

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0104 van 5 maart 2013  
in de zaak 1112/0500/SA/4/0450

*In zake:*

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Myriam VAN HONSTE  
kantoor houdende te 2930 Brasschaat, Bredabaan 331  
en advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van 5 september 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parking.

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

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 29 augustus 2012 met nummer S/2012/0179 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd in het samenhangende dossier 1112/0514/SA/4/0459. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Kristof HECTORS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

In het arrest van 29 augustus 2012 met nummer S/2012/0179 betreffende de vordering tot de schorsing van de bestreden beslissing werd het aanvullend stuk 10 van de verzoekende partij uit de debatten geweerd op grond van volgende beoordeling:

*“1.*

*De tussenkomende partij stelt als volgt:*

*“Verzoekende partijen delen na indiening van hun verzoekschrift nog een bijkomend stuk 10 mee aan Uw Raad. Volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad, laat de VCRO niet toe dat na indiening van het verzoek tot schorsing nog bijkomende stukken worden meegedeeld.*

*...*

*De verzoekende partijen hadden na aanplakking van de bestreden beslissing nog 45 dagen om een beroep aan te tekenen bij Uw Raad. Deze termijn volstaat ruimschoots om een eventuele eigen schaduwstudie te laten opmaken. Dat zij de schaduwstudie laattijdig overmaken is dus aan de eigen nalatigheid van de verzoekende partijen zelf te wijten. Verzoekende partijen tonen zelfs niet aan waarom het volstrekt onmogelijk zijn om deze*

*studie te laten opmaken binnen dit tijdsbestek van 45 dagen. Bovendien hadden ze deze studie reeds kunnen opmaken en meedelen in het kader van de administratieve procedure.*

*Bijgevolg is stuk 10 onontvankelijk en verzoekt tussenkomende partij dit te weren uit de debatten.”*

2.

*De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen met een aangetekende zending van 22 maart 2012 een bijkomend stuk 10 aan de Raad hebben meegedeeld.*

*Aangezien dit stuk werd ingediend buiten de beroepstermijn van 45 dagen en geen betrekking heeft op nieuwe feiten of feiten die de verzoekende partijen niet konden kennen op het ogenblik dat de voorliggende vordering werd ingesteld, dient dit stuk uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing te worden geweerd.”*

2.

*Standpunt van de verzoekende partijen in de toelichtende nota*

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota - getiteld als wederantwoordnota – dat zij de “beslissing” van de Raad in het “schorsingsarrest” tot het uit de debatten weren van stuk 10 betreurt en vragen heeft bij het feit dat het stuk geen betrekking zou hebben op nieuwe feiten of feiten die de verzoekende partij konden kennen op het ogenblik dat de vordering werd ingediend. Ze stellen verder:

*“ ...*

*Het besluit een schaduwstudie op te laten maken is geen evidente beslissing voor particulieren die wensen op te komen tegen een onrechtmatig verleende stedenbouwkundige vergunning. Dit zijn kosten die ze immers zelf moeten dragen en niet (evident) kunnen verhalen op een derde partij. Een dergelijke studie kon bovendien pas besteld worden nadat de bestreden stedenbouwkundige vergunning was geanalyseerd en beoordeeld waardoor bleek dat een objectieve studie vereist was. Tot slot kan een dergelijke studie ook niet onmiddellijk worden opgeleverd en werd deze aan Uw Raad overgemaakt van zodra deze klaar was.”*

3.

*Beoordeling door de Raad*

3.1.

Artikel 4.8.16, § 4 VCRO bepaalt dat een verzoeker aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken kan toevoegen die hij nodig acht en dat de overtuigingsstukken door een verzoeker worden gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

Art. 4.8.20 VCRO luidt als volgt:

*“ § 1. De verweerder dient een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele bijkomende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in, binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 4.8.17, § 1, tweede lid.*

*§ 2. Een afschrift van de antwoordnota wordt aan de verzoeker overgemaakt door de griffier, die de verzoeker tevens van de neerlegging van het administratief dossier in kennis stelt.*

*De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervaltijd van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in het eerste lid. De verzoeker kan aan de wederantwoordnota de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.*

*Indien de verweerder verzuimd heeft om een tijdige antwoordnota in te dienen, wordt de verzoeker hiervan door de griffier in kennis gesteld, en mag hij de wederantwoordnota vervangen door een toelichtende nota."*

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker zijn middelen dient uiteen te zetten in het verzoekschrift tot nietigverklaring en daaraan de "overtuigingsstukken die hij nodig acht" kan toevoegen. Het uiteenzetten van de middelen, met de overtuigingsstukken die daarmee gepaard gaan, maakt een essentieel onderdeel uit van het verzoekschrift aangezien het de andere partijen toelaat zich te verdedigen en het de Raad toelaat de gegrondheid van het aangevoerde te onderzoeken. De overtuigingsstukken die de uiteenzetting van de middelen ondersteunen dienen gevoegd te worden bij het verzoekschrift. Er anders over oordelen zou een schending betekenen van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere partijen.

Het feit dat een verzoeker ter gelegenheid van het indienen van een toelichtende nota de "overtuigingsstukken" kan toevoegen die hij nodig acht, kan niet tot een andere conclusie doen leiden. Deze bepaling kan immers, gelet op het bovenstaande, geen betrekking hebben op "overtuigingsstukken" die een verzoeker reeds kon toevoegen aan het verzoekschrift.

### 3.2.

Het voorgaande kan niet beletten dat een verzoeker de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover hij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift of de wederantwoordnota of toelichtende nota.

### 3.3.

De argumentatie van de verzoekende partijen dat het laten opmaken van een schaduwstudie geen evidente beslissing is, dat dergelijke studie niet eerder kan besteld worden dan na analyse van de bestreden beslissing en dat een dergelijke studie ook niet onmiddellijk kan worden "opgeleverd" toont niet aan dat een verzoeker er niet kan in slagen om binnen de beroepstermijn van 45 dagen een schaduwstudie voor te leggen. De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat het stuk dat diende ter ondersteuning van hun middelen, niet kon gevoegd worden bij het verzoekschrift.

### 3.4.

De conclusie van het bovenstaande is dat er geen redenen zijn om anders te oordelen over het aanvullend stuk 10 van de verzoekende partijen dan in het arrest van 29 augustus 2012 met nummer S/2012/0179.

## **IV. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## V. FEITEN

Op 13 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking en drie eengezinswoningen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 mei 2011 tot en met 4 juli 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de eerste verzoekende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 8 juni 2011 een ongunstig advies uit en op 22 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De brandweer van de gemeente Zoersel brengt op 30 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel verleent op 1 augustus 2011 een ongunstig advies voor het bouwen van drie eensgezinswoningen en een voorwaardelijk gunstig advies voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, met een commerciële ruimte en ondergrondse parking.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“...

*Mijn advies is **voorwaardelijk gunstig** voor het appartementsgebouw, volgende voorwaarden worden opgelegd:*

- *De aanvraag moet aangepast worden om in overeenstemming te zijn met de regelgeving van het burgerlijk wetboek: de terrassen mogen slechts voorzien worden tot op max. 1,90 m van de perceelsgrenzen, de opengaande ramen mogen niet uitkomen op het plat dak, dit wil zeggen dat o.a. de slaapkamer van het meest rechtse appartement op de dakverdieping moet aangepast worden en het raam moet opgeschoven worden.*
- *Het profiel van de bestaande rechtsaanpalende bebouwing is niet duidelijk weergegeven op de plannen. Het is noodzakelijk dit bijkomend uit te werken voor de afgifte van de vergunning. Pas na deze uitwerking kan nagegaan worden wat de hoogte is van de scheidingsmuur en het al dan niet voorzien van de terrassen tot tegen de perceelsgrens kan geëvalueerd worden.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van het college van burgemeester en schepenen van Zoersel van 1/08/2011 moeten strikt nageleefd worden.*

*Mijn advies is **ongunstig** betreffende de 3 woningen aan de [REDACTED]:*

- *De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van Zoersel van 1/08/2011 wordt volledig gevolgd.*

- *Bijkomend wordt opgemerkt dat de voorziening van max. 2 kleine woningen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een zadeldak zonder de voorziening van dakkapellen of dakuitbouwen op 20/12/2010 in een overleg werd beklemtoond door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Dit standpunt blijft behouden. Het project voldoet niet aan deze voorwaarden.*
- *Gelet op de omliggende bebouwing die vrij laag en beperkt is, is de voorziening van 3 woningen met de grote dakuitbouwen stedenbouwkundig onaanvaardbaar. Het voorgestelde volume is in zijn geheel veel te zwaar voor deze omgeving. Door de voorziening van de verschillende dakuitbouwen wordt een bijkomende woonlaag gecreëerd, wat niet aanvaardbaar is. Het project heeft in zijn geheel het uitzicht van een project bestaande uit 3 bouwlagen en een dak. Hierdoor wordt de draagkracht van de omgeving overschreden.*
- *De draagkracht van het perceel wordt eveneens overschreden door de beperkte afstand die er overblijft tussen de woningen en het appartementsgebouw. De diepte van de tuinzones zijn te beperkt, een tuinzone van een diepte van minimaal 10 m is noodzakelijk en wordt als een algemene voorwaarde beschouwd. Daarenboven kunnen er door de beperkte afstand tussen de gebouwen problemen ontstaan betreffende de privacy.*  
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel beslist op 5 september 2011 om een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van de gevraagde meergezinswoning en weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de 3 eengezinswoningen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...

#### Advies

*Het schepencollege geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking aan [REDACTED] 107 & [REDACTED] 2.*

*De aanvrager dient wel rekening te houden met:*

- *de afstand van dakuitbouw langs de kant van [REDACTED] (minstens 1 meter)*
- *het terras van de commerciële ruimte (minstens 1 meter van de perceelsgrens)*
- *de helling van de inrit van de ondergrondse parking (helling mag pas aanvangen vanaf de voorgevelbouwlijn)*
- *een voldoende hoge groene buffer tussen de verschillende percelen*
- *advies van het Centrum voor Toegankelijkheid*
- *advies van de brandweer van Zoersel*

*Het schepencollege geeft een ongunstig advies voor de woningen langs de [REDACTED]. In plaats van de voorgestelde aaneengesloten bebouwing, kan hier een gekoppelde bebouwing worden ingeplant met een beperktere bouwdiepte en een nokhoogte van maximum 10,5 meter.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Gezien de aanvraag als één geheel werd ingediend dienen zowel de 3 woningen als het appartementsgebouw opnieuw beoordeeld te worden.*

- *Een nieuwe ontwikkeling van woningen in combinatie met appartementen is op deze locatie aanvaardbaar en functioneel inpasbaar in de omgeving.*
- *Het hele bouwprogramma is echter zeer uitgebreid en overschrijdt de draagkracht van de omgeving.*

*De woningen zorgen voor een verdichting en verzwaring van het open straatbeeld langs de [REDACTED]. Hier komen geen aaneengesloten huizenrijen voor en ook geen bebouwing van 3 bouwlagen. De bebouwing is er minder dicht en lager. De tuinen van de woningen zijn bovendien veel te ondiep. Een minimale diepte van 10 m is vereist of een grotere breedte van de tuinen. Dit komt ook de privacy ten goede. Nu zijn de tuinen van zowel de woningen als het appartementsgebouw zeer beperkt. De afstand tussen beide gebouwen is slechts 10m. Vanop de dakterrassen bij het appartementsgebouw is er zeer veel inkijk in de tuinen van de woningen.*

*Door 2 woningen te voorzien, zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen en de GSA, ontstaat er een ruimtelijk aanvaardbaarder geheel met kwalitatievere tuinzones. De bouwhoogte kan beperkter blijven doordat er een grotere bebouwbare oppervlakte ontstaat. De grote dakkapellen kunnen verdwijnen en de dakhelling kan teruggebracht worden naar een standaard helling van max. 45°.*

*Huidig voorstel voor de woningen is ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

- *Het voorzien van appartementen langs de zijde van [REDACTED] is aanvaardbaar. Er is hier een zekere mate van verdichting. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak, maar is niet typisch voor de bebouwde omgeving. De aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak is aanvaardbaar. De dakuitbouw achteraan zorgt wel voor een volledige 3<sup>de</sup> bouwlaag. De aansluiting langs de zijde van de [REDACTED] is te grootschalig en te hoog. Er dient afgebouwd te worden naar de zijde van [REDACTED] toe. Hier is de bebouwing veel opener en lager. De voorgestelde bebouwing met 3 bouwlagen op 3m afstand van de perceelsgrens zorgt voor een zware impact op de aanpalende woning links met slechts 1 bouwlaag onder hellend dak en heeft een grote impact op het straatbeeld.*

*De bouwdiepte van het appartementsgebouw in combinatie met de ontwikkeling van de woningen langs de [REDACTED] zorgt voor ondiepe tuinzones en perceelsgrenzen die wel heel dicht bij elkaar liggen zodat er problemen zijn naar inkijk. Ook is de diepte van de tuinen links wel zeer beperkt. De bebouwing staat slechts op 10m uiteen.*

*Langs de zijde van de [REDACTED] dient dus zowel in hoogte als in bouwdiepte een aanpassing van het ontwerp voorzien te worden*

”  
...

Na de hoorzitting van 19 december 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, met commerciële ruimte en ondergrondse parking. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie eengezinswoningen aan de [REDACTED] wordt geweigerd. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 9. Beoordeling:

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

...

*Gezien de aanvraag als één geheel werd ingediend dienen zowel de 3 woningen als het appartementsgebouw opnieuw beoordeeld te worden.*

*Een nieuwe ontwikkeling van woningen in combinatie met appartementen is op deze locatie aanvaardbaar en functioneel inpasbaar in de omgeving.*

*De woningen zorgen echter voor een te grote verdichting en verzwaring van het open straatbeeld langs de [REDACTED]. Hier komen geen aaneengesloten huizenrijen voor en ook geen bebouwing van 3 bouwlagen. De bebouwing is er minder dicht en lager. De tuinen van de woningen zijn bovendien veel te ondiep. Een minimale diepte van 10m is vereiste of een grotere breedte van de tuinen. Dit komt ook de privacy ten goede. Nu zijn de tuinen van de woningen zeer beperkt. Door 2 woningen te voorzien, zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen en de GSA, ontstaat er een ruimtelijk aanvaardbaarder geheel met kwalitatievere tuinzones. De bouwhoogte kan beperkter blijven doordat er een grotere bebouwbare oppervlakte ontstaat. De grote dakkapellen kunnen verdwijnen en de dakhelling kan teruggebracht worden naar een standaard helling van max. 45°.*

*Huidig voorstel voor de woningen is ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

*Het voorzien van appartementen langs de zijde van [REDACTED] is aanvaardbaar. Er is hier een zekere mate van verdichting en er bevinden zich gelijkaardige projecten in de onmiddellijke omgeving. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak, maar is niet typisch voor de bebouwde omgeving. De aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak is aanvaardbaar. De dakuitbouw achteraan zorgt wel voor een volledige 3<sup>de</sup> bouwlaag. De deputatie acht de bouwhoogte en diepte aanvaardbaar in de omgeving. In de voorgevel zit voldoende variatie zowel qua materiaalgebruik als vormgeving zodat het volume niet te massief wordt in het straatbeeld.*

*Langs de zijde van de [REDACTED] worden de volumes afgebouwd om een overgang te vormen naar de aanpalende woning. Deze heeft slechts 1 bouwlaag onder zadeldak. Het toegelaten gabariet van deze woning is echter veel groter dan de bestaande en kan aldus in de toekomst nog aanzienlijk worden uitgebreid. Door het afbouwen van de volumes acht de deputatie deze overgang aanvaardbaar.*

*De appartementen zijn voldoende kwalitatief ingericht en voorzien van buitenruimte en berging. Er wordt ook voldoende parkeerplaats voorzien.*

*Het project betekent een verbetering van de huidige toestand en er wordt meer groen voorzien.*

*Er is geen hinder qua schaduw en lichtinval naar de aanpalenden. De dakuitbouwen, ramen en terrassen dienen wel te voldoen aan de regelgeving van het burgerlijk wetboek.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.



## VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partijen

Bij arrest van 29 augustus 2012 met nummer S/2012/0179 werd vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

## VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### *Standpunt van de partijen*

In het enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.

Onder een titel "schending artikel 4.3.1 VCRO" zetten de verzoekende partijen uiteen:

" ...

#### 1.1 TOETSING AAN AANDACHTSPUNTEN EN CRITERIA INZAKE DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

##### 1.1.1 DE SCHAAL EN DE RUIMTELIJKE INPASBAARHEID

*Met uitzondering van de gevelbreedte langsheen het [REDACTED], kunnen er volgens het zonet besproken GRSP Zoersel geen meergezinswoningen worden ingeplant langsheen [REDACTED]. Hoewel deze voorschriften juridisch niet afdwingbaar zijn, zijn deze wel richtinggevend inzake de gewenste stedenbouwkundige inrichting op deze locatie.*

*Het voorziene appartementsgebouw op deze locatie is ontegensprekelijk veel te groot, te hoog, te imposant en te breed voor de lokale context waarvoor de typologie van dergelijke grote appartementsgebouwen een volstrekt nieuw gegeven is. Het voorziene appartementsgebouw voorziet in **3 volwaardige bouwlagen onder een opliggend zadeldak**.*

*Onderstaande foto's tonen duidelijk aan dat in de [REDACTED] (waar 80 % van het vergunde gebouw zal worden ingeplant) er enkel vrijstaande eengezinswoningen voorkomen met **één volwaardige bouwlaag met zadeldak**.*

...

*In casu ent de Deputatie de bestreden stedenbouwkundige vergunning op het feit dat ze er van uit gaat dat wanneer verzoekende partijen de woning zullen (doen) verhogen, het door de Deputatie blijkbaar erkende probleem van het aanzienlijke hoogteverschil zichzelf zal oplossen.*

*Dit vormt vooreerst geen beleidsmatige ontwikkeling doch een louter privatieve. Een beleid inzake ruimtelijke ordening kan niet gebaseerd worden op vrijblijvende privatieve initiatieven. Bovendien kan het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor één constructie niet impliceren dat een aanpalende eigenaar verplicht wordt werken uit te voeren aan zijn woning wanneer die conform de verleende stedenbouwkundige*

vergunningen werd gebouwd en vooral wanneer zijn woning conform is aan de bestaande typologie van de omgeving.

Verzoekende partijen hebben evident geen enkel plan om het huis te gaan afbreken, heropbouwen, uitbreiden, etc. in functie van een aanpalend appartementsgebouw. Volgens deze "logica" zou over honderd jaar heel [REDACTED] vol staan met appartementsgebouwen met 3 volwaardige bouwlagen onder een opliggend zadeldak.

...

#### 1.1.2 HET RUIMTEGEBRUIK, DE BOUWDICHTHEID EN DE HINDERASPECTEN

De aspiratie om 18 appartementen te bouwen op een zeer smal rechthoekig hoekperceel zorgt ervoor dat niet enkel aan de straatkant een ruimtelijk onaanvaardbare inplanting ontstaat doch ook aan de achterzijde van het gebouw. Zowel de "tuinen" van de gelijkvloerse verdieping doch vooral de terrassen op de eerste en tweede verdieping van het appartementsgebouw zullen veel te dicht tegen de perceelsgrenzen van de woning van verzoekende partijen komen aanschurken.

Dit creëert een onaanvaardbare druk op de aangrenzende percelen wat betreft:

##### - **Inkijk**

Van op een groot aantal terrassen op de eerste verdieping en vanuit alle ramen op de tweede verdieping zal er een onvermijdelijk rechtstreekse inkijk zijn in de tuin en de woning van de verzoekende partijen. De terrassen mogen blijkbaar slechts voorzien worden tot op 1,9 m van de perceelsgrenzen waardoor de privacy van tweede verzoekende partij volledig verloren gaat. In een grootstedelijke context is dit veelal een realiteit, in buitengebied buiten de dorpskern is dit onaanvaardbaar op een dergelijke schaal.

...

Het is zeer opmerkelijk dat de Deputatie inzake de door het CBS Zoersel reeds geweigerde stedenbouwkundige vergunning voor de drie eengezinswoningen (die nota bene meer in het straatbeeld van de [REDACTED] passen dan het appartementsgebouw in [REDACTED]) wel een weigeringsgrond vindt in de privacy en inkijk, doch niet in het appartementsgebouw dat als een grote poppenkast wordt opgetrokken tegen de woning van verzoekende partijen.

##### - **Schaduw**

Het appartementsgebouw werpt ontegensprekelijk een schaduw op de tuin en de woning van verzoekende partijen vanaf de middag tot zonsondergang. In het kader van de procedure bij de Deputatie werden door de BVBA [REDACTED] een eenzijdig opgemaakte schaduwstudie gevoegd.

...

Teneinde hieromtrent enige duidelijkheid te verkrijgen hebben verzoekende partijen een ingenieur gevraagd dat er een nieuwe zonnestudie zou gemaakt worden. Het tijdsbestek is echter te kort om dit tegen het indienen van huidig verzoekschrift klaar te hebben. Deze schaduwstudie wordt zo spoedig mogelijk aan huidig dossier toegevoegd.

##### - **Druk van het appartementsgebouw**

Het appartementsgebouw is dermate hoog in vergelijking met de bestaande bebouwing dat het beoogde appartementsgebouw een onaanvaardbare druk legt op de omliggende omgeving.

...

##### - **Lichtpollutie**

Verzoekende partijen worden ongewenst geconfronteerd met een enorme lichtmuur aan de zijkant van haar woning en vanuit hun tuin.

...

- **Geluidsdruk**

*Verzoekende partijen krijgen binnen een straal van 30 meter 50 nieuwe bewoners te verwerken met terrassen en tuinen waardoor er ontegensprekelijk een zware geluidsdruk ontstaat op de omgeving die nog wordt versterkt ingevolge het ingesloten karakter van de bebouwing en de weergalming op gesloten gevels.*

...

**1.1.4. DE MOBILITEITSDRUK**

...

*Deze toename zal op de buurtweg [REDACTED] voor een zware verkeersdruk zorgen die in deze landelijke zijstraten ongezien en onaanvaardbaar is.*

...

**1.2. TOETSING AAN DE IN DE OMGEVING BESTAANDE TOESTAND**

...

*Hetgeen in de beoordeling van de Deputatie opmerkelijk is, is haar argumentatie inzake de weigering van de in de bouwaanvraag voorziene 3 eengezinswoningen.*

*Hieromtrent stelt de Deputatie het volgende:*

...

*Een dergelijke motivering is zeer opmerkelijk in tegenstelling met de summiere motivering ten aanzien van [REDACTED] waar blijkt dat, in tegenstelling tot de [REDACTED], de woningen werkelijk kleinschaliger en minder dichtbebouwd zijn. De [REDACTED] is immers een drukke Gewestweg met dense en hogere bebouwing op smallere percelen terwijl [REDACTED] een gemeenteweg is met lagere woningen en bredere percelen.*

...

**1.3. ONVERENIGBAAR MET BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN**

...

*Uit voormelde analyse blijkt ontegensprekelijk dat het vergunde appartementsgebouw bezwaarlijk in overeenstemming kan worden geacht met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

...”

**2.**

Onder de titel “schending formele motiveringsplicht” stellen de verzoekende partijen:

“ ...

*Zoals in huidig verzoekschrift reeds uitvoerig werd uiteengezet, kan het bestreden besluit bezwaarlijk als afdoende gemotiveerd worden beschouwd. Hoewel er door verzoekende partij op een zeer nauwkeurige wijze in hun beroepschrift was aangegeven waarom de stedenbouwkundige vergunning niet in overeenstemming was met art. 4.3.1 VCRO, hierbij expliciet gevolgd door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, besloot de Deputatie de stedenbouwkundige vergunning alsnog te verlenen.*

...

*Gelet op het feit dat het bestreden besluit op basis van de voormelde ontbrekende, foutieve, tegenstrijdige en/of niet afdoende uitgewerkte argumenten werd gemotiveerd, werd de formele motiveringsplicht dan ook geschonden.*

...”

**3.**

Onder de titel “schending zorgvuldigheidsbeginsel” stellen de verzoekende partijen:

“ ...

*Uit alle voorliggende feiten en de beschikbare dossierstukken blijkt dat de Deputatie niet alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk heeft vergaard,*

*geïnventariseerd en gecontroleerd, opdat zij met kennis van zaken kon beslissen. Dit klemmt des te meer wanneer op een ongemotiveerde wijze wordt afgeweken van een deugdelijk uitgewerkt advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.*

*Bovendien kan bezwaarlijk worden aanvaard dat alle betrokken belangen zorgvuldig werden beoordeeld en afgewogen opdat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad. De door verzoekende partijen onderbouwde bezwaren inzake privacy, inkijk, schaduwvorming, bouwtypologie etc. werden door de Deputatie niet zorgvuldige afgewogen.*

*...*

4.

De verzoekende partijen stellen tenslotte onder de titel "schending materiële motiveringsplicht":

*" ...*

*De motieven moeten bijgevolg minstens kenbaar, feitelijk juist en draagkrachtig (d.w.z. de beslissing rechtens kunnen dragen en verantwoorden) zijn.*

*Zoals hiervoor uitvoerig werd uiteengezet voldoet de motivering in het bestreden besluit niet aan de voormelde voorwaarden.*

*..."*

5.

De tussenkomen partij werpt op dat het middel onontvankelijk is aangezien het is opgebouwd uit opportuniteitsbeoordelingen en de Raad niet bevoegd is tot het beoordelen van een aanvraag tot vergunning. De tussenkomen partij werpt verder op dat voor zover de middelen betrekking hebben op [REDACTED] 111, de verzoekende partijen, die respectievelijk eigenaar en bewoner zijn van [REDACTED] 4, geen belang hebben bij het middel.

De tussenkomen partij repliceert verder:

*" ...*

*5.1.1 Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*...*

*Art. 2.1.2.§7 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.*

*Aangezien het middel aanvoert dat de bestreden beslissing onwettig is wegens een vermeende schending van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan ("GRS"), gaat het middel uit van een standpunt dat strijdig is met voormelde bepaling. Verzoekende partijen erkennen zelf in hun verzoekschrift dat het GRS "juridische niet afdwingbaar" is (p.15).*

*Het middel is dus onontvankelijk.*

*...*

*Door verzoekende partijen werd steeds gesteld dat het project 4 bouwlagen zou omvatten. Het project bestaat evenwel uit 3 bouwlagen zijnde een gelijkvloerse winkelruimte en 2 bouwlagen bestemd voor appartementen. Het gaat dus niet om 4 bouwlagen en een vierde topbouwlaag.*

*Het gaat hier om betaalbare gediversifieerde appartementen in een hedendaagse en kwaliteitsvolle architectuur.*

*[REDACTED] 107 en [REDACTED] 2 maken onbetwistbaar deel uit van het Centrum van Zoersel en zijn gelegen in de dichtbebouwde woonkern nabij het centrum en nabij het dorpsplein. Verdichting is hier dan ook mogelijk. Uit de diverse foto's bij het aanvraagdossier blijkt dat*

het project ook wel echt midden in het [REDACTED] te situeren is aan het dorpsplein, over de fietsenwinkel en over de [REDACTED] en het café op het dorpsplein.

...

In de bestreden beslissing wordt afdoende gemotiveerd dat het vergunde project verenigbaar is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Zo wordt gewezen op de mate van verdichting in de omgeving en op gelijkaardige projecten in de onmiddellijke omgeving:

...

#### 5.1.4 Geen schending van de formele motiveringsplicht

...

Hierboven werd onder punt 6.1.1.2 inzake de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand duidelijk aangetoond dat de bestreden beslissing wel degelijk de aanvraag juist en zorgvuldig heeft beoordeeld in het licht van de te [REDACTED] en [REDACTED] in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en de densiteit.

...

In de bestreden beslissing worden de opgeworpen hinderaspecten uitdrukkelijk verworpen. Er wordt benadrukt dat dakuitbouwen, ramen en terrassen beantwoorden aan de regelgeving van het Burgerlijk Wetboek. Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze vaststelling onwettig is.

Tussenkomen de partij verwijst naar de uiteenzetting hierboven inzake de weerlegging van de opgeworpen hinderaspecten.

In de bestreden beslissing wordt gemotiveerd dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze vaststelling onwettig is.

Tussenkomen de partij verwijst naar de uiteenzetting hierboven inzake de weerlegging van de mobiliteitsimpact.

De bestreden beslissing motiveert uitdrukkelijk dat gelet op de in de bestreden beslissing vervatte motivering, de Deputatie zich niet aansluit bij het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.

Bovendien kan er nog op worden gewezen dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift stellen dat zij vóór de hoorzitting kennis hadden van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, zodat het normdoel van de motivering van de bestreden beslissing m.b.t. dit verslag is bereikt. Het verslag zelf en dus ook de motieven van dit verslag waren voor verzoekende partijen reeds vóór de hoorzitting gekend.

...

#### 5.1.5 Geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel

...

Onder de hoofding “schending zorgvuldigheidsbeginsel” wordt nergens aangetoond en omschreven op welke wijze de bestreden beslissing de VCRO zou schenden.. Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

#### 5.1.6 Geen schending van de materiële motiveringsplicht

...

Onder de hoofding “schending van de materiële motiveringsplicht” wordt nergens aangetoond en omschreven op welke wijze de bestreden beslissing de VCRO zou schenden..

Het middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

6.

De verzoekende partijen dupliceren in hun toelichtende nota onder meer:

“ ...

Ten eerste m.b.t. het niet-eensluitend verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar (PSA)

*In casu wordt in het bestreden besluit louter vermeldt dat “de deputatie zich niet aansluit bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 15 december 2011 gelet op de bovenstaande motivering”.*

*Hierdoor wordt louter met een stijlformule naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwezen, hetgeen naar het oordeel van Uw Raad in het kader van de formele motiveringsplicht dus niet volstaat.*

...

*Uit een samenlezing van het bestreden besluit [stuk 2] en het verslag van de PSA [stuk 3], blijkt duidelijk dat de Deputatie het verslag van de PSA na de hoorzitting (waarop nota bene geen enkel van haar leden aanwezig was!!) heeft overgenomen en op slechts een aantal punten feitelijk incorrect heeft aangevuld en gewijzigd.*

*Het voorgaande wordt tenslotte nog treffend geïllustreerd door het feit dat het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit stelt “de aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard mits de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen strikt worden nageleefd.”*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Uit het dossier blijken de volgende gegevens.

Het aangevraagde project betreft de afbraak van bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, met een commerciële ruimte en een ondergrondse parking en het bouwen van drie eengezinswoningen.

De achterzijde van de meergezinswoning paalt aan de achterzijde van de eensgezinswoningen. De drie eengezinswoningen worden opgericht aan de [REDACTED]. De meergezinswoning situeert zich voor het grootste gedeelte aan [REDACTED], een straat die parallel loopt met de [REDACTED], en voor een gedeelte op de hoek [REDACTED]/[REDACTED], waarbij het aan die (rechter-) zijde aansluit op een bestaande woning.

De verzoekende partijen zijn respectievelijk eigenaar en bewoner van een woning gelegen te [REDACTED] 4, zijnde een woning in open bebouwing, die zich situeert aan de linkerzijde van de aangevraagde meergezinswoning.

In de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning voor drie eengezinswoningen geweigerd en een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van de gevraagde meergezinswoning.

2.

De verzoekende partijen voeren uitdrukkelijk een schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Een schending van deze aangehaalde beginselen en bepalingen kan door de Raad slechts vastgesteld worden indien de verzoekende partijen in hun betoog onder het middel meer uiteenzetten dan opportuïteïtskritiek.

Hieronder zal blijken dat dit het geval is, waaruit volgt dat de exceptie van de tussenkomende partij gesteund op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad, niet kan aangenomen worden.

Bovendien zal uit het hier onderstaande blijken dat het middel van de verzoekende partijen, in de mate dat het gegrond bevonden wordt, in onmiddellijk verband staat met de woning van de verzoekende partijen, zodat ook de exceptie van gebrek aan belang bij het middel, zoals aangevoerd door de tussenkomende partij, dient verworpen te worden.

3.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

...”

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 zij 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.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

6.

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 bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling

steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

7.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag voor de meergezinswoning ongunstig beoordeelde om reden dat (1) de aansluiting langs de zijde van de [REDACTED] te grootschalig en te hoog is en er dient afgebouwd te worden naar de zijde van [REDACTED] toe, waar de bestaande bebouwing veel opener en lager is, (2) de voorgestelde bebouwing met 3 bouwlagen op 3 m afstand van de perceelsgrens zorgt voor een zware impact op de aanpalende woning links met slechts één bouwlaag onder hellend dak (waarmee de woning van de verzoekende partijen bedoeld wordt) en een grote impact op het straatbeeld.

Uit de samenvatting van de beroepsargumenten in de bestreden beslissing blijkt bovendien dat ook de verzoekende partijen de aandacht van de verwerende partij vestigen op de grootte van de meergezinswoning en argumenteren dat de meergezinswoning in zijn huidige vorm niet aanvaardbaar is aan de zijde van [REDACTED], dat de afstand met de perceelsgrenzen te klein is en de mobiliteitsimpact te groot.

6.

De motieven in een vergunningsbesluit dienen des te meer concreet en precies te zijn aangaande aspecten van goede ruimtelijke ordening die in de voorafgaande administratieve procedure aan bod zijn gekomen, hetgeen impliceert dat de verwerende partij een bijzondere aandacht diende te besteden aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de aangevraagde meergezinswoning, rekening houdend met de bestaande toestand aan de zijde van [REDACTED] en meer in het bijzonder het bestaande straatbeeld en de bestaande woning van de verzoekende partijen.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dienaangaande dat ze de bouwhoogte en diepte aanvaardbaar acht in de omgeving, dat in de voorgevel voldoende variatie zit zowel qua materiaalgebruik als vormgeving zodat het volume niet te massief wordt in het straatbeeld, dat langs de zijde van [REDACTED] de volumes worden afgebouwd om een overgang te vormen naar de aanpalende woning, die slechts één bouwlaag onder zadeldak heeft maar waarvan het gabariet in de toekomst nog aanzienlijk kan worden uitgebreid, dat er is geen hinder qua schaduw en lichtinval naar de aanpalenden, maar dat de dakuitbouwen, ramen en terrassen wel dienen te voldoen aan de regelgeving van het burgerlijk wetboek.

Daargelaten de vraag of de verwerende partij in redelijkheid tot de conclusie kon komen dat de bouwdiepte en hoogte van de meergezinswoning aanvaardbaar is doordat het materiaalgebruik en de vormgeving ervoor zorgen dat het volume niet “te massief” wordt in het straatbeeld, moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen beoordeling bevat van de “aansluiting” van de aangevraagde meergezinswoning met de woning van de verzoekende partijen, behalve dat de voorgestelde afbouw van volume in het project aanvaardbaar zou zijn omdat “het gabariet” van deze woning “in de toekomst nog aanzienlijk kan worden uitgebreid”. Naast de vaststelling dat deze overwegingen, in het licht aan de aangevoerde bezwaren niet als afdoende kunnen worden beschouwd, blijkt dat de verwerende partij geen beoordeling heeft gemaakt rekening houdend met de bestaande toestand, doch wel met een hypothetische toekomstige toestand.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2011, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parking op percelen 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 verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ