

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1132
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0488-A

Verzoekende partij	mevrouw Hilde SOETAERT vertegenwoordigd door advocaten Robin SLABBINCK en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Fabian VINCK 2. mevrouw Berdien VINCK vertegenwoordigd door advocaat Kurt STAS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem van 19 september 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een verkavelingsvergunning verleend voor van de percelen gelegen te 1790 Affligem, Heuvel zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 612r, 612s en 612t.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 6 juni 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

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

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Kurt STAS voert het woord voor de tussenkommende partijen. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

Op 29 september 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem een verkavelingsvergunning verleend voor de realisatie van twee vrijstaande eengezinswoningen met aanleg van wegenis. Deze aanvraag werd na beroep van een derde door de verwerende partij op 28 april 2016 geweigerd.

Vervolgens heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem een verkavelingsaanvraag met het oog op de oprichting van vier woningen in halfopen verband geweigerd op 2 mei 2017.

2.

De tussenkommende partijen dienen op 20 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem opnieuw een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van grond” met betrekking tot percelen gelegen te 1790 Affligem, Heuvel zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 april 2017 tot en met 25 mei 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 september 2017 een verkavelingsvergunning aan de tussenkommende partijen. Het college beslist:

“ ...

Behandeling van het collectief bezwaarschrift ingediend door de buurtbewoners, Heuvel, P a Hilde Soetaert Heuvel 3 te 1790 Affligem

Het bezwaar opgesteld door de advocaten-raadgevers kan als volgt worden samengevat

- *Bezwaarindienen heeft derhalve een uitdrukkelijke belang bij voorliggende verkaveling, niet in het minst gezien de inplanting en afmetingen van de nieuwe woning aan de rechterzijde van lot 1 op vlak privacy middels hoogte van het gebouw met schaduwvorming*
Dit belang werd ook duidelijk weerhouden door de deputatie in haar weigeringsbesluit van 28/01/2016
- *Ook buurtbewoners hernemen hun belang integraal tegen deze 3^{de} aanvraag*
- *Advies GECORO geen gangbare praktijk — belangenvermenging*
- *Ment dient rekening te houden met plaatselijke ordening en aanleg, minstens met de kenmerken van aanpalende eigendommen*
Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is
Daarentegen is appartementsbouw er niet op zijn plaats
Er wordt geen rekening

gehouden met de onmiddellijke omgeving en is niet verenigbaar met de ordening in de onmiddellijke omgeving

- Aanpalende bezwaarindiener — verkavelingsvoorschriften kroonlijsthoogte 4 50m Heuvel 11 voorziet max kroonlijsthoogte van 4 00m Alle omliggende woningen voorzien zadeldak tussen 30° en 50° Aanvraag voorziet kroonlijst van 6 30m, dit betreft 2 volwaardige bouwlagen Goede ruimtelijke ordening?
- De deputatie oordeelde duidelijk in haar weigeringsbesluit van 28/01/2016 "de te ruime oppervlakte van de twee kavels zorgen voor een invullingsmogelijkheid van zeer grote woningen met bijgebouwen, wat mogelijk voor hinder kan zorgen voor de bewoners op het aanpalend perceel
Door een beperking van de oppervlakte van de kavels zullen ook het volume en de hoogte van de toekomstige woningen beter aansluiten bij de bestaande woningen en wordt een meer verantwoord ruimtegebruik verkregen "
- De voorliggende aanvraag is op enkele details identiek aan de vorige aanvragen met veel te grote oppervlakten en woningen
- 45° regel aanvraag voorziet in 5 00m zijdelingse afstanden Met een kroonlijsthoogte van 6 30m is dit onvoldoende
- De inpasbaarheid van de woning op lot 1 begint op gelijke hoogte met de achterbouwlijn van de woning van beroeper Woning en tuin onherroepelijk onderhevig aan inkijk en schaduwvorming Tevens worden raamstructuren voorzien aan zuidelijk zijde omdat dit de zonnkant betreft van lot 1
- De bouwdiepte bedraagt 17 00m op gelijkvloers en 13 00m op verdieping (identiek als geweigerde aanvraag door deputatie) en vervolgens een constructie (bijgebouw) op 20 00m achter de voorbouwlijn met een nokhoogte van 5 00m De bezwaarindiener zal op een muur van voor naar achter kijken
Toegang tot lot 2 is in tegendeel tot de eerste 2 aanvragen zonder wege nis De ontsluiting van de 2 loten gebeurt op eigen terrein Wegenis op eigen terrein behoort noch tot lot 1, noch tot lot 2, minstens blijkt uit de plannen
- Afsplitsing achtergelegen delen in tegenstelling tot de 2 vorige aanvragen wordt thans plots een achtergelegen deel genaamd lot A uit de verkaveling verweerd met de vermelding "te voegen bij een aanpalende eigendom of lot" Kleinere kavels beogen om nadien de vrijheid te hebben dit alsnog bij lot/ en/of lot 2 te voegen Woondichtheid kunstmatig in scène zetten! Staat haaks op de weigeringsgrond van de deputatie van 28/01/2016 "de verkaveling is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening Een woningdichtheid van 6 woningen per hectare is te laag waardoor geen optimale benutting van het perceel wordt nagestreefd De gemiddelde woondichtheid in de omgeving bedraagt ook meer dan het dubbele van dezer die in de verkaveling wordt voorgesteld
- De mer-screening is onvolledig en niet terzake dienend

Bespreking van het bezwaarschrift

Algemeen

raadsman voor Soetaert en alle buurtbewoners.

De advocaat levert geen enkel bewijsstuk dat hij aangeduid werd door "de buurtbewoners"

Hij is wel raadgever van klachtindiener

De bijlage 1 bij het huidige bezwaarschrift zijn de bezwaarschriften van een vorig dossier en geeft bijgevolg een vals beeld van zijn huidig bezwaar en is niet relevant

Het eerste dossier (11/15 d d 29109/2015) werd ingediend op naam van Vinck-De Reuse

Het tweede dossier /29/16 dd 02/05/2017) werd ingediend door de kinderen van Vinck-De Reuse nl Fabian en Berdien Vinck

*Het huidig dossier (15/17) werd ingediend door de kinderen van Vinck-De Reuse nl Fabian en Berdien Vinck
Er is juridisch geen link met het eerste dossier
Het verwijzen naar een ander dossier dat intussen afgehandeld is, zaait verwarring en is niet relevant*

bijna identiek ontwerp

Is een niet relevante opmerking , het gaat hier Immers over een juridisch volledig nieuw dossier

ondanks alle eerder verweer klachtindiener uiterst gegriefd

*Het voorliggend dossier is inhoudelijk aanzienlijk aangepast omdat er werd rekening gehouden met de door de GECORO ingediende bezwaren bij het vorige dossier
De opmerkingen van de deputatie slaan op een vorig dossier en zijn nu niet meer relevant*

beoordeling GECORO Algemeen de geformuleerde bezwaren zijn niet relevant

Belang bezwaarindieners

schending privacy en schaduwvorming

Privacy er werd een zijdelingse bouwvisje strook voorzien van 5 00m om de privacy te respecteren Dit is meer dan de gebruikelijke 3,00m

Schaduwvorming dit is onmogelijk vermits de zon opstaat in het oosten en ondergaat in het westen Het is de klachtindiener die oorzaak is van schaduwvorming op het perceel 1 van de voorliggende verkaveling Vinck Er is geen probleem van schaduwvorming voor de klachtindiener

dit belang werd ook weerhouden door de deputatie

*Niet relevante opmerking omdat het gaat over een ander dossier met een andere inplanting
Ook hier wordt er verwarring gezaaid door desinformatie*

ook de buurtbewoners hernemen hun belang integraal tegen de 3^e verkavelingsaanvraag

Dit is een grove leugen

*Bij het voorliggend dossier werden er geen bezwaren ingediend door de buurtbewoners
Zij hernemen dus niet hun klacht*

De vaststelling is dat klachtindiener alleen staat met zijn klachten

Het is bijgevolg onverantwoord en leugenachtig te beweren dat de buurtbewoners bij het huidig dossier betrokken zijn

beoordeling GECORO punt 1 de bezwaren betreffende privacy, schaduwvorming, het verslag van de BD ivm het vorig dossier en het belang van de buurtbewoners zijn niet relevant o m omdat zij op een vorig dossier slaan

Advies GECORO overbodig

geen advies vragen aan GECORO

geen gangbare praktijk

schijn van belangenvermenging

enz

*Het huishoudelijk reglement van de GECORO werd door de gemeenteraad goedgekeurd
14 oktober 2014*

punt 8 goedkeuring van het huishoudelijk reglement van de GECORO

art 8

De vergadering van de GECORO gebeurt in besloten zitting

De vertegenwoordigers

Het lid dat een persoonlijk belang heeft bij een besproken onderwerp, mag noch de bespreking ervan, noch de beraadslaging over het advies van de commissie en de stemming erover bijwonen

De voorzitter staat in voor de ordehandhaving

De opmerking over de betrokkenheid is niet relevant omdat het huishoudelijk reglement duidelijk is

Een buitenstaander en dus evenmin een advocaat heeft zich niet te moeien met de werking van de GECORO en de wijze van samenwerking tussen het College van Burgemeester en Schepenen, de administratie, de technische diensten in dit geval de dienst RO en de GECORO

beoordeling GECORO punt 2 De gemaakte opmerkingen i v m de GECORO zijn dus niet relevant Klachtindiener heeft zich niet te moeien met de werking van de GECORO

Geen rekening gehouden met de plaatselijke ordening en aanleg, minstens kenmerken van aanpalende eigendommen

Bebouwing kan worden toegestaan met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is

In tegenstelling tot de vorige ingediende dossiers werd nu uitdrukkelijk rekening gehouden met de omliggende bebouwingstypologie

Trouwens in zijn vergadering van 28 februari 2017 heeft de GECORO duidelijk bepaald wat op deze plaats aan bebouwing kan en niet kan ook i v m de inplanting in de omgeving

/

6 *Besluitvorming dd 28/02/2017 van de GECORO*

6 1 Aanvraag tot verkavelingsvergunning met aanleg wegenis Heuvel ingediend door de heer en mevrouw Fabian Vinck en Berdien Vinck

De verkavelingsaanvraag wordt ongunstig geadviseerd en wel om de volgende redenen

- De structuurschets op pag 4 is niet aanvaardbaar omdat een eventuele ontwikkeling ten zuiden van voetweg nr 19 niet mag ontsloten worden via de voetweg nr 19*
- Ontsluiting kan alleen via de Mazitsstraat en/of de Terlindenstraat*
- De verkaveling Vinck staat bij gevolg los van andere ontwikkelingen ten zuiden van de voetweg 19*
- De voetweg 19 moet behouden blijven in zijn huidige bedding*
- Geen verbindingsweg met de Langestraat of een aanzet van wegenis naar de Langestraat*
- Alleen 2 kavels voor alleenstaande bebouwing zijn toegelaten verwijzend naar de naastgelegen bebouwingstypologie*
- De 2 kavels kunnen ontsloten worden via de bestaande openbare wegenis Heuvel*
- De achteruitbouwstrook van de 2 kavels moet voldoende zijn om wagens op het pnvéterrein te laten parkeren*
- Handelszaken en kleine huisnijverheden zijn niet toegelaten Alleen vrije beroepen zijn toegelaten*

De woning links van de verkaveling is een open bebouwing en heeft een getrapte kroonlijst van 2,50m tot 4,00m en een geschatte nokhoogte van 7,00 a 8,00m De woning ten zuiden van de verkaveling naast de voetweg is een open bebouwing en heeft een geschatte kroonlijst van +/- 3,50m en een geschatte nokhoogte van 9,00m In Heuvel hebben de rijwoningen een kroonlijst van 5,50m a 6,00m en een nokhoogte van +/- 9,00m

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling Vinck sluiten aan bij de typologie van de omliggende woningen

Verwijzend naar de 2 open bebouwingen links van de verkaveling Vinck is open bebouwing verantwoord

De bouwvrije zijdelingse strook naast de klachtindiener is in het voorliggende ontwerp 5,00m wat meer is dan gebruikelijke 3,00m

beoordeling GECORO punt 3 De inplanting van de woningen in deze verkaveling en de stedenbouwkundige voorschriften sluiten aan en passen zich in de typologie van de omliggende bebouwing en respecteren maximaal de typologie van de twee naastgelegen woningen De afstand tot de naastgelegen woningen is relatief groot waardoor de vorm van het dak ondergeschikt wordt

45° regel

beoordeling GECORO punt 4

Gelet op de grote afstand tot de naastgelegen woningen - minstens 8,00m - is deze opmerking niet relevant

Inplanting van de bebouwing op de nieuwe loten

(voorbouwlijn, raamstructuren zuidelijke zijde, inkijk en bezonning bouwdiepte)

beoordeling GECORO punt 5

Door de grote afstand tot de woning van de klachtindiener (minstens 8,00m) zijn de geformuleerde opmerkingen niet relevant of zelfs manifest onjuist

Gelet op de oriëntatie is schaduwvorming onmogelijk

Toegang tot de 2 loten

beoordeling GECORO punt 6

De 2 loten worden ontsloten via de bestaande openbare wegenis ter plaatse Heuvel De opmerkingen zijn niet relevant

Afsplitsing achtergelegen delen

beoordeling GECORO punt 7

Het is de vrijheid van de indiener om dit perceel te gebruiken voor hobbylandbouw Daardoor is er ook meer open ruimte in deze landelijke omgeving wat de omliggende bebouwing ook ten goede komt

MER screening onvolledig en niet ter zake dienend

beoordeling GECORO punt 8

Voor de MER screening werd de voorgeschreven procedure gevolgd

Besluitvorming GECORO

De verkavelingsaanvraag wordt GUNSTIG geadviseerd omdat de aanvrager rekening heeft gehouden met de opmerkingen en adviezen van de collegebeslissing van 02 mei 2017

De ingediende bezwaren zijn niet relevant

Advies

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 17 augustus 2017. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan. Het advies wordt geacht gunstig te zijn.

...

(1) toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

//

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

//

(1) watertoets

Het voorliggende ontwerp heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied zodat in alle redelijkheid kan gesteld worden dat het schadelijk effect beperkt is.

(1) normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

//

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19 SEPTEMBER 2017 HET VOLGENDE

Besluit

Het verkavelingsontwerp is opgemaakt overeenkomstig de planologische voorschriften toepasselijk in landelijke woongebieden. Het openbaar onderzoek heeft aanleiding gegeven tot één bezwaarschrift dat door de GECORO werd behandeld. Het schepencollege sluit zich aan bij het gunstig advies van de GECORO.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 24 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2018 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De eigenaar van het linker aanpalend perceel komt in beroep om volgende redenen:

- er is belangenvermenging in de Gecoro en het louter aansluiten van het college bij dit advies is onvoldoende;*
- de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad door de stedenbouwkundige voorschriften die een kroonlijst van 6,30 m toelaten en een vrije dakkeuze waardoor geen rekening wordt gehouden met de bestaande toestand;*
- de inplanting van de bebouwing op de nieuwe kavels is niet inpasbaar gelet op de bouwlijn die begint op gelijke hoogte met de achterbouwlijn van de linker aanpalende woning waarbij in de zijgevel ramen zullen komen waardoor de privacy*

wordt geschaad door inkijk die niet wordt opgelost door een zijdelingse strook van 5 m;

- een bijgebouw kan op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens op 20 m van de voorgevellijn waardoor één lange muur kan ontstaan waar de beroepsindiener moet op kijken wat zorgt voor hinder: privacy, inkijk en schaduw;*
- er wordt geen wegenis meer voorzien en de toegang tot de woningen gebeurt op de eigen kavel waardoor echter de minimale 50% beplanting niet zal kunnen gerealiseerd worden;*
- de afsplitsing van het achtergelegen deel is een omzeiling om de lagere woningdichtheid;*
- de onmiddellijke omgeving wordt niet betrokken in de beoordeling en zonder uitleg wordt besloten dat er geen milieueffecten zijn wat geen afdoende MER-screening betekent en er dus een onwettigheid is;*
- het voorschrift dat de aanplant van een haag op de scheidingslijn toelaat is in strijd met het wettelijk voorschrift van artikel 35 van het Veldwetboek dat een minimale afstand van 0,50 m oplegt;*
- als bijlage wordt een document gevoegd waaruit blijkt dat de buurtbewoners zich wel degelijk aansluiten bij het bezwaar van de beroepsindiener.*

...

5.7 Beoordeling

a) Omtrent de samenstelling van de Gecoro wordt vastgesteld dat in de vergadering van 27 juni 2017 de ondervoorzitter zowel als de plaatsvervanger van de ondervoorzitter verontschuldigd waren. Los van het feit dat het hier gaat om de ouders van de aanvragers in kwestie waren deze dus niet aanwezig op de vergadering.

b) Als bijlage bij het beroepschrift is een document gevoegd ondertekend door omliggende buurtbewoners waarin staat dat deze het bezwaar van de beroepsindiener ondersteunen. Dit document bevat echter geen datum waardoor niet ontegensprekelijk kan vastgesteld worden dat het een document betreft in het kader van de voorliggende aanvraag of aangaande een vorige verkavelingsaanvraag.

c) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het terrein is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

d) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een zelf opgestelde screeningsnota maakt deel uit van het

aanvraagdossier waaruit geconcludeerd wordt dat met het verkavelen van de grond in twee bouwkavels voor open bebouwing geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn waardoor de opmaak van een project-MER niet vereist is. Deze nota is voldoende, ook al gaat het hier niet om de invulbare opgemaakte screeningsnota. Er is geen sprake van enige onwettigheid.

e) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

De voorliggende aanvraag tot het verkavelen van een terrein in twee kavels voor vrijstaande woningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

f) De vooropgestelde verkaveling is echter niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het ontwerp dat voorligt, vertoont geen optimaal ruimtegebruik. Er worden twee kavels voorzien met een oppervlakte van ± 13 a en ± 14 a 50 ca met een achterliggende kavel van bijna 7 a groot. Wanneer dit achterliggend geïsoleerd perceel mee in rekening gebracht wordt, is er een plaatselijke woningdichtheid van net geen 6 woningen per hectare. Wanneer de geïsoleerde kavel A niet mee gerekend zou worden, is de woningdichtheid net iets meer dan 7 woningen per hectare, wat nog altijd voor een te lage woningdichtheid zorgt.

Het terrein maakt deel uit van een ruim woongebied met landelijk karakter gelegen tussen de Langestraat langs noordelijke zijde en de N9, Brusselbaan, langs zuidelijke zijde. Langs de bestaande wegen zijn de percelen voor het grootste deel ingevuld met verspreid nog enkele onbebouwde percelen. Wel zijn er nog delen van het landelijk woongebied die nog kunnen ontsloten worden om een zekere inbreiding met bijkomende woningen te realiseren. Deze invullingen dienen op een doordachte manier te gebeuren, rekening houdend met de omliggende bebouwing en met de gewenste dichtheid waarbij optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd.

De straat Heuvel kent langs zijn zuidoostelijke kant een dichte bebouwing met smalle percelen met woningen in halfopen en beperkt gesloten orde. De woningdichtheid van dit deel bedraagt benaderend 15 woningen per hectare. De voorliggende verkaveling ligt aan de overzijde van de straat en sluit aan bij voornamelijk vrijstaande woningen langs de Mazitsstraat en langs de Langestraat. Voor deze percelen wordt een gemiddelde woningdichtheid van ongeveer 13 woningen per hectare verkregen. Wanneer de overzijde van de Mazitsstraat en de Langestraat wordt meegerekend wordt de gemiddelde woningdichtheid nog hoger. Voorliggende verkaveling voorziet in een invulling van 6 à 7 woningen per hectare en sluit helemaal niet aan bij deze woningdichtheden in de directe omgeving. Een verantwoord ruimtegebruik vereist een andere benadering en verkavelingsconcept die een hogere dichtheid kan realiseren. Dit werd ook al toegelicht in een vorige verkavelingsaanvraag.

g) Bij die vorige verkavelingsaanvraag van 2015 werd opgemerkt dat voor een klein deel van het terrein aan de straat een gratis grondafstand werd voorzien waardoor een aanhef gegeven werd om de straat Heuvel op termijn te verbinden met de Langestraat via de bestaande voetweg nr. 19. Later is gebleken dat het vanuit de gemeente zeker niet de bedoeling is om deze voetweg tot een volwaardige rijweg te ontwikkelen maar

deze enkel te behouden als een trage weg die verbinding geeft voor fietsers en voetgangers wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het niet verder ontwikkelen van de voetweg neemt echter niet weg dat een optimale invulling van het voorliggend terrein kan verkregen worden. Het terrein heeft een oppervlakte van ± 34 a 30 ca en heeft een grote diepte en een ruime breedte van ± 62 m die een opdeling in vier of drie kavels toelaat. In de directe omgeving komen nog woningen in halfopen bebouwing voor en beperkt zijn er tevens drie aan elkaar gesloten woningen aanwezig, waardoor een invulling met drie of vier bijkomende woningen inpasbaar is in de omgeving (hetzij twee keer twee gekoppelde woningen, hetzij twee gekoppelde woningen en een vrijstaande woning, hetzij drie aaneengesloten woningen).

h) In voorliggende aanvraag wordt een kavel A gecreëerd achteraan op het terrein. Deze kavel wordt uit de verkaveling gesloten en kan gevoegd worden bij de voorliggende kavel 1 of 2 of bij één van de tuinen van de woningen op de aanpalende percelen. De kavel A is echter een geïsoleerde kavel die niet bereikbaar is vanuit het openbaar domein en geeft hierdoor geen optimale invulling van de beschikbare ruimte. Deze oppervlakte naar voor brengen waardoor er een grotere publieke ruimte kan gemaakt worden die eventueel groen kan ingericht worden en vervolgens kan aansluiten op de te behouden voetweg nr. 19 zou een betere ruimtelijke ordening van de plaats geven.

Op deze manier zou er een soort plein kunnen ontstaan met woningen die dieper staan ingeplant. Gelet op de ruime breedte van het terrein en de grote diepte is dergelijke invulling mogelijk waarbij rekening wordt gehouden met de aanpalende percelen. Bij dergelijke diepere inplanting met voldoende afstand tot de perceelsgrenzen waarbij ook duidelijke stedenbouwkundige voorschriften worden opgesteld is het mogelijk om een invulling met een meer optimaal en zinvol ruimtegebruik te creëren dat zich inpast in de bestaande toestand zonder dat onaanvaardbare hinder wordt verkregen voor de omliggende bewoners.

i) Er wordt nog opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften nog altijd zeer ruim zijn opgesteld. Het gaat nog steeds om grote kavels van ± 13 a ± 14 a 50 ca waar op zich een zekere vrijheid kan gelaten worden voor een architecturaal ontwerp van de toekomstige woningen. Er wordt een bouwdiepte van 17 m toegelaten op de benedenverdieping en 13 m op de bovenliggende verdieping met een volledig vrije dakvorm wat tot zeer grote bouwvolumes kan leiden.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien nog altijd de mogelijkheid tot het oprichten van twee bijgebouwen, waarvan één van 40 m² en een tweede van 15 m². Gelet op de ruime oppervlakte van de kavels blijft op zich nog voldoende onbebouwde oppervlakte over maar toch is het niet wenselijk dat verspreid in de tuin verschillende bijgebouwen worden toegelaten.

Voor de bereikbaarheid van de woning op kavel 2 wordt een langse smalle strook voor kavel 1 voorzien die naar de eigenlijke kavel 2 leidt. Deze smalle strook zal nagenoeg volledig verhard worden om toegang te geven tot de garage in de woning. Terecht wordt opgemerkt dat een invulling van deze achteruitbouwstrook met minimaal 50% groen moeilijk realiseerbaar zal zijn. Deze smalle strook voor kavel 1 zou verdwijnen bij een ontwikkeling zoals hierboven aangegeven.

Wanneer een woning op een aanpalend perceel dieper wordt ingeplant dan de naastgelegen woning is het wenselijk dat een grotere afstand wordt gehouden dan de gebruikelijke 3,00 m voor zijdelingse stroken. In voorliggende aanvraag wordt langs de linkerkant een zijdelingse strook van 5,00 m opgelegd aangezien de toekomstige bebouwing dieper komt dan de bestaande woning op het aanpalend perceel. Een afstand van 5,00 m breed laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn. Tevens is de minimale afstand tussen de twee woningen daar waar wel een overlappende bouwzone is in de diepte, minimum 8,00 m wat voldoende is.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de verkaveling is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De woningdichtheid van 6 à 7 woningen per hectare is te laag waardoor geen optimale benutting van het perceel wordt nagestreefd. De gemiddelde woningdichtheid in de directe omgeving bedraagt meer dan het dubbele van deze die in de verkaveling wordt voorgesteld;*
- de ontwikkeling van een geïsoleerde kavel A van ±6 a 80 ca bevestigt het gebrek aan een optimale invulling van de beschikbare ruimte;*
- een smalle strook voor kavel 1 die toegang geeft tot de woning op kavel 2 betreft geen goede ruimtelijke invulling van de plaats;*
- het terrein leent zich tot een meer kwalitatieve publieke buitenruimte in combinatie met een optimale invulling van vier of drie woningen.*

...”

Na de hoorzitting van 1 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 februari 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 januari 2018 met kenmerk RMT-VGN- bb-2017-0414- psa-01-171122-31 verslag psa codex

5.7 Beoordeling

a) Omtrent de samenstelling van de Gecoro wordt vastgesteld dat in de vergadering van 27 juni 2017 de ondervoorzitter zowel als de plaatsvervanger van de ondervoorzitter verontschuldigd waren. Los van het feit dat het hier gaat om de ouders van de aanvragers in kwestie waren deze dus niet aanwezig op de vergadering.

b) Als bijlage bij het beroepschrift is een document gevoegd ondertekend door omliggende buurtbewoners waarin staat dat deze het bezwaar van de beroepsindiener ondersteunen. Dit document bevat echter geen datum waardoor niet ontegensprekelijk kan vastgesteld worden dat het een document betreft in het kader van de voorliggende aanvraag of aangaande een vorige verkavelingsaanvraag.

c) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het terrein is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden.

Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

d) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een zelf opgestelde screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier waaruit geconcludeerd wordt dat met het verkavelen van de grond in twee bouwkavels voor open bebouwing geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn waardoor de opmaak van een project-MER niet vereist is. Deze nota is voldoende, ook al gaat het hier niet om de invulbare opgemaakte screeningsnota. Er is geen sprake van enige onwettigheid.

e) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

De voorliggende aanvraag tot het verkavelen van een terrein in twee kavels voor vrijstaande woningen is verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

f) Voorliggend dossier heeft een voorgeschiedenis. Een eerste aanvraag voor een verkaveling in twee kavels werd geweigerd door de deputatie onder meer omwille van een te lage woningdichtheid en omwille van een mogelijke ontsluiting van de voetweg langs de oostzijde van het terrein. Een tweede aanvraag met vier kavels werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd waarbij werd aangegeven dat het niet de bedoeling is om de voetweg tot een volwaardige rijweg te ontwikkelen maar deze enkel te behouden als een trage weg voor fietsers en voetgangers. Het is een keuze van het gemeentebestuur om deze te behouden als een trage weg die verbinding geeft voor fietsers en voetgangers. Dergelijk standpunt is ruimtelijk aanvaardbaar.

g) Nog uit de historiek blijkt dat de kwestie van de woningdichtheid op het terrein geen evidente zaak betreft. De vorm van het terrein maakt een meer klassieke invulling met een redelijke woningdichtheid niet evident. De oppervlakte van het terrein is vrij groot terwijl de lopende meters dat het perceel aan de openbare weg grenst eerder beperkt is. Een hogere woningdichtheid vereist de bijkomende aanleg van openbare wegenis en zorgt voor een diepere inplanting van de nieuwe woningen. Tijdens de hoorzitting worden verschillende ontwerpen getoond die een hogere woningdichtheid realiseren met drie tot vijf kavels voor eengezinswoningen, hetzij in open en/of halfopen verband. Hiervan wordt toegelicht dat deze opties besproken zijn tijdens het driepartijenoverleg maar niet werden weerhouden.

Gelet op deze informatie kan aangenomen worden dat de uitzonderlijke vorm van het perceel maakt dat een meer optimale invulling met een hogere woningdichtheid niet

realistisch is. Een invulling van het terrein met een opdeling in twee nieuwe kavels voor telkens één eengezinswoning en een derde kavel die naar keuze kan gevoegd worden bij ofwel één van de voorliggende kavels of bij tuinen van de aanpalende woningen kan hierdoor bijgetreden worden. De woningdichtheid die wordt gerealiseerd is lager dan deze van de directe omgeving maar nog ruimtelijk aanvaardbaar.

h) Er wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften vrij ruim zijn opgesteld. Het gaat weliswaar om grote kavels van ± 13 a en ± 14 a 50 ca waar op zich een zekere vrijheid kan gelaten worden voor een architecturaal ontwerp van de toekomstige woningen. Er wordt een bouwdiepte van 17 m toegelaten op de benedenverdieping en 13 m op de bovenliggende verdieping met een vrije dakvorm wat tot grote bouwvolumes kan leiden. Gelet op de grote oppervlakte van elke kavel op zich en het respecteren van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5 m en 4 m breed is het ruimtelijk aanvaardbaar dat dergelijk volume kan worden gebouwd. De achteruitbouwstrook en de tuindiepte zijn meer dan voldoende. Een kroonlijst van 6,30 m hoog is een hoogte die vandaag de dag aanvaard wordt bij het toelaten van twee bouwlagen, mede gelet op de te verwezenlijken minimale normen aangaande energiewaarden in combinatie met voldoende kwalitatieve interne hoogte.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien nog altijd de mogelijkheid tot het oprichten van twee bijgebouwen, waarvan één van 40 m² en een tweede van 15 m². Gelet op de ruime oppervlakte van de kavels blijft op zich nog voldoende onbebouwde oppervlakte over maar toch is het niet wenselijk dat verspreid in de tuin verschillende bijgebouwen worden toegelaten. Daarom wordt opgelegd dat in de achtertuin maximaal één bijgebouw kan opgericht worden van 40 m².

Wanneer een woning op een aanpalend perceel dieper wordt ingeplant dan de naastgelegen woning (de woning op kavel 1 ten opzichte van de bestaande woning links hiervan) is het wenselijk dat een grotere afstand wordt gehouden dan de gebruikelijke 3,00 m voor zijdelingse stroken. In voorliggende aanvraag wordt langs de linkerzijde een zijdelingse strook van 5,00 m opgelegd aangezien de toekomstige bebouwing dieper komt dan de bestaande woning op het aanpalend perceel. Een afstand van 5,00 m breed laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn. Tevens is de minimale afstand tussen de twee woningen daar waar wel een overlappende bouwzone is in de diepte, minimum 8,00 m wat voldoende is.

Voor de bereikbaarheid van de woning op kavel 2 wordt een langse smalle strook voor kavel 1 voorzien die naar de eigenlijke kavel 2 leidt. Deze smalle strook zal gedeeltelijk verhard worden om toegang te geven tot de garage in de woning. Wel wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd dat minimaal 50% van de voortuin groen aangelegd moet worden. Bij het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag voor de woning op deze kavel 2 zal erop moeten toegezien worden dat dit voorschrift ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het verkavelen van een terrein voor de invulling met twee vrijstaande eengezinswoningen is verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied met landelijk karakter;
- het is ruimtelijk aanvaardbaar dat de voetweg langs oostelijke zijde wordt behouden als een trage weg voor fietsers en voetgangers zonder dat deze wordt ontwikkeld tot een volwaardige rijweg;
- gelet op de uitzonderlijke configuratie van het terrein is de realisatie met een eerder lage woningdichtheid ruimtelijk aanvaardbaar;

- een afstand van 5,00 m breed voor de zijdelingse perceelsgrens laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn. Ook is de minimale afstand tussen de twee woningen minimum 8,00 m wat voldoende is;
- gelet op de ruime oppervlakte van de bouwkavels en op de zijdelingse bouwvrije stroken van 5,00 m en 4,00 m is een invulling met een woning met twee bouwlagen van 6,30 m hoog en een vrije dakvorm stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- het aantal bijgebouwen wordt beperkt tot één met een maximale oppervlakte van 40 m²;
- los van de vorm van de voortuin bij kavel 2 zal er bij de stedenbouwkundige vergunning van de woning moeten op toegekeken worden dat het minimum percentage van 50% groen wordt gerealiseerd.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“...

De verzoekende partij is eigenaar van het onmiddellijk aanpalend perceel 612v, heuvel 3 te Affligem, aan de loten van de verkaveling, zie onderstaande situatieschets. Uit hieronder uiteengezette redenen zal blijken dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang bij de verkaveling voorwerp van het geschil.

(afbeelding)

Het toelaten van een bijgebouw op 1 meter van de perceelsgrens, met een oppervlakte van 40 m² en een toegestane nokhoogte van 5 meter, samen met een hoofdgebouw, waarvan de bouwdiepte maar liefst 17 meter bedraagt en een kroonlijst hoogte van 6m30, nog aan te vullen met een vrije dakkeuze én met mogelijkheid tot kamers onder dak (dit maakt een potentiële bouwhoogte mogelijk van 10 meter en meer zelfs), heeft de vergunningverlenende overheid een aanslag gepleegd op het uitzicht vanuit de woning en de tuin voor de verzoekende partij. Dit wil in concreto zeggen dat de verzoekende partij op een muur staat te kijken die zal beginnen vanaf het begin van de tuin van de verzoeker en ver naar achteren zal doorlopen. Zelf over de muur kijken is geenszins mogelijk. De visuele hinder is niet moeilijk voor te stellen. Er zal niet langer meer sprake zijn van een rustgevend zicht vanuit de woning en vanop het terras van de verzoekende partij naar de landelijke omgeving die het veronderstelt te zijn.

7.

Een tweede belang situeert zich in het verregaande verlies aan privacy van de verzoekende partij ten gevolge van de betwiste verkaveling. De op te richten woning op het lot naast de woning van verzoeker zal ingeplant kunnen worden nagenoeg vertrekkende vanaf de achtergevel van de woning van de verzoekende partij (een tweede bouwlijn a.h.w.). Door de bestreden beslissing worden nieuwe bouwgronden gecreëerd a.h.w. in de achtertuin van verzoeker. Hierdoor zal vanuit de op te richten woning, waarbij langs de zijkant vensters toegelaten zijn op alle verdiepen, te allen tijde onbelemmerd kunnen ingekeken worden in de living en de tuin van de verzoekende partij. Van enige privacy in de woning en tuin zal hoegenaamd geen moment meer sprake zijn. Dit wordt versterkt doordat er enerzijds niet alleen een woning, met een mogelijke hoogte van 10 meter en meer kan gebouwd worden, maar bovendien een bijgebouw van 5 meter hoogte. Niets belet dat op dit bijgebouw, of de woning zelf, een dakterras wordt ingericht. Zelf kijken op een hoge muur, met vensters, en voortdurend begluurd kunnen worden: van enige privacy is totaal geen sprake meer.

8.

Een derde belang, ligt in de rustverstoring die het gevolg zal zijn van de betwiste verkaveling. Het bijgebouw van 40m² op 1 meter afstand van de perceelsgrens is een mogelijke garage van zelfs meerdere voertuigen. De verkaveling sluit dit niet uit. Verkavelaars hebben duidelijk als doel om een garage te voorzien los van het hoofdgebouw. Nu de aparte autobergplaats (15 m²) niet weerhouden is door de deputatie kan vermoed worden dat dit geïntegreerd zal worden in het toegelaten bijgebouw. De ruimte tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens is ingeplant op 5 meter, het bijgebouw op 1 meter van de perceelsgrens. Gelet op de ligging van het perceel t.o.v. de straat en de gecreëerde toegangsweg voor lot 2, is het zeer aannemelijk, om niet te zeggen quasi zeker, dat deze strook ook als oprit/inrit dienstig zal zijn. De beslissing van de deputatie sluit niet uit dat bijgebouw incl. in/oprit geplaatst wordt aan de zijde van verzoeker. Dit zal aanleiding geven tot het heen en weer rijden van voertuigen met bijkomende visuele hinder (ook lichtinschijning!) en geluidshinder en geurhinder van uitlaatgassen van draaiende motoren tot gevolg. Deze situatie kan nog toenemen door de mogelijkheid van het inplanten van een zelfstandige praktijk. Opnieuw, dit alles naast de tuin, plaats van rust en ontspanning van de verzoekende partij.

9.

Een vierde belang is er doordat de betwiste verkaveling toestaat om op de perceelsgrens zelf een haag te planten. Dit heeft enkele nadelige gevolgen voor de verzoekende partij. Hagen groeien in hoogte en breedte. Het verplicht worden om een haag toe te laten welke niet door de verzoekende partij is gewenst of toegestaan komt de facto neer op een gedwongen onteigening van een stuk grond van de verzoekende partij. Zij verliest, hoe klein, ook een deel van de beschikbare ruimte die haar toekomt. Wanneer een draadconstructie wordt geplaatst is er dit verlies van beschikbare grond niet. Een ander nadeel van een haag op de perceelsgrens is dat de verzoekende partij moeten opdraaien voor het onderhoud van de grenshaag op haar gedeelte. Dit kan een financiële (indien gedaan door een tuinfirma) impact hebben voor de verzoekende partij of een inspanningsverplichting met zich meebrengen (indien het onderhoud zelf wordt uitgevoerd). Een haag snoeien vergt een veel grotere fysieke belasting dan gras maaien of bloemen knippen.

10.

Een laatste belang ligt in de onbetwistbare vermogensdaling van de waarde van de eigendom van de verzoekende partij. Deze vermogensdaling ligt niet in het feit dat er verkaveld wordt an sich, a fortiori niet wanneer dit geschiedt in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Deze vermogensdaling resulteert net uit het gegeven dat de

betwiste verkaveling een inplanting en omvang toelaat die in bovenmatige wijze afwijkt van de omgeving, zowel in grootte als in locatie.

Hoewel dit heden niet met concrete cijfers aan te tonen is, kan niet betwist worden dat potentiële kopers op zoek naar een huis met tuin in een landelijke omgeving en een tuin met enige privacy niet snel zullen geneigd te zijn een onroerend goed te kopen dat uitzicht biedt op een bebouwde constructie meters hoog en lang, met volop inkijk.

11.

Uit het voorgaande volgt overduidelijk dat de bestreden beslissing rechtstreeks, minstens onrechtstreeks nadeel of hinder kan veroorzaken bij de verzoekende partij. De leefomgeving van verzoeker wordt ernstig aangetast. Verzoekers belang ligt voor en werd bij eerdere procedures bij de deputatie zonder exceptie aanvaard.

12.

Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. De verzoekende partij is van oordeel dat aan het voorgaande ruimschoots is voldaan. Uw Raad stelde bovendien dat het belangvereiste niet op een overdreven restrictieve wijze mag worden toegepast.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt de personen die een beroep kunnen instellen bij uw Raad.

*Deze bepaling luidde ten tijde van het inleiden van de procedure voor uw Raad als volgt:
(...)*

*Volgens de Raad van State moet deze bepaling als volgt worden toegepast:
(...)*

Aldus vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat uw Raad volgende zaken moet vaststellen en hieromtrent de redenen moet weergeven en bijgevolg:

- de aard en de omvang van de hinder en nadelen concreet moet vaststellen;*
- het voormelde bestaan van hinder of nadelen die voldoende waarschijnlijk zijn vaststellen;*
- het rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen de vergunningsbeslissing en de vastgestelde hinder of nadelen die de beroepsindiener ondervindt of zal ondervinden vaststellen.*

Deze bepaling houdt in dat de betrokkene “hinder of nadelen” kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunning.

De ingeroepen hinder (of het ingeroepen nadeel) moet persoonlijk zijn. De voormelde bepaling vereist de aanwezigheid van persoonlijke hinder als gevolg van de bestreden

beslissing. Een hinder voor de goede ruimtelijke ordening volstaat niet. Dit zou immers de deur open zetten voor een “actio popularis”, wat niet de bedoeling is.

Het persoonlijk karakter van de ingeroepen hinder (of nadelen) maakt dat er sprake moet zijn van een individueel verband tussen de beroepsindiener en de beslissing. Dit betekent onder meer dat het belang onderscheiden moet zijn van het belang dat eenieder heeft.

De voormelde hinder en nadelen moeten ook niet absoluut zeker zijn, wel zal de beroepsindiener het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de beroepsindiener moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Uw Raad oordeelde eveneens dat hoewel artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO geen omschrijving geeft van ‘hinder en nadelen’ die constitutief zijn voor het belang bij het beroep bij de Raad, dit niet verhindert dat de aan een vergunningsbeslissing toegeschreven hinder en nadelen binnen het domein van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw moeten blijven. De voorwaarde die er reeds in bestaat hinder of nadelen aannemelijk te maken als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de bestreden beslissing mag niet van die wettelijke context worden losgekoppeld. De in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde ‘hinder en nadelen’ moeten dan ook in die stedenbouwkundige betekenis worden begrepen.

De tussenkomende partijen merken op dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij enig persoonlijk dan wel zakelijk recht bezit voor de woning gelegen Heuvel 3 te 1790 Affligem. Evenmin wordt enig bewijs aangeleverd waaruit blijkt dat zij daadwerkelijk woont op het door haar aangegeven adres.

Deze gegevens zijn nochtans noodzakelijk voor een onderzoek naar de mogelijke hinder en nadelen die zij beweert te leiden ten gevolge van de bestreden beslissing.

...

4.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij:

“ ...

Verzoekende partij stelt het beroep in als een natuurlijke persoon die hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge het bestreden besluit en heeft volgens 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een belang bij huidige beroepsprocedure.

In het inleidend verzoekschrift werd op uitvoerige wijze uiteengezet welke hinder en nadelen verzoekende partij dreigt te ondervinden als eigenaar en bewoner van het aanpalende perceel (o.a. visuele hinder, schending van de privacy, geluids- en geurhinder). De verzoekende partij beschouwt die uiteenzetting eveneens als integraal herhaald.

Hoewel het belang van de verzoekende partij in het kader van de beroepsprocedure bij de deputatie niet in vraag werd gesteld, trachten de tussenkomende partijen nu alsnog het belang van de verzoekende partij te betwisten. Zij ontkennen hierbij niet dat de verzoekende partij als eigenaar en bewoner van het aanpalende perceel diverse vormen van hinder kan ondervinden, mar stellen nu enkel dat zij niet zou aantonen effectief de eigenaar of bewoner te zijn van dit perceel. Het beroep zou derhalve onontvankelijk zijn.

Deze exceptie van onontvankelijkheid is niet ernstig.

*Vooreerst is het vaststaande rechtspraak dat het belang van de verzoekende partij **niet voor het eerst kan worden opgeworpen voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen**. Dit principe werd nog vrij recent bevestigd door uw Raad in een arrest van 20 maart 2018 (nr. A/1718/0689):*

...

De tussenkomende partij heeft in het kader van de beroepsprocedure nooit het belang van de verzoekende partij betwist, noch in het kader van de procedures tegen de voorgaande vergunningsaanvragen. Zij kunnen derhalve op heden niet langer rechtsgeldig een exceptie van onwettigheid opwerpen. De exceptie dient te worden afgewezen.

Maar er is meer.

Zoals voormeld, stellen de tussenkomende partijen enkel dat de verzoekende partij niet zou hebben aangetoond over een persoonlijk dan wel zakelijk recht te beschikken over de woning aan de Heuvel 3, noch dat zij er daadwerkelijk woont. Waarom de tussenkomende partijen hier plots aan twifelen, wordt niet geconcretiseerd. Dit is logisch nu het dossier al een zodanige voorgeschiedenis kent dat niet valt in te zien waarom er nu plots vragen worden gesteld bij de hoedanigheid van de verzoekende partij.

Opnieuw gaan de tussenkomende partijen bovendien voorbij aan de vaststaande rechtspraak van uw Raad, volgens dewelke geen eigendomsbewijzen moeten worden toegevoegd aan een verzoekschrift tot vernietiging. Zie in dit verband een arrest van 29 maart 2016 (nr. A/1516/0876):

...

De verzoekende partij heeft in het verzoekschrift tot vernietiging duidelijk haar woonplaats aangeduid, alsook voldoende aannemelijk gemaakt dat zij als aanpalende eigenaar en bewoner hinder en nadelen kan ondervinden door het bestreden besluit. Dit volstaat zonder meer.

Voor zover als nodig legt de verzoekende partij nog de notariële akte voor waarbij zij eigenaar is geworden van de woning aan de Heuvel 3 (stuk 6). Uw Raad heeft in het verleden reeds geoordeeld dat het bijkomend toevoegen van deze bewijzen ter weerlegging van een exceptie is toegelaten:

...

De opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid dient te worden verworpen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift de mogelijke hinder en nadelen genoegzaam concretiseert en aannemelijk maakt. De Raad aanvaardt onder meer de ingeroepen visuele hinder en het mogelijke verlies van privacy. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

Bovendien betreffen de belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dezelfde categorie als de belanghebbenden in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, en is de aard van de aannemelijk te maken hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing om daartegen jurisdictioneel beroep te kunnen instellen bij de Raad dezelfde als deze om georganiseerd administratief beroep te kunnen instellen bij de verwerende partij tegen de vergunningsbeslissing in eerste aanleg.

Gezien op basis van het administratief dossier en met name de bestreden beslissing blijkt dat de tussenkomende partijen eerder nooit betwistten dat de verzoekende partij een derde is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, kunnen zij hieromtrent heden bezwaarlijk (ernstig) betwisting voeren, temeer de verzoekende partij de gevreesde hinder en nadelen in haar verzoekschrift uitgebreid en concreet omschrijft.

In zoverre de tussenkomende partijen ook nog aanvoeren dat de verzoekende partij geen bewijs levert dat zij effectief woont in of eigenaar is van de naburige woning, gelegen te Heuvel 3, stelt de Raad vast dat de tussenkomende partijen nalaten het tegendeel concreet aan te tonen, minstens aan te geven waarom hierover twijfel zou kunnen bestaan.

De Raad benadrukt dat het loutere gegeven dat de verzoekende partij geen eigendomstitel voegt bij haar inleidend verzoekschrift niet kan volstaan om te doen twifelen aan haar woonplaats zoals vermeld in het verzoekschrift. Bovendien verlangt artikel 16 Procedurebesluit, waarin wordt bepaald welke stukken een verzoekende partij bij het verzoekschrift dient te voegen, niet dat eigendomsbewijzen dienen te worden bijgebracht. In het verzoekschrift duidt de verzoekende partij aan de hand van een situatieschets haar perceel ten opzichte van de percelen die het voorwerp vormen van het aangevraagde project.

2.

De verzoekende partij beschikt over het conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereiste belang. De exceptie van de tussenkomende partijen wordt verworpen.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, doordat de verkavelingsvergunning wordt verleend in strijd met en in afwijking van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dit zonder deugdelijke motivering. De verzoekende partij licht het middel als volgt toe:

“ ...

35.

Het is bijzonder merkwaardig, de psa oordeelt heel duidelijk en onmiskenbaar tot niet conformiteit met de goede ruimtelijke ordening:

“De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de verkaveling is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De woningdichtheid van 6 à 7 woningen per hectare is te laag waardoor geen optimale benutting van het perceel wordt nagestreefd. De gemiddelde woningdichtheid in de directe omgeving bedraagt meer dan het dubbele van deze die in de verkaveling wordt voorgesteld;

- de ontwikkeling van een geïsoleerde kavel A van ±6 a 80 ca bevestigt het gebrek aan een optimale invulling van de beschikbare ruimte;

- een smalle strook voor kavel 1 die toegang geeft tot de woning op kavel 2 betreft geen goede ruimtelijke invulling van de plaats;

Het terrein leent zich tot een meer kwalitatieve publieke buitenruimte in combinatie met een optimale invulling van vier of drie woningen.”

36.

De verweerder weerlegt inhoudelijk geen van de hier aangehaalde argumentatie, doch beperkt zich tot algemene zinsneden:

“De voorliggende aanvraag tot het verkavelen van een terrein in twee kavels voor vrijstaande woningen is verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van een woongebied met landelijk karakter.”

37.

Over de woningdichtheid somt de verwerende partij de beperking op, nl. veel vierkante meters oppervlakte aan grond terwijl de lopende meters aan de openbare weg eerder beperkt is, wat hen tot de vaststelling leidt dat de uitzonderlijke vorm van het perceel een klassieke invulling met redelijke woondichtheid niet evident is. Om vervolgens te besluiten dat gelet op de uitzonderlijke configuratie van het terrein de realisatie met een eerder lage woningdichtheid ruimtelijk aanvaardbaar is. M.a.w. de verwerende partij geeft expliciet aan dat een redelijke invulling van de woningdichtheid niet kan en besluit vervolgens tot het vergunnen van een onredelijke invulling, zich beperkend tot de bewering dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is en dit enkel gesteund op de bewering dat de configuratie uitzonderlijk is. In de verste verte is geen enkel argument te bespeuren waarom dit dan wel in overeenstemming zou zijn met de bestaande toestand om te komen tot een goede ruimtelijke ordening; zoals uitvoerig is aangehaald in het psa advies, welke de verzoekende partij integraal herneemt. Verwijzingen naar begrippen als uitzonderlijke configuratie is een passe-partout om aan alles een verklaring te kunnen geven, en beantwoordt dan ook niet aan de geëiste motiveringsverplichting.

38.

In haar overweging geeft de verwerende partij verder aan dat dit mits een degelijke ingroening is voorzien er geen problemen inzake privacy te vernemen zijn, en dit omdat er afstand van 5 meter is voorzien voor de zijdelingse perceelsgrens. De verwerende partij verliest hier volledig uit het oog dat de problemen van privacy niet veroorzaakt worden door de zijdelingse nabijheid van burens, eigen aan alle nabuurschap, doch wel door de inplanting van het gebouw, 17 meter diep, startend nagenoeg ter hoogte van de achtermuur van de verzoekende partij, én door de hoogte van het gebouw: kroonlijst hoogte van 6,30 meter, twee volwaardige bouwlagen. Daar komt nog een vrije dakkeuze, eventueel een zadeldak met kamers in het dak, boven en dit alles met zijdelings toegelaten vensters.

39.

Bijkomend, maar niet minder belangrijk, formuleert de psa opmerkingen betreffende kavel A, de grote bouwvolumes, de wanverhouding tussen de verharding van de achteruitbouwstrook versus de vereiste van minimaal 50% aan groen. En opnieuw zal de Raad kunnen vaststellen dat de verweerder zich geen moeite getroost om hier enige aandacht aan te geven, laat staan dit op een gemotiveerde wijze te ontcrachten. Men kan hier niet langer spreken van het ernstige afgeweging van alle facetten die een rol spelen bij een evenwichtige en neutrale beoordeling van de verkavelingsaanvraag.

4.

Eerder oordeelde uw Raad al dat art. 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist dat de beslissing van de deputatie uitdrukkelijk de feitelijke en juridische determinerende overwegingen opneemt en specifiek motiveert waarom afgeweken wordt van deze toetsing aan de goede plaatselijke ordening. Meer expliciet stelde uw Raad:

“Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij een bijzondere motiveringsplicht op zowel op formeel als op materieel vlak. Daarenboven leggen artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO eveneens een materiële motiveringsplicht op aan de verwerende partij.

De op de verwerende partij rustende materiële motiveringsplicht vergt echter dat zij bij een negatief verslag concreet, precies en zorgvuldig de motieven aangeeft omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening indien zij tot een andersluidende beoordeling zou komen”.

41.

In de bestreden beslissing wordt door de deputatie afgeweken van het verslag van de psa doch zonder concreet te motiveren waarom. Het gaat niet om een weerlegging van het advies van de psa, maar louter een afwijking ervan.

Het louter afwijken van het verslag van de psa zonder afdoende te motiveren waarom de deputatie van mening verschilt, houdt een schending in van de motiveringsplicht.

42.

Hierdoor is verweerder volgens verzoeker bovendien onzorgvuldig geweest, zowel bij de voorbereiding van het besluit als bij het nemen van de beslissing. Enerzijds heeft zij immers ten onrechte het advies van de psa niet voldoende betrokken in haar voorbereiding en besluitvorming, maar bovendien heeft ze onoordeelkundig bepaalde zaken beoordeeld, waaronder de nieuwe bouwvolumes en de inplanting van de woningen.

43.

De motivering is dus geenszins afdoende. Het eerste middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Dat op de deputatie een strengere motiveringsplicht rust wanneer zij in haar beslissing afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige e ambtenaar, wordt door verwerende partij niet betwist. Verwerende partij betwist wel dat de deputatie het advies uitdrukkelijk dient te weerleggen. Het is immers noodzakelijk, doch voldoende dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen aangeeft die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd. (R.v.St., Pattyn, nr. 164.651, 13 november 2006; R.v.St., NV Smet-Jet, nr. 43.272, 10 juni 1993; R.v.St., Gebroeders De Vadder, nr. 53.754, 15 juni 1995; R.v.St., Vanden Avenne Vrieshuis, nr. 85.292, 10 februari 2000; R.v.St., Coghe en Denecker, nr. 100.331, 25 oktober 2001; R.v.St., NV Transgrum, nr. 102.582, 17 januari 2002). Meer bepaald stelt de Raad van State hieromtrent het volgende:

"Overwegende dat de belangrijkste bestaansreden van de motiveringsplicht opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, gelegen is in de beschouwing dat de betrokken bestuurde in de hem aanbelangende beslissing zelf, de motieven moet kunnen aantreffen op grond waarvan ze werd genomen, onder meer opdat hij met kennis van zaken zou kunnen uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden; dat, om aan die belangrijke bestaansreden tegemoet te komen, evenwel niet is vereist dat de inhoud van de tijdens de voorbereidende procedure ingewonnen adviezen in de beslissing wordt overgenomen; dat evenmin is vereist dat de beslissing uitdrukkelijk de redenen vermeldt waarom de ingewonnen adviezen -of sommige ervan- niet worden gevolgd of dat een antwoord wordt gegeven op elk van de in beroep aangevoerde argumenten; dat het noodzakelijk doch voldoende is dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom de adviezen in andersluidende zin niet worden gevolgd en de in beroep verdedigde stellingen niet worden aangenomen:"

Uit de motivering van de bestreden beslissing zelf blijkt duidelijk om welke redenen de deputatie het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt en om welke redenen zij van oordeel is dat de aanvraag vergunbaar is.

De deputatie stelt dat tijdens de hoorzitting verschillende ontwerpen werden getoond die een hogere woningdichtheid realiseren met drie tot vijf kavels voor eengezinswoningen, hetzij in open en/of halfopen verband. Hiervan werd op de hoorzitting gesteld dat deze opties besproken zijn tijdens het driepartijenoverleg maar niet werden weerhouden. Gelet op deze informatie heeft de deputatie aangenomen dat de uitzonderlijke vorm van het perceel maakt dat een meer optimale invulling met een hogere woningdichtheid dan twee woningen, niet realistisch is. Een invulling van het terrein met een opdeling in twee nieuwe kavels voor telkens één eengezinswoning en een derde kavel die naar keuze kan gevoegd worden bij ofwel één van de voorliggende kavels of bij tuinen van de aanpalende woningen, kan bijgevolg bijgetreden worden. De woningdichtheid die wordt gerealiseerd is daarmee lager dan deze van de directe omgeving maar nog ruimtelijk aanvaardbaar.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, is de motivering op dit vlak geenszins tegenstrijdig. De deputatie stelt n.a.v. de afwijzing van de eerdere ontwerpen, waarbij op het perceel 3 tot 5 woningen worden voorgesteld, vast dat een hogere dichtheid dan twee woningen, niet realiseerbaar is.

Wat betreft de privacy, wijst verwerende partij er op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de deputatie tot dezelfde conclusie komen, nl. dat wanneer een woning op een aanpalend perceel dieper wordt ingepland dan de naastgelegen woning, het wenselijk is dat een grotere afstand wordt gehouden dan de gebruikelijke 3,00 m voor zijdelingse

stroken. Aangezien de voorliggende aanvraag langs de linkerzijde een zijdelingse strook van 5,00 m voorziet, is het mogelijk om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen te verwachten zijn aangaande privacy.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt weliswaar dat 50% ingroening van de achteruitbouwstrook niet evident is. Niet evident impliceert niet dat het onmogelijk is. Dit zal dus enige inventiviteit vragen van de uiteindelijke bouwheer, wat evenwel geen reden is om de verkavelingsaanvraag te weigeren.

Deze motiveringen zijn opgenomen in het bestreden besluit zelf. Uit het bestreden besluit zelf blijkt m.a.w. dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

De aangevoerde bepalingen en beginselen werden niet geschonden.

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen stellen vervolgens:

“ ...

(1) Ontvankelijkheid

...

De tussenkomende partijen merken eveneens op dat de verzoekende partij in het tweede middel vermeldt dat zij zich niet verzet tegen de woningdichtheid.

Een partij kan geen middelen opwerpen wanneer blijkt dat zij de beslissing op dat punt aanvaardt. Zij beschikt niet over een belang bij dit onderdeel van het middel.

Het middel is onontvankelijk in de mate de verzoekende partij lijkt aan te sturen op een uitspraak over de opportuniteit van het afleveren van de verkavelingsvergunning, en dus op een inhoudelijke herbeoordeling van de aanvraag.

De verzoekende partij zet ook niet uiteen waarom het materiële motiverings-, redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel wordt geschonden. Zij verwijt de deputatie enkel het niet afdoende gemotiveerd afwijken van het verslag van de PSA.

Het middel is onontvankelijk in de mate de verzoekende partij een schending opwerpt van het materiële motiverings-, redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel is onontvankelijk in de mate de verzoekende partij grieven uit ten opzichte van de woningdichtheid, terwijl zij de beslissing op dit punt aanvaardt.

(2) Gegrondheid

...

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het andersluidend verslag van de PSA. De bestreden beslissing vermeldt "De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 12 januari 2018 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2017-0414-PSA-01-171122-31-verslag PSA codex".

De verwerende partij wijkt op gemotiveerde wijze af van het voormelde verslag van de PSA. Zij motiveert haar afwijkend standpunt als volgt:

"f) Voorliggend dossier heeft een voorgeschiedenis. Een eerste aanvraag voor een verkaveling in twee kavels werd geweigerd door de deputatie onder meer omwille van een te lage woningdichtheid en omwille van een mogelijke ontsluiting van de voetweg langs de oostzijde van het terrein. Een tweede aanvraag met vier kavels werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd waarbij werd aangegeven dat het niet de bedoeling is om de voetweg tot een volwaardige rijweg te ontwikkelen maar deze enkel te behouden als een trage weg voor fietsers en voetgangers. Het is een keuze van het gemeentebestuur om deze te behouden als een trage weg die verbinding geeft voor fietsers en voetgangers. Dergelijk standpunt is ruimtelijk aanvaardbaar.

g) Nog uit de historiek blijkt dat de kwestie van de woningdichtheid op het terrein geen evidente zaak betreft. De vorm van het terrein maakt een meer klassieke invulling met een redelijke woningdichtheid niet evident. De oppervlakte van het terrein is vrij groot terwijl de lopende meters dat het perceel aan de openbare weg grenst eerder beperkt is. Een hogere woningdichtheid vereist de bijkomende aanleg van openbare wegenis en zorgt voor een diepere inplanting van de nieuwe woningen. Tijdens de hoorzitting worden verschillende ontwerpen getoond die een hogere woningdichtheid realiseren met drie tot vijf kavels voor eengezinswoningen, hetzij in open en/of halfopen verband. Hiervan wordt toegelicht dat deze opties besproken zijn tijdens het driepartijenoverleg maar niet werden weerhouden.

Gelet op deze informatie kan aangenomen worden dat de uitzonderlijke vorm van het perceel maakt dat een meer optimale invulling met een hogere woningdichtheid niet realistisch is. Een invulling van het terrein met een opdeling in twee nieuwe kavels voor telkens één eengezinswoning en een derde kavel die naar keuze kan gevoegd worden bij ofwel één van de voorliggende kavels of bij tuinen van de aanpalende woningen kan hierdoor bijgetreden worden. De woningdichtheid die wordt gerealiseerd is lager dan deze van de directe omgeving maar nog ruimtelijk aanvaardbaar.

(...)

h) Er wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften vrij ruim zijn opgesteld. Het gaat weliswaar om grote kavels van ±13 a en ±14 a 50 ca waar op zich een zekere vrijheid kan gelaten worden voor een architecturaal ontwerp van de toekomstige woningen. Er wordt een bouwdiepte van 17 m toegelaten op de benedenverdieping en 13 m op de bovenliggende verdieping met een vrije dakvorm wat tot grote bouwvolumes kan leiden. Gelet op de grote oppervlakte van elke kavel op zich en het respecteren van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5 m en 4 m breed is het ruimtelijk aanvaardbaar dat dergelijk volume kan worden gebouwd. De achteruitbouwstrook en de tuindiepte zijn meer dan voldoende. Een kroonlijst van 6,30 m hoog is een hoogte die vandaag de dag aanvaard wordt bij het toelaten van twee bouwlagen, mede gelet op de te verwezenlijken minimale normen aangaande energiewaarden in combinatie met voldoende kwalitatieve interne hoogte.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien nog altijd de mogelijkheid tot het oprichten van twee bijgebouwen, waarvan één van 40 m² en een tweede van 15 m². Gelet op de ruime oppervlakte van de

kavels blijft op zich nog voldoende onbebouwde oppervlakte over maar toch is het niet wenselijk dat verspreid in de tuin verschillende bijgebouwen worden toegelaten. Daarom wordt opgelegd dat in de achtertuin maximaal één bijgebouw kan opgericht worden van 40 m².

Wanneer een woning op een aanpalend perceel dieper wordt ingeplant dan de naastgelegen woning (de woning op kavel 1 ten opzichte van de bestaande woning links hiervan) is het wenselijk dat een grotere afstand wordt gehouden dan de gebruikelijke 3,00 m voor zijdelingse stroken. In voorliggende aanvraag wordt langs de linkerzijde een zijdelingse strook van 5,00 m opgelegd aangezien de toekomstige bebouwing dieper komt dan de bestaande woning op het aanpalend perceel. Een afstand van 5,00 m breed laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn. Tevens is de minimale afstand tussen de twee woningen daar waar wel een overlappende bouwzone is in de diepte, minimum 8,00 m wat voldoende is.

Voor de bereikbaarheid van de woning op kavel 2 wordt een langse smalle strook voor kavel 1 voorzien die naar de eigenlijke kavel 2 leidt. Deze smalle strook zal gedeeltelijk verhard worden om toegang te geven tot de garage in de woning. Wel wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd dat minimaal 50% van de voortuin groen aangelegd moet worden. Bij het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag voor de woning op deze kavel 2 zal erop moeten toegezien worden dat dit voorschrift ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.”

De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met de beoordeling van de verwerende partij, maar dit maakt niet dat de beoordeling niet op afdoende gemotiveerde wijze wordt afgeweken van het verslag van de PSA. De verzoekende partij werpt evenmin op dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.

*Het middel is ongegrond.
...*

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota bijkomend:

“ ...

Ontvankelijkheid

Het verzoekschrift tot vernietiging bevat een duidelijke opsomming van de geschonden geachte regelgeving, alsook een uiteenzetting van de wijze waarop deze regelgeving is geschonden.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen beweren, beperkt de verzoekende partij zich hierbij niet tot het inhoudelijk bekritisieren van het bestreden besluit. Zij toont aan dat de verwerende partij onvoldoende heeft gemotiveerd waarom zij is afgeweken van het andersluidende verslag van haar PSA en derhalve artikel 4.7.23 VCRO, artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur schendt. Het niet afdoende motiveren vormt tevens een schending van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel. Het is niet noodzakelijk dat de verzoekende partij deze beginselen nogmaals uitdrukkelijk aanhaalt in de uiteenzetting bij haar eerste middel. Uit de uiteenzetting blijkt afdoende waarom deze beginselen geschonden zijn.

Kortom, het eerste middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. Het eerste middel is dan ook ontvankelijk.

Wat betreft de woningdichtheid, vermeldt de verzoekende partij inderdaad dat zij zich niet verzet tegen de woningdichtheid op zich. Deze verklaring mag echter niet uit zijn context worden getrokken:

“Het weze duidelijk dat de verweerder de aftoetsing niet ten gronde uitvoerde. De oppervlakte van het te verkavelen goed laat, hoewel verzoeker zich niet verzet tegen de woondichtheid op zich, zich lenen voor een beter gebruik van ruimte. Dichter en compacter wonen is hier duidelijk nog niet doorgesijpeld.”

Uit deze paragraaf blijkt dat de verzoekende partij de beslissing op dit punt geenszins aanvaardt, nu de verantwoording van de woondichtheid ook samenhangt met de indeling van de percelen en het inefficiënt ruimtegebruik, zoals ook bevestigd door de PSA. De verzoekende partij kan dan ook nog steeds op ontvankelijke wijze grieven uiten ten opzichte van de woningdichtheid. Te meer nu een verzoekende partij steeds belang heeft bij een middel wanneer het gegrond verklaren ervan tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.¹

Het eerste middel is ontvankelijk.

Repliek

Noch de argumenten van de verwerende partij, noch deze van de tussenkomen partijen kunnen overtuigen. Beide beperken zich in wezen tot een citering van het bestreden besluit. In het verzoekschrift tot vernietiging heeft de verzoekende partij reeds uitgebreid aangetoond dat deze motivering niet kan volstaan in het licht van het andersluidend advies van de PSA. Zij kan in dit opzicht dan ook volstaan met een verwijzing naar de uiteenzetting in het verzoekschrift, welke zij als integraal herhaald beschouwt.

Voor zover nodig wenst de verzoekende partij nog kort het volgende te benadrukken.

In haar antwoordnota tracht de verwerende partij (met een verwijzing naar een aantal arresten van de Raad van State) te argumenteren dat de verwerende partij niet uitdrukkelijk het advies van de PSA dient te weerleggen, maar dat het voldoende is dat uit het bestreden besluit kan worden afgeleid waarom het andersluidende advies van de PSA niet werd gevolgd. Hoewel de verwerende partij erkent dat op haar een verscherpte motiveringsplicht rust wanneer zij afwijkt van het advies van haar PSA, lijkt zij meteen deze motiveringsplicht sterk te minimaliseren.

*Dit strookt niet met de vaststaande rechtspraak van uw Raad, waarbij **het belang van de verstrengde motiveringsplicht in relatie met het verslag van de PSA** meermaals wordt benadrukt. In dit verband verwees de verzoekende partij reeds naar een arrest van uw Raad van 6 augustus 2013 (nr. A/2013/0456). Ten overvloede wijst zij ook nog op een meer recent arrest van uw Raad van 13 maart 2018 (nr. A/1718/0629):*

“Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het (andersluidend) verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, en/of verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.”

Zie ook in dezelfde zin:

“Wanneer bovendien door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure

bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan **des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.**"
(RvVb 20 maart 2018, nr. A/1718/0686)

Uw Raad heeft hierbij ook reeds vastgesteld dat het louter tegenspreken van het andersluidende advies van de PSA onvoldoende is:

"Verder stelt de verwerende partij louter dat er voldoende parkeerplaatsen zijn terwijl zij in de eerdere weigeringsbeslissing stelde dat op eigen terrein niet over een voldoende aantal parkeerplaatsen kon beschikt worden en dat terwijl er in deze beslissing ook sprake was van drie parkeerplaatsen. Samengevat kan enkel worden gesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing **niet verder komt dan een louter tegenspreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dus dit verslag onvoldoende ontmoet.**"
(RvVb 4 oktober 2016, nr. A/1617/0119)

Kortom, het belang van de verstrengde motiveringsplicht wanneer wordt afgeweken van het verslag van de PSA mag niet worden onderschat. De verwerende partij kan deze plicht niet zonder meer minimaliseren met een verwijzing naar de (algemene) rechtspraak van de Raad van State.

In het inleidend verzoekschrift tot vernietiging is reeds uiteengezet dat het uitgebreid ongunstig advies van de PSA onvoldoende werd weerlegd in het bestreden besluit. Samengevat kwam de PSA tot de volgende conclusie:

"De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- De verkaveling is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De woningdichtheid van 6 à 7 woningen per hectare is te laag waardoor geen optimale benutting van het perceel wordt nagestreefd. De gemiddelde woningdichtheid in de directe omgeving bedraagt meer dan het dubbele van deze die in de verkaveling wordt voorgesteld;
- De ontwikkeling van een geïsoleerde kavel A van ± 6 a 80 ca bevestigt het gebrek aan een optimale invulling van de beschikbare ruimte;
- Een smalle strook voor kavel 1 die toegang geeft tot de woning op kavel 2 betreft geen goede ruimtelijke invulling van de beschikbare ruimte;
- Het terrein leent zich tot een meer kwalitatieve publieke buitenruimte in combinatie met een optimale invulling van vier of drie woningen."

De PSA kwam met andere woorden tot de vaststelling dat het aangevraagde ontwerp op meerdere punten **niet getuigt van een optimaal ruimtegebruik**. Gelet op de huidige principes van het duurzaam ruimtegebruik dient de inbreiding van het betrokken landelijk woongebied "op een doordachte manier te gebeuren, rekening houdend met de omliggende bebouwing en met de gewenste dichtheid waarbij optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd".

Deze beoordeling ligt overigens in lijn met het voorgaande advies van de PSA omtrent de eerste vergunningsaanvraag van 28 april 2015 die eveneens voorzag in het oprichten van twee open bebouwingen en resulteerde in een woningdichtheid van 6 woningen/hectare. In haar besluit van 28 januari 2016 heeft de verwerende partij toen wel het advies van de PSA bijgetreden en heeft de verkavelingsvergunning geweigerd.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkomende partijen beweren, blijkt thans uit het bestreden besluit onvoldoende waarom de verwerende partij zich ditmaal niet

heeft aangesloten bij het advies van haar PSA. Zoals ook aangehaald in het inleidend verzoekschrift beperkt de verwerende partij zich ter zake tot een verwijzing naar de 'uitzonderlijke vorm van het perceel':

"g) Nog uit de historie van het dossier blijkt dat de kwestie van de woningdichtheid op het terrein geen evidente zaak betreft. De vorm van het terrein maakt een meer klassieke invulling met een redelijke woondichtheid niet evident. De oppervlakte van het terrein is vrij groot terwijl de lopende meters dat het perceel aan de openbare weg grenst eerder beperkt is. Een hogere woningdichtheid vereist de bijkomende aanleg van openbare wegenis en zorgt voor een diepere inplanting van de nieuwe woningen. Tijdens de hoorzitting worden verschillende ontwerpen getoond die een hogere woningdichtheid realiseren met drie tot vijf kavels voor eengezinswoningen, hetzij in open en/of halfopen verband. Hiervan wordt toegelicht dat deze opties besproken zijn tijdens het driepartijenoverleg maar niet werden weerhouden.

Gelet op deze informatie kan aangenomen worden dat de uitzonderlijke vorm van het perceel maakt dat een meer optimale invulling met een hogere woningdichtheid niet realistisch is. Een invulling van het terrein met een opdeling in twee nieuwe kavels voor telkens één eengezinswoning en een derde kavel die naar keuze kan gevoegd worden bij ofwel één van de voorliggende kavels of bij tuinen van de aanpalende woningen kan hierdoor bijgetreden worden. **De woningdichtheid die wordt gerealiseerd is lager dan deze van de directe omgeving maar nog ruimtelijk aanvaardbaar."**

Uit bovenstaande passage blijkt dat de verwerende partij in wezen de vaststelling van de PSA bijtreedt en van oordeel is dat er geen optimaal ruimtegebruik wordt gerealiseerd. Desondanks acht zij de aanvraag alsnog aanvaardbaar gelet op 'de uitzonderlijke vorm' van het perceel. Dit betreft geen stedenbouwkundig argument en kan bezwaarlijk bijdragen aan de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien, zoals de verwerende partij zelf aangeeft betekent 'niet evident', niet noodzakelijk onmogelijk. Van de tussenkomen partijen mag enige inventiviteit worden verwacht om te komen tot een aanvaardbare invulling van de betrokken percelen. **Niet alleen is bovenstaande motivering dan ook kennelijk onredelijk, dit kan geenszins volstaan in het licht van het andersluidend advies van de PSA.**

Daarnaast wordt niet geconcretiseerd waarom de lagere woondichtheid en de invulling van het perceel toch ruimtelijk aanvaardbaar zouden zijn. De verwerende partij beperkt zich tot een nietszeggende standaardformulering die **geen enkele in concreto beoordeling** inhoudt van de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving, noch wordt enig weigeringsargument van de PSA op een pertinente wijze weerlegt.

Merk op dat zelfs op geen enkele wijze wordt ingegaan op de opmerkingen van de PSA inzake de ontwikkeling van de geïsoleerde kavel A. Evenmin wordt verduidelijkt waarom de verwerende partij van oordeel is dat een invulling van de achteruitbouwstrook met minimaal 50% groen toch realiseerbaar zou zijn. Terecht had de PSA opgemerkt dat dit moeilijk realiseerbaar zou zijn, gelet op de volledige verharding van de smalle strook voor kavel 1 teneinde toegang te verlenen tot de kavel 2. De verwerende partij laat dit aspect volledig buiten beschouwing.

Op heden stelt de verwerende partij hieromtrent enkel dat "niet evident [niet] impliceert dat het onmogelijk is". Het behoeft geen betoog dat deze stelling niet kan overtuigen. Bovendien kan enkel rekening worden gehouden met de motivering in het bestreden besluit.

De verwerende partij volhardt dat de verwerende partij **zonder enige concrete en precieze motivering tot een volledig tegengesteld standpunt** is gekomen dan haar PSA. Het louter tegenspreken van het verslag is evenwel onvoldoende om te voldoen aan de verstrengde motiveringsplicht die geldt wanneer de verwerende partij tot een

andersluidend besluit komt. Deze vaststelling volstaat om tot de vernietiging van het bestreden besluit over te gaan.

Het eerste middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

In het eerste middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij, in het licht van de verzwaarde motiveringsplicht die op haar rust omwille van onder meer het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nalaat de bestreden beslissing afdoende en zorgvuldig te motiveren.

1.2.

In de mate dat de tussenkomenende partijen in hun repliek aangeven dat de verzoekende partij in haar eerste middel niet uiteenzet waarom en hoe zij het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwens- en het rechtszekerheidsbeginsel geschonden acht, stelt de Raad vast dat dit standpunt kan worden bijgetreden en dat het middel op dit punt onontvankelijk is.

1.3.

In zoverre de tussenkomenende partijen vervolgens aangeven dat het eerste middel onontvankelijk is aangezien het enkel opportuiniteitskritiek omvat, verwijst de Raad naar de beoordeling ten gronde van het eerste middel waaruit blijkt dat dit middel, anders dan de tussenkomenende partijen voorhouden, niet strekt tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag door de Raad.

De Raad merkt bijkomend op dat uit de repliek van de tussenkomenende partijen blijkt dat zij dit middel niet, minstens niet uitsluitend, als zogenaamde opportuiniteitskritiek hebben begrepen, maar evenzeer als kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat de wettigheidskritiek van de verzoekende partij mogelijks als ongegrond dient verworpen te worden, doet hieraan geen afbreuk.

1.4.

De tussenkomenende partijen merken tot slot op dat de verzoekende partij het vereiste belang bij het middel ontbeert aangezien zij de bestreden beslissing op het vlak van de 'woningdichtheid' zou aanvaarden, benadrukt de Raad dat uit de uiteenzetting van het eerste middel uitdrukkelijk blijkt de verzoekende partij een schending van de op de verwerende partij rustende (verzwaarde) motiveringsplicht en een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel opwerpt aangezien zij de bestreden beslissing niet compatibel acht met het andersluidend negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De door de verzoekende partij gewraakte motivering heeft in hoofdzaak betrekking op de "woningdichtheid" van het project. De Raad ziet niet in in welke mate de verzoekende partij, die haar hinder steunt op visuele hinder en privacyaspecten, geen belang heeft bij het middel dat hierop een weerslag kan hebben, nu een partij in dergelijk geval wordt geacht belang bij het middel te hebben wanneer de bestreden beslissing mogelijks kan worden vernietigd op grond van de door de verzoekende partij opgeworpen schending, in deze een schending van de (verzwaarde) motiveringsplicht en/of het zorgvuldigheidbeginsel.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond (1.2.) en wordt voor het overige verworpen.

2.1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening evenwel niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met 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 uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

2.2.

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen. Deze formele motiveringsplicht heeft tot doel de bestuurde met kennis van zaken te laten uitmaken of het aangewezen is de beslissing al dan niet aan te vechten.

Daarnaast vereist artikel 3 Motiveringswet dat de beslissing afdoende moet gemotiveerd zijn. Deze vereiste sluit nauw aan bij de inhoudelijke vereisten van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur. Opdat de motivering afdoende zou zijn, moet deze in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, evenredig zijn met de omvang van de beleidsvrijheid, uitgebreider, indien de te nemen beslissing minder voor de hand liggend is, en draagkrachtig zijn.

2.3.

Het gegeven dat de verzoekende partij een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en een administratief beroepsschrift heeft ingediend, betekent niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan elk van de punten in het bezwaarschrift en het beroepsschrift één voor één dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient echter wel te blijken dat de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard. De omvang van de motiveringsplicht is afhankelijk van de inhoud, het belang, de pertinentie en de gedetailleerdheid van de aangevoerde bezwaren.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het (in dit dossier andersluidende) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Hieruit volgt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dient aan te duiden waarom zij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en andere in kader van de administratieve procedure uitgebrachte ongunstige adviezen, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Voorgaande overwegingen veronderstellen echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom en op welke punten zij afwijkt.

3.1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het aangevraagde project de verkaveling van een driehoekig perceel omvat met een grondoppervlakte van ongeveer 34 a en 30 ca dat op heden als weiland wordt gebruikt. Het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter op het einde van doodlopende straat Heuvel.

De aanvraag beoogt een verdeling van het perceel in drie kavels waarbij kavel 1 en 2 bestemd zijn om ingevuld te worden met een vrijstaande eengezinswoning. De derde kavel betreft een ingesloten kavel en wordt uitgesloten uit de verkaveling en kan gevoegd worden bij een aanpalende eigendom of bij kavel 1 of 2.

Kavel 1 meet ongeveer 12 a 95 ca en kavel 2 meet ongeveer 14 a en 55 ca. Het verkavelingsplan voorziet in een getrapte bouwzone voor kavel 1 met een diepte van enerzijds maximaal 17 m links en 12 m rechts met een breedte van 6 m voor het linker deel en 11,5 m voor het rechter deel. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn 5 m links en 4 m rechts. Voor kavel 2 is er een bouwzone van maximaal 17 m diep en 16 m breed met zijdelingse stroken van 4 m breed links en minimaal 5,9 m rechts.

De stedenbouwkundige voorschriften beperken de bouwdiepte op de verdieping tot maximaal 13 m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,3 m en er wordt een vrije dakvorm toegelaten met de mogelijkheid tot dakvensters. Er is een bijgebouw van 40 m² oppervlakte toegelaten met kroonlijst 3 m en nokhoogte 5 m samen met een kleiner bijgebouw van 15 m², kroonlijsthoogte van 2,5 m en nokhoogte van 3 m. Een terrasverharding van 40 m² is toegelaten, evenals een oprit en tuinpaden met aansluitend groen om het hemelwater op te vangen. De helft van de voortuinstrook moet worden beplant. Als afsluiting worden er levende hagen van maximaal 2 m hoog toegelaten op de scheidingslijn ofwel geplastificeerde draad met stijlen.

3.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht het aangevraagde project in zijn verslag van 12 januari 2018 niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omdat:

- (1) er geen sprake is van een optimaal ruimtegebruik omdat er een te lage woningdichtheid wordt gerealiseerd nu er slechts wordt voorzien in een invulling van 6 à 7 woningen per hectare wat niet aansluit bij de woningdichtheden in de onmiddellijke omgeving, en een verantwoord ruimtegebruik een andere benadering en een ander verkavelingsconcept vereist met het oog op een hogere woningdichtheid zoals reeds bij de vorige verkavelingsaanvraag werd toegelicht;
- (2) voorliggend terrein optimaal kan worden ingevuld met een opdeling in drie of vier kavels voor woningen in halfopen bebouwing of aaneengesloten bebouwing waarbij verschillende configuraties mogelijk zijn;
- (3) de derde kavel een geïsoleerde kavel vormt die niet bereikbaar is vanuit het openbaar domein waardoor er geen sprake is van een optimale invulling van de beschikbare ruimte terwijl deze ruimte als grotere publieke ruimte zou kunnen worden ingevuld;
- (4) de verkavelingsvoorschriften nog steeds zeer ruim zijn opgesteld wat kan leiden tot zeer grote bouwvolumes, de mogelijkheid bestaat om twee bijgebouwen op te richten wat niet wenselijk is en de smalle strook voor kavel 1 die leidt naar kavel 2 volledig verhard zal

worden om toegang te geven tot de garage van de woning met als gevolg dat de invulling van de achteruitbouwstrook met minimaal 50% groen moeilijk realiseerbaar zal zijn.

3.3.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onder meer als volgt:

“ ...

Nog uit de historiek blijkt dat de kwestie van de woningdichtheid op het terrein geen evidente zaak betreft. De vorm van het terrein maakt een meer klassieke invulling met een redelijke woningdichtheid niet evident. De oppervlakte van het terrein is vrij groot terwijl de lopende meters dat het perceel aan de openbare weg grenst eerder beperkt is. Een hogere woningdichtheid vereist de bijkomende aanleg van openbare wegenis en zorgt voor een diepere inplanting van de nieuwe woningen. Tijdens de hoorzitting worden verschillende ontwerpen getoond die een hogere woningdichtheid realiseren met drie tot vijf kavels voor eengezinswoningen, hetzij in open en/of halfopen verband. Hiervan wordt toegelicht dat deze opties besproken zijn tijdens het driepartijenoverleg maar niet werden weerhouden.

Gelet op deze informatie kan aangenomen worden dat de uitzonderlijke vorm van het perceel maakt dat een meer optimale invulling met een hogere woningdichtheid niet realistisch is. Een invulling van het terrein met een opdeling in twee nieuwe kavels voor telkens één eengezinswoning en een derde kavel die naar keuze kan gevoegd worden bij ofwel één van de voorliggende kavels of bij tuinen van de aanpalende woningen kan hierdoor bijgetreden worden. De woningdichtheid die word gerealiseerd is lager dan deze van de directe omgeving maar nog ruimtelijk aanvaardbaar.

Er wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften vrij ruim zijn opgesteld.

...

Gelet op de grote oppervlakte van elke kavel op zich en het respecteren van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5 m en 4 m is het ruimtelijk aanvaardbaar dat dergelijk volume kan worden gebouwd. De achteruitbouwstrook en de tuindiepte zijn meer dan voldoende. Een kroonlijsthoogte van 6,30 m hoog is een hoogte die vandaag de dag aanvaard wordt bij het toelaten van tee bouwlagen, mede gelet op de te verwezenlijken minimale normen aangaande energiewaarden in combinatie met voldoende kwalitatieve interne hoogte.

....

Voor de bereikbaarheid van de woning op kavel 2 wordt een lange smalle strook voor kavel 1 voorzien die naar de eigenlijke kavel 2 leidt. De smalle strook zal gedeeltelijk verhard worden om toegang te geven tot de garage in de woning. Wel wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd dat minimaal 50% van de voortuin groen aangelegd moet worden. Bij het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag voor de woning op deze kavel 2 zal erop moeten toegezien worden dat dit voorschrift ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.”

4.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot een motivering waarin zij een standpunt inneemt lijnrecht tegenover dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief verslag, maar zij nalaat haar visie, in het licht van de verzwaarde motiveringsplicht die onder meer ingevolge dit verslag op haar rust, afdoende en concreet te motiveren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft in zijn verslag duidelijk aan dat het aangevraagde project omwille van de zeer lage woningdichtheid in verhouding tot de bestaande

woningdichtheid in de directe omgeving ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Hij verwijst daarbij, bij wijze van voorbeeld, op de reeds bestaande halfopen en gesloten bebouwing in de omgeving, die mits herdenken van voorliggende verkavelingsaanvraag met het oog op een optimale invulling van het perceel, ook op voorliggend perceel te overdenken opties vormen.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing echter tot de vaststelling dat uit de historiek van vorige verkavelingsaanvragen is gebleken dat de ruimtelijke invulling van voorliggend perceel niet evident is waardoor een eerder klassieke invulling, zoals het aangevraagde project, aanvaardbaar wordt geacht. Hoewel de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar ontwerpen die tijdens een driepartijenoverleg werden voorgesteld maar niet werden weerhouden, kan deze motivering niet volstaan als afdoende, concrete en pertinente motivering.

Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins waarom de verwerende partij het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter zijde schuift louter en alleen omdat mogelijke andere ontwerpen voor woningen in open en/of halfopen verband tijdens het driepartijenoverleg niet werden weerhouden. De verwerende partij maakt in haar beoordeling abstractie van de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er omwille van de specifieke vormgeving van het perceel er voor wat betreft de ruimtelijke invulling ervan, in harmonie met de woningdichtheid in de directe omgeving, bij voorkeur dient te worden afgeweken van een klassieke invulling en er daarvoor, ter inspiratie, kan worden gekeken naar de reeds bestaande bebouwing halfopen en/of gesloten bebouwing in de directe omgeving.

De verwerende partij beperkt tot zich tot het verwijzen naar de ontwerpen, door de aanvrager van de verkavelingsvergunning naar voren geschoven, zonder dat zij daarbij op grond van een eigen en zorgvuldig onderzoek is nagegaan of de voorgestelde invulling van het perceel als ruimtelijk aanvaardbaar kan worden beschouwd. Het louter gegeven dat de invulling van het perceel geen evidente zaak betreft, kan niet volstaan om voorliggende aanvraag, die volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorziet in te veel te lage woningdichtheid in verhouding tot de omliggende omgeving, automatisch als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te beschouwen.

Bovendien stelt de Raad noodzakelijk vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing abstractie maakt van de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de derde kavel, die uit de verkaveling wordt gesloten, een geïsoleerde kavel betreft die vanuit het openbaar domein niet bereikbaar is waardoor de beschikbare ruimte niet optimaal wordt ingevuld en waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt dat door het naar voor brengen van de oppervlakte een grotere publieke ruimte kan worden gecreëerd die zich inpast in de bestaande toestand zonder dat er onaanvaardbare hinder ontstaat voor de omliggende bewoners, en zij in de bestreden beslissing louter stelt dat *“een invulling van het terrein met een opdeling in twee kavels voor telkens één eengezinswoning en een derde kavel die naar keuze kan gevoegd worden bij ofwel één van de voorliggende kavels of bij tuinen van de aanpalende woningen kan bijgetreden worden.”*

Ook voor wat de betreft de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangaande de ruime stedenbouwkundige voorschriften die tot zeer grote bouwvolumes kunnen leiden, en de problematische invulling van de achteruitbouwstrook met 50% groen beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat *“Gelet op de oppervlakte van elke kavel op zich en het respecteren van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5 m en 4m breed het ruimtelijk aanvaardbaar [is] dat dergelijk volume kan worden gebouwd”* en *“de achteruitbouwstrook en tuindiepte meer dan voldoende zijn”*. Voor wat betreft de problematische invulling met groen stelt de verwerende partij tot slot dat er zal moeten worden op toegezien dat dit voorschrift daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

5.

De Raad oordeelt dat de motivering in de bestreden beslissing niet kan volstaan in het licht van de verzwaarde motiveringsplicht die op de verwerende partij rust. Het komt de verwerende partij toe haar beslissing, gelet op het bezwaarschrift, het administratief beroepschrift ingediend door de verzoekende partij en het andersluidend (negatief) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aan de hand van afdoende, concrete en pertinente elementen te motiveren.

De verwerende partij kan niet volstaan met het innemen van een standpunt lijnrecht tegenover dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag zonder daarbij haar beoordeling te enten op een zorgvuldig onderzoek van de zaak en op afdoende argumenten. Deze vaststelling geldt des te meer nu blijkt dat de verwerende partij in haar eerdere weigeringsbeslissing van 28 januari 2016 heeft geoordeeld dat *“voorliggende verkaveling voorziet in een invulling van ± 6 woningen per hectare en sluit helemaal niet aan bij de woningdichtheden in de directe omgeving. Een verantwoord ruimtegebruik vereist een andere benadering en verkavelingsconcept die een hogere dichtheid kan realiseren.”*

6.

Op grond van voorgaande overwegingen acht de Raad zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht geschonden. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, van artikel 2 en 3 Motiveringswet, van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van artikel 10 en 11 GW zijnde het gelijkheidsbeginsel. De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De deputatie komt, totaal ten onrechte, tot het besluit dat de bestreden verkavelingsvergunning aanvaardbaar is:

“Het verkavelen van een terrein in twee kavels voor vrijstaande woningen verenigbaar is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.”

“De woningdichtheid die gerealiseerd wordt is lager dan deze van de directe omgeving maar nog ruimtelijk aanvaardbaar.”

“Er wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften vrij ruim zijn opgesteld. Het gaat weliswaar om grote kavels van +- 13a en 14,5a waar op zich zekere vrijheid kan gelaten worden. ... Gelet op de grote oppervlakte van elke kavel op zich en het respecteren van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5 meter en 4 meter breed is ruimtelijk aanvaardbaar dat dergelijk volume kan worden gebouwd ... Een kroonlijsthoogte van 6,3 meter hoog is een hoogte die vandaag de dag aanvaard wordt bij het toelaten van twee bouwlagen”

“Een afstand van 5,00 m breed laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn.”

52.

De verwerende partij geeft expliciet aan dat een redelijk invulling van de woondichtheid niet kan en besluit vervolgens tot het vergunnen van een onredelijke invulling, zich beperkend tot de bewering dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is en dit enkel gesteund op de bewering dat de configuratie uitzonderlijk is. In de verste verte is geen enkel argument te bespeuren waarom dit dan wel in overeenstemming zou zijn met de bestaande toestand om te komen tot een goede ruimtelijke ordening; zoals uitvoerig is aangehaald in het PSA advies welke de verzoekende partij integraal herneemt. Verwijzingen naar begrippen als uitzonderlijke configuratie is een passe-partout om aan alles een verklaring te kunnen geven, en beantwoordt dan ook niet aan de geëiste motiveringsverplichting.

53.

Het weze duidelijk dat de verweerder de aftoetsing niet ten gronde uitvoerde. De oppervlakte van het te verkavelen goed laat, hoewel verzoeker zich niet verzet tegen de woondichtheid op zich, zich lenen voor een beter gebruik van ruimte. Dichter en compacter wonen is hier duidelijk nog niet doorgesijpeld.

54.

De voorschriften van het woongebied met landelijk karakter zoals weergegeven in de omzendbrief nopens de gewestplannen en ontwerp-gewestplannen bepalen dat:

*“In de landelijke dorpen en gehuchten zijn nieuwe structuren niet uitgesloten. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met **dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is**. Daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats.”*

Het bestreden besluit voldoet niet aan deze bepalingen.

55.

Blijkbaar is verwerende partij vergeten dat bij het verlenen van een vergunning de vergunningverlenende overheid de aanvraag niet alleen moet toetsen aan de geldende en wettelijke voorschriften, maar ook aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en meerbepaald de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich zonder uitzondering over een bebouwingstypologie voor woningen van het ‘open bebouwingstype’ met een kroonlijst van max 4.50 meter en een zadel- dan wel hellend dak tussen 30° en 50°. Nergens is een bouwdiepte van 17 meter te bespeuren. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vereist volgens vaste rechtspraak van de Raad van State en thans de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de vergunningverlenende overheid nagaat of het voorwerp van een aanvraag past in zijn specifieke context.

56.

Algemeen kan er worden gesteld dat voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt gekeken naar het perceel zelf, de omringende percelen⁹ en de omgeving in een straal van circa 50 meter.

Aangezien iedere omgeving eigen kenmerken heeft, moet de vergunningverlenende overheid zich een goed beeld vormen van de bestaande omgeving rond het voorwerp van de aanvraag.

57.

Het komt dan ook zeer bevreemdend over dat voorliggende verkavelingsvergunning voorziet in een kroonlijst van maar liefst 6.30 meter met een vrije dakkeuze!! 6.30 meter betreft meer dan 2 volwaardige bouwlagen. De vrije dakkeuze laat bijgevolg toe dat een

hellend dak, desgewenst met 2 bijkomende bouwlagen, voorzien kunnen worden op de 2 bouwlagen van 6,30 meter kroonlijsthoogte. Dit is voor een open bebouwingstypologie links en rechts van het aanvraagperceel, en dan nog op het hoogste punt van de straat Heuvel, helemaal geen conformiteit met de omgeving.

58.

Het gevoerde openbaar onderzoek en haar bezwaren kan dan ook als “een maatstaf” van verenigbaarheid met de omgeving “ worden beschouwd. Immers, als de omgeving zich verzet, impliceert dit dat plaatselijke aanleg niet is gebaat bij een ingediend project. In dit verband verwijst verzoeker naar de verschillende aanvragen en reacties hierop van de buurtbewoners.

59.

Ter hoogte van de bouwplaats zijn alle omgevende/aanpalende eigendommen en woningen gekenmerkt door een afwerking met hellend dak en een maximale kroonlijst van 4.00 -4.50 meter. Het zal dan ook een manifeste inbreuk vormen op deze kenmerkende typologie als daar plotseling 2 woningen verschijnen met een kroonlijsthoogte van maar liefst 6.30 meter én een vrije dakkeuze.

Zelfs indien er in de ruimere omgeving reeds verschillen in nokhoogtes bestaan, en dit op het hoogste punt van de straat, kan dit nog niet verantwoorden dat in de onmiddellijke omgeving, meer bepaald ten opzichte van de aanpalende huizen, een verschil in nokhoogte de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang zou brengen.

60.

Dat dergelijke verschijningsvorm totaal vreemd is aan de kenmerkende omgeving. Dat dit geen enkele uitleg behoeft. Niettemin oordeelt verweerder dat een hoogte van 6.30 meter ruimtelijk inpasbaar is en dat de impact op de aanpalende woningen begrepen blijft binnen de gangbare norm. Begrijpen wie begrijpen kan, zeker gezien de weerlegging in het bestreden besluit van het CBS:

“de afstand tot de naastgelegen woningen is relatief groot waardoor de vorm van het dak ondergeschikt wordt.”

61.

Dergelijke redenering kan niet worden gevolg en de vorm van het dak is helemaal niet ondergeschikt gezien de omgevingskenmerken. Integendeel, de vorm van het dak is een essentieel te beoordelen punt van de aanvraag.

Het zijn nu net de andere ontwerpen en reeds bestaande voorschriften van aanwezige bebouwingen die terecht de toetsingsnorm uitmaken.

62.

De overheid moet verder uitgaan van de actuele toestand en mag hierbij geen rekening houden met eventuele toekomstige, nog niet vaststaande wijzigingen van het straatbeeld. Ook indien de vergunningverlenende overheid wenst dat er verandering komt in het straatbeeld zal ze toch nog rekening moeten houden met de bestaande toestand.

Zo geeft het begrip ‘inbreiding’ geen verschoningsgrond om zonder meer een aan de onmiddellijke omgeving a-typische bouwhoogte en/of – diepte toe te staan. Wijzigingen aan de bestaande toestand kunnen volgens de Raad van State niet op een ad-hoc manier.

63.

Het weze duidelijk dat de in het bestreden besluit toegelaten verschijningsvorm en omvang (bouwhoogte: kroonlijst 6,30 meter + vrije dakvorm / bouwdiepte: 17meter) een duidelijke trendbreuk vormt met de onmiddellijke omgeving. De verweerder heeft op geen enkel punt

rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, zijnde de woningen in de directe omgeving en in het bijzonder de woning van verzoeker. Een concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens nagaan of de aanvraag qua bouwdiepte verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening is nochtans onmiskenbaar een vereiste.

64.

Door expliciet in haar besluit te stellen dat:

“een afstand van 5,00 m breed voor de zijdelingse perceelsgrens laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn.”

Erkent de verweerder zonder meer dat het toegestane tot een schending van de privacy van verzoeker leidt. Gelet op de toegestane voorschriften - zijnde hoofdgebouw met inplanting nagenoeg op achterbouwlijn van verzoeker, 17 meter diep/ op verdiep 13 meter, kroonlijsthoogte van 6,3 meter én vrij dakvorm met kamers onder dak en dakvensters toegelaten zonder beperking inzake dakterrassen PLUS bijgebouw op min 20 meter van bouwlijn, 40 m², op 1 meter van de perceelsgrens en nokhoogte van 5 meter - kan men niet tot een ander conclusie komen: er zijn acties nodig om de privacy van verzoeker te garanderen.

65.

Nochtans wordt een groenscherm niet verplicht gesteld. Logisch op zich daar een groenscherm moeilijk realiseerbaar is t.o.v. de toekende bouwhoogte. Indien deze hoogte integraal benut wordt kan een groenscherm nooit de impact afdoende beperken. Een ingroening zoals geopperd zou dan betekenen dat die ingroening zou dienen te bestaan uit een meters dikke ondoorzichtige bamboestrook van 8 meter of meer hoog. Dit is totaal en compleet ongeloofwaardig. Dergelijke motivering kan dan ook niet ernstig worden genomen door geen enkele ernstig handelend persoon of overheid. Bijgevolg kan ook hier niet anders dan geoordeeld worden dat de toegestane verkaveling niet rechtens voldoende is gemotiveerd.

66.

Trouwens, daar nu toegelaten is om een bijgebouw op 1 meter van de perceelsgrens te plaatsen en deze naar alle waarschijnlijkheid ook dienst zal doen als garage gezien het door verkavelaars extra voorziene bijgebouw als autobergplaats niet weerhouden is, zal de 5 meter strook nodig zijn voor de aanleg van in/uitrit vanuit het bijgebouw gecombineerd met voldoende afstand tussen woning en vermelde in/oprit.

67.

Het mag zeer bevreemdend worden beschouwd hoe een overheid de inpasbaarheid van de woning op lot 1 als verenigbaar beschouwd met de rechten van de buren. De voorbouwlijn van de voorziene constructie op lot 1 begint nagenoeg op gelijke hoogte met de achterbouwlijn van de woning van beroeper. Hierdoor is de woning van beroeper alsook de tuin onherroepelijk onderhevig aan directe inkijk en schaduwvorming, nog versterkt door de toegelaten nokhoogte van 6.30 meter. Immers, er zullen raamstructuren worden voorzien nu net omdat dit de zonnkant betreft voor lot 1. De privacy en inkijk van en op de eigendom/woning van beroeper worden zonder meer geschaad.

68.

Er wordt trouwens geen enkele rekening gehouden met dit – al sinds het openbaar onderzoek bij de eerste aanvraag - opgeworpen bezwaaraspect van verzoeker, niettemin de gemaakte opmerking volkomen terecht is gezien de configuratie van de nieuwe woning op de achterbouwlijn van beroeper. Er wordt op het bezwaarpunt van ‘het volledig

achteruitbouwen ten opzichte van de woning van beroeper' niet geantwoord. In sé is er niets aan de inplanting van de woningen gewijzigd ten opzichte van het dossier waarover uw deputatie bij besluit van 28/01/2016 heeft beoordeeld en GEWEIGERD op volgende grondslagen:

"de inplanting zoals voorzien op het verkavelingsplan zorgt voor bouwzones die ver naar achter liggen ten opzichte van de bestaande woning nr 3 "

Nochtans komt deze nieuwe woning nog steeds quasi volledig achter de woning met huisnummer 3 te liggen waar deze zelf zijn tuin heeft.

69.

Na de bouwdiepte van 17.00 meter kan een bijgebouw ingepland worden een (op 20 meter achter de voorbouwlijn) worden voorzien – om het even waar. Als dat bijgebouw aan de zijde van bezwaarindiener wordt geplaatst (wat kan volgens de voorschriften op 1 meter van de grens) dan komt dit neer op een muur van 17.00 meter woning en vervolgens een constructie van mogelijks 8.00 x 5.00 met een hoogte van 5.00 meter.

70.

Op geen enkel moment geeft verweerder een uitleg waarom verkavelaars voor het plaatsen van een bijgebouw van 40 m² een uitzondering krijgen op de gangbare regels én voor de hoogte van het gebouw (= 3,5 meter) én voor de inplantingsplaats (3 meter zijdelingse buur) t.o.v. perceelsgrens van o.a. verzoeker, hoewel deze nooit de indruk gewekt heeft hiermee akkoord te gaan en zich hiertegen al meerdere keren formeel verzet heeft.

Het mag zeer bevreemdend worden beschouwd hoe de aanvraag de inpasbaarheid van de woning op lot 1 als verenigbaar beschouwd met de rechten van de buren.

71.

De voorschriften zijn lukraak geschreven zonder de minste waarborg voor omwonenden en in het bijzonder verzoeker. Het besluit behandelt dit essentieel bezwaar van beroeper helemaal niet. Op geen enkel moment geeft de verweerder blijk dat de hinderaspecten zoals visuele hinder en privacy voor verzoeker op een volwaardige wijze afgetoetst werden.

De aanvraag schendt de plaatselijke aanleg en goede ruimtelijke ordening zonder meer.

72.

De verkaveling voor Heuvel 3 waarin het lot van verzoeker is gelegen bevat een voorschrift van kroonlijsthoogte van maximaal 4.50 meter hoogte. Een andere voorschrift voor de woning aan de Heuvel 11 voorziet in een maximale kroonlijst van 4.00 meter. Alle voorschriften van de omliggende woningen voorzien tevens in een zadeldak tussen de 30° en 50°. De verkavelingsaanvraag aan de Heuvel 11 dateert van 2007. Deze voorzag bij aanvraag in een bouwdiepte van 18 meter maar werd door de vergunningverlenende partij beperkt tot 15 meter (stuk 5), zoals gebruikelijk is in de omgeving. Niettemin wordt nu wel zonder meer een bouwdiepte van 17 meter toegestaan. Het mag gesteld: het gelijkheidsbeginsel in het bestreden besluit is compleet zoek.

73.

Met de opmerkingen van verzoekers wordt in de bestreden beslissing geen rekening gehouden, noch wordt gemotiveerd waarom de bestreden beslissing in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de onmiddellijke omgeving. Meer nog, verwerende partij betreft de eigendom van verzoekers gewoonweg niet in het bestreden besluit, niettegenstaande verzoekers behoren tot de dichtst mogelijke

onmiddellijke omgeving. Nochtans oordeelt de Raad van State m.b.t. de beoordeling en de motivering van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening dat er in de eerste plaats dient te worden rekening gehouden met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving:

“Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is daarbij en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing worden gelaten.”

Uit voormelde wettelijke bepalingen en rechtspraak vloeit voort dat in casu de vergunningverlenende overheid in het bestreden besluit de juridische en feitelijke overwegingen dient op te nemen waaruit op afdoende wijze blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de onmiddellijke en ruimere omgeving.

74.

Naast een niet-deugdelijke en afdoende motivering door de deputatie ligt tevens een schending voor van het vertrouwen dat een bestuurde mag hebben in de overheid bij de beoordeling van soortgelijke dossiers.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partij dat de verkaveling wordt vergund in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, verwijst verwerende partij integraal naar hetgeen hierover werd uiteengezet in de weerlegging van het eerste middel.

...

Dat de deputatie de herhaalde bezwaren van de verzoekende partij niet bijtreedt, betekent niet dat er noodzakelijkerwijze sprake is van een schending van de aangehaalde bepalingen en / of beginselen. Evenmin impliceert het feit dat de deputatie de bezwaren van de verzoekende partij niet uitdrukkelijk weerlegt, ipso facto dat er sprake is van een schending van de motiveringsplicht of de zorgvuldigheidsplicht.

Verwerende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing, meer bepaald punt 5.7. ‘Beoordeling’, punt h), waaruit duidelijk blijkt om welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de deputatie de bezwaren van de verzoekende partij niet bijtreedt en de voorgestelde inplanting en het gabariet van de aangrenzende woning vergunbaar acht:

“h) Er wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften vrij ruim zijn opgesteld. Het gaat weliswaar om grote kavels van ±13 a en ±14 a 50 ca waar op zich een zekere vrijheid kan gelaten worden voor een architecturaal ontwerp van de toekomstige woningen. Er wordt een bouwdiepte van 17 m toegelaten op de benedenverdieping en 13 m op de bovenliggende verdieping met een vrije dakvorm wat tot grote bouwvolumes kan leiden. Gelet op de grote oppervlakte van elke kavel op zich en het respecteren van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5 m en 4 m breed is het ruimtelijk aanvaardbaar dat dergelijk volume kan worden gebouwd. De achteruitbouwstrook en de tuindiepte zijn meer dan voldoende. Een kroonlijst

van 6,30 m hoog is een hoogte die vandaag de dag aanvaard wordt bij het toelaten van twee bouwlagen, mede gelet op de te verwezenlijken minimale normen aangaande energiewaarden in combinatie met voldoende kwalitatieve interne hoogte.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien nog altijd de mogelijkheid tot het oprichten van twee bijgebouwen, waarvan één van 40 m² en een tweede van 15 m². Gelet op de ruime oppervlakte van de kavels blijft op zich nog voldoende onbebouwde oppervlakte over maar toch is het niet wenselijk dat verspreid in de tuin verschillende bijgebouwen worden toegelaten. Daarom wordt opgelegd dat in de achtertuin maximaal één bijgebouw kan opgericht worden van 40 m².

Wanneer een woning op een aanpalend perceel dieper wordt ingeplant dan de naastgelegen woning (de woning op kavel 1 ten opzichte van de bestaande woning links hiervan) is het wenselijk dat een grotere afstand wordt gehouden dan de gebruikelijke 3,00 m voor zijdelingse stroken. In voorliggende aanvraag wordt langs de linkerzijde een zijdelingse strook van 5,00 m opgelegd aangezien de toekomstige bebouwing dieper komt dan de bestaande woning op het aanpalend perceel. Een afstand van 5,00 m breed laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn. Tevens is de minimale afstand tussen de twee woningen daar waar wel een overlappende bouwzone is in de diepte, minimum 8,00 m wat voldoende is."

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing zelf, heeft de deputatie de aanvraag bij haar beoordeling wel degelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Tevens blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing om welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen, de deputatie van oordeel is dat de aanvraag kon vergund worden.

Daar staat tegenover dat de verzoekende partij zich in haar verzoekschrift weliswaar verzet tegen deze beoordeling door de deputatie maar nalaat om aan te tonen dat de beoordeling door de deputatie onredelijk, laat staan kennelijk onredelijk zou zijn. Het is immers niet omdat een woning 2 meter achter de bouwlijn wordt ingeplant, twee meter meer bouwdiepte en een hogere kroonlijsthoogte heeft, dat de vergunning van het project kennelijk onredelijk zou zijn. Dit geldt des te meer nu een ruimere zijdelingse bouwvrije strook is voorzien om eventuele hinder beperkt te houden.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Tot slot kan de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet worden aangetoond door louter te verwijzen naar een verkavelingsvergunning uit 2007 waarbij de voorgestelde bouwdiepte van 18m werd beperkt tot 15m, terwijl in casu een bouwdiepte van 17m wordt vergund. Een verzoekende partij dient immers concrete en precieze gegevens bij te brengen die aantonen dat het in casu gaat over twee in rechte en in feite gelijke gevallen die ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling

een objectieve verantwoording bestaat. (RvVb, arrest nr. A/2014/0185 van 18 maart 2014 in de zaak 1213/0260/SA/2/0281)

Verzoekende partij brengt geen concrete en precieze gegevens bij waaruit blijkt dat het twee gelijke situaties betreft én dat een objectieve verantwoording ontbreekt om in voorliggend geval een bouwdiepte van 17m toe te staan. De schending van het gelijkheidsbeginsel wordt niet aangetoond.

...

3.

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

(1) Ontvankelijkheid

...

De tussenkomende partijen merken eveneens op dat de verzoekende partij in het middel vermeldt dat zij zich niet verzet tegen de woningdichtheid.

Een partij kan geen middelen opwerpen wanneer blijkt dat zij de beslissing op dat punt aanvaardt. Zij beschikt niet over een belang bij dit onderdeel van het middel.

Het middel is onontvankelijk in de mate de verzoekende partij lijkt aan te sturen op een uitspraak over de opportuniteit van het afleveren van de verkavelingsvergunning, en dus op een inhoudelijke herbeoordeling van de aanvraag. De tussenkomende partijen stellen vast dat de verzoekende partij integraal haar beroepschrift bij de verwerende partij herneemt en dit omvormt naar een “middel”. De kritieken die zij uit hebben bijgevolg betrekking op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en niet de verwerende partij. Minstens is het onbetwistbaar dat louter opportuiniteitskritiek wordt geuit.

De verzoekende partij zet ook niet uiteen waarom het redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel wordt geschonden. Het middel is in die mate eveneens onontvankelijk.

Het middel is ook onontvankelijk in de mate de verzoekende partij grieven uit ten opzichte van de woningdichtheid, terwijl zij de beslissing op dit punt aanvaardt.

(2) Gegrondheid

Het standpunt van de verzoekende partij kan niet worden gevolgd.

...

De bestreden beslissing bevat wel degelijk motieven inzake de toetsing van de onmiddellijke omgeving, de bouwdiepte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm, de privacy en de inplanting van de bebouwing op de nieuwe loten.

Deze luidt als volgt:

“5.3 Beschrijving van de plaats

Het terrein is gelegen op het einde van het doodlopend straatje Heuvel en ligt in het noordelijk deel van de woonkern Hekelgem, omgeven door de straten Langestraat (ten noorden), Terlindenstraat (ten oosten) en Mazitsstraat (ten westen). In de omgeving zijn er zowel vrijstaande eengezinswoningen,

koppelwoningen en eveneens beperkt woningen in gesloten orde in een blokje van drie. Verspreid zijn er nog een aantal onbebouwde terreinen aanwezig.

Het terrein met drie kadastrale nummers waarvoor de verkaveling wordt gevraagd, kent een driehoekig grondoppervlak van ± 34 a 30 ca en is op dit moment in gebruik als een weide.

Het terrein ligt in helling, met het hoogste punt ter hoogte van de straat. Het maximale niveauverschil bedraagt ongeveer 3 m.

Langs zuidoostelijke zijde van het terrein is er een bestaande voetweg als doorsteek naar de Langestraat. Naast de voetweg staat op het aanpalend perceel een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een scherp zadeldak met nog twee niveaus. Langs westelijke zijde staat er eveneens een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een zadeldak, nok evenwijdig aan de straat. Aan de overzijde van de straat zijn er woningen met twee bouwlagen en een zadeldak in halfopen verband en drie aaneengesloten woningen in een rij.

(...)

5.7 Beoordeling

(...)

e) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

De voorliggende aanvraag tot het verkavelen van een terrein in twee kavels voor vrijstaande woningen is verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

f) Voorliggend dossier heeft een voorgeschiedenis. Een eerste aanvraag voor een verkaveling in twee kavels werd geweigerd door de deputatie onder meer omwille van een te lage woningdichtheid en omwille van een mogelijke ontsluiting van de voetweg langs de oostzijde van het terrein. Een tweede aanvraag met vier kavels werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd waarbij werd aangegeven dat het niet de bedoeling is om de voetweg tot een volwaardige rijweg te ontwikkelen maar deze enkel te behouden als een trage weg voor fietsers en voetgangers. Het is een keuze van het gemeentebestuur om deze te behouden als een trage weg die verbinding geeft voor fietsers en voetgangers. Dergelijk standpunt is ruimtelijk aanvaardbaar.

g) Nog uit de historie blijkt dat de kwestie van de woningdichtheid op het terrein geen evidente zaak betreft. De vorm van het terrein maakt een meer klassieke invulling met een redelijke woningdichtheid niet evident. De oppervlakte van het terrein is vrij groot terwijl de lopende meters dat het perceel aan de openbare weg grenst eerder beperkt is. Een hogere woningdichtheid vereist de bijkomende aanleg van openbare wegen en zorgt voor een diepere inplanting van de nieuwe woningen. Tijdens de hoorzitting worden verschillende ontwerpen getoond die een hogere woningdichtheid realiseren met drie tot vijf kavels voor eengezinswoningen, hetzij in open en/of halfopen verband. Hiervan wordt toegelicht dat deze opties besproken zijn tijdens het driepartijenoverleg maar niet werden weerhouden.

Gelet op deze informatie kan aangenomen worden dat de uitzonderlijke vorm van het perceel maakt dat een meer optimale invulling met een hogere woningdichtheid niet realistisch is. Een invulling van het terrein met een opdeling in twee nieuwe kavels voor telkens één eengezinswoning en een derde kavel die naar keuze kan gevoegd worden bij ofwel één van de voorliggende kavels of bij tuinen van de aanpalende woningen kan hierdoor bijgetreden worden. De woningdichtheid die wordt gerealiseerd is lager dan deze van de directe omgeving maar nog ruimtelijk aanvaardbaar.

h) Er wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften vrij ruim zijn opgesteld. Het gaat weliswaar om grote kavels van ± 13 a ± 14 a 50 ca waar op zich een zekere vrijheid kan gelaten worden voor een architecturaal ontwerp van de toekomstige woningen. Er wordt een bouwdiepte van 17 m toegelaten op de benedenverdieping en 13 m op de bovenliggende verdieping met een vrije dakvorm wat tot grote bouwvolumes kan leiden. Gelet op de grote oppervlakte van elke kavel op zich en het respecteren van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5 m en 4 m breed is het ruimtelijk aanvaardbaar dat dergelijk volume kan worden gebouwd. De achteruitbouwstrook en de tuindiepte zijn meer dan voldoende. Een kroonlijst van 6,30 m hoog is een hoogte die vandaag de dag aanvaard wordt bij het toelaten van twee bouwlagen,

mede gelet op de te verwezenlijken minimale normen aangaande energiewaarden in combinatie met voldoende kwalitatieve interne hoogte.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien nog altijd de mogelijkheid tot het oprichten van twee bijgebouwen, waarvan één van 40 m² en een tweede van 15 m². Gelet op de ruime oppervlakte van de kavels blijft op zich nog voldoende onbebouwde oppervlakte over maar toch is het niet wenselijk dat verspreid in de tuin verschillende bijgebouwen worden toegelaten. Daarom wordt opgelegd dat in de achtertuin maximaal één bijgebouw kan opgericht worden van 40 m².

Wanneer een woning op een aanpalend perceel dieper wordt ingeplant dan de naastgelegen woning (de woning op kavel 1 ten opzichte van de bestaande woning links hiervan) is het wenselijk dat een grotere afstand wordt gehouden dan de gebruikelijke 3,00 m voor zijdelingse stroken. In voorliggende aanvraag wordt langs de linkerzijde een zijdelingse strook van 5,00 m opgelegd aangezien de toekomstige bebouwing dieper komt dan de bestaande woning op het aanpalend perceel. Een afstand van 5,00 m breed laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn. Tevens is de minimale afstand tussen de twee woningen daar waar wel een overlappende bouwzone is in de diepte, minimum 8,00 m wat voldoende is.

Voor de bereikbaarheid van de woning op kavel 2 wordt een langse smalle strook voor kavel 1 voorzien die naar de eigenlijke kavel 2 leidt. Deze smalle strook zal gedeeltelijk verhard worden om toegang te geven tot de garage in de woning. Wel wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd dat minimaal 50% van de voortuin groen aangelegd moet worden. Bij het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag voor de woning op deze kavel 2 zal erop moeten toegezien worden dat dit voorschrift ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het verkavelen van een terrein voor de invulling met twee vrijstaande eengezinswoningen is verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied met landelijk karakter;
- het is ruimtelijk aanvaardbaar dat de voetweg langs oostelijke zijde wordt behouden als een trage weg voor fietsers en voetgangers zonder dat deze wordt ontwikkeld tot een volwaardige rijweg;
- gelet op de uitzonderlijke configuratie van het terrein is de realisatie met een eerder lage woningdichtheid ruimtelijk aanvaardbaar;
- een afstand van 5,00 m breed voor de zijdelingse perceelsgrens laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn. Ook is de minimale afstand tussen de twee woningen minimum 8,00 m wat voldoende is;
- gelet op de ruime oppervlakte van de bouwkavels en op de zijdelingse bouwvrije stroken van 5,00 m en 4,00 m is een invulling met een woning met twee bouwlagen van 6,30 m hoog en een vrije dakvorm stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- het aantal bijgebouwen wordt beperkt tot één met een maximale oppervlakte van 40 m² ;
- los van de vorm van de voortuin bij kavel 2 zal er bij de stedenbouwkundige vergunning van de woning moeten op toegekeken worden dat het minimum percentage van 50% groen wordt gerealiseerd.”

De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met de beoordeling van de verwerende partij, maar dit maakt niet dat de beoordeling onredelijk is of het dossier niet zorgvuldig werd onderzocht.

De verzoekende partij beweert in dit kader dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt “zonder uitzondering” over een “bebouwingstypologie voor woningen van het open bebouwingstype met een kroonlijst van maximum 4,5 meter en een zadel- dan wel hellend dak tussen 30° en 50° en de afwezigheid van een bouwdiepte van 17 meter”.

Zij brengt echter geen element aan waaruit haar beweringen blijken. De bewijslast ter zake ligt bij de verzoekende partij. Zij faalt in haar bewijslast zodat niet kan worden aangenomen dat de verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek uitvoerde naar de onmiddellijke omgeving. Zij kan dergelijk gebrek ook niet rechtzetten in een latere memorie aangezien dit de rechten van de verdediging schendt.

Bovendien kan het gelijkheidsbeginsel maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is; of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is.

De toets aan het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergelijking betrekking heeft op rechtssituaties die het gevolg zijn van het handelen van eenzelfde overheid. Het komt toe aan de verzoekende partij om in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen.

De verzoekende partij brengt geen enkele vergunningsbeslissing van de verwerende partij bij waarmee de huidige beslissing zou kunnen worden vergeleken. Het louter afwijken van verkavelingsvoorwaarden die (beweerdelijk) van toepassing zijn in de omgeving, volstaat niet om de verwerende partij een schending van het gelijkheidsbeginsel aan te wijzen.

...

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota bijkomend:

“ ...

Ontvankelijkheid

Wat betreft de vermeende aanvaarding van het bestreden besluit voor wat betreft de woningdichtheid, kan de verzoekende partij volstaan met een verwijzing naar hetgeen werd uiteengezet onder het eerste middel. Uit deze uiteenzetting blijkt afdoende dat de verzoekende partij het bestreden besluit op dit punt geenszins heeft aanvaard. De woningdichtheid hangt samen met de inplantingswijze van de gebouwen en het allesbehalve optimaal ruimtegebruik, waarmee de verzoekende partij zich niet kan verzoenen. De verzoekende partij beschikt bijgevolg wel degelijk over een belang bij dit onderdeel van zowel het eerste als het tweede middel.

Daarnaast herhaalt de verzoekende partij dat zij niet aanstuurt op een uitspraak over de opportuniteit van de afgeleverde verkavelingsvergunning. Zij toont daarentegen aan dat de verwerende partij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op een foutieve en kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld, minstens is het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd in het licht van de opgeworpen bezwaren en het andersluidend advies van de PSA. Uit deze uiteenzetting blijkt genoegzaam waarom het bestreden besluit de aangehaalde beginselen schendt, waaronder ook het redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.

Het tweede middel is ontvankelijk.

Repliek

De uiteenzettingen van de verwerende partij en de tussenkomende partij kunnen andermaal niet overtuigen.

Het gegeven dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid beschikt, neemt niet weg dat uw Raad wel nog een marginaal toetsingsrecht uitoefent. Uw Raad mag hierbij inderdaad niet haar eigen

beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid, maar dient nog steeds na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. Uw Raad kan bij de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

Verder neemt het gegeven dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet alle beroepsgrievens en bezwaren punt voor punt dient te weerleggen, niet weg dat de motiveringsplicht vereist dat uit het bestreden besluit kan worden afgeleid waarom de ingediende bezwaren niet werden bijgetreden:

“Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.”
(RvVb 13 september 2016, nr. A/1617/0046)

Welnu, in het inleidend verzoekschrift is uitgebreid aangetoond dat de verwerende partij in het bestreden besluit op een kennelijk onredelijke wijze tot de vaststelling is gekomen dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, alsook dat uit het bestreden besluit niet afdoende blijkt waarom de ingediende bezwaren (en het andersluidend advies van de PSA) niet zijn bijgetreden. Het gaat niet op om de middelen van de verzoekende partij af te schilderen als loutere opportuniteitskritiek. Ten overvloede herhaalt de verzoekende partij hierna nogmaals de hoofdpunten:

- Vooreerst heeft de verzoekende partij in het kader van het eerste middel reeds aangetoond dat de beoordeling van de verwerende partij nopens de aangevraagde woningdichtheid van 6 à 7 wooneenheden en de benutting van het perceel **kennelijk onredelijk** is.

Hoewel de verwerende partij **lijkt te erkennen dat er geen optimale invulling van het perceel wordt gerealiseerd**, besluit zij alsnog de vergunning te verlenen gelet op ‘de uitzonderlijke vorm van het perceel’. Het is een raadsel waarom de goede ruimtelijke ordening er bij gebaat is dat een blijkbaar moeilijk gelegen perceel alsnog wordt ontwikkeld en dit met een allesbehalve optimale invulling. Deze beoordeling strookt niet met de huidige principes van het duurzaam en efficiënt ruimtegebruik. Het bestreden besluit getuigt derhalve van een onzorgvuldige én onredelijke besluitvorming. Te meer gelet op het andersluidende advies van de PSA.

Maar er is meer.

De verwerende partij heeft daarnaast volledig **nagelaten de aangevraagde woondichtheid in concreto te toetsen aan de onmiddellijke omgeving**. Het enige dat het bestreden besluit hieromtrent vermeldt, is het volgende:

“De woningdichtheid die wordt gerealiseerd is lager dan deze van de directe omgeving maar nog ruimtelijk aanvaardbaar.”

Waarom de woningdichtheid alsnog ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht is niet duidelijk. Het is nochtans vaststaande rechtspraak van uw Raad dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in eerste instantie rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en dat deze beoordeling in concreto dient te gebeuren.² Dit is in casu kennelijk niet gebeurd, minstens blijkt dit niet uit het bestreden besluit.

- In haar beroepschrift heeft de verzoekende partij uitgebreid uiteengezet dat het aangevraagde gabariet (in het bijzonder de bouwdiepte van 17 meter, de kroonlijsthoogte van 6,30 meter in combinatie met een vrije dakkeuze) niet inpasbaar is in de omgeving. Aan de hand van foto's is aangetoond dat de in de omgeving bestaande bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit open bebouwing met een kroonlijsthoogte van maximum 4,50 meter en een hellend dak tussen 30° en 50°. Dit beroepschrift werd overigens als stuk gevoegd bij onderhavig verzoekschrift (stuk 2). De stelling van de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij zou falen in haar bewijslast is dan ook niet ernstig.

Conform bovenvermelde rechtspraak diende de verwerende partij in haar beoordeling in eerste instantie rekening te houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving. Te meer gelet op de ligging in woongebied met landelijk karakter, waarbij volgens de omzendbrief enkel bebouwing is toegelaten "met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is".

Met het bestreden besluit laat de verwerende partij toe dat op de betrokken percelen twee mastodonten worden ingericht met een kroonlijsthoogte van 6,30 m. Merk hierbij op dat de **dakkeuze volledig vrij** is én er **geen maximale nokhoogte** is bepaald. **De verwerende partij erkent dat de ruime verkavelingsvoorschriften kunnen leiden tot grote bouwvolumes**, maar oordeelt alsnog dat de aanvraag inpasbaar is gelet op de grote oppervlakte van elke kavel op zich. Het behoeft geen betoog dat een dergelijke motivering geen beoordeling van de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving vormt. De impact van de bebouwing op de aanpalende woningen komt zelfs niet aan bod, dit ondanks de uitgebreide bezwaren van de verzoekende partij hieromtrent, alsook de bezwaren van de PSA.

- In het beroepschrift formuleerde de verzoekende partij ook een grief omtrent de **diepere inplanting** van de aanpalende bebouwing. In het bijzonder bevindt de voorbouwlijn zich ongeveer ter hoogte van de achterbouwlijn van de verzoekende partij, hetgeen uiteraard resulteert in zowel visuele hinder, als privacyhinder. In het bestreden besluit wordt ook in zoveel **woorden erkend dat de aanvraag leidt tot een schending van de privacy van de verzoekende partij**:

"In voorliggende aanvraag wordt langs de linkerzijde een zijdelingse strook van 5,00 m opgelegd aangezien de toekomstige bebouwing dieper komt dan de bestaande woning op het aanpalende perceel. **Een afstand van 5,00 m breed laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn.**"

Desondanks wordt de aanleg van een dergelijk groenscherm niet opgenomen als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning. Het getuigt niet van een zorgvuldig bestuur dat een erkend probleem wordt vooruitgeschoven naar de latere stedenbouwkundige vergunning (voor zover daar wel de voorwaarde zou worden opgelegd).

In dit verband wijst de verzoekende partij nog op een arrest van uw Raad van 9 januari 2018 (nr. A/1718/0386):

*“De Raad oordeelt dat de verwerende partij er zich in de verleende verkavelingsvergunning alleen maar toe beperkt enkele zeer algemene aspecten te regelen, en **ten onrechte essentiële aspecten in verband met een goede ruimtelijke ordening doorschuift naar de beoordeling van latere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.** De argumentatie van de verwerende partij dat dit bij grote projecten niet uitzonderlijk is, doet daar geen afbreuk aan. De met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning heeft weinig stedenbouwkundige (meer)waarde, integendeel: bij de beoordeling van later in te dienen aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning **zal telkens opnieuw de (nochtans vermijdbare) vraag rijzen of de (te minimale) voorschriften volstaan om een goede ruimtelijke ordening te garanderen.**”*

Uit bovenstaande blijkt dat de verwerende partij in het bestreden besluit heeft erkend dat de aangevraagde verkaveling op verschillende vlakken (o.a. woondichtheid, bouwvolume en privacyhinder) problematisch is. Zonder enige degelijke motivering heeft zij vervolgens alsnog de vergunning verleend. Samen met de verzoekende partij zal uw Raad dan ook willen vaststellen dat de verwerende partij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op een foutieve en kennelijke onredelijke wijze heeft beoordeeld, minstens werd dit niet afdoende gemotiveerd in het bestreden besluit. Het bestreden besluit schendt de aangehaalde rechtsregels en beginselen.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

In het tweede middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij heeft nagelaten het aangevraagde voor wat betreft de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening te toetsen aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand nu het aangevraagde project voorziet in een toegelaten nokhoogte van 6,30 m, een bouwdiepte van 17 m en een vrije dakkeuze, en dit een manifeste inbreuk omvat op de in de onmiddellijke omgeving bestaande bouwtypologie die bestaat uit woningen met een hellend dak en een nokhoogte van 4 à 4,5 m.

De verzoekende partij voert bijkomend aan dat de verwerende partij de op haar rustende (verzwaarde) motiveringsplicht schendt aangezien de verzoekende partij deze grieven reeds tijdens het openbaar onderzoek en in haar administratief beroepschrift heeft opgeworpen en de verwerende partij deze niet in haar beoordeling heeft betrokken, noch een afdoende antwoord op deze grieven heeft geformuleerd in de bestreden beslissing .

1.2.

In zoverre de tussenkomende partijen opnieuw aanvoeren dat de verzoekende partij met het voorliggende middel zou aansturen op een uitspraak over de opportuniteit van de bestreden beslissing, stelt de Raad andermaal vast dat de tussenkomende partijen het betrokken middel niet zonder meer kunnen herleiden tot opportuiniteitskritiek; uit het vervolg van hun verweer blijkt verder dat zij het zelf weldegelijk eveneens als wettigheidskritiek hebben begrepen.

De Raad merkt bijkomend op dat het zonder meer formuleren van een exceptie, als was het een stijlformule, zoals de tussenkomende partijen doen, de geloofwaardigheid van hun replieken geenszins ten goed komt. Het staat de tussenkomende partijen weliswaar vrij de ontvankelijkheid van het door de verzoekende partij opgeworpen middel te betwisten, maar net als een middel veronderstelt een exceptie de nodige pertinentie en dient zij in rechte en in feite voldoende concreet te zijn.

In voorliggend geval wordt het middel vooreerst als loutere opportuiniteitskritiek afgedaan om in het vervolg van het verweer het betrokken middel als volwaardige wettigheidskritiek te ontmoeten en aldus in essentie het tegenovergestelde te beweren. Een dergelijke proceshouding is niet ernstig

en allerm minst loyaal en staat een diligente behandeling van het beroep in de weg terwijl zou mogen aangenomen worden alle procespartijen, inclusief de tussenkomende partijen, hierbij gebaat zijn.

1.3.

In zoverre de tussenkomende partijen opnieuw stellen dat de verzoekende partij geen belang bij het middel heeft omdat zij zou hebben ingestemd met de 'woningdichtheid' van het project, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar tweede middel de deugdelijkheid van de door de verwerende partij in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening bekritiseert in samenhang met de schending van de op de verwerende partij rustende (verzwaarde) motiveringsplicht als gevolg van de door de verzoekende partij in de loop van de administratieve procedure ingediende bezwaren en het administratief beroepschrift.

Er valt dan ook niet in te zien op welke manier de verzoekende partij mogelijks belang bij het middel ontbeert gelet op het gegeven dat een verzoekende partij wordt geacht over het nodige belang bij het middel te beschikken voor zover de door haar opgeworpen onwettigheden tot een mogelijke vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden en zij daar bijgevolg een voordeel kan uit putten.

De exceptie wordt verworpen.

2.1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening evenwel niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids toezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met 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 uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

2.2.

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen. Deze formele motiveringsplicht heeft tot doel de bestuursde met kennis van zaken te laten uitmaken of het aangewezen is de beslissing al dan niet aan te vechten.

Daarnaast vereist artikel 3 Motiveringswet dat de beslissing afdoende moet gemotiveerd zijn. Deze vereiste sluit nauw aan bij de inhoudelijke vereisten van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur. Opdat de motivering afdoende zou zijn, moet deze in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, evenredig zijn met de omvang van de

beleidsvrijheid, uitgebreider, indien de te nemen beslissing minder voor de hand liggend is, en draagkrachtig zijn.

2.3.

Het gegeven dat de verzoekende partij een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en een administratief beroepsschrift heeft ingediend, betekent niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan elk van de punten in het bezwaarschrift en het beroepsschrift één voor één dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient echter wel te blijken dat de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard. De omvang van de motiveringsplicht is afhankelijk van de inhoud, het belang, de pertinentie en de gedetailleerdheid van de aangevoerde bezwaren.

3.1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij zowel in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek als in haar administratief beroepsschrift onder meer heeft opgeworpen dat het aangevraagde project niet in overeenstemming is met de plaatselijke ordening en aanleg, minstens met de kenmerken van de aanpalende eigendommen aangezien:

- (1) de onmiddellijk omgeving zich zonder uitzondering kenmerkt door een bebouwingstypologie van woningen van het 'open bebouwingstype' met een kroonlijshoogte van maximaal 4,5 m en een zadel- dan wel een hellend dak tussen 30° en 50°;
- (2) de voorbouwlijn van de voorziene woning op lot 1 begint op gelijke hoogte van de achterbouwlijn van de woning van de verzoekende partij en er toelating wordt verleend om ramen aan de zuidelijke zijde te voorzien met directe inkijk en schaduwvorming tot gevolg;
- (3) een toegelaten bouwdiepte van 17 m met daarbij de aansluitend de mogelijke inplanting van een bijgebouw tot gevolg heeft dat de verzoekende partij op een muur van minstens 17 m lang zal kijken.

De verzoekende partij brengt in haar administratief beroepsschrift foto's bij waaruit blijkt dat wat zij opwerpt met betrekking tot de kroonlijshoogte en de dakvorm, ook daadwerkelijk aanschouwelijk wordt gemaakt.

3.2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Er wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften vrij ruim zijn opgesteld. Het gaat weliswaar om grote kavels van ± 13 a en ± 14 a 50 ca waar op zich een zekere vrijheid kan gelaten worden voor een architecturaal ontwerp van de toekomstige woningen. Er wordt een bouwdiepte van 17 m toegelaten op de benedenverdieping en 13 m op de bovenliggende verdieping met een vrije dakvorm wat tot grote bouwvolumes kan leiden. Gelet op de grote oppervlakte van elke kavel op zich en het respecteren van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5 m en 4 m breed is het ruimtelijk aanvaardbaar dat dergelijk volume kan worden gebouwd. De achteruitbouwstrook en de tuindiepte zijn meer dan voldoende. Een kroonlijst van 6,30 m hoog is een hoogte die vandaag de dag aanvaard wordt bij het toelaten van twee bouwlagen, mede gelet op de te verwezenlijken minimale normen aangaande energiewaarden in combinatie met voldoende kwalitatieve interne hoogte.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien nog altijd de mogelijkheid tot het oprichten van twee bijgebouwen, waarvan één van 40 m² en een tweede van 15 m². gelet op de ruime oppervlakte van de kavels blijft op zich nog voldoende onbebouwde oppervlakte over maar

toch is het niet wenselijk dat verspreid in de tuin verschillende bijgebouwen worden toegelaten. Daarom wordt opgelegd dat in de achtertuin maximaal één bijgebouw kan opgericht worden van 40 m².

Wanneer een woning op een aanpalend perceel dieper wordt ingeplant dan de naastgelegen woning (de woning op kavel 1 ten opzichte van de bestaande woning links hiervan), is het wenselijk dat een grotere afstand wordt gehouden dan de gebruikelijke 3,00 m voor zijdelingse stroken. In voorliggende aanvraag wordt langs de linkerzijde een zijdelingse strook van 5,00 m opgelegd aangezien de toekomstige bebouwing dieper komt dan de bestaande woning op het aanpalend perceel. Een afstand van 5,00 m breed laat toe om een degelijke ingroening te voorzien waardoor er geen problemen aangaande privacy te verwachten zijn. Tevens is de minimale afstand tussen de twee woningen daar wel een overlappende bouwzone is in de diepte, minimum 8,00 m wat voldoende is.

...

3.3.

Uit voorliggende passus blijkt niet dat de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, minstens voor wat betreft de door de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten kroonlijsthoogte en dakvorm. De verwerende partij beperkt zich in de besteden beslissing tot de bemerking dat een kroonlijsthoogte van 6,30 m vandaag de dag aanvaardbaar is bij het toelaten van twee bouwlagen. Dergelijke motivering getuigt niet van een zorgvuldig onderzoek door de verwerende partij van het aangevraagde project in relatie tot de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand dan wel van een afdoende, concrete en pertinente motivering gelet op het bezwaarschrift en het administratief beroepschrift van de verzoekende partij in de loop van de administratieve procedure.

De beschrijving in de bestreden beslissing die aangeeft dat *“langs zuidoostelijke zijde van het terrein er een bestaande voetweg [is] als doorsteek naar de Langestraat. Naast de voetweg staat op het aanpalend perceel een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een scherp zadeldak met nog twee niveaus. Langs westelijke zijde staat er eveneens een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een zadeldak, nok evenwijdig aan de straat. Aan de overzijde van de straat zijn er woningen met twee bouwlagen en een zadeldak in halfopen verband en drie aaneengesloten woningen in een rij”* doet aan het voorgaande geen afbreuk aangezien ook uit deze beschrijving, in relatie met de beoordeling gemaakt in kader van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening, op geen enkele manier blijkt hoe en waarom het aangevraagde project voor wat betreft de toegelaten kroonlijsthoogte en dakvorm compatibel kan worden geacht met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, meer nog uit deze beschrijving blijkt dat minstens de toegelaten vrije dakvorm in schril contrast staat met “het zadeldak” zoals het meermaals voorkomt in vermelde beschrijving van de onmiddellijke omgeving.

Het komt de verwerende partij toe de door haar verleende verkavelingsvergunning op grond van concrete, pertinente en afdoende elementen te motiveren, temeer nu blijkt dat de verzoekende partij in de loop van de administratieve procedure een gedetailleerd bezwaarschrift en administratief beroepschrift heeft ingediend waarin zij de door haar aangehaalde grieven onder meer met foto's onderbouwt en nu de door de verzoekende partij aangebrachte gegevens omtrent de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand minstens voor wat betreft de toegelaten kroonlijsthoogte en dakvorm door de andere partijen in het geding niet worden betwist.

De verwerende partij kan in de bestreden beslissing niet volstaan met een nietszeggende en vage motivering die bestaat uit stijlformules en waaruit niet blijkt dat de verwerende partij op zorgvuldige en afdoende wijze de grieven, opgeworpen door de verzoekende partij doorheen de

administratieve procedure, bij haar beoordeling heeft betrokken, dan wel zij deze op afdoende wijze in de bestreden beslissing heeft weerlegd.

3.4.

Ook voor wat betreft de door de verzoekende partij ingeroepen visuele hinder als gevolg van een toegelaten bouwdiepte van 17 m en de mogelijkheid tot het bijkomend voorzien van een bijgebouw van 40 m² beperkt de verwerende partij haar beoordeling tot de vaststelling dat het voorzien van voldoende brede zijdelingse bouwvrije stroken er voor zorgt dat er degelijke ingroening kan worden voorzien zodat er geen problemen met privacy te verwachten zijn.

De Raad stelt noodzakelijk vast dat de verwerende partij bij haar beoordeling abstractie maakt van (1) het gegeven dat de verzoekende partij in haar grieven heeft opgeworpen dat de voorbouwlijn van de woning op kavel 1 gelijk valt met de achterbouwlijn van haar woning, dat er voor de woning op kavel 1 een bouwdiepte van 17 m op de benedenverdieping en een bouwdiepte van 13 m op de verdieping is toegelaten en dat dit samen met een toegelaten kroonlijsthoogte van 6,30 m en een vrije dakvorm zorgt voor een mogelijks massief bouwvlak ten opzichte van de woning van de verzoekende partij waarbij zij het aannemelijk maakt dat zij niet enkel geplaagd zal worden door schaduwontwikkeling, maar dat ook de toegelaten aanwezigheid van ramen in de zuidelijke zijde van de woning aanleiding kan geven tot privacyhinder die niet louter wordt verholpen door het mogelijks voorzien van groen in de zijdelingse stroken en (2) van de beoordeling, door haar gemaakt, voor een gelijkaardig verkavelingsproject in de weigeringsbeslissing van 28 januari 2016 en waarin zij heeft aangegeven dat *“de inplanting zoals voorzien op het verkavelingsplan zorgt voor bouwzones die ver naar achter liggen ten opzichte van de bestaande woning nr. 3”*.

4.

De Raad is dan ook van oordeel dat de motivering in de bestreden beslissing niet getuigt van een zorgvuldig onderzoek en dat de verwerende partij bovendien in gebreke blijft voor wat betreft de verzwaarde motiveringsplicht die ingevolge de bezwaren en het administratief beroepschrift ingediend door de verzoekende partij op haar rust.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

Gelet op het gegrond bevinden van het eerste en het tweede middel wordt het derde middel niet verder onderzocht omdat dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

2.1.

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

De tussenkomende partij stelt in haar repliek dat de verzoekende partij optreedt in persoon en zij bijgevolg niet gerechtigd is om aanspraak te maken op een rechtsplegingsvergoeding.

In haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij aan dat uit deze nota blijkt dat zij wel degelijk wordt bijgestaan door een advocaat en zij bijgevolg wel aanspraak maakt op een rechtsplegingsvergoeding. Zij wijst er bovendien op dat de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden een rechtsplegingsvergoeding te betalen noch die te genieten zodat niet valt in te zien welk belang zij kunnen claimen bij de door hen gemaakte opmerking hieromtrent.

2.2.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij voor het indienen van haar wederantwoordnota en haar vertegenwoordiging op de openbare zitting een beroep heeft gedaan op en zich heeft laten bijstaan door een advocaat.

Zoals reeds gesteld, betreft een rechtsplegingsvergoeding een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. In dezen betreft dit de verzoekende partij. Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt niet op welk ogenblik tijdens de juridische procedure de advocaat zijn intrede dient te doen, dan wel bij welke stukken hij of zij de pen dient te houden.

Er bestaat grond om de verzoekende partij, als ten gronde in het gelijk gestelde partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen die, net als het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij valt.

3.

Het komt de Raad tot slot passend voor om de kosten van de tussenkomst, zijnde de door de tussenkomende partijen betaalde rolrechten, ten laste van de tussenkomende partijen te leggen.

De tussenkomende partijen beslissen immers zelf of zij al dan niet (vrijwillig) tussenkomen in een procedure. Er kan bovendien moeilijk worden ingeschat hoeveel partijen er zullen tussenkomen zodat zulks de inzet van de procedure, ook niet aan de zijde verwerende partij, niet mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Fabian VINCK en Berdien VINCK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning wordt verleend voor de percelen gelegen te 1719 Affligem, Heuvel zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 612r, 612s en 612t.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juni 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER