoekende partij.

De verwerende partij dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woonpark te beoordelen of er een 'verhoudingsgewijs grote oppervlakte' aan groene ruimte behouden blijft, zoals artikel 6.1.2.1.4 voorschrijft. De Raad merkt hierbij op dat deze beoordeling ("verhoudingsgewijs") dient te gebeuren met betrekking tot het perceel zelf en dus niet met betrekking tot het hele woonparkgebied.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing is uitgegaan van de concrete oppervlaktegegevens van het perceel en de bebouwing om deze verhouding cijfermatig te berekenen. De verwerende partij stelt vast dat er een verhouding is van minder dan 25 % bebouwde oppervlakte, met name 1475,41 m² verharde oppervlakte ten opzichte van een totale perceeloppervlakte van 5.978 m². Ze acht deze verhouding aanvaardbaar.

De verzoekende partij ontwaart in de betrokken omzendbrief van 8 juli 1997 nog een ander criterium, met name de onderlinge verhouding van de bebouwbaarheid van 25 %. Daargelaten het feit dat dergelijk criterium niet expliciet valt terug te vinden in de omzendbrief, is het onderzoek naar de verhouding tussen de bebouwbare oppervlakte en de perceelsoppervlakte een essentieel criterium voor de al dan niet verenigbaarheid met het bestemmingsgebied woonpark.

De verzoekende partij betwist op zich niet dat een verhouding van minder dan 25 % verenigbaar zou zijn met het bestemmingsgebied.

De vermelde beoordeling in de bestreden beslissing is niet kennelijk onredelijk, mede gelet op de discretionaire beoordelingsvrijheid van de verwerende partij.

Het eerste onderdeel van het eerste middel wordt verworpen.

4.

In een tweede onderdeel viseert de verzoekende partij de opgelegde voorwaarde, meer bepaald dat "de overtollige aarde die niet verspreid wordt in functie van de bouwwerken moet worden afgevoerd".

Deze voorwaarde is volgens de verzoekende partij zo vaag dat ze niet uitvoerbaar of controleerbaar zou zijn. De bestreden beslissing geeft niet aan welke hoeveelheid grond moet worden afgevoerd, dan wel welke hoeveelheid aanvaardbaar is op het terrein en hoe deze moet worden uitgespreid. Uit de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid of met deze voorwaarde de keermuren ook uit de vergunning worden gesloten.

5.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies moeten zijn, redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door toedoen van de aanvrager (artikel 4.2.19, §1 VCRO).

Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt. Voorwaarden mogen evenmin zo worden geformuleerd, dat ze de aanvrager van de vergunning toelaten om de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en ze mogen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning (memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl, 2008-09, nr. 2011/1, 116).

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding. Ze dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

De door de verwerende partij opgelegde voorwaarde kan niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. De Raad treedt het standpunt van de verzoekende partij bij waar ze aangeeft dat dergelijke voorwaarde aan de vergunninghouder een ontoelaatbare appreciatiemarge laat.

De bestreden beslissing geeft niet aan welke hoeveelheid grond moet worden afgevoerd, dan wel welke hoeveelheid verspreid wordt op het terrein en hoe beoordeeld dient te worden of het al dan niet gaat om overtollige aarde. Uit de bestreden beslissing kan inderdaad niet worden afgeleid of de verwerende partij de bedoeling heeft om hiermee de keermuren ook uit de vergunning te sluiten, dan wel of ze die ophoging tegen de perceelsgrens aanvaardbaar acht.

De onduidelijkheid blijkt ook uit het verschillend antwoord van de verwerende partij enerzijds en de tussenkomende partij anderzijds in de procedure voor de Raad. De verwerende partij is van mening dat er geen op het terrein uitgegraven aarde meer uitgespreid mag worden, dat er geen extern bekomen aarde zal gebruikt worden om het terrein op te hogen en dat de keermuur die bedoeld was om de ophoging tegen te houden dus niet zal gerealiseerd worden. De tussenkomende partij meent evenwel dat de voortuin aangevuld wordt met 498 m³ aarde, de achtertuin beperkt wordt genivelleerd met een gebruik van 378 m³ aarde, een keermuur met een hoogte van 50 cm wordt voorzien ter hoogte van de scheiding met het perceel Heidebergenpark 2 en ongeveer 200 m³ zal worden afgevoerd.

De Raad stelt vast dat de opgelegde voorwaarde over de uitgegraven grond de vereiste precisie mist en dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 en 4.7.21 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

Ze licht toe dat de verwerende partij de taak heeft om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in de eerste plaats rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, waarbij de beoordeling moet gebeuren, voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van aandachtspunten en criteria vermeld in artikel 4.3.1 VCRO.

In de bestreden beslissing wordt enkel gesteld dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Hieruit blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen eigen beoordeling maakt van de goede ruimtelijke ordening en deze in elk geval niet motiveert. Er wordt zelfs geen enkel argument aangehaald waarom de toets van de goede ruimtelijke ordening wordt doorstaan, terwijl de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg uitvoerig motiveert waarom de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De louter cijfermatige berekening bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woonpark zegt niets over de concrete impact van het project op deze site in de bestaande omgeving. Met de impact op de onmiddellijke omgeving wordt onvoldoende rekening gehouden.

2.

De verwerende partij verklaart dat de toets van de goede ruimtelijke ordening grotendeels gebeurde bij het punt 2.4 van de bestreden beslissing, met name de juridische aspecten.

3.

De tussenkomen partij meent dat een beknopte maar duidelijke weergave van motieven in de beslissing zelf volstaat. Er is geen verplichting om elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk en afzonderlijk te beoordelen.

De weigeringsbeslissing van de verzoekende partij was enkel gesteund op de stelling dat er sprake was van een overschrijding van de maximaal toegelaten terreinbezetting. Deze weigeringsgrond wordt in de bestreden beslissing ontmoet.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag werd getoetst op vlak van overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De omgeving werd in overweging genomen in de bestreden beslissing, met name onder punt 1.5: "beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project".

Verder blijkt ook dat de bestreden beslissing voorziet in een beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op vlak van de schaal, ruimtegebruik en terreinbezetting met name onder rubriek 2.4: "de juridische aspecten".

4.

Volgens de verzoekende partij toont de verwerende partij in haar antwoord aan dat ze geen toetsing aan artikel 4.3.1 VCRO heeft uitgevoerd.

De zin "de aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening" is een boutade, die niets zegt, laat staan motiveert.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een 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 houdend 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 onderzocht moeten worden.

Deze eventueel 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 hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ze de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle aangevoerde argumenten of alle in de procedure verstrekte adviezen punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

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 verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De loutere stelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat is niet meer dan een stijlformule en geen motivering die de bestreden beslissing kan dragen.

Voor de verzoekende partij was het gebrek aan verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening het hoofdmotief om de stedenbouwkundige vergunning in eerste administratieve aanleg te weigeren. Ze heeft een uitgebreide beoordeling gemaakt van diverse

concrete aspecten van de aanvraag die volgens haar niet stroken met een goede ruimtelijke ordening.

Het betreft onder meer de inplanting van de woning. De verzoekende partij stelt vast dat de woning centraal wordt ingeplant in plaats van de voorbouwlijn van het naastliggende pand te volgen. Dat heeft volgens haar nadelige gevolgen: mogelijke privacyhinder (de woning wordt bijna volledig ingeplant achter de achterbouwlijn van de woning op het rechts aanpalende perceel) en een wanordelijk straatbeeld. Ze motiveert ook uitdrukkelijk aan de hand van de concrete gegevens van de aanvraag dat de inplanting problematisch is door een te beperkte afstand van de bebouwing tot de noordelijke perceelsgrens (50 cm à twee meter, in plaats van de aangewezen tien meter). De verzoekende partij besluit dat dergelijke inplanting niet verantwoord is op een perceel met een breedte van 49 m en een oppervlakte van ca. 6.000 m² en gelegen binnen woonpark. De aanvraag hypothekeert volgens haar de rust en privacy en/of de toekomstige bouwmogelijkheden voor het noordelijk aanpalend bouwperceel. Verder heeft de verzoekende partij ook het behoud van bomen op concrete wijze in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrokken. De verhardingen, de bebouwing en de grondophogingen kunnen volgens haar niet worden toegestaan binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen, waaronder ook de bomen van het bos op het noordelijk aanpalend perceel.

De verwerende partij voldoet niet aan de op haar rustende motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht door met een loutere stijlformule te stellen dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. In vergelijking met het uitgebreide onderzoek dat de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg heeft gewijd aan diverse aspecten van een goede ruimtelijke ordening, getuigt de bestreden beslissing geheel niet van een eigen onderzoek naar de relevante criteria door de verwerende partij.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Aangezien de bestreden beslissing wordt vernietigd, wordt de verzoekende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ACASA PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning en tuinhuis, het bouwen van een woning met garage en poolhouse en het aanleggen van een zwembad en verhardingen op het perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Heidebergenpark 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 757R.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 januari 2020 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO