

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0667
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0213/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MERELBEKE vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Danny VERSCHUEREN , wonende te 9820 Merelbeke, Hoogstraat 41

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 december 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 oktober 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 13 juli 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor de realisatie van één lot voor het oprichten van een eengezinswoning gelegen te 9820 Merelbeke, Hoogstraat 41, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 782H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 juni 2017.

Advocaat Pieter VAN ROEYEN *loco* advocaat Paul AERTS voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. De heer Danny VERSCHUEREN voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscollages (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscollages (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 22 januari 2015 (datum ontvangstbewijs) bij verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het van een bebouwd perceel afsplitsen van één lot bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 april 2015 tot en met 27 mei 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 juni 2015 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ontworpen verkaveling is gesitueerd binnen een verscheiden woonomgeving die gekenmerkt wordt door het voorkomen van gevarieerde volumes met een grote verscheidenheid aan inplantingsvormen op percelen van een variërende oppervlakte. De nieuwe woning zal warden ingeplant in het woonlint langsheen de Hoogstraat en beïnvloedt bijgevolg het straatbeeld. De aanvraag doet enerzijds de ruime tuinzone van een eengezinswoning deels teniet maar creëert een kleinschalige woonkavel die - vanuit het principe van kernversterking en verdichting - aanvaardbaar (is) binnen de vrij dicht bebouwde omgeving waarin ze zich situeert. Het ontwerp voorziet een evenwichtige opdeling tussen bebouwde en niet-bebouwde (tuin)ruimtes en een beperkte mogelijkheid tot het oprichten van afzonderlijke bijgebouwen. De voorgestelde bouwdiepte staat in verhouding tot de grootte van het perceel en tot deze op de aanpalende percelen en de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen volumetrie en materiaalgebruik zijn eveneens afgestemd op deze in de onmiddellijke omgeving van de site. Teneinde impact van het nieuw op te richten gebouw op zijn omgeving te milderen en aldus de ruimtelijke inpasbaarheid te optimaliseren is het aangewezen de stedenbouwkundige voorschriften beperkt aan te passen inzake de kroonlijsthoogte van de nieuw op te richten woning (4m ipv 4,5m) en de hoogte van inkomdorpel 0,20m ipv 0,50m) op het in de omgeving gangbare niveau te brengen. De vrijheid inzake materialenkeuze dient beperkt tot het algemeen gangbare

zonder schreeuwerig te zijn. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar en in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Ze schaadt geen visueel-vormelijke elementen en heeft geen negatieve mobiliteitsimpact. De aanvraag beïnvloedt voorts geen cultuurhistorische aspecten en brengt evenmin de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen in het gedrang. Onder de voormelde overwegingen én mits naleving van de specifieke voorwaarden brengt de voorliggende aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

...

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen en, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, in overeenstemming te brengen is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Advies

Gunstig, mits volgende aanpassingen en/of aanvullingen van de stedenbouwkundige voorschriften:

2.1.C Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt rekening gehouden met de privacy van de omwonenden door de kroonlijsthoogte te beperken.	Voorschrift integraal te behouden mits volgende aanpassingen: – Voor het bouwvolume zal de kroonlijsthoogte maximum 4m bedragen – Het vloerpeil ligt op maximum 0,30m boven het straatpeil

2.1.D Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Architectuur moet een creatieve kans krijgen.	Gevelmaterialen en dakbedekking vrij te kiezen, mits aantoonbaar inpasbaar in de omgeving en zonder gebruik van felle kleuren

”

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 juli 2015 de stedenbouwkundige vergunning:

“

...

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het andersluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maar stelt terzake vast dat het te verkavelen perceel gelegen is buiten de afbakeningslijn van het “stedelijk gebied”, zoals bepaald in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005. Dergelijke ligging in een “buitengebied” kenmerkt zich door het voorkomen van een ander bebouwingspatroon dan een ligging in een “stedelijk gebied”, meer bepaald door de aanwezigheid van voornamelijk eengezinswoningen op ruimere huiskavels met diepere tuinzones en ruimere bouwvrije zijdelingse stroken. Het voorliggende verkavelingsvoorstel voorziet daarentegen slechts een beperkte kavelgrootte van 398m², bouwvrije zijdelingse stroken van 3m én een minimale tuinzone met een diepte van 8m. Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat het voorliggende verkavelingsontwerp disproportioneel afwijkt van het in de onmiddellijke omgeving voorkomend bebouwingspatroon en aldus niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg.

”

...

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 10 augustus 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 september 2015 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 oktober 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 22 oktober 2015 gegrond en verleent zij de verkavelingsvergunning onder voorwaarden:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom situeert zich langs de zuidwestelijke rand van het centrum van Merelbeke, op de grens met deelgemeente Schelderode. Het goed is gelegen op de hoek van de Hoogstraat met de Kwenenbosstraat, binnen een landelijke omgeving gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen met een gabariet van één bouwlaag onder hellende bedaking.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel nr. 782H met een oppervlakte van ca. 1338m².

...

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het perceel in 2 loten, waarbij de tuinzone wordt afgesplitst teneinde een bijkomende eengezinswoning in open bouwtypologie te kunnen realiseren. Het lot 2 met de bestaande woning nr. 41 wordt uit de verkaveling gesloten.

Het lot 1 heeft een breedte van ca. 19m en is maximaal 21,50m diep. De verkaveling voorziet in een bouwzone op 5m van de gehanteerde rooilijn en met bouwvrije zijdelingse stroken van 3m. De bouwzone is beperkt in diepte (maximaal 8,18m) teneinde een tuinzone van minimum 8m diep te kunnen garanderen.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd.

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied. De specifieke aanvraag dient ook onderzocht te worden naar de inpasbaarheid in het welbepaalde karakter van de omgeving.

Het eigendom in aanvraag is gelegen in een residentiële woonomgeving gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen van het vrijstaande bouwtype. Het te verkavelen terrein bevindt zich op de hoek van de Hoogstraat en de Kwenenbosstraat.

De verkaveling beoogt het opdelen van het terrein in 2 loten zodat op lot 1, gelegen langsheen de Hoogstraat, een nieuwe open eengezinswoning kan opgericht worden. Het lot 2 met de bestaande woning Hoogstraat 41 wordt uit de verkaveling gesloten.

Het nieuwe bouwlot kent een oppervlakte van ± 398m², voldoende voor de realisatie van een open eengezinswoning. De omgeving wordt daarbij gekenmerkt door open bebouwingen, zodat de beoogde typologie zeker niet vreemd is in de omgeving. Bovendien bevinden zich in de ruimere omgeving percelen met een gelijkaardige oppervlakte, waaronder de nieuwe woonwijk Varendries – Krombrugge. Ook langs de Hoogstraat en de Kwenenbosstraat zijn percelen met een oppervlakte van ca. 500m² of minder te vinden.

Het voorgestelde nieuwbouwlot leidt tot afwerking en gewenste verdichting van een opening in het woongebied, wat binnen een duurzame ruimtelijke ordening kan worden aanvaard en dient nagestreefd.

De inplanting van de bouwzone en de verordenende verkavelingsvoorschriften dienen te waarborgen dat mogelijke hinder voor de aanpalende percelen beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau.

De voorbouwlijn wordt vastgelegd op 5m van de voorliggende weg, naar analogie met de omliggende bebouwing. Een diepere inplanting blijkt op het perceel praktisch niet mogelijk, daar dit of zou leiden tot een beperktere afstand tot de achterste perceelsgrens, wat niet wenselijk is, of zou leiden tot een beperktere bouwdiepte, wat evenmin gelet op de gewenste woon- en comforteisen en visuele aspecten kan aanvaard worden. Bovendien is de Hoogstraat geen doorgangsstraat, zodat er enkel plaatselijk verkeer wordt verwacht, zodat de dichtere inplanting geen nadelige invloed kan hebben op de verkeersveiligheid ter plaatse.

Aangaande de voorgestelde bouwvrije zijdelingse stroken van 3m wordt het standpunt ingenomen dat dit heden ten dage als standaard wordt aangenomen bij nieuwe verkavelingen, en dat dit ook in voorliggende aanvraag kan worden aanvaard. Deze bouwvrije strook staat in verhouding tot de toegelaten bouwhoogte.

Het ontwerp blijft beperkt qua bouwdiepte, maximaal 8,18m, omwille van de beperkte diepte van het perceel. Gelet op de breedte van de bouwzone kan alsnog een bebouwbare oppervlakte van meer dan 100m² worden gerealiseerd.

Er wordt een tuinzone van 8m diep gerespecteerd, hetgeen voldoende is om te voorzien in een kwalitatieve buitenruimte én eventuele hinder naar de achterbuur te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Achteraan grenst het perceel aan de tuinzone van de woning Kwenenbosstraat nr. 32. De verkavelingsvoorschriften laten bijgebouwen in de tuinzone toe, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 12m², hetgeen in verhouding staat tot de totale tuinoppervlakte.

Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot één, hetgeen in overeenstemming is met de overige bebouwing in de straat, in het bijzonder de rechts- en linksaanpalende woningen.

Door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werden enkele aanpassingen van de voorschriften doorgevoerd. Deze hebben in het bijzonder betrekking op: de kroonlijsthoogte (4m ipv 4,50m), het vloerpeil en de gebruikte gevelmaterialen. Alle voorgestelde wijzigingen kunnen worden bijgetreden.

Uit wat voorafgaat kan besloten dat het voorliggende verkavelingsvoorstel, mits de nodige voorwaarden, geen afbreuk doet aan de goede plaatselijke aanleg van de omgeving.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend mits aanpassing van volgende voorschriften:

2.1.C Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt rekening gehouden met de privacy van de omwonenden door de kroonlijsthoogte te beperken.	Voorschrift integraal te behouden mits volgende aanpassingen: <ul style="list-style-type: none"> – Voor het bouwvolume zal de kroonlijsthoogte maximum 4m bedragen – Het vloerpeil ligt op maximum 0,30m boven het straatpeil

2.1.D Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Architectuur moet een creatieve kans krijgen.	Gevelmaterialen en dakbedekking vrij te kiezen, mits aantoonbaar inpasbaar in de omgeving en zonder gebruik van felle kleuren

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel voert verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

3. *Het te verkavelen perceel is gelegen buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied, zoals bepaald in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "afbakening grootstedelijk gebied Gent", definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.*

Het perceel is derhalve gelegen in een buitengebied en niet in een stedelijk gebied.

Het buitengebied is, op het niveau van Vlaanderen bekeken, het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen.

Buitengebied is alsdus een beleidsmatig begrip: het is een gebied waar een buitengebiedbeleid gevoerd wordt.

Een ligging in een buitengebied kenmerkt zich door het voorkomen van een ander bebouwingspatroon dan een ligging in een stedelijk gebied, meer bepaald door de aanwezigheid van voornamelijk ééngezinswoningen op ruimere huiskavels met diepere tuinzones en ruimere bouwvrije zijdelingse stroken.

Verzoekende partij is van oordeel dat een verkaveling binnen een dergelijk buitengebied zich derhalve dient te kenmerken door een voldoende ruime kaveloppervlakte in combinatie met ruime bouwvrije stroken rondom de woning.

De vergunde aanvraag heeft slechts een beperkte kavelgrootte van 398 m² met minimale bouwvrije zijdelingse stroken van 3 m en een beperkte tuinzone van 8 m diep.

Deze aanvraag is niet alleen in strijd met het buitengebiedbeleid van verzoekende partij, maar wijkt ook disproportioneel af van het in de onmiddellijke omgeving voorkomend bebouwingspatroon en is aldus niet in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.

In het bestreden besluit wordt ten onrechte en verkeerdelijk verwezen naar de ruimere omgeving om de perceelsgrootte te verantwoorden. De goede ruimtelijke ordening dient evenwel in de eerste plaats en voornamelijk verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel, hetgeen niet het geval is.

4. Overeenkomstig art. 4.3.1. §5 2, 2° VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook met de beleidsmatig gewenste de ontwikkelingen m.b.t. de aandachtspunten vermeld in 1°.

In de weigeringsbeslissing van 13 juli 2015 van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente MERELBEKE wordt duidelijk benadrukt dat de verleende verkaveling in strijd is met de gewenste ruimtelijke structuur.

Het is derhalve onmogelijk om op gemeentelijk niveau een ruimtelijk beleid uit te werken indien deze beleidsontwikkelingen zondermeer door de Deputatie anders worden ingevuld.

5. Van een zorgvuldig bestuur mag verwacht worden dat alle feitelijke elementen van het dossier, zowel de onmiddellijke omgeving als de beleidslijnen van de plaatselijke vergunning verlenende overheid, worden onderzocht en mee worden betrokken in de vergunningsbeslissing.

*De bestreden beslissing is niet gesteund op een afdoende motivering en vormt dan ook minstens een schending van de motiveringsplicht.
..."*

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

"...

Verwerende partij houdt voor dat verzoekende partij "verkeerdelijk de conclusie (trekt) dat er bepaalde, striktere regels zouden bestaan voor percelen die niet in een stedelijk gebied liggen". Volgens verwerende partij zijn er in het gewestelijk RUP geen stedenbouwkundige voorschriften opgenomen voor het buitengebied.

Verzoekende partij beroept zich ook niet op enig stedenbouwkundig voorschrift van het gewestelijk RUP "afbakening grootstedelijk gebied Gent". Dit zou ook niet kunnen aangezien het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is buiten de afbakeningslijn van het bedoelde GRUP. Vanzelfsprekend kan dit GRUP geen voorschriften bevatten voor percelen gelegen buiten de afbakeningslijn.

Verzoekende partij beroept zich daarentegen op haar beleid in het buitengebied van de gemeente. Verzoekende partij is in haar vergunningenbeleid van oordeel dat een bebouwingspatroon in het buitengebied zich kenmerkt door de aanwezigheid van vnl. ééngezinswoningen op ruimere huiskavels met diepere tuinzones en ruimere bouwvrije zijdelingse stroken.

In het bestreden besluit stelt verwerende partij dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door open bebouwingen en "dat de typologie zeker niet vreemd is aan de omgeving".

Verzoekende partij herhaalt dat verwerende partij mogelijks wordt verwezen naar een ruimere omgeving maar dat deze omschrijving zeker niet terug te vinden is in de onmiddellijke omgeving.

Het rechts aanpalend perceel Kwenenbosstraat nr. 32 is eveneens bebouwd met een vrijstaande ééngesinswoning van één bouwlaag onder zadeldak, ingepland op een groot perceel grond met ongeveer een diepte van 60 m.

Uit de bij deze wederantwoordnota gevoegde documenten blijkt dat ook alle andere aangrenzende en in onmiddellijke omgeving liggende percelen gekenmerkt zijn door een ruime perceelgrootte, in tegenstelling met de vergunde aanvraag. Binnen een ruim bemeten gebied zijn er enkele percelen met een beperkte grootte kleiner dan 500 m² maar deze zijn minder recent dan wel verder afgelegen van het bouwperceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Aanpalend en in de onmiddellijke omgeving zijn het veel grotere percelen.

De vergunde aanvraag heeft daarentegen slechts een beperkte kavelgrootte van 398 m² met minimale bouwvrije zijdelingse stroken van 3 m en een beperkte tuinzone van 8 m diep.

Een dergelijke verkaveling is in strijd met de onmiddellijke omgeving en met het door verzoekende partij voorgestane vergunningenbeleid binnen de gemeentegrenzen.

Uw Raad mag zich inderdaad niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid maar is wel bevoegd om na te gaan of verwerende partij in de bestreden beslissing een juiste inschatting heeft gemaakt van de onmiddellijke omgeving en rekening heeft gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur en beleidsopties in de Gemeente MERELBEKE. Dit is op beide punten niet het geval geweest, zodat de ingeroepen bepalingen wel degelijk zijn geschonden.

...

In het tweede middel voert verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.7.12 en 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

1. Het uitgangspunt is dat het overeenkomstig art. 4.7.12. VCRO toekomt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de betrokken gemeente om beslissingen te nemen over vergunningsaanvragen.

Hieruit volgt dat elke aanvraag ter beoordeling van het College van Burgemeester en Schepenen dient te worden voorgelegd.

Het is de taak van het College van Burgemeester en Schepenen als vergunningverlenende overheid om, bij overeenstemming van de aanvraag met de gewestplanbestemming, overeenkomstig art. 4.3.1. § 1 en 5 2 VCRO te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Bij deze beoordeling zal het College van Burgemeester en Schepenen als vergunningverlenende overheid zich niet alleen moeten richten naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, maar eveneens rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen binnen de gemeente.

Zoals in het eerste middel voorgehouden is verzoekende partij van oordeel dat een bebouwingspatroon in het buitengebied zich kenmerkt door de aanwezigheid van vnl. ééngezinswoningen op ruimere huiskavels met diepere tuinzones en ruimere bouwvrije zijdelingse stroken.

Om deze redenen werd de verkavelingsvergunning ... geweigerd bij besluit van 13 juli 2015.

In de bestreden beslissing wordt met het door verzoekende partij voorgestane beleid geen rekening gehouden en wordt de vergunning verleend. Hierdoor wordt de autonomie van het College van Burgemeester en Schepenen om het ruimtelijk beleid te vertalen in het vergunningenbeleid doorkruist en onmogelijk gemaakt.

Verwerende partij houdt met deze autonome bevoegdheid geen rekening en schendt dan ook de in het middel ingeroepen bepalingen.

...

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

Verwerende partij stelt dat het aan de Deputatie in graad van beroep behoort om de aanvraag in haar volledigheid te beoordelen, zowel naar de legaliteit als naar de opportuniteit.

Dit neemt evenwel niet weg dat verwerende partij als vergunningverlenende overheid in graad van beroep, in het kader van de beoordeling van de ruimtelijke ordening, ook rekening dient te houden met de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de gemeente.

Indien de Deputatie dit zondermeer kan opzij plaatsen, is het op gemeentelijk niveau onmogelijk een ruimtelijk beleid uit te werken. Hierdoor wordt de autonomie van het College van Burgemeester en Schepenen om het ruimtelijk beleid te vertalen in het vergunningenbeleid doorkruist en onmogelijk gemaakt.

...”

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het eerste middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Verzoeker stelt dat het perceel volgens de planologische bepalingen bij het KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen is in een woongebied. ... Het te verkavelen perceel is gelegen buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied, zoals bepaald in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "afbakening grootstedelijk gebied Gent", definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005. Het perceel is derhalve gelegen in een buitengebied en niet in een stedelijk gebied.

Verzoeker stelt dat een verkaveling binnen een dergelijk buitengebied zich dient te kenmerken door een voldoende ruime kaveloppervlakte in combinatie met ruime bouwvrije stroken rondom de woning. De vergunde aanvraag heeft slechts een beperkte kavelgrootte van 398 m² met minimale bouwvrije zijdelingse stroken van 3 m en een beperkte tuinzone van 8 m diep.

Hierop kan gesteld worden dat de verzoeker verkeerde conclusies trekt uit het feit dat het perceel niet gelegen is binnen de afbakeningslijn van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Het Gewestelijk RUP stelt inderdaad

voorschriften vast voor percelen gelegen binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent. De verzoeker trekt echter verkeerdelijk de conclusie dat er bepaalde, striktere regels zouden gelden voor percelen die niet in het stedelijk gebied liggen. Er zijn in het gewestelijk RUP geen stedenbouwkundige voorschriften opgenomen voor het buitengebied.

Er is nergens bepaald dat bouwpercelen in het buitengebied een bepaalde oppervlakte moeten hebben. Er is dus geen concrete belemmering conform het gewestelijk RUP om de vergunning toe te staan. Het betreft een opportuniteitskwestie. Het behoort aan de Deputatie om een opportuniteitsbeoordeling te maken of de aangevraagde verkaveling verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoeker stelt dat de aanvraag niet alleen in strijd is met het buitengebiedbeleid van de gemeente, maar ook disproportioneel afwijkt van het in de onmiddellijke omgeving voorkomend bebouwingspatroon en dus niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg. Verzoeker stelt dat in het bestreden besluit ten onrechte wordt verwezen naar de ruimere omgeving om de perceelsgrootte te verantwoorden. Verzoeker stelt dat de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats en voornamelijk verenigbaar dient te zijn met de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel, wat niet het geval is.

Hierop kan gesteld worden dat de Deputatie wel degelijk een weloverwogen beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg. Zie p. 6-7 bestreden beslissing ...

Uit het bovenstaande blijkt dat de Deputatie dus weldegelijk een afdoende beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke plaatselijke omgeving. De Deputatie stelt dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door open bebouwingen en dat de typologie zeker niet vreemd is aan de omgeving. Ook de voorbouwlijn (van 5 m ten opzichte van de voorliggende weg), de voorgestelde bouwvrije zijdelingse stroken (van 3 m), de bouwdiepte (van maximaal 8,18 m diep), de tuinzone (van 8 m diep), het aantal bouwlagen werden beoordeeld ten opzichte van de directe plaatselijke omgeving.

De Deputatie verwijst daarnaast, ter ondersteuning van het feit dat dergelijke perceelsgrootte aanvaardbaar is, in tweede orde naar de ruimere omgeving waar percelen met een gelijkaardige oppervlakte voorkomen. Dit argument is echter ondergeschikt aan de effectieve beoordeling die de Deputatie maakte dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien heeft de Deputatie bijkomende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd om de verenigbaarheid met de omgeving te verzekeren. Zie p. 7 bestreden beslissing ...

Uit het bovenstaande blijkt dat de Deputatie geen kennelijke onredelijkheid kan worden verweten in haar opportuniteitsbeoordeling.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.
...

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het tweede middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Verzoeker stelt dat in de bestreden beslissing geen rekening wordt gehouden met het door verzoeker voorgestane beleid en de vergunning wordt verleend. Verzoeker stelt dat hierdoor

de autonomie van het college om het ruimtelijk beleid te vertalen in het vergunningenbeleid wordt doorkruist en onmogelijk gemaakt.

Eerst en vooral dient benadrukt dat het aan de Deputatie, in graad van beroep, behoort om de aanvraag in haar volledigheid te beoordelen (conform artikel 4.7.21. §1 VCRO). Het behoort dus aan de Deputatie om de opportuniteitsbeoordeling uit te voeren. Op basis van deze opportuniteitsbeoordeling (zie eerste middel) heeft de Deputatie geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de vergunning kon worden verleend.

De beleidsvisie van de gemeente dat de perceelsgrootte van de gevraagde verkaveling te beperkt is in het buitengebied, is niet vertaald in een juridisch bindende instrument, zoals ruimtelijke plannen of voorschriften. Dergelijke beleidsvisie is dan ook niet afdwingbaar in het kader van de beoordeling van vergunnings- of verkavelingsaanvragen.

De verzoeker (gemeente) heeft nagelaten haar beleidsvisie vast te leggen in een juridisch bindend instrument, zoals een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De gemeente schendt dus zelf het rechtszekerheidsbeginsel door deze visie niet vast te leggen in haar ruimtelijke planning maar deze visie anderzijds wel door te drukken via haar vergunningenbeleid.

Zoals hierboven gesteld, verhindert het gewestelijk RUP niet dat voorliggende aanvraag wordt toegestaan in het buitengebied. Zoals hierboven besproken (eerste middel) behoort aan de Deputatie om te oordelen over de opportuniteit. De Deputatie heeft geen kennelijk onredelijke beslissing genomen door te stellen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

3.

Tussenkomende partij betwist de gegrondheid van het eerste middel in haar verzoekschrift tot tussenkomst onder verwijzing naar de argumentatie in haar beroepschrift bij verwerende partij, waarin zij het volgende overwoog:

“ ...

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Het GRUP van 16 december 2005 legt geen voorschriften vast voor het perceel. Volgens het GRUP ligt het perceel in ‘buitengebied’ waarbinnen een beleid moet worden gevoerd om geconcentreerde woonverdichting te vermijden.

In tegenstelling tot de argumenten welke door het college worden aangevoerd, zijn wij van oordeel dat de beoogde verkaveling in geen geval een geconcentreerde woonverdichting tot gevolg heeft, en geen disproportie veroorzaakt in de onmiddellijke omgeving.

De motivatie van de weigering door het schepencollege strookt bovendien niet met enkele vergunningen die datzelfde schepencollege reeds afleverde in de periode tussen 16 december 2005 en heden.

Hiervoor verwijzen we naar de bijlage nr.4 toegevoegd aan dit schrijven waarin enkele voorbeelden zijn opgesomd van kavels met een oppervlakte rond de 400 m². Deze kavels zijn allen gelegen buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

In het bijzonder wensen we de aandacht te vestigen op de bouwkaavel gelegen te Kasteelstraat 2A, waarbij een tuinzone van slechts 6 m diepte gerealiseerd werd.

Het is duidelijk dat het college hier met twee maten en twee gewichten oordeelt, en niet consequent blijft met haar eigen beslissingen en/of haar afgeleverde vergunningen.

Terugkoppeling naar huidige verkavelingsaanvraag:

De bouwkaavel kan worden gezien als een kleinschalige woonverdichting binnen een vrij dicht bebouwde omgeving met een grote verscheidenheid van perceelgroottes.

Het ontwerp voorziet in een ruime perceelsbreedte met gangbare zijdelingse bouwvrije zones van 3 m , een voldoende tuindiepte van 8 m en beperkte kroonlijsthoogte. Het ontwerp is aldus van die aard dat de impact op de omgeving als gering kan worden aanschouwd.

Bouwgrondschaarste

Een belangrijke bijkomende argumentatie is het feit dat in Vlaanderen de bouwgronden schaars worden, waardoor de algemene tendens erin bestaat, bij nieuwe verkavelingen en/of herverkavelingen, de oppervlakte van de percelen te minimaliseren, zowel binnen als buiten het grootstedelijk gebied.

...

Tussenkomende partij voert wat betreft de gegrondheid van het tweede middel in haar verzoekschrift tot tussenkomsst geen specifieke betwisting.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die zij kennelijk onredelijk acht en niet afdoende gemotiveerd. Zij meent met name enerzijds dat de aanvraag strijdig is met het door haar beleidsmatig gewenste bebouwingspatroon in het buitengebied, dat wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen op voldoende ruime kavels, met diepe tuinzones in combinatie met ruime bouwvrije stroken rondom de woning, waardoor afbreuk wordt gedaan aan haar autonomie om het ruimtelijk beleid te vertalen in het vergunningenbeleid. Anderzijds meent zij dat de aanvraag disproportioneel afwijkt van het in de onmiddellijke omgeving voorkomend bebouwingspatroon, waarbij ter verantwoording van de perceelgrootte ten onrechte wordt verwezen naar de ruimere omgeving.

2.

Artikel 4.7.12 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“Een vergunning wordt binnen de reguliere procedure afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.”

Artikel 4.7.21, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

Verwerende partij onderzoekt de aanvraag ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep in haar volledigheid. Dit impliceert dat zij de aanvraag als vergunningverlenende overheid in graad van beroep opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, waarbij zij in beginsel niet is gebonden door de motivering in de beslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

3.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§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;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria (in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria. Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan evenwel (in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel) slechts in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125) overweegt daaromtrent het volgende:

“ ...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

...”

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van de nieuwe bouwka-vel, evenals de overwegingen in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste aanleg, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, waarbij verwerende partij met name

rekening diende te houden met de grootte van de omliggende kavels en hun inrichting. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de percelen die grenzen aan het te verkavelen perceel en de percelen in de ruimere omgeving.

4.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede 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.

5.

De aanleiding voor verzoekende partij om huidige procedure te voeren, betreft in essentie de in het licht van de (kenmerken van de) omliggende kavels (te) beperkte oppervlakte van de nieuwe kavel in de bestreden verkavelingsvergunning, en daarmee gepaard, de (te) beperkte bouwvrije zijdelingse stroken rondom de op te richten woning en de (te) beperkte tuinzone bij deze woning.

In zoverre verzoekende partij stelt dat dergelijke kavel strijdig is met het door haar aldaar (in het buitengebied van de gemeente) beleidsmatig gewenste bebouwingspatroon, waardoor tevens afbreuk wordt gedaan aan haar bevoegdheid inzake het ruimtelijk beleid in de gemeente, wordt het middel verworpen. Noch uit de beslissing van verzoekende partij in eerste aanleg, noch uit het administratief dossier blijkt dat er enig beleidsdocument voorligt waarin een (toekomstige) visie wordt uiteengezet inzake het bebouwingspatroon op dit deel van het grondgebied van de gemeente (en waaraan de aanvraag in eerste aanleg concreet werd getoetst). De loutere verwijzing door verzoekende partij op de vaststelling dat het perceel niet is gelegen binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied en derhalve is gelegen in het buitengebied doet daaraan op zich geen afbreuk, gezien zij (in het licht van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarin het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied van belang is wat betreft de ruimtelijke verdeling van de geraamde behoefte aan bijkomende woongelegenheden) niet concreet aantoont welke implicaties dit heeft op voorliggende aanvraag binnen de gewestplanbestemming woongebied. Verzoekende partij toont dan ook niet aan dat het beleid inzake het bebouwingspatroon waarnaar zij verwijst ook effectief een beleidsmatig gewenste ontwikkeling is in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO, waarmee verwerende partij (als vergunningverlenende overheid) bij haar beoordeling van de voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO redelijkerwijze rekening diende te houden.

6.

Voormelde vaststelling doet geen afbreuk aan de plicht van verwerende partij om de aanvraag te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de grootte van de omliggende kavels en de inplanting van de woningen op deze kavels, met inbegrip van de breedte van de bouwvrije

stroken rondom deze woningen en de oppervlakte van de tuinen. Hoewel de overweging in de bestreden beslissing, dat *“het voorgestelde nieuwbouwlot leidt tot afwerking en gewenste verdichting van een opening in het woongebied, wat binnen een duurzame ruimtelijke ordening kan worden aanvaard en dient nagestreefd”*, op zich niet kennelijk onredelijk is, moeten de kenmerken van de omgevende kavels afdoende bij de beoordeling worden betrokken.

De bestreden beslissing overweegt daaromtrent (in navolging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat *“het nieuwe bouwlot een oppervlakte kent van $\pm 398\text{m}^2$, voldoende voor de realisatie van een open eengezinswoning”*; dat *“de omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwingen, zodat de beoogde typologie zeker niet vreemd is in de omgeving”*, temeer er *“zich in de ruimere omgeving bovendien percelen bevinden met een gelijkaardige oppervlakte, waaronder de nieuwe woonwijk Varendries – Krombrugge”*, terwijl er *“ook langs de Hoogstraat en de Kwenenbosstraat percelen te vinden zijn met een oppervlakte van ca. 500m^2 of minder”*; dat *“aangaande de voorgestelde bouwvrije zijdelingse stroken van 3m het standpunt wordt ingenomen dat dit heden ten dage als standaard wordt aangenomen bij nieuwe verkavelingen, en dat dit ook in voorliggende aanvraag kan worden aanvaard”*, temeer *“deze bouwvrije strook in verhouding staat tot de toegelaten bouwhoogte”*; dat *“er een tuinzone van 8m diep wordt gerespecteerd, hetgeen voldoende is om te voorzien in een kwalitatieve buitenruimte én eventuele hinder naar de achterbuur te beperken tot een aanvaardbaar niveau”*.

Uit geciteerde overwegingen blijkt niet dat verwerende partij de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de kavelgroottes en de inplanting van de woningen, concreet en afdoende betrok bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Specifiek wat betreft de kavelgrootte blijkt uit de bestreden beslissing niet waarom een kavel met een oppervlakte van circa 398m^2 conform is met de in de omgeving bestaande toestand. Verwerende partij verwijst terzake met name woordelijk naar *“percelen met een gelijkaardige oppervlakte in de ruimere omgeving”*, zonder (ook) de percelen in de onmiddellijke omgeving bij haar beoordeling te betrekken. Bovendien blijkt daaruit niet welke (gemiddelde) oppervlakte de betreffende percelen in onder meer *“de nieuwe woonwijk Varendries – Krombrugge”* hebben, terwijl dit gegeven essentieel is in het licht van de kritiek van verzoekende partij met betrekking tot de afwijkende perceelgrootte, en de term ‘gelijkaardig’ een vaag begrip is. Hetzelfde geldt in zoverre verwerende partij ook verwijst naar percelen met een gelijkaardige oppervlakte *“langs de Hoogstraat en de Kwenenbosstraat”*, gezien in de bestreden beslissing niet wordt verduidelijkt waar de bedoelde percelen in de (onmiddellijke) omgeving van de nieuwe kavel zijn gelegen, noch welke oppervlakte zij hebben, terwijl *“een oppervlakte van ca. 500m^2 of minder”* niet vergelijkbaar is met *“een oppervlakte van $\pm 398\text{m}^2$ ”* (gelet op het verschil van circa 20%). Ook wat betreft de voorgestelde bouwvrije zijdelingse stroken van 3m blijkt uit de bestreden beslissing niet dat deze conform zijn met de in de omgeving bestaande toestand. Verwerende partij stelt (louter) dat dergelijke breedte actueel *“als standaard wordt aangenomen bij nieuwe verkavelingen”* en om die reden ook bij huidige aanvraag kan worden aanvaard. Dit betreft geen concrete toets van de aanvraag aan de kenmerken van de bouwvrije zijdelingse stroken bij de woningen in de omgeving, temeer de verkaveling slechts de afsplitsing impliceert van een deel van de tuin bij een bestaand bebouwd perceel, in een reeds grotendeels bebouwde omgeving. Tenslotte wordt ook wat betreft de tuinzone enkel gesteld dat de diepte van 8m *“voldoende is om te voorzien in een kwalitatieve buitenruimte en eventuele hinder naar de achterbuur te beperken tot een aanvaardbaar niveau”*, zonder dat de aanvraag en inzonderheid de tuindiepte concreet wordt getoetst aan de kenmerken van de tuinzones bij de woningen in de omgeving.

Gelet op voormelde vaststellingen volstaat de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op basis van de in de

omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de kavelgrootte, de bouwvrije stroken rondom de beoogde woning en de diepte van de tuin bij deze woning, niet om de bestreden beslissing te kunnen dragen. Verwerende partij voldoet terzake, in het licht van het weigeringsmotief van verzoekende partij in eerste aanleg *“dat het voorliggende verkavelingsontwerp disproportioneel afwijkt van het in de onmiddellijke omgeving voorkomend bebouwingspatroon”*, niet aan de op haar rustende motiveringsplicht.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Verwerende partij vraagt om *“in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest”*.

2.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad in het arrest *“het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt”*. Gezien verwerende partij *in casu* de partij is die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, worden de kosten ten haren laste gelegd. Het Vlaamse Gewest is overigens geen partij in deze procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Danny Verschueren is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 22 oktober 2015, waarbij aan tussenkomende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de realisatie van één lot voor het oprichten van een eengezinswoning gelegen te 9820 Merelbeke, Hoogstraat 41, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 782H.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE