

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0208 van 20 december 2011  
in de zaak 2010/0264/SA/2/0245

*In zake:*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partijen :*

- 1.
- 2.

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Marc D'HOORE en Gregory VERMAERCKE  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 maart 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 februari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie enerzijds een eerder genomen besluit van 4 februari 2010 ingetrokken en anderzijds, het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 28 september 2009, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning.

Het betreft een perceel te , en met kadastrale omschrijving .

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 juni 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Gregory VERMAERCKE die verschijnt voor de tussenkommende partijen, 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.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak in dezelfde staat uitgesteld tot op de zitting van 27 juli 2010.

Op de openbare terechtzitting van 27 juli 2010 werd de behandeling van de zaak, op verzoek van de partijen, verdaagd naar de zitting van 7 september 2010.

Op de openbare terechtzitting van 7 september 2010 verschijnt advocaat Pieter JONGBLOET voor de verzoekende partij en advocaat Gregory VERMAERCKE voor de tussenkommende partijen, en werden ze gehoord.

De verwerende partij is niet ter zitting verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

■ vragen met een op 9 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 20 april 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

#### IV. FEITEN

Op 13 augustus 2009 (datum ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning*” te [REDACTED].

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgesteld gewestplan Veurne-Westkust, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verzoekende partij houdt voor dat het perceel deel uitmaakt van een “oude verkaveling”, daterend van vóór het gewestplan Veurne-Westkust. Bij de aanleg van de wegenis in uitvoering van deze verkaveling zou voorzien zijn in de verbreding van deze laan die aanvangt ter hoogte van het perceel waarop de woning van de verzoekende partij staat. Enkele tientallen meters ten noorden van deze verbreding buigt deze laan af in Noordelijke richting en werd deze laan in het midden niet verhard waardoor er in het midden een groene ruimte ontstond, die steeds als pleintje dienst heeft gedaan en door de gemeente als dusdanig werd onderhouden. Het is dit “pleintje”, dat volgens de verzoekende partij tot het openbaar domein behoorde, dat aan de tussenkomende partijen werd verkocht en waarop nu de eengezinswoning wordt voorzien.

Partijen, en in het bijzonder de verzoekende partij, kregen de mogelijkheid hieromtrent stukken bij te brengen, doch ter openbare zitting van 7 september 2010 is gebleken dat er geen oude verkavelingsplannen bestaan noch enige stedenbouwkundige voorschriften voortspuitende uit de in verkoopsvoorwaarden opgenomen voorschriften, dewelke als eventuele burgerlijke erfdienstbaarheden zouden kunnen worden beschouwd. Uit de door de tussenkomende partijen voorgelegde stukken blijkt dat het perceel steeds eigendom is gebleven van de NV [REDACTED] die zelfs in 2008 nog gemeentebelasting op onbebouwde percelen betaalde, zodat dient aangenomen te worden dat het perceel nooit tot het openbaar domein heeft behoord. In juni 2009 werd het perceel verkocht aan de tussenkomende partijen. Eveneens blijkt uit de door de tussenkomende partijen voorgelegde stukken dat de NV [REDACTED] enkel de rondom het perceel aangelegde wegenis in 1956 kosteloos aan de gemeente Oostduinkerke heeft afgestaan en niet het perceel zelf. Het betreft terzake de in het donker ingekleurde wegenis op het plan gevoegd bij de akte van overdracht van 21 juni 1956, waaruit ook blijkt dat op het perceel zelf een zijdelingse bouwvrije strook van 5 meter dient voorzien te worden.

Het perceel is dan ook niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het agentschap Natuur en Bos verleent op 15 september 2009 gunstig advies op voorwaarde dat een aantal maatregelen getroffen worden teneinde schade te vermijden aan het aanpalende duinengebied, tevens bestemd tot speciale beschermingszone.

Bij besluit van 28 september 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de volgende motivering:

“  
...

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op het feit dat de aanvraag het bouwen van een ééngezinswoning betreft in de daartoe geëigende zone; dat de woning residentieel wonen toelaat; dat dit conform is met de omliggende bebouwing;*

*Gelet dat de bouwvrije zone van 5.00m langs iedere zijde wordt gerespecteerd; dat het gabariet niet hoger is dan de aanpalende bebouwing;*

*Gelet op het gunstig advies – onder voorwaarden – van de dienst natuur; dat deze voorwaarden integraal als voorwaarde voor de gunning worden overgenomen;*

...

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

en onder de volgende voorwaarden:

- a. *overloop regenwaterput mag niet aangesloten worden op het openbaar rioleringsnet, men dient een bezinkput te voorzien;*
- b. *bij eventuele bronbemaling een retourbemaling zoals omschreven voorzien wordt;*
- c. *alle structuurbepalende beplantingen (hoogstam- en knotbomen, hagen en heestermassieven) streekeigen zijn;*
- d. *woekerende tuinplanten vermeden worden;*
- e. *geen bouwmaterialen of bouwafval wordt gestapeld op het naastliggend reservaatgebied;*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 14 januari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“  
...

### **3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen in [REDACTED]. Het driehoekige perceel van de aanvraag bevindt zich ter hoogte van de splitsing van de [REDACTED] en is volledig ingesloten door straten. Momenteel is het onbebouwd en doet het dienst als een groen pleintje in de oude verkaveling. Het driehoekige perceel bevindt zich tegenover de bestaande bebouwing in de [REDACTED] en tegenover het duinengebied aan de overzijde van de straat.*

...

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Er werd beroep aangetekend door een buur tegen de vergunning die verleend werd door de gemeente voor het bouwen van een huis op het driehoekige perceel. Dit perceel betreft eerder een restperceel dat ontstaan is ter hoogte van de splitsing van de [REDACTED] waarbij het ene deel van de straat afbuigt naar het noorden zodat als het ware een eilandje ontstond tussen 3 straatedelen. Het betreft een groene ruimte die volgens de beroeper behoorde tot het openbaar domein. De gemeente plantte er bomen en struiken op en bracht verkeerssignalisatie aan. In het voorjaar van 2009 werd het stuk grond te koop aangeboden.*

*Uit de motivatienota van de raadsman van aanvragers blijkt dat de grond eigendom is gebleven van de NV [REDACTED] (die de verkaveling realiseerde destijds) die de grond recent verkocht aan de aanvragers. Door de gemeente werd belasting op onbebouwde eigendommen aangerekend voor dit stuk grond zodat het inderdaad nooit openbaar domein is geworden. Er wordt eveneens aangetoond aan de hand van de akte van overdracht van de wegen dat het driehoekig stuk grond niet overgedragen werd aan de gemeente en dat er net als voor de andere bouwgronden een te respecteren afstand van 5 m is aangegeven.*

*De beroeper meent dat het perceel grond door zijn beperkte oppervlakte, oriëntatie en ligging te midden van de [REDACTED] onbebouwbaar is vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het stuk grond heeft een oppervlakte van 639 m<sup>2</sup> wat op zich niet te weinig is om bebouwbaar te zijn. Door de driehoekige vorm van het perceel is de bebouwing ervan wel niet evident.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat de woning niet overal een afstand van 5 m respecteert ten opzichte van de straat. Door eerder beperkte uitkragingen op de verdieping (ca. 0,5 m) zijn er beperkte stukken die zich op iets minder dan 5 m van de straat bevinden. Dit betreft bijgevolg een minieme afwijking die volgens de raadsman van de aanvragers 'conform de bouwrichtlijnen' is omdat de uitkragingen niet meer dan 50 cm uitsteken.*

*Door de beroeper wordt aangehaald dat er last is van inkijk vanaf de eerste verdieping die gebruikt wordt als leefruimte. Dit wordt ontkend in de nota van de raadsman van aanvragers. Toch is duidelijk dat de nieuw te bouwen woning hoger gelegen is dan ongeveer alle andere woningen in de straat en bovendien beschikt over een volwaardige tweede bouwlaag terwijl de omgevende bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Naast de inkijk vanuit de leefruimtes op de verdieping moet er ook benadrukt worden dat er een groot terras voorzien is op de verdieping zodat de inkijk naar de omgevende woningen en tuinen niet te onderschatten is en storend zal zijn.*

*Het voorzien van een woning bestaande uit 2 bouwlagen op het driehoekige perceel zorgt voor een grote ruimtelijke impact op de omgeving. Niet alleen zijn heel wat bewoners hun zicht kwijt op de duinen, ook verdwijnt het groene pleintje als rustpunt in de verkaveling. Bovendien zal de bebouwing zeer groot tonen door het ontwerp met twee bouwlagen dat bovendien zeer hoog ingeplant wordt op het terrein.*

*In de beschrijvende nota van de architect wordt gesteld dat de maximale hoogte van de woning 6 m bedraagt. Hierbij wordt uitgegaan van het vloerpeil gelijkvloers. Dit vloerpeil is ca. 15 cm hoger dan het stuk van de [REDACTED] dat grenst aan het duinengebied. Ter hoogte van de garage ligt het maaiveld 1 à 1,5 m lager. De woning zal dan ook ervaren worden als zeer volumineus.*

*In de beslissing van de gemeente is aangegeven dat door het CBS na een plaatsbezoek (voor het indienen van deze aanvraag) is overeengekomen dat er kon akkoord gegaan worden met bebouwing mits niet hoger dan aanpalenden. Voorliggend ontwerp is een stuk hoger dan de onmiddellijk aangrenzende bebouwing. In de motivatienota van de raadsman van aanvrager wordt nog verwezen naar een andere woning verderop die ook meer dan één bouwlaag telt. Deze andere woning is op heden een uitzondering qua vormgeving en hoogte en zeker geen referentie voor de doorsnee woningen die in de buurt van het pleintje gelegen zijn.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning op een driehoekig perceel dat tot voor kort als pleintje gebruikt werd in een oude verkaveling.*

*De plaats van de aanvraag is gelegen in woongebied en volgens de stukken van de raadsman van de aanvrager nooit toegevoegd aan het openbaar domein. Het stuk is in principe bebouwbaar. Door de driehoekige vorm en doordat 5 m van de perceelsgrens moet gebleven worden is het niet zo vanzelfsprekend om dit perceel te bebouwen. De bebouwing moet zich inpassen in zijn omgeving die al grotendeels bebouwd is.*

*Om de bewoonbare oppervlakte te vergroten wordt geopteerd voor een woning bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak. De woningen in de omgeving bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag en een hellend dak. Doordat de plaats van de aanvraag nog eens hoger gelegen is dan de meeste aangrenzende woningen komt het volume als zeer monumentaal over.*

*Door bovendien de leefruimtes te voorzien op de verdieping en hierbij aansluitend een groot dakterras is de inkijk bij de omwonenden te groot.*

*Er kan besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt. Het bouwen op die plaats van een woning met twee niveaus is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omdat de impact op de omgeving te groot is.*

*Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep van de buur als gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

*...*

Na de partijen te hebben gehoord op 19 januari 2010 beslist de verwerende partij, op 4 februari 2010 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan, en overweegt hierbij het volgende:

*“...*

#### **Conclusie**

*de aanvraag betreft het bouwen van een éengezinswoning op een driehoekig perceel dat tot voor kort als pleintje gebruikt werd in een oude verkaveling,*

*Door de driehoekige vorm en doordat 5 m. van de perceelsgrens moet gebleven worden is het niet zo vanzelfsprekend om dit perceel te bebouwen. De bebouwing moet zich inpassen in zijn omgeving die al grotendeels bebouwd is.*

*Om de bewoonbare oppervlakte te vergroten, wordt geopteerd voor een woning bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak. Doordat de plaats van de aanvraag nog een hoger gelegen is dan de meeste aangrenzende woningen komt het volume als zeer monumentaal over.*

*Door bovendien de leefruimtes te voorzien op de verdieping en hierbij aansluitend een groot dakterras is de inkijk bij de omwonenden te groot*

*Er kan besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt. Het bouwen op die plaats van een woning met twee niveaus is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omdat de impact op de omgeving te groot is.*

*Het beroep is dan ook gegrond, de vergunning dient geweigerd.  
...*

In het beschikkend gedeelte wordt daarna het volgende gesteld:

*“ ...*

***Artikel 1:*** *Het beroep ingesteld door .... Tegen de beslissing dd. 28/09/2009 van het college van burgemeester en schepenen te Koksijde houdende vergunning aan .....tot het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning, gelegen ..., wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.*

***De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.***  
*...”*

Dit besluit wordt zowel aan de tussenkomende partijen als aan de verzoekende partij betekend per aangetekend schrijven van 8 februari 2010.

Enkele dagen later, met name bij aangetekend schrijven van 18 februari 2010, laat de verwerende partij aan de tussenkomende partijen en aan de verzoekende partij het volgende weten:

*“ ...*

*In zitting van 4 februari 2010 verklaarde de deputatie het in rand vermelde beroep ongegrond en verleende zij de vergunning.*

*Op 8 februari 2010 werd het besluit verstuurd.*

*Door het verkeerd samenvoegen van documenten bevatte dit besluit echter de beweegredenen niet waarom de vergunning werd verleend.*

*Om redenen van rechtszekerheid werd deze beslissing ingetrokken en hernomen in zitting van 18 februari 2010.  
...”*

Met het besluit van 18 februari 2010 wordt de vorige beslissing van 4 februari 2010 ingetrokken en wordt het beroep uitgaande van de verzoekende partij afgewezen als ongegrond. Onder de volgende slotmotivering wordt de vergunning aan de tussenkomende partijen verleend:

*“ ...*

***Conclusie***

*De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning op een driehoekig perceel dat tot voor kort als pleintje gebruikt werd in een oude verkaveling.*

*De bouwplaats bevindt zich in een wijk die meandert in een duinenrijke omgeving. Het is dan ook eigen aan de omgeving dat de straten het typische duinenprofiel volgen en*

*omhoog en omlaag gaan. Er valt dan ook niet in te zien waarom betrokken woning niet aanvaardbaar zou zijn, nu het ontwerp zich inpast in de onmiddellijke omgeving waarin nog woningen met meer dan één bouwlaag voorkomen. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

*Het beroep wordt dan ook ongegrond verklaard en de vergunning wordt verleend.*

*Door een materiële vergissing bevatte de beslissing van de deputatie dd. 4 februari 2010 waarin voorliggend beroep ontvankelijk doch ongegrond werd verklaard en de vergunning werd verleend, niet de beweegredenen waarom de deputatie tot de beslissing is gekomen. Omwille van de rechtszekerheid dient deze beslissing dan ook ingetrokken en opnieuw genomen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Het bestreden besluit werd aan de verzoekende partij betekend bij aangetekend schrijven van 18 februari 2010.

Het door de verzoekende partij bij aangetekende brief van 11 maart 2010 ingesteld beroep is dan ook tijdig.

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

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet 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 zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij 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 ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij 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.

De Raad stelt vast, en hiertoe kan hij uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, en zelfs uit de wettigheidskritieken, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Door onder meer te verwijzen naar het rooien van de volwassen populieren waardoor het doorgroende karakter van de woonomgeving zou worden aangetast en naar de inkijk die de tussenkomende partijen vanuit de geplande woning zullen hebben op de woning en de tuin van de verzoekende partij, blijkt genoegzaam dat de mogelijke hinder en nadelen voldoende concreet worden beschreven en valt



er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

### **A. Vierde en vijfde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO omdat het geplande gebouw onverenigbaar zou zijn met zijn onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij haalt onder andere aan dat door de beperkte bebouwbare oppervlakte en de configuratie van het perceel het gebouw wordt voorzien van een enorm terras op de eerste verdieping. De tussenkomende partijen zullen zo naar het oordeel van de verzoekende partij een onbelemmerd zicht hebben op de omliggende percelen, waardoor het leefcomfort van de omliggende woningen zal worden aangetast. De verzoekende partij verwijst hierbij naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die dit standpunt zou bijtreden.

Tevens wordt naar het oordeel van de verzoekende partij de draagkracht van de omgeving overschreden omdat het gabariet van het ontworpen gebouw hoger zou zijn dan de omliggende bebouwing. Dit wordt als volgt toegelicht:

“...

*Het is een erg modernistisch gebouw bestaande uit twee bouwlagen onder plat dak. Op het gedeelte dat niet is overbouwd wordt een enorm terras voorzien.*

...

*Om aan de krapte op het perceel te verhelpen wordt de bouwvrije strook van 5 meter enkel gerespecteerd op de gelijkvloerse verdieping. Op de verdieping kraagt het gebouw naar zowat alle zijden uit, zodat op de verdieping de bouwvrije strook van 5 meter niet meer gerespecteerd werd. In de motivering van de vergunning wordt dan uitdrukkelijk dat de bouwvrije strook van 5 m. op verschillende plaatsen niet wordt gerespecteerd, maar wordt geoordeeld dat dit niet erg is omdat het slechts kleine overschrijdingen betreft.*

...

*Wegens de al te kleine oppervlakte van het bouwterrein kan aansluitend bij de woning ook niet worden voorzien in een tuin. Dit gebrek aan buitenruimte wordt opgevangen door het voorzien van een enorm terras bovenop de garage en achterliggende kamers met een oppervlakte van maar liefst 35 m<sup>2</sup>. Dit terras is gericht naar de top van de driehoek, en biedt dus een rechtstreeks en onbelemmerd zicht op de omliggende woningen gelegen aan de [REDACTED], zowel in zuidelijke als in noordelijke.*

...

*Vanop het enorme terras van 35 m<sup>2</sup> boven de garage zullen de bewoners voortdurend zicht hebben op de omliggende percelen, wat een enorm negatief effect zal hebben op het leefcomfort van de aanpalende woningen aan de overzijde van de straat langs beide zijden. Er mag immers niet vergeten worden dat de woning zou worden opgericht te midden de [REDACTED]. In zijn advies treedt de provinciale administratie dit standpunt bij.*

*Door het ontwerp met plat dak heeft de ontworpen woning ook een gabariet van zes meter en meer. In tegenstelling tot wat in de motivering van de bestreden vergunning volstrekt ten onrechte wordt beweerd, is het gabariet van de ontworpen woning veel hoger dan het gabariet van de aanpalende bebouwing. Nu er uiteraard geen aanpalende bebouwing is, kan deze motivering niet anders worden begrepen dan dat het College van Burgemeester en Schepenen van oordeel zou zijn dat het gabariet van de woning niet hoger zou zijn dan deze van de omliggende bebouwing. Uit de foto's in bijlage blijkt dat de gabarieten van de omliggende gebouwen in tegendeel veel lager zijn dan deze van het ontworpen gebouw. Voor de deputatie heeft de bouwheer uitdrukkelijk erkend dat het gebouw hoger is dan zes meter nu de nulpas voor het bepalen van deze bouwhoogte genomen is op het hoogste punt van het terrein, in de noordelijke hoek. Daardoor heeft het gebouw aan de zuidgevel een hoogte die 1 tot 1,5 meter hoger ligt dan het maaiveld ten opzichte van de noordelijke punt van de driehoek.*

*De drie woningen gelegen ten zuiden van het terreintje bestaan uit één bouwlaag met zadeldak, en hebben dus een veel lager gabariet. Bovendien ligt het driehoekige pleintje hoger ten opzichte van de bouwplaatsen bezuiden, zodat het effect van het 6 meter hoge gabariet van de woning ten opzichte van deze woningen nog wordt versterkt.*

*De ten noorden van het terrein gelegen woning heeft eveneens één bouwlaag met zadeldak, doch omdat de ingang van deze woning gelegen is aan het stijgende gedeelte van de [REDACTED] is deze woning hoger. Verder staat er ten noorden van het pleintje nog een woning van een bouwlaag onder plat dak.*

*In het bestreden besluit wordt de afgifte van de vergunning dan ook volkomen onterecht gemotiveerd door te stellen dat er zich in de onmiddellijke omgeving nog woningen voorkomen met meer dan één bouwlaag. Dat is immers niet waar. Wegens het feit dat de woning gelegen ten noorden van het terrein op een helling is gebouwd, kan via de kelderverdieping toegang genomen worden tot het terrein, doch dit betekent uiteraard niet dat daarom deze woning meer dan een gelijkvloers en zadeldak telt.*

*...*

*Het was dan ook helemaal niet verwonderlijk dat de provinciale administratie van de provincie West-Vlaanderen in zijn advies voorafgaand aan het bestreden besluit aangaf dat naar haar oordeel de vergunning niet kon worden afgeleverd wegens strijdigheid met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.*

*Zowel wegens het feit dat de bouw van de woning wordt vergund op een perceel dat van in den beginne nooit werd gevormd om bebouwd te worden, wel in tegendeel, als wegens het feit dat het ontwerp voorziet in een woning die manifest strijdt met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening diende de deputatie conform met het advies van haar administratie de vergunning te weigeren in toepassing van de in het middel aangehaalde bepalingen.*

*...*

In het vijfde middel roept de verzoekende partij tevens de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen omdat de verwerende partij de door de verzoekende partij ingeroepen inkijk op de omliggende percelen, weerlegt met de loutere motivering dat deze inkijk in de nota van de raadsman van de tussenkomende partijen wordt ontkend. Dit, terwijl de inkijk vanuit de geplande woning op de percelen in de onmiddellijke omgeving deel uitmaakt van het effect dat de woning heeft op de goede plaatselijke ordening. Volgens de verzoekende partij diende de verwerende partij dus uitdrukkelijk te motiveren waarom de inkijk naar haar oordeel de toets met de verenigbaarheid

met de goede ruimtelijke ordening kan doorstaan, zeker omdat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze inkijk aanhaalt als een motief om het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

Als antwoord op het vierde middel stelt de verwerende partij dat de Raad enkel een legaliteitstoezicht mag doen en zich niet mag inlaten met loutere opportuniteitsoverwegingen. De Raad kan enkel onderzoeken of de gemaakte beoordeling niet kennelijk onredelijk is. Naar het oordeel van de verwerende partij kan uit de motivering op geen enkele wijze worden afgeleid dat de bestreden beslissing de aanvraag op een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst.

Wat betreft de ingeroepen schending van de motiveringsplicht stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing niet alleen aanhaalt dat het probleem van inkijk in de nota van de raadsman van de tussenkomen partijen wordt ontkend, maar dat ook uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de bebouwing niet hoger is dan de aanpalende woningen en dat er verderop nog een woning aanwezig is die meer dan één bouwlaag telt. Bovendien is de verwijzing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen met een akkoord met deze bebouwing een louter feitelijke vaststelling en betekent dit helemaal niet dat de verwerende partij geen eigen oordeel zou hebben gevormd over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomen partijen roepen vooreerst de onontvankelijkheid in van het vierde middel aangezien de verzoekende partij geen persoonlijk belang zou hebben bij het middel en het dossier op een doelbewuste verkeerde en gebrekkige manier zou lezen. Volgens de tussenkomen partijen is het overduidelijk dat de verzoekende partij spreekt in naam van de overige bewoners van de straat en slaagt zij er dan ook niet in om een afdoende persoonlijk belang bij het middel aan te tonen. Zij omschrijven dit als volgt:

*“ ...*

*Het is overduidelijk dat de verzoekende partij spreekt in naam- en naar alle waarschijnlijkheid voor rekening- van de overige bewoners in de strijd, hetgeen echter afbreuk doet aan het rechtens vereiste persoonlijk belang (**actio popularis**).*

*Het valt bovendien op dat de verzoekende partij veel beweert, maar geen enkel concreet stuk aanbrengt die zijn aanspraken ook maar enigszins aannemelijk kan maken, laat staan bevestigen. De verzoekende partij mag zich dan al de bevelhebber van de straat wanen, die ontslaat hem geenszins om voldoende concreet aan te halen welk nadeel en dus afdoende belang hij heeft bij een opgeworpen schending. De verzoekende partij laat dit manifest na, waardoor het middel onontvankelijk is en bezwaarlijk gegrond genoemd kan worden.*

*Zelfs indien uw Raad per impossibile van oordeel zou zijn dat de verzoekende partij over een afdoende persoonlijk belang zou beschikken, **quod certe non**, dan nog dient vastgesteld dat dit gebaseerd is op een manifest foutieve lezing van de duidelijke stukken in dit dossier waarbij de verzoekende partij zichzelf voortdurend tegenspreekt.*

*...*

*Om overduidelijke redenen laat de verzoekende partij na te vermelden dat het terras van de vrijwillig tussenkomen partij omgeven wordt door een muur van net geen meter hoog, ten einde de privacy van eenieder afdoende te garanderen, hetgeen duidelijk blijkt uit de ingediende bouwplannen. De gebrekkige en (doelbewuste) verkeerde lezing van het dossier kan het middel dan ook bezwaarlijk een gegrond karakter verlenen.*

*De bewering van de verzoekende partij dat de bouwheer tijdens de hoorzitting bij de verwerende partij zou hebben erkend dat het gebouw hoger is dan 6m is niet correct en minstens ongenueanceerd. De architect van de vrijwillig tussenkomende partij heeft de bouwplannen van de woning nogmaals toegelicht, waarbij uitdrukkelijk werd gewezen op het glooiende profiel van de omgeving. De architect heeft bij het ontwerp van de woning dan ook perfect rekening gehouden met deze glooiingen, waardoor het gabariet van de geplande woning perfect past in het bestaande straatbeeld (zie stuk 1, 3,4 en 5).*

...

In ondergeschikte orde stellen de tussenkomende partijen dat het bestreden besluit meer dan afdoende ingaat op het aspect van de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening gehouden wordt met de ingediende bouwplannen, de feitelijke situatie en de argumenten van de beide partijen. Hierbij heeft het bestreden besluit alle argumenten van de verzoekende partij weerlegd, hoewel niet op alle beweringen woordelijk werd geantwoord. Het loutere feit dat het bestreden besluit tot een andere bevinding komt dan hetgeen de verzoekende partij wenst en hierbij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt, impliceert nog geen onwettigheid. Het bestreden besluit is naar het oordeel van de tussenkomende partijen dan ook afdoende gemotiveerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partijen werpen in hun schriftelijke uiteenzetting de onontvankelijkheid op van het vierde middel, omdat de verzoekende partij het vereiste persoonlijke belang bij het middel niet zou aantonen.

De Raad stelt evenwel uit stuk vijf van de verzoekende partij vast dat de woning van de verzoekende partij schuin tegenover het betrokken bouwperceel gelegen is en dat zij klaagt over mogelijke hinder door inkijk op haar eigendom. De verzoekende partij heeft bijgevolg een voldoende persoonlijk belang bij het middel waarbij de schending van de goede plaatselijke ordening wordt ingeroepen door onvoldoende rekening te houden met de onmiddellijke omgeving. De exceptie van de tussenkomende partijen kan bijgevolg niet worden aangenomen.

2.

Wat betreft de ingeroepen schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (verder de formele Motiveringswet) bepalen de artikelen 2 en 3 van die wet dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen én dat deze afdoende moeten zijn.

Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “*slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen*”. Uit een en ander volgt dat op het stuk van de motiveringsverplichting, de voormelde formele Motiveringswet van 1991 van suppletoire aard is.

Art. 4.7.23, §1 VCRO legt aan de deputatie, wanneer zij als orgaan van actief bestuur in beroep uitspraak doet over bouw- en verkavelingsaanvragen, een formele motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de voormelde wet. Conform artikel 4.7.21, §1, in fine VCRO dient de deputatie de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken. Binnen de

haar toegekende appreciatiebevoegdheid en de grenzen van de door het gewestplan/RUP opgelegde bestemmingsvoorschriften, dient zij te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De deputatie dient haar beslissing te nemen, overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO.

De ingeroepen schending van de formele motivering moet dan ook geacht worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

Deze uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist in het licht van de formele motiveringsplicht dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij het verslag daadwerkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt.

Om na te kunnen gaan of de verwerende partij in haar beslissing op een gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of zij zich op een gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt, veronderstelt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat zowel de feitelijke als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen en dient er uit de motivering van het standpunt van de verwerende partij te blijken dat deze bij de uiteindelijke beoordeling werden betrokken. Het louter opnemen van de conclusie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder dat uit de motivering blijkt dat deze bij de eindbeoordeling werd betrokken, kan daartoe niet volstaan.

De voorgeschreven motiveringsplicht vereist daarbij niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Wel zal de bestreden beslissing duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten bevatten waarop het vergunningverlenend bestuur zich steunt of aansluit, derwijze dat het de aanvrager/beroeper mogelijk is met kennis van zaken na te gaan of deze visie al dan niet afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en of hij tegen deze beslissing dient op te komen.

Dit maakt het aan de Raad opgedragen wettigheidstoezicht eveneens mogelijk zodat deze kan nagaan of het vergunningverlenend bestuur is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

3.

*In casu* adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 14 januari 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren omdat de aanvraag naar zijn oordeel de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat. Dit wordt in het verslag als volgt gemotiveerd:

“ ...

*Door de beroeper wordt aangehaald dat er last is van inkijk vanaf de eerste verdieping die gebruikt wordt als leefruimte. Dit wordt ontkend in de nota van de raadsman van aanvragers. Toch is duidelijk dat de nieuw te bouwen woning hoger gelegen is dan ongeveer alle andere woningen in de straat en bovendien beschikt over een volwaardige tweede bouwlaag terwijl de omgevende bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Naast de inkijk vanuit de leefruimtes op de verdieping moet er ook*

*benadrukt worden dat er een groot terras voorzien is op de verdieping zodat de inkijk naar de omgevende woningen en tuinen niet te onderschatten is en storend zal zijn.*

*Het voorzien van een woning bestaande uit 2 bouwlagen op het driehoekige perceel zorgt voor een grote ruimtelijke impact op de omgeving. Niet alleen zijn heel wat bewoners hun zicht kwijt op de duinen, ook verdwijnt het groene pleintje als rustpunt in de verkaveling. Bovendien zal de bebouwing zeer groot tonen door het ontwerp met twee bouwlagen dat bovendien zeer hoog ingeplant wordt op het terrein.*

*In de beschrijvende nota van de architect wordt gesteld dat de maximale hoogte van de woning 6 m bedraagt. Hierbij wordt uitgegaan van het vloerpeil gelijkvloers. Dit vloerpeil is ca. 15 cm hoger dan het stuk van de [REDACTED] dat grenst aan het duinengebied. Ter hoogte van de garage ligt het maaiveld 1 à 1,5 m lager. De woning zal dan ook ervaren worden als zeer volumineus.*

*In de beslissing van de gemeente is aangegeven dat door het CBS na een plaatsbezoek (voor het indienen van deze aanvraag) is overeengekomen dat er kon akkoord gegaan worden met bebouwing mits niet hoger dan aanpalenden. Voorliggend ontwerp is een stuk hoger dan de onmiddellijk aangrenzende bebouwing. In de motivatienota van de raadsman van aanvrager wordt nog verwezen naar een andere woning verderop die ook meer dan één bouwlaag telt. Deze andere woning is op heden een uitzondering qua vormgeving en hoogte en zeker geen referentie voor de doorsnee woningen die in de buurt van het pleintje gelegen zijn.*

*...*

In het bestreden besluit van 18 februari 2010 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De inpasbaarheid in de goede ruimtelijke ordening motiveert ze als volgt:

*“ ...*

*Door de beroeper wordt aangehaald dat er last is van inkijk vanaf de eerste verdieping die gebruikt wordt als leefruimte. Dit wordt ontkend in de nota van de raadsman van de aanvragers.*

*In de beschrijvende nota van de architect wordt gesteld dat de maximale hoogte van de woning 6m bedraagt. Hierbij wordt uitgegaan van het vloerpeil gelijkvloers. Dit vloerpeil is ca. 15 cm hoger dan het stuk aan de [REDACTED] dat grenst aan het duinengebied. Ter hoogte van de garage ligt het maaiveld 1 à 1,5 m lager.*

*In de beslissing van de gemeente is aangegeven dat door het CBS na een plaatsbezoek ( voor het indienen van deze aanvraag) is overeengekomen dat er kon akkoord gegaan worden met bebouwing mits niet hoger dan aanpalenden. In de motivatienota van de raadman van aanvragers wordt nog verwezen naar een andere woning verderop die ook meer dan één bouwlaag telt.*

*De bouwplaats bevindt zich in een wijk die meandert in een duinenrijke omgeving. Het is dan ook eigen aan de omgeving dat de straten het typische duinenprofiel volgen en omhoog en omlaag gaan. Er valt dan ook niet in te zien waarom betrokken woning niet aanvaardbaar zou zijn, nu het ontwerp zich inpast in de onmiddellijke omgeving waarin nog woningen met meer dan één bouwlaag voorkomen. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

*...”*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing van 18 februari 2010 in punt 3 weliswaar de conclusie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 januari 2010 overneemt, doch klaarblijkelijk zonder deze te betrekken bij haar uiteindelijke beoordeling van de aanvraag, wat in het licht van de formele motiveringsplicht uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO niet kan volstaan.

De motivering van het eigen standpunt van de verwerende partij lijkt, wat betreft de goede ruimtelijke ordening betreft, in wezen te bestaan uit affirmaties en stijlformules die de concreet onderbouwde punten van kritiek in het verslag niet ontmoeten.

Zo zal de inkijk vanuit de te bouwen woning naar het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar storend zijn, nu deze hoger gelegen zal zijn dan ongeveer alle andere woningen in de straat en bovendien beschikt over een volwaardige tweede bouwlaag, terwijl de omgevende bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit één bouwlaag en een hellend dak. De verwerende partij beperkt er zich in haar beslissing echter toe om met betrekking tot de inkijk louter te stellen dat deze in de nota van de raadsman wordt ontkend en verder in algemene bewoordingen te verwijzen naar het meanderen van de wijk in een duinrijke omgeving, waardoor ook de straten omhoog en omlaag gaan.

Uit niets in de motivering van de verwerende partij blijkt dat de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omschreven problematiek van inkijk bij de eindbeoordeling in overweging werd genomen of daadwerkelijk werd afgetoetst aan de concrete situatie in de onmiddellijke omgeving.

Ook wat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving betreft van de hoger gelegen woning met twee bouwlagen betreft, blijkt uit punt *'4. Motivatie standpunt Deputatie'* niet dat de verwerende partij de concreet onderbouwde punten van kritiek uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar eindbeoordeling heeft betrokken.

De verwerende partij beperkt zich tot de verwijzing naar de motivatienota van de raadsman van de tussenkomende partijen waarin wordt verwezen *'naar een andere woning verderop die ook meer dan één bouwlaag telt'* en de louter algemene overweging *'dat de bouwplaats zich in een wijk bevindt die meandert in een duinenrijke omgeving', 'het dan ook eigen is aan de omgeving dat de straten het typische duinenprofiel volgen en omhoog en omlaag gaan'* en dat *'er dan ook niet valt in te zien waarom betrokken woning niet aanvaardbaar zou zijn, nu het ontwerp zich inpast in de onmiddellijke omgeving waarin nog woningen met meer dan één bouwlaag voorkomen.'* Dit, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van oordeel was dat de te bouwen woning de draagkracht van de onmiddellijke omgeving zou overstijgen doordat het ontwerp een stuk hoger gelegen is dan de onmiddellijk aangrenzende bebouwing en twee bouwlagen voorziet. De ene woning waarnaar in de motivatienota van de raadsman van de tussenkomende partijen wordt verwezen, is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een uitzondering qua vormgeving en hoogte en zeker geen referentie voor de doorsnee woningen die in de buurt van het pleintje gelegen zijn.

#### 4.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Hoewel het aan de Raad niet toekomt zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de bevoegde administratie, dient hij in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die juist beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Opdat de verwerende partij in alle redelijkheid een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, is zij ertoe gehouden alle aspecten van het dossier in ogenschouw te nemen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst nu uit het verslag van 14 januari 2010 blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en een te grote impact op de onmiddellijke omgeving.

De Raad stelt in casu vast dat, hoewel de conclusie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgenomen werd in de beslissing, uit de motivering van de verwerende partij zelf niet kan worden afgeleid of het verslag daadwerkelijk bij de eindbeoordeling is betrokken en evenmin op welke concrete gronden, gesteund op afdoende motieven, afgeweken werd van dat verslag en de daarin opgenomen toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft de aanvraag naar het oordeel van de Raad dan ook op een kennelijk onzorgvuldige wijze aan de goede plaatselijke ordening getoetst.

Door zonder gedegen motivering te oordelen dat de geplande werken vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaard kunnen worden, daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de geplande werken in zijn verslag niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening achtte, schendt de verwerende partij artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO evenals artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

Het vierde en het vijfde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

Een onderzoek naar de gegrondheid van de overige middelen is niet noodzakelijk, aangezien dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2010, waarbij enerzijds de beslissing van 4 februari 2010 werd ingetrokken en anderzijds aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS