

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0615
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0722/A

Verzoekende partijen	1. de heer René VERGAERDE , wonende te 8210 Veldegem (Zedelgem), Kloosterstraat 13 2. mevrouw Jocelyne VERMEERSCH , 8210 Veldegem (Zedelgem), Kloosterstraat 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partijen	1. de nv IMMOBILIENMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS DEVELOPMENT , thans de nv DANNEELS DEVELOPMENT vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4, Domein De Herten 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZEDELGEM vertegenwoordigd door advocaten Antoon LUST en Gilles DEWULF met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkomenende partij van 22 december 2015 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van grond op een perceel gelegen te 8210 Veldegem (Zedelgem), Karel Van Eeckestraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummer 0586A6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

verwerende partij dient geen laatste nota in. De eerste tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

De heer René VERGAERDE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Saartje SPRIET voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Deborah SMETS *loco* advocaat Antoon LUST voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikkingen van 12 december 2016 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 3 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het verkavelen van grond" op een perceel gelegen te 8210 Veldegem (Zedelgem), Karel Van Eeckestraat z.n.

De verzoekende partijen wonen in de Kloosterstraat en stellen aanpalende eigenaars te zijn van het betrokken bouwperceel.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Diksmuide-Torhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979 in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer, 'De Lane' goedgekeurd op 16 augustus 2010, deels in de projectzone voor wooninbreiding en deels in een zone voor openbare binnenstraat.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 september 2015 tot en met 1 oktober 2015, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in. Een tweede bezwaarschrift wordt ingediend door twee andere omwonenden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem verleent op 22 december 2015 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 april 2016 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

In het beroepschrift wordt gesteld dat de aanvraag onontvankelijk diende te worden verklaard, dit met verwijzing naar de artikelen 4.7.13 en 4.47.14 VCRO en artikel 3, §1 van het BVR houdende de dossiersamenstelling voor verkavelingsaanvragen.

Artikel 3, §1 BVR dd. 29 mei 2009 stelt dat als de aanvrager geen eigenaar is van het goed een document dient bijgevoegd als machtiging tot het indienen van de verkavelingsaanvraag. De aanvraag werd inderdaad slechts door één eigenaar ondertekend, de andere stukken grond zijn in eigendom van de gemeente. In de toelichtende nota van de vergunninghouder wordt alsnog een volmacht toegevoegd. Daarbij kan er geen sprake zijn van enige misleiding in hoofde van diegene die de aanvraag niet mee heeft ondertekend nu de gemeente zelf eigenaar is van de gronden en de aanvraag ook heeft beoordeeld.

Wel is het duidelijk dat voorliggende verkavelingsaanvraag die voor de nieuw aan te leggen binnestraat een openbaar karakter voorziet, vooraf diende gepaard te gaan door een gemeenteraadsbeslissing omtrent het tracé der wegen, wat in casu (nog niet) is gebeurd. De opmerkingen van beroepers daaromtrent dienen dan ook bijgetreden te worden.

Artikel 4.2.17§2 VCRO stelt immers het volgende:

“Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zinnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.”

Uit telefonische navraag bij het gemeentebestuur bleek dat de gemeente inderdaad van plan is om dit dossier voor de gemeenteraad te brengen, maar dat dit vooralsnog niet gebeurd is (de beslissing zou nog gepland zijn voor 28 april 2016). Zolang dit nog niet gebeurt is komt voorliggende verkavelingsaanvraag sowieso niet in aanmerking voor goedkeuring.

*Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in **woonuitbreidingsgebied**. Het gewestplan werd evenwel verfijnd middels het **BPA De Lane** (MB 16/08/2010) dat het aanvraagperceel deels bestemd heeft in een zgn. “projectzone voor wooninbreiding” (zone 4) en deels in een “zone voor openbare binnenstraat” (zone 6).*

In eerste instantie stelt zich een probleem m.b.t. de toegelaten nevenbestemming ‘ambacht’, die niet voorzien is in het BPA. Aangezien in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO (zie verder)

geen afwijkingen op bestemmingen kunnen toegestaan worden, bestaat er geen rechtsgrond om deze nevenbestemming toe te staan, zodat het schepencollege dit voorschrift op zich terecht heeft geschrapt.

In bijkomende orde stellen zich evenwel cruciale problemen m.b.t. de te kleine en te smalle loten 2 t.e.m. 9 die respectievelijk slechts 214m² groot en 7,2m breed zijn, terwijl in het BPA een minimale perceelsoppervlakte van 300m² en een minimum breedte van 9m oplegt!

Bovendien wordt voor dezelfde loten de maximum perceelbezettingsgraad van 50% zoals opgelegd door het BPA overschreden: indien men de zone voor hoofdgebouw en bijgebouw maximaal invult dan komt men immers tot een bezettingspercentage van ca.60%....

Ingevolge VCRO art.4.4.1 kunnen slechts zgn. “beperkte afwijkingen” toegestaan worden op stedenbouwkundige voorschriften:

VCRO, artikel 4.4.1.

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.”

De afwijkingen zoals hierboven beschreven kunnen evenwel niet zomaar als ‘beperkt’ worden beschouwd gezien ze essentieel voorschriften aantasten m.b.t. de voorziene bouwmogelijkheden. Het BPA –dat een inhoudelijk vertaling is van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse– heeft immers concrete, op een evenwichtige manier met de omgeving afgestemde randvoorwaarden opgelegd m.b.t. de minimale(!) perceelsoppervlaktes en-breedtes, alsook de maximum bezettingsgraad op individuele percelen en dit teneinde op deze wijze de toekomstige woningbouwpercelen op een ruimtelijke verantwoorde manier inpasbaar te maken in het bebouwde weefsel van Veldegem.

Tijdens een plaatsbezoek werd trouwens vastgesteld dat de reeds gerealiseerde woningen in deze verkaveling de minimum breedte van 9m wél respecteren.

Het realiseren van een groter woonprogramma dan voorzien in het BPA is dan ook niet wenselijk. Ook het feit dat een garageweg wordt voorzien kan geen doorslaggevend element zijn, temeer de normen in het BPA werden goedgekeurd met deze garageweg.

Er wordt dan ook geoordeeld dat het afwijken van essentiële voorschriften van het BPA, die een wijziging betekenen van de visie en grondgedachte van het BPA, niet meer te beschouwen is als een kleine afwijking in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO. De stelling van het schepencollege dat het hier gaat om een “beperkte afwijking” wordt om deze reden niet bijgetreden. Dergelijke afwijking betreft aldus een **(bijkomende) legaliteitsbelemmering**. De opmerkingen van beroepers daaromtrent worden bijgetreden

Wat betreft de opmerkingen van een beroepers dat de garageweg/binnenstraat “niet wenselijk is” dient er op gewezen dat deze opmerking slaat op een zaak die reeds geregeld werden in het goedgekeurd BPA. Deze kritiek hadden zij moeten geven bij de opmaak van het BPA. Inmiddels kan het BPA niet meer in vraag gesteld worden. Van aanvragers kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van de aldaar voorziene mogelijkheden. De argumenten van beroepers daaromtrent zijn dan ook ongegrond.

...”

Na de hoorzitting van 3 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 mei 2016 gedeeltelijk gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

In het beroepschrift wordt gesteld dat de aanvraag onontvankelijk diende te worden verklaard, dit met verwijzing naar de artikelen 4.7.13 en 4.47.14 VCRO en artikel 3, §1 van het BVR houdende de dossiersamenstelling voor verkavelingsaanvragen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt dit in zijn verslag als volgt:

“Artikel 3, §1 BVR dd. 29 mei 2009 stelt dat als de aanvrager geen eigenaar is van het goed een document dient bijgevoegd als machtiging tot het indienen van de verkavelingsaanvraag. De aanvraag werd inderdaad slechts door één eigenaar ondertekend, de andere stukken grond zijn in eigendom van de gemeente. In de toelichtende nota van de vergunninghouder wordt alsnog een volmacht toegevoegd. Daarbij kan er geen sprake zijn van enige misleiding in hoofde van diegene die de aanvraag niet mee heeft ondertekend nu de gemeente zelf eigenaar is van de gronden en de aanvraag ook heeft beoordeeld.”

De deputatie treedt bovenstaande motivering volledig bij en maakt deze tot de hare.

Wel merkt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op dat voorliggende verkavelingsaanvraag die voor de nieuw aan te leggen binnestraat een openbaar karakter voorziet, vooraf diende gepaard te gaan door een gemeenteraadsbeslissing omtrent het tracé der wegen. Bij de behandeling van het dossier ontbrak deze beslissing. Op de hoorzitting wordt de goedkeuringsbeslissing van de gemeenteraad dd. 28 april 2016 neergelegd. Gelet op de devolutive werking van de administratieve beroepsprocedure kan een dergelijke beslissing worden toegevoegd alvorens de deputatie een beslissing dient te nemen, essentieel is immers dat er voorafgaand aan de vergunningsbeslissing er een beslissing over de wegenis voorligt.

*Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het gewestplan werd evenwel verfijnd middels het **BPA De Lane** (MB 16/08/2010) dat het aanvraagperceel deels bestemd heeft in een zgn. “projectzone voor wooninbreiding” (zone 4) en deels in een “zone voor openbare binnestraat” (zone 6).*

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag enkele strijdigheden vast. Zo wordt de nevenbestemming ‘ambacht’ toegelaten wat evenwel in strijd is met het BPA. Nu in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO geen afwijkingen op de bestemmingsvoorschriften kunnen worden toegestaan, dient dit voorschrift geschrapt. Ook het college schrapte deze nevenbestemming. In de aangepaste verkavelingsvoorschriften (cfr. infra) werd de nevenbestemming ambacht geschrapt.

Voorts stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een afwijking vast wat betreft de omvang van de loten. De loten 2 t.e.m. 9 zijn onvoldoende groot en niet breed genoeg. Dit impliceert ook een afwijking op de maximale bezettingsgraad. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar acht deze afwijkingen niet beperkt.

De deputatie is het hier niet mee eens, zij volgt de motivering zoals tijdens de hoorzitting uiteengezet door de raadsman van de aanvrager.

Tijdens de hoorzitting wordt toegelicht dat bij de opmaak van het BPA en de voorschriften in het bijzonder, onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langsheen een garageweg. Net deze garageweg is het element op grond waarvan een afwijking van de perceelsbreedte en bezettingsgraad zoals voorzien door het BPA, kan worden aanvaard. Dit te meer nu de woningen in kwestie hierdoor niet aan woonkwaliteit moeten inboeten en zelfs energiezuiniger kunnen worden gebouwd.

In vergelijking met de woningen uit de eerste fase die over een perceelsbreedte van 9m beschikken, dient vastgesteld dat de woonoppervlaktes van de nu aangevraagde woningen minstens dezelfde, soms zelfs groter zijn gelet op de bouwdiepte van 12m (cfr. infra). Indien een perceelsoppervlakte van 300m² moet worden gerespecteerd kan dit op grond van de afstand tussen de voorbouwlijn en de achterste perceelgrens enkel wanneer de woningen een gevelbreedte van 10 tot 12m hebben. Dergelijke gevelbreedte drijft de prijs van de woning op waardoor deze onverkoopbaar dreigt te worden nu het “slechts” om een gesloten bebouwing gaat. Zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als het aspect woonkwaliteit is de afwijking aanvaardbaar, er is geen sprake van een oneigenlijke wijziging van het BPA.

Wat betreft de opmerkingen van de beroeper dat de garageweg/binnenstraat “niet wenselijk is” stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat deze opmerking slaat op een zaak die reeds geregeld werden in het goedgekeurd BPA: “Deze kritiek hadden zij moeten geven bij de opmaak van het BPA. Inmiddels kan het BPA niet meer in vraag gesteld worden. Van aanvragers kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van de aldaar voorziene mogelijkheden. De argumenten van beroepers daaromtent zijn dan ook ongegrond.”. Tijdens de hoorzitting stelt de beroeper geen probleem te hebben met de woningen zelf maar enkel met de garageweg. Daar waar de beroeper stelt dat hij werd misleid door de gemeente, volgt de deputatie dit niet. De aanleg van de garageweg stemt overeen met de beleidskeuze zoals geformuleerd in het BPA, als er sprake zou kunnen zijn van misleiding dan was dit bij de opmaak van het BPA waartegen beroeper bezwaar heeft ingediend.

Ook wat het decreet grond- en pandenbeleid betreft stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast dat de van rechtswege voorziene bescheiden last niet is aangeduid. Zoals aangegeven in het verslag komen enkel de loten 1 en 10 in aanmerking om als bescheiden last te worden aangeduid. De raadsman van de aanvrager verklaart tijdens hoorzitting hiermee in te stemmen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaars zijn van een aanpalend perceel en daardoor rechtstreeks belanghebbenden. Onder een titel “hinder en nadelen” zetten ze verder uiteen:

“ ...

Uit de voorschriften van het BPA blijkt duidelijk dat deze openbare binnenstraat niet als garagestraat dient te worden gebruikt. Verweerder verwijst hiervoor naar de argumenten in zijn beroep tegen de beslissing van het college. Het is net door deze binnenstraat een functie van garagestraat toe te kennen dat verzoeker hinder zal ondervinden.

*De voorschriften van het BPA bepalen heel duidelijk en gedetailleerd dat de nieuwe eensgezinswoningen binnen het wooninbreidingsgebied (**zone 4**) zich dienen te **ontsluiten via de voorliggende erfpleintjes**:*

...

De straat dient om aangelanden toegang te verschaffen tot het achterste deel van hun tuin. Dit om bv. gemakkelijk toegang te krijgen tot de tuin om tuinafval te verwijderen. Deze openbare binnenstraat zou dus slechts sporadisch gebruikt worden. Echter door de garages van de nieuwe percelen verplicht achteraan te laten ontsluiten op deze garageweg zal deze straat veel intensiever gebruikt worden. Dit zal voor extra geluidshinder en vervuiling zorgen waardoor verzoeker minder van de rust achteraan de tuin zal kunnen genieten. Dit zorgt voor een zekere genotsderving. Door in de vergunning de verkaveling uit te breiden van 7 tot 10 woningen wordt deze hinder nog meer versterkt.

Deze verkaveling zou hoogstens in 7 nieuwbouw woningen voorzien, niet in 10 zoals in huidig voorliggend plan. Deze uitbreiding wordt scherp bekritiseerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die stelt dat “het realiseren van een groter woonprogramma dan voorzien in het BPA niet wenselijk is”.

Als “garagestraat” zal deze binnenstraat in een extra last/hinder voorzien voor ons perceel (maar ook voor alle aanpalende percelen). Volgens de voorschriften van het BPA was het nooit de bedoeling om deze openbare binnenstraat veelvuldig en frequent met gemotoriseerd verkeer te belasten. Ze zou in een latere fase nog kunnen dienen als doorgang voor fietsers en voetgangers. Daarbij is “verkeersleefbaarheid” de hoofddoelstelling binnen het mobiliteitsplan Zedelgem (2012) bij de inrichting van BPA “De Lane”.

...”

De eerste tussenkomende partij werpt op:

“ ...

10. Het belang van de verzoekende partijen moet evenwel **actueel** blijven gedurende de ganse duur van de procedure en dit op ononderbroken wijze. De beoogde vernietiging van de bestreden beslissing van 26 mei 2016 moet aan de verzoekende partijen nog een rechtstreeks voordeel verschaffen, met name het verdwijnen van het nadeel dat voor hen is ontstaan uit de bestreden beslissing. In casu **is het nadeel het gebruik van de binnenstraat als garageweg.**

In tegenstelling tot wat door de verzoekende partijen wordt beweerd, is het gebruik van de binnestraat als garageweg in overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift van zone 6: openbare binnenstraat. Het betreffende voorschrift luidt als volgt:

...

Het BPA De Lane werd goedgekeurd bij MB van 16 augustus 2010. De verzoekende partijen hebben het BPA “De Lane” niet aangevochten. Het BPA De Lane is op vandaag definitief van kracht.

Het nadeel dat door de verzoekende partijen wordt opgeworpen vloeit dan ook voort uit het definitief in werkingen getreden BPA. Als de verzoekende partijen hier niet mee akkoord zijn, hadden zij het BPA moeten aanvechten.

...

In het voorliggende geval hebben de verzoekende partijen het BPA niet bestreden is en het BPA op vandaag definitief in werking getreden. Rekening houdende met bovenstaande rechtspraak moet hieruit (a contrario) worden afgeleid dat de verzoekende partijen niet beschikken over een actueel belang bij voorliggende vordering tot nietigverklaring. De vernietiging van de bestreden beslissing kan hen dan ook niet tot voordeel strekken.

...

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

19. De tussenkomende partij begrijpt het verkeerd dat verzoekers kritiek zouden hebben op het geldende BPA, integendeel. Het nadeel en de hinder die verzoekers zullen ondervinden vindt net zijn oorsprong bij de **afwijkingen** op de voorschriften van het BPA, die in de vergunning worden toegelaten.

...

20. De gemeenteraad van Zedelgem heeft besloten dat de aanwezigheid van een “wegje” achteraan de percelen van de Kloosterstraat een meerwaarde kan betekenen voor deze percelen. Een wegje dat “zal bereikbaar zijn **vanaf de parking, en enkel bestemd voor de wagens van aangelanden**”, (cfr supra, puntje **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Verzoekers aanvaarden dit, op voorwaarde dat er van de aanwezigheid van deze binnenstraat geen oneigenlijk gebruik wordt gemaakt. De beslissing van verweerder laat toe - erger nog, verplicht het zelfs - dat deze openbare binnenstraat als “garageweg” **moet** worden gebruikt door de nieuwe bewoners van zone 4.

21. De beslissing van verweerder legt als voorwaarde op dat garages achteraan de percelen moeten worden gerealiseerd en besluit dat daarom mag afgeweken worden van de maximale verkavelingsbezetting.

22. Deze beslissing zal als gevolg hebben dat deze binnenstraat door meer gemotoriseerd verkeer zal worden gebruikt dan bij de opmaak van het BPA werd beoogd. Men kan ook niet ontkennen dat de toelating om de verkavelingsbezetting op te drijven, waardoor meer percelen gerealiseerd worden, deze hinder alleen nog maar zal versterken. Bovendien sluit de verkavelaar in zijn voorschriften niet uit om bovenop de gerealiseerde garages nog 10 bijkomende carports te realiseren (één per perceel, loten 1-10). Deze verkaveling laat dus tot 18 bijkomende autostelplaatsen toe ter hoogte van de openbare binnenstraat. **De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwijst naar deze overdreven perceelsbezetting als volgt:**

...

Door de te grote verkavelingsbezetting zullen de toekomstige woningen een onevenwicht veroorzaken in de directe omgeving van de verkaveling. Het BPA heeft het verstorend effect van de inbreiding (zone 4) willen beperken door minimale perceelsoppervlaktes en-breedtes, alsook een maximum bezettings- en verkavelingsgraad op te leggen en bovenal door de ontsluiting van de percelen binnen dit inbreidingsgebied te laten gebeuren op het voorliggende openbaar domein (de erfpleintjes).

Huidig voorliggende vergunning wijkt dermate af van de voorschriften van het BPA dat de verzoekende partijen ernstige hinder zullen ondervinden. Dit door het optrekken van de

maximale verkavelingsbezetting met bijna 50% met als gevolg het realiseren van minimaal 10 (tot maximaal 18 bijkomende) autostelplaatsen die voor heel wat bijkomend gemotoriseerd verkeer zullen zorgen.

Verwerende partij stelt dat verzoekende partij tijdens de hoorzetting verklaarde "dat hij geen problemen heeft met de woningen zelf". Verzoekende partij heeft geen probleem met het feit dat er woningen worden gerealiseerd in projectzone 4. Alleen dient dit te gebeuren volgens de voorschriften van het BPA. Dit wil zeggen een minimale perceelsoppervlakte van 300m². Verzoekende partij heeft wel degelijk een probleem met een dermate verhoging van de verkavelingsbezetting.

23. De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang gezien dit een negatieve invloed zal hebben op hun woonkwaliteit.

...

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting het volgende:

" ...

In hun wederantwoordnota worden door de verzoekende partijen tegenstrijdige argumenten aangeleverd.

Vooreerst poneren verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift (p. 12) en op pagina's 2 tot 7 van de wederantwoordnota dat het geenszins de bedoeling is geweest van de opstellers van het BPA om de percelen uit de voorliggende verkaveling te laten ontsluiten langs de openbare binnenstraat en deze te gebruiken als garageweg. De uiteenzetting van de verzoekende partijen overtuigt niet.

Verder erkennen verzoekende partijen op pagina's 9 tot 11 van de wederantwoordnota dat bij de opmaak van het BPA het de bedoeling was om de openbare binnenstraat te gebruiken als garageweg voor de percelen grenzend aan de openbare binnenstraat en gelegen in zone 4, maar menen zij hun belang te putten uit het feit dat de te grote verkavelingsbezetting meer bijkomend gemotoriseerd verkeer zal opleveren. De verzoekende partijen menen hun belang te putten uit de verhoging van de verkavelingsbezetting en de negatieve invloed hiervan op hun woonkwaliteit.

Beide stellingen zijn intern tegenstrijdig. Beide stellingen worden hieronder weerlegd.

- In tegenstelling tot wat door de verzoekende partijen wordt voorgehouden bepaalt het bestemmingsvoorschrift van 'zone 6: openbare binnenstraat' wel degelijk dat de openbare binnenstraat tot doel heeft om de aangrenzende percelen te ontsluiten. De verzoekende partijen maken zich schuldig aan een selectieve lezing van het bestemmingsvoorschrift. Het bestemmingsvoorschrift luidt als volgt:

...

...

Verder, verzet het inrichtingsvoorschrift van 'zone 4: projectzone voor wooninbreiding' zich ook geenszins tegen de inrichting van een garage/carport achteraan het perceel en bepaalt het voorschrift niet dat de verkaveling moet worden ontsloten langs de straatbebouwing. De voorschriften luiden meer concreet als volgt:

...

- *In hun wederantwoordnota erkennen de verzoekende partijen op pagina's 9 tot 11 inzake belang 'plots' de verenigbaarheid met het BPA inzake het gebruik van de openbare binnenstraat als garageweg. De verzoekende partijen werpen voor het eerst op dat zij hun belang putten uit de 'verhoging van de verkavelingsbezetting' en uit de hinder die hiermee gepaard gaat, m.n. meer gemotoriseerd verkeer in de garageweg.*

...

Een wederantwoordingsnota kan niet dienen tot een uitbreiding van het belang uit het inleidend verzoekschrift.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoekende partij aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

De verkavelingsvergunning voorziet in het verkavelen van een terrein in tien percelen en de aanleg van een wegnis aan de achterzijde van deze percelen.

Daargelaten de vraag of de in de aanvraag voorziene wegnis al dan niet in overeenstemming is met het toepasselijk bijzonder plan van aanleg, hetgeen een beoordeling ten gronde uitmaakt, maken de verzoekende partijen in hun betoog in het verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij als aanpalende eigenaars hinder en nadelen kunnen ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen zien hun hinder overigens niet alleen door het aanleggen van de wegnis, maar ook door het gebruik ervan voor een woonprogramma dat groter is dan voorzien in het toepasselijk bijzonder plan van aanleg.

De exceptie van de eerste tussenkomende partij kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel, eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren onder een titel "exceptie van onwettigheid" onder meer volgend betoog:

" ...

a.

Het komt aan de Raad als met rechtspraak belast orgaan toe om reglementaire besluiten te toetsen op de wettigheid en desgevallend op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing te laten wegens onwettigheid. In artikel 4.2.25, §2, eerste lid VCRO wordt het volgende bepaald:

“als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag”.

Alvorens een vergunningverlenend bestuursorgaan (in casu de deputatie) kan oordelen over een vergunningsaanvraag dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over de zaak van de wegen.

Om als gemeenteraad een beslissing te nemen “over de zaken van de wegen”, dient de gemeenteraad naast de goedkeuring van het tracé van de weg, ook een beslissing te nemen over het uitvoeringsdossier van de weg. Dit werd reeds meermaals door de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen bevestigd.

...

*Tijdens de gemeenteraad van 24.09.2015 werd het tracé van de wegenis van de verkaveling goedgekeurd. Op dezelfde gemeenteraad werd beslist dat op een latere datum nog een beslissing diende genomen te worden over het **volledig uitvoeringsdossier**. Het ontbreken van dit uitvoeringsdossier was volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een legaliteitsprobleem waardoor de deputatie inzake deze vergunning geen beslissing zou kunnen nemen. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwoordde het als volgt : “Uit telefonische navraag bij het gemeentebestuur bleek dat de gemeente inderdaad van plan is om dit dossier voor de gemeenteraad te brengen [...]. Zolang dit nog niet gebeurd is komt voorliggende verkavelingsaanvraag sowieso niet in aanmerking voor goedkeuring” (verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 27 april 2016) (eigen onderlijning).*

Aldus nam de gemeenteraad van Zedelgem op 28 april 2016 inderhaast een nieuwe beslissing waarbij men niet meer verwees naar de noodzaak van dit uitvoeringsdossier. Er werd echter beslist dat “alsook de voorgestelde wijze van inrichten van deze wegenis in kleinschalig materiaal” wordt goedgekeurd. De verwijzing naar de noodzaak van een “volledige uitvoeringsdossier” werd dus door deze enge zin vervangen. De gemeenteraad verzaakt dus met haar beslissing van 28 april 2016 opnieuw om een beslissing te nemen over de volledige uitrusting van de weg.

“De beslissing over de uitrusting dient volledig te zijn, met inbegrip van de keuze van de wegverharding en bestrating, de weguitrusting en de nutsleidingen, de aanleg van stoepen en wegboorden, de inrichting van de (eventuele) parkeerplaatsen, gratis grondafstand, en de weerslag op de mobiliteit, afwatering, waterzuivering, afvalophaling, noodzakelijke uitbreiding van maatschappelijke infrastructuur.” (RvVb 9 december 2014, nr. A/2014/0842, p.12).

Het louter vermelden dat “de inrichting in kleinschalig materiaal wordt goedgekeurd” komt hier zeker niet aan tegemoet.

Dit is een schending van artikel 4.2.25, §2, eerste lid VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij stelt de wettigheid van de beslissing van de gemeenteraad houdende de goedkeuring wegenis in vraag.

Verwerende partij is als administratieve beroepsinstantie niet bevoegd om de wettigheid van een dergelijke beslissing te toetsen en deze desgevallend buiten toepassing te laten. De Raad zal oordelen over de geformuleerde exceptie.

...”

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

(1) De gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2016 keurt de uitrusting van de wegenis goed

De gemeenteraad dient een beslissing te nemen omtrent de zaak der wegen. Zoals terecht door de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift wordt aangehaald behelst de zaak der wegen ‘het tracé en de uitrusting’ van de wegen.

Onder ‘tracé’ dient te worden verstaan: “afgetekende, uitgelijnde aslijn van een ontworpen weg”.

De uitrusting van de weg heeft betrekking op materiaalgebruik, nutsleidingen, riolering, aanhorigheden (troittoirs, grachten, groenvoorzieningen, parkings, ...) en infrastructuur voor verkeersveiligheid.

Verzoekende partijen stellen dat de gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2016 onwettig is omdat de gemeenteraad geen uitspraak heeft gedaan over de uitrusting van de weg. De verzoekende partijen besluiten hiertoe omdat de gemeenteraad een beslissing omtrent het uitvoeringsdossier uitstelt naar een latere zitting.

Een beslissing omtrent de uitrusting van de weg veronderstelt echter geen beslissing omtrent het uitvoeringsdossier. Beide zaken moet duidelijk van elkaar onderscheiden worden. Het uitvoeringsdossier vormt een technisch dossier betreffende de uitvoering van een aanvraag dat traditioneel door de architect pas wordt opgemaakt na afgifte van de vergunning.

Bij nazicht van de plannen en de gemeenteraadsbeslissingen van 24 september 2015 en 28 april 2016 blijkt dat de gemeenteraad uitspraak heeft gedaan over de uitrusting van de weg, m.n. nutsleidingen, riolering, materiaal, enz.

De verzoekende partijen slaan de bal dus volledig mis.

In de mate de verzoekende partijen tot slot verwijzen naar het verslag van de PSA voegen de verzoekende partijen zelf toe dat de PSA heeft geoordeeld dat het ontbreken van het uitvoeringsdossier een legaliteitsprobleem vormt voor de afgifte van een vergunning. Door de PSA werd enkel het volgende gesteld:

“Wel is het duidelijk dat voorliggende verkavelingsaanvraag die voor de nieuw aan te leggen binnenstraat een openbaar karakter voorziet, vooraf diende gepaard te gaan door een gemeenteraadsbeslissing omtrent het tracé der wegen, wat in cas (nog niet) is gebeurd. De opmerkingen van de beroepers daaromtrent dienen dan ook bijgetreden te worden.

Artikel 4.2.17 §2 VCRO stelt immers het volgende:

“Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnerwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak der wegen, alvorens de vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.”

Uit telefonische navraag bij het gemeentebestuur bleek dat de gemeente inderdaad van plan is om dit dossier voor de gemeenteraad te brengen, maar dat dit vooralsnog niet gebeurd is (de beslissing zou nog gepland zijn voor 28 april 2016). Zolang dit nog niet gebeurt is komt voorliggende verkavelingsaanvraag sowieso niet in aanmerking voor goedkeuring.”

De PSA verwijst op geen enkele manier naar het uitvoeringsdossier.

...

De tweede tussenkomende partij stelt:

“ ...

(b) Vooraf

5. *Voorafgaand aan de weerlegging van het eerste middel merkt tussenkomende partij op dat de beslissing van de gemeenteraad omtrent de 'zaak van de wegen' in wezen als een autonome rechtshandeling moet worden gekwalificeerd. Een dergelijke kwalificatie heeft tot gevolg dat verzoekende partijen in wezen een zelfstandig beroep tegen deze beslissing moeten instellen bij de Raad van State indien zij van oordeel zijn dat deze beslissing onwettig is.*

6. *Een dergelijk beroep werd naar weten van tussenkomende partij niet ingesteld. In het licht van deze vaststelling is het niet correct dat verzoekende partij via de omweg van de 'exceptie van onwettigheid' alsnog proberen de beslissing van de gemeenteraad over de 'zaak van de wegen' buiten spel te zetten. Zij hebben verzuimd om tijdig en correct te handelen, en proberen dit verzuim thans recht te zetten. In dergelijke omstandigheden kan men geen beroep doen op de 'exceptie van onwettigheid'.*

7. *Het middel is in het licht van de voorgaande overwegingen zonder meer onontvankelijk.*

(c) Over de uitrusting van de weg'

8. *Wat betreft de inhoud van het eerste middel, merken verzoekende partijen terecht op dat de 'beslissing over de zaak van de wegen' in de zin van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zowel het aspect van het tracé van de weg als het aspect van de uitrusting van deze weg omvat. De eindbeslissing, die aldus beide componenten moet omvatten, moet genomen zijn alvorens het vergunningverlenend bestuursorgaan zich uitspreekt over het verkavelingsdossier en desgevallend de verkavelingsvergunning afgeeft.*

9. *Verzoekende partijen betwisten in het eerste middelonderdeel niet dat de gemeenteraad van de gemeente Zedelgem zich tijdig heeft uitgesproken over de zaak van de wegen. Op dit punt kan er zich aldus geen probleem stellen. Wel geven zij aan dat de gemeenteraad zich niet op een behoorlijke wijze over de uitrusting van de weg zouden*

hebben uitgesproken door louter te verwijzen naar de door de verkavelaar voorgestelde uitrusting.

10. Een verwijzing naar de uitrustingsopties die door de verkavelaar worden voorgesteld, volstaat naar oordeel van tussenkomende partij zonder meer om van een behoorlijke beslissing over de uitrusting van de weg te spreken. Het is immers voor eenieder, en zeker voor verzoekende partijen die het aanvraagdossier hebben ingekeken en becommentarieerd, duidelijk voor welke opties werden gekozen en hoe er invulling wordt gegeven aan de uitrusting van de toekomstige weg. In deze optiek is een verwijzing naar het aanvraagdossier zonder meer mogelijk en correct.

11. Het gegeven dat er in een eerder stadium van de procedure over een 'uitvoeringsdossier' werd gesproken, doet geen afbreuk aan de voorgaande overwegingen. Nog los van de vaststelling dat geen enkele decretale bepaling voorschrijft dat de gemeenteraad zich moet uitspreken over het 'uitvoeringsdossier', moet een dergelijk dossier worden aangemerkt als een uiteenzetting over de wijze waarop de beoogde werken zullen worden uitgevoerd. Een 'uitvoeringsdossier' is aldus een gegeven dat voortvloeit uit de beslissing van de gemeenteraad over de 'zaak van de wegen'.

Het middelonderdeel is zonder meer ongegrond.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Het komt aan Uw Raad als met rechtspraak belast orgaan toe om reglementaire besluiten te toetsen op de wettigheid en desgevallend op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing te laten wegens onwettigheid.

Hoewel verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld bij de Raad van State, tegen de beslissing van de toezichthoudende overheid, waardoor de gemeenteraadsbeslissing van 28.04.2016 definitief is, kan toch de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie worden gesteld. Dezelfde conclusie zou zich ook opdringen, zelfs al zou de beslissing definitief zijn geworden na een beslissing van de Raad van State.

...

Over de “beslissing inzake het uitvoeringsdossier”

Beide tussenkomende partijen wijzen op het feit dat bij het nemen van een beslissing over de zaak van de wegen, de gemeenteraad geen beslissing moet nemen over het uitvoeringsdossier. Verzoekende partij is het hier volledig mee eens.

Om als gemeenteraad een beslissing te nemen “over de zaken van de wegen”, dient de gemeenteraad naast de goedkeuring van het tracé van de weg, ook een beslissing te nemen over de uitrusting ervan. Dit werd reeds meermaals door de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen bevestigd. Verzoekende partij verwijst in zijn verzoek naar o.a. volgende arresten:

...

“Beide tussenkomende partijen voeren aan dat verzoekende partij bij het verwijzen naar “de uitrusting van de weg” het steeds heeft over “het uitvoeringsdossier”. Verzoekende partij erkent deze materiële fout. Er kan echter geen twijfel over bestaan, verwijzend naar de eigen onderlijningen in de verwezen arresten, dat verzoekende partij hier telkens naar

“de uitrusting van de weg” verwijst. Verzoekende partij was (verkeerdelijk) van mening dat “de uitrusting van de weg” nader werd omschreven in het “uitvoeringsdossier” (van de weg).

Tussenkomen de partijen betwisten niets over de grond van de zaak, namelijk dat de gemeenteraad geen gemotiveerde beslissing nam inzake de “uitrusting van de weg”.

Tweede tussenkomen de partij voert nog aan dat “een verwijzing naar de uitrustingsopties die door de verkavelaar worden voorgesteld volstaat om van een behoorlijke beslissing over de uitrusting van de weg te spreken”.

*Het is natuurlijk niet zo dat een loutere verwijzing naar het voorstel van de verkavelaar volstaat als gemotiveerde beslissing van de gemeenteraad inzake het tracé en de uitrusting van de wegenis. Verzoekende partij mist in de beslissing gemotiveerde argumenten omtrent de breedte van de straat, het afwezig zijn van een voetpad of verhoogde berm, de regeling rond niet gemotoriseerd verkeer, waarom werd gekozen voor dit specifiek tracé en deze uitrusting, ... Wat was de motivatie om het voorstel te aanvaarden?
...*

De eerste tussenkomen de partij sluit zich in de laatste schriftelijke uiteenzetting aan bij de repliek van de tweede tussenkomen de partij dat de verzoekende partijen niet bij wege van een exceptie van onwettigheid de gemeenteraadsbeslissing over de wegenis kunnen bekritisieren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste onderdeel van het betoog onder het eerste middel in essentie aan dat de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen gevitieerd is omdat enkel het tracé van de wegenis wordt goedgekeurd “alook de voorgestelde wijze van inrichten van deze wegenis in kleinschalig materiaal”, terwijl de gemeenteraad een beslissing dient te nemen over de volledige uitrusting van de weg.

Het wordt niet betwist dat, in het geval dat een vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat, de gemeenteraad voorafgaandelijk aan de beslissing over de vergunningsaanvraag een beslissing moet nemen over de zaak van de wegen, die een beslissing omvat over het tracé en uitrusting van de wegenis. Evenmin wordt het betwist dat een onwettige beslissing van de gemeenteraad de wettigheid van de beslissing over de vergunningsaanvraag aantast.

De eerste tussenkomen de partij, gesteund door de tweede tussenkomen de partij, betwist wel dat de verzoekende partijen een beroep kunnen doen op artikel 159 van de grondwet om de onwettigheid van de gemeenteraadsbeslissing aan te voeren, nu zij hebben nagelaten deze beslissing te bestrijden bij de Raad van State.

Het bestrijden van een reglementair besluit door middel van een beroep tot vernietiging is geen voorwaarde om later, met toepassing van artikel 159 van de grondwet, de onwettigheid aan te voeren van dat reglementair besluit. De exceptie kan niet aangenomen worden.

2.

Overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO dient de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen te nemen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Onder “de zaak van de wegen” wordt het bepalen van het tracé van de wegen, alook de uitrusting ervan verstaan.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de gemeenteraad op 28 april 2016, samengevat, het volgende besliste:

- het tracé van de wegens goed te keuren “alsook de voorgestelde wijze van inrichten van deze wegnis in kleinschalig materiaal”;
- dat de verkavelaar op zijn kosten dient in te staan “voor de afwerking van de voor de urbanisatie van deze verkaveling noodzakelijke infrastructuur” en dat een volledig uitvoeringsdossier voor de nog uit te voeren werken dient voorgelegd te worden ter goedkeuring aan de gemeenteraad
- dat de verkavelaar op zijn kosten de uitbreidingen/aanpassingen dient uit te voeren voor elektriciteit en gas, teledistributie, drinkwaterleidingennet, telecommunicatienet, waarbij telkens een uitvoeringsdossier ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Deze beslissing verschilt, zoals de verzoekende partijen aanvoeren, weinig met de eerdere beslissing van de gemeenteraad van 24 september 2015, behalve dat in de gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2016 ook de uitvoering van de wegnis in kleinschalig materiaal wordt goedgekeurd. De gemeenteraad heeft echter nog geen beslissing genomen over “de afwerking van de voor de urbanisatie van deze verkaveling noodzakelijke infrastructuur” waarover nog een “uitvoeringsdossier” ter goedkeuring moet worden voorgelegd. Er kan niet ingezien worden wat daarmee anders kan bedoeld worden dan een goedkeuring van de uitrusting van de wegnis.

3.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.21, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten het volgende uiteen:

“ ...

In casu wijkt verweerder af van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid waarom verweerder bij het nemen van haar beslissing is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In zijn advies komt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot het besluit dat de afwijkingen in de verkavelingsaanvraag “niet beperkt” zijn ten opzichte van de voorschriften in het BPA. Hij stelt vast dat de loten 2 tot en met 9 slechts 214m² groot zijn daar waar de

voorschriften een minimum opleggen van 300m². De breedte van deze percelen is slechts 7,2m waarbij het minimum 9m dient te zijn. Ook voor wat de bezettingsgraad van de percelen wordt sterk afgeweken van de maximumwaarden van het BPA.

...

Verweerder is het hier niet mee eens en in haar besluit neemt ze de motivering van de aanvrager over. Deze luidt als volgt:

Tijdens de hoorzitting wordt [door de raadsman van de aanvrager] toegelicht dat **bij de opmaak van het BPA** en de voorschriften in het bijzonder, **onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langsheen een garageweg**. Net deze garageweg is het element op grond waarvan een afwijking van de perceelsbreedte en bezettingsgraad zoals voorzien door het BPA, kan worden aanvaard. Dit te meer nu de woningen in kwestie hierdoor niet aan woonkwaliteit moeten inboeten en zelfs energiezuiniger kunnen worden gebouwd.

In vergelijking met de woningen uit de eerste fase die over een perceelsbreedte van 9m beschikken, dient vastgesteld dat de woonoppervlaktes van de nu aangevraagde woningen minstens dezelfde, soms zelfs groter zijn gelet op de bouwdiepte van 12m (cfr infra). Indien een perceelsoppervlakte van 300m² moet worden gerespecteerd kan dit op grond van de afstand tussen de voorbouwlijn en de achterste perceelgrens enkel wanneer de woningen een gevelbreedte van 10 tot 12m hebben. Dergelijke gevelbreedte drijft de prijs van de woning op waardoor deze onverkoopbaar dreigt te worden nu het "slechts" om een gesloten bebouwing gaat. Zowel **vanuit ruimtelijk oogpunt** als het aspect woonkwaliteit is de afwijking aanvaardbaar, er is **geen sprake van een oneigenlijke wijziging van het BPA**.

Het is voor verzoeker niet duidelijk in welke mate verweerder deze motivatie tot de hare heeft gemaakt of niet. Dit kan alvast niet uit de beslissing worden opgemaakt, of toch minstens niet expliciet.

Vast staat dat tijdens de hoorzitting verweerder door de aanvrager van de vergunning werd misleid. Deze laatste beweerde dat "er bij de opmaak van het BPA onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langsheen een garageweg". Dit klopt niet.

Vooreerst hebben de aanvrager en verweerder het hier steeds onterecht over een "garageweg". In het BPA wordt enkel gesproken over een "openbare binnenstraat". De term "garageweg" wordt nergens vermeld in het BPA.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA **voor projectzone 4** wordt de "openbare binnenstraat" tot **vijf maal** toe vermeld:

- i. Binnen deze zone dient een kwalitatief openbaar domein ingericht te worden middels erfpleintjes die aansluiten op de aangrenzende vaste bestemmingszone 6: openbare binnenstraat (...).
- ii. Gelijkvloerse bijgebouwen kunnen enkel in de tuinzone achter de straatbebouwing ingeplant worden: op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen die geen rooilijn zijn met de openbare wegeniszone en geen rooilijn zijn met de openbare binnenstraat.
- iii. Gelijkvloerse bijgebouwen op percelen die grenzen aan een openbare binnenstraat kunnen op deze rooilijn worden ingeplant.
- iv. Enkel in geval van een carport-constructie kan één dergelijk gelijkvloers gebouw conform de bepalingen voor een carport opgericht worden in de anders bouwvrije zijtuinstroken bij vrijstaande en half-vrijstaande bebouwing en dit enkel op percelen die niet grenzen aan de openbare binnenstraat.
- v. Erfscheidingen op rooilijnen of langs perceelsgrenzen palend aan (...) [de] openbare binnenstraat mogen enkel bestaan uit levende hagen (...).

In de eerste aangehaalde verwijzing (i) wordt reeds duidelijk verwezen naar de aansluiting van projectzone 4 met de openbare binnenstraat. Verder laten de voorschriften bepaalde inplantingen toe (of sluiten ze uit) naarmate ze wel dan niet grenzen aan deze "openbare

binnenstraat". Bij puntje (iv) lezen we dat het mogelijk is om maximaal één carport op te richten, enkel in de bouwvrije zijtuinstrook en enkel op percelen die niet grenzen aan de openbare binnenstraat.

Verweerder kan aldus moeilijk hard maken dat tijdens de opmaak van het BPA en de stedenbouwkundige voorschriften in het bijzonder er onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 ten opzicht van deze te realiseren openbare binnenweg nu er in de voorschriften meerdere verwijzingen zijn naar hoe beide zones op elkaar worden afgestemd.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwijst in zijn advies naar het feit dat het BPA werd goedgekeurd inclusief de aanwezigheid van de openbare binnenstraat. Bovendien vindt verzoeker het vreemd dat verweerder in zijn huidige beslissing plots dit standpunt inneemt gezien verweerder op 29.04.2010 een gunstig advies gaf aan dit BPA. Ook in de voorbereidende fase van het BPA zijn er verwijzingen naar de relatie tussen beide zones (zone 4 en de openbare binnenstraat) terug te vinden. Tijdens de hoorzittingen die door de gemeente werden georganiseerd werd meermaals gecommuniceerd dat de verkavelaar (en niet de gemeente) vragende partij was voor deze binnenstraat. In de adviezen van GECORO lezen we dan ook dat voor wat betreft de realisatie van deze binnenweg "een evenredige verdeling van de lasten en baten aangewezen is: gedeeltelijke realisatie van het straatje op de gronden van **Danneels** en gedeeltelijk op de eigendommen [van de Kloosterstraat]." (adviezen GECORO van 23.11.2009, antwoord 8.e.).

De aanvrager van de vergunning wordt hier zelfs reeds bij naam genoemd (2009)! Indien hij van mening is dat het BPA onvoldoende rekening houdt met de ligging van beide zones dan had hij deze kritiek moeten geven bij de opmaak van het BPA.

Het is nu wel duidelijk dat er tijdens de opmaak én de voorbereiding van de voorschriften van het BPA **wel degelijk rekening werd gehouden met de aanwezigheid van de openbare binnenstraat**. We lezen meermaals dat deze openbare binnenstraat een bepalende rol speelde bij het opstellen van de voorschriften voor zone 4. De motivatie van verweerder dat dit niet het geval zou zijn houdt dus geen steek.

Door zich louter te baseren op de verklaring van de aanvrager, door deze verklaring niet te toetsen aan de werkelijkheid en door het advies van de PSA op een onzorgvuldig gemotiveerde wijze naast zich neer te leggen schendt verweerder art.4.7.21, §1 VCRO.

Verweerder motiveert ook niet hoe ze tot de conclusie is kunnen komen dat er tijdens de opmaak van het BPA onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 t.o.v. de openbare binnenstraat.

... "

De verwerende partij repliceert:

" ...

Verwerende partij wordt verweten het BPA ten onrechte naast zich neer te hebben gelegd. In de eerste plaats kan worden verwezen naar hetgeen bij het eerste middel werd uiteengezet. Verwerende partij is geenszins kort door de bocht gegaan bij het toetsen van de aanvraag aan het BPA, zij heeft op uitgebreide wijze gemotiveerd waarom de aanvraag zowel ruimtelijk als qua woonkwaliteit kan worden aanvaard. Hierbij wordt ondermeer zelfs de vergelijking gemaakt tussen de woningen in de eerste fase en de nu voorziene woningen die zelfs over een grotere woonoppervlakte beschikken. Bovendien voorziet artikel 4.4.1

VCRO de mogelijkheid om beperkt af te wijken van een BPA (overigens verwijst artikel 7.4.4 VCRO ook uitdrukkelijk naar de door de codex voorziene afwijkmogelijkheden), dit voor zover er geen sprake is van een oneigenlijke wijziging van het BPA zoals in casu. Het BPA voorziet een projectzone gericht op de realisatie van een kwalitatieve nieuwe woonwijk als inbreidingsproject hetgeen hier zondermeer ook wordt beoogd. De mogelijkheid om beperkt af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften dient, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, te worden onderscheiden van het in vraag stellen van de voorziene garageweg/openbare binnenstraat an sich dat wél een essentieel onderdeel uitmaakt van het BPA.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk dat de verwerende partij de argumentatie van de tussenkomende partij inzake de afwijkingen van de voorschriften van het vigerende BPA tot de hare maakt. De verzoekende partijen zijn selectief in het citeren van de betreffende overwegingen. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij meer concreet het volgende:

“De deputatie is het hier niet mee eens, zij volgt de motivering zoals tijdens de hoorzitting uiteengezet door de raadsman van de aanvrager.

Tijdens de hoorzitting wordt toegelicht dat bij de opmaak van het BPA en de voorschriften in het bijzonder,”

Het argument van de verzoekende partijen is bijgevolg ongegrond.

Verder motiveert de verwerende partij de afwijking van de bezettingsgraad en de perceelsbreedte als volgt:

“Tijdens de hoorzitting wordt toegelicht dat bij de opmaak van het BPA en de voorschriften in het bijzonder, onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langsheen een garageweg. Net deze garageweg is het element op grond waarvan een afwijking van de perceelsbreedte en bezettingsgraad zoals voorzien door het BPA, kan worden aanvaard. Dit te meer nu de woningen in kwestie hierdoor niet aan woonkwaliteit moeten inboeten en zelfs energiezuiniger kunnen worden gebouwd.

In vergelijking met de woningen uit de eerste fase die over een perceelsbreedte, van 9m beschikken, dient vastgesteld dat de woonoppervlaktes van de nu aangevraagde woningen minstens dezelfde, soms zelfs groter zijn gelet op de bouwdiepte van 12m (cfr. infra). Indien een perceelsoppervlakte van 300m² moet worden gerespecteerd kan dit op grond van de afstand tussen de voorbouwlijn en de achterste perceelgrens enkel wanneer de woningen een gevelbreedte van 10 tot 12m hebben. Dergelijke gevelbreedte drijft de prijs van de woning op waardoor deze **onverkoopbaar** dreigt te worden nu het "slechts" om een gesloten bebouwing gaat. **Zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als het aspect woonkwaliteit is de afwijking aanvaardbaar, er is geen sprake van een oneigenlijke wijziging van het BPA.**”

De verwerende partij oordeelt bijgevolg dat de afwijking inzake perceelsbreedte en bezettingsgraad beperkt is om reden dat de bouwplaats grenst aan een garageweg, de

woningen niet aan woonkwaliteit moeten inboeten, energiezuiniger zullen zijn en de prijs aanvaardbaar blijft.

Het citaat “dat bij de opmaak van het BPA en de voorschriften in het bijzonder, onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langsheen een garageweg” vormt dan ook slechts een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan, zelfs indien die kritiek gegrond zou worden bevonden, niet tot de vernietiging leiden van een bestreden beslissing (RvvB 12 augustus 2014, A/2014/555, p. 18).
...”

De tweede tussenkomende partij stelt:

“ ...

(b) Vooraf

23. Vooraf merkt tussenkomende partij op dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel. Hoewel de argumenten op een dergelijke wijze worden omschreven dat het lijkt alsof met de afwijking van het standpunt van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar viseert, komt de inhoud van de argumenten erop neer dat verzoekende partijen van oordeel zijn dat de bouwlotten te klein zijn. Tussenkomende partijen zien niet in hoe verzoekende partijen gegriefd kunnen door de oppervlakte van de bouwlotten. Zij zijn geen eigenaar van een dergelijk lot...

24. Dit standpunt werd overigens ook door het vergunningverlenend bestuursorgaan in de bestreden beslissing ingeschreven. Er wordt letterlijk gesteld dat de verzoekende partijen geen probleem hebben met de woningen zelf. Verzoekende partijen ontkennen dit ook niet in het verzoekschrift tot vernietiging.

25. In dit opzicht is het middel volstrekt onontvankelijk.

(c) Over het standpunt van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar

26. De door verzoekende partijen ontwikkelde argumenten omtrent de afwijking van het standpunt van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar berusten op een onvolledige weergave van de tekst van de bestreden beslissing. Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft immers uitdrukkelijk aangegeven dat zij het standpunt van de Ambtenaar niet volgen en zich ter motivering van dit standpunt aansluiten bij de uiteenzetting die door de aanvrager van de vergunning werd gedaan op de hoorzitting:

"Voorts stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een afwijking vast wat betreft de omvang van de loten. De loten 2 t.e.m. 9 zijn onvoldoende groot en niet breed genoeg. Dit impliceert ook een afwijking op de maximale beztingsgraad. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar acht deze afwijking niet beperkt.

De deputatie is het hier niet mee eens, zij volgt de motivering zoals tijdens de hoorzitting uiteengezet door de raadsman van de aanvrager.

27. Los van het gegeven dat het vergunningverlenend bestuursorgaan weldegelijk heeft aangegeven waarom zij afwijkt van het standpunt van de Ambtenaar, tonen verzoekende partijen niet aan dat het ingenomen standpunt kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.

28. Anders dan verzoekende partijen stellen, heeft het vergunningverlenend bestuursorgaan niet louter naar de aanwezigheid van de garageweg verwezen om de afwijkende oppervlakte van de percelen te motiveren. In hoofddorde heeft men immers verwezen naar de geest van de voorschriften inzake de minimale terreinoppervlakte zoals opgenomen in het BPA, zijnde het verzekeren van woonkwaliteit. In dit opzicht werd gesteld dat toekomstige bewoners van de woningen niet aan woonkwaliteit moeten inboeten ten gevolge van de kleinere perceelsoppervlakte. Daarenboven wordt de beperkte afwijking van de voorschriften van het BPA ook uitgelegd op grond van een streven naar betaalbare woningen. Deze motieven, die niet door verzoekende partijen worden weerlegd, zijn niet fout, noch kennelijk onredelijk. De bestreden beslissing werd aldus voldoende gemotiveerd.

(d) Bestuurlijke lus

29. Indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat de door het vergunningverlenend bestuursorgaan opgegeven motieven onvoldoende doorslaggevend van aard zijn om de beperkte afwijking van het BPA te verantwoorden, wordt verzocht om de zaak met toepassing van de bestuurlijke lus terug naar het vergunningverlenend bestuursorgaan te zenden en haar toe te laten om op dit punt bijkomend te motiveren.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

De devolutieve werking van het beroep bij de deputatie (art. 4.7.21. VCRO) komt neer op een hernieuwd onderzoek en eigen beoordeling over de vergunningsaanvraag. De deputatie dient dus opnieuw een beslissing te nemen: de vergunning te verlenen of te weigeren. De deputatie kan de vergunning van het college van burgemeester en schepenen dan ook niet vernietigen of beslissen dat deze haar rechtskracht herneemt.

Dit betekent dat de deputatie niet alleen over het legaliteitsaspect maar evenzeer **over de goede ruimtelijke ordening** een beslissing moet nemen. De deputatie weegt daarbij de argumenten van zowel de beroepers, de aanvragers, de gemeente, het gewest, de adviesinstanties, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, ... tegen elkaar af. Zomaar de beslissing van het college volgen, zou het beroep uithollen.

De stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag niet getoets aan de goede ruimtelijk ordening. Hij heeft louter enkele kantopmerkingen gemaakt m.b.t. de vooropgestelde stedenbouwkundige voorschriften. We lezen letterlijk in zijn verslag:

“Gezien bovenstaande legaliteitsbelemmeringen is een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet relevant.”

Het komt nu dus aan verweerder toe om een eigen beoordeling te maken en deze op basis van correcte feiten afdoende te motiveren.

Uit de beslissing blijkt dat verweerder, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, louter de kantopmerkingen in verband met de stedenbouwkundige voorschriften beoordeelt.

Verweerder verwijst vervolgens naar het feit dat het college de vergunning onder verschillende voorwaarden goedkeurde en concludeert dat door enkele van deze voorwaarden te schrappen de vergunning verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het college vergunde de aanvraag onder verschillende voorwaarden, gelet de reeds doorgevoerde aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften en het schrappen van twee technische voorwaarden dienen enkel nog volgende voorwaarden te worden opgelegd: -de voorgevelarchitectuur dient een voldoende gedifferentieerd karakter te hebben teneinde een monotoon voorkomen uit te sluiten; -er mogen geen inpandige garages voorzien worden in de woningen 2 tem. 9, De garages dienen verplicht achteraan in de aangeduide zone voorzien te worden. Onder deze voorwaarden en herwerkte voorschriften is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de vergunning verleent overeenkomstig de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA op vlak van perceelsbreedte, perceelsoppervlakte, perceelsbezetting, verkavelingsbezetting, ... worden door verweerder compleet genegeerd, laat staan dat ze worden getoets aan de goede ruimtelijke ordening en de gevolgen voor de directe omgeving.

Verweerder voert ook aan dat de aanvrager, naar aanleiding van enkele opmerkingen van het college en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de stedenbouwkundige voorschriften heeft aangepast.

Deze laatste voorschriften werden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Door het aanbrengen van deze essentiële wijzigingen na het openbaar onderzoek, wordt de formaliteit van het openbaar onderzoek miskend. De omstandigheid dat de vermelde wijzigingen dienden om (deels) tegemoet te komen aan de opmerkingen die werden geuit door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is hierbij irrelevant.

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat voor de halfopen bebouwing (lot 1 en 10) de autostelplaats aan de voorzijde in het hoofdgebouw wordt voorzien. In de gewijzigde voorschriften lezen we dat "achteraan de binnenstraat de garages/autostelplaatsen mogen grenzen aan de rooilijn. Garages dienen geen voorliggende ruimte van 6m te voorzien. De bouwdiepte die voordien vrij was is nu beperkt tot 12m.

De bestreden beslissing schendt bijgevolg artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

In de beslissing van verweerder lezen we het volgende:

Tijdens de hoorzitting wordt toegelicht dat bij de opmaak van het BPA en de voorschriften in het bijzonder, onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langs een garageweg.

De raadsheer van de eerste tussenkomende partij heeft tijdens de hoorzitting "geopperd" dat er tijdens de opmaak van het BPA onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van de binnenstraat tov. projectzone 4. Hoe hij tot deze conclusie is gekomen of hoe hij dit heeft "toegelicht" blijkt niet uit de beslissing. Verzoekende partij herinnert zich alvast niet dat bij deze "stelling" enige "toelichting" werd gegeven.

Tijdens de opmaak van het BPA werd wel degelijk rekening gehouden met de ligging van de openbare binnenstraat. Verzoekende partij verwijst o.a. naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (cfr supra, puntje 0 : "temeer de normen in het BPA werden goedgekeurd met deze garageweg"). Maar vooral uit de voorschriften zelf (cfr

verzoekschrift, p. 8) valt duidelijk af te leiden dat deze garagestraat geen “vergeten” straatje is.

Verzoekende partij vraagt zich trouwens af hoe verwerende partij kan voorhouden dat er tijdens de opmaak van het BPA onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van de openbare binnenstraat gezien verwerende partij in het verleden reeds in een beslissing opmerkte dat:

*Temeer uit het BPA “De Lane” toch **duidelijk kan afgeleid worden dat het werd opgesteld (met inbegrip van de binnenstraat)** om het binnengebied achter het bouwperceel optimaal te ontwikkelen en te ontsluiten.*

(beslissing deputatie nr. 31040/353/2012/528, d.d. 21.03.2013, p. 7)

Verzoekende partij is het in deze wel niet eens met de conclusie van verweerder dat het ontsluiten van het binnengebied werd beoogd, maar verweerder kan niet warm en koud tegelijk blazen. Zij kan niet in de ene beslissing aanhouden dat er wel rekening werd gehouden met de binnenstraat en in huidig bestreden beslissing verklaren dat er geen rekening werd gehouden met de aanwezigheid van de binnenstraat.

Verwerende partij vervalt in haar antwoordnota in het herhalen van haar beslissing zonder op de grond van de zaak in te gaan. Op de argumenten van verzoekende partij, die toch meent aan te tonen dat uit de voorschriften van het BPA wel duidelijk blijkt dat rekenschap werd gehouden met de ligging van beide zones 4 en 6, wordt noch door de verwerende partij, noch door de tussenkommende partijen ten gronde gereageerd.

Verwerende partij haalt in haar beslissing van 26.05.2016 en in haar antwoordnota geen enkel argumenten aan waaruit op redelijke wijze zou kunnen worden besloten dat tijdens de opmaak van het BPA geen rekening werd gehouden met de ligging van deze binnenstraat.

Over het “belang van verzoekende partij”

Verzoekende partij heeft belang bij de bezetting van de verkaveling. Er is een rechtstreeks verband tussen de grootte van de percelen en de verkavelingsbezetting. Het is net deze verhoogde verkavelingsbezetting die mede aan de basis ligt van de opgeworpen last. Verzoeker heeft dus wel degelijk belang bij dit middel.

Over het “(overtollig) motief”

Eerste tussenkommende partij voert aan dat het citaat van verweerder “dat bij de opmaak van het BPA en de voorschriften in het bijzonder, onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langsheen een garageweg” slechts een overtollig motief is, waarbij kritiek (zelfs gegrond) niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Ten eerste dient opgemerkt te worden dat het net deze tussenkommende partij was die aan de oorsprong ligt van dit “motief”.

[...] De deputatie [...] volgt de motivering zoals tijdens de hoorzitting uiteengezet door de raadsman van de aanvrager.

die toelicht dat

bij de opmaak van het BPA en de voorschriften in het bijzonder, onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langsheen een garageweg.

Verweerder concludeert tenslotte:

Net deze garageweg is het element op grond waarvan een afwijking van de perceelsbreedte en bezettingsgraad zoals voorzien door het BPA, kan worden aanvaard.

Verzoekende partij kan alleen maar vaststellen dat verweerder in haar beslissing de afwijkingen toelaat op basis van de argumenten aangereikt door de raadsheer van de aanvrager, zijnde dat bij de opmaak van het BPA geen rekening werd gehouden met de ligging van de binnenstraat. Daaruit volgt meteen de beslissing dat deze garageweg het element is op grond waarvan de afwijkingen (perceelsbreedte, bezettingsgraad, ontsluiting) kunnen worden aanvaard.

Gezien verzoeker aantoont dat dit motief geen steek houdt en verweerder deze toelichting niet aan de werkelijkheid heeft getoetst, kan nog moeilijk betwist worden dat verweerder haar beslissing niet in alle redelijkheid en op basis van foute gegevens heeft genomen.

Gezien bij de opmaak van het BPA er voldoende rekening werd gehouden met de aanwezigheid en de ligging van deze openbare binnenstraat, is "de aanwezigheid van deze straat" dan ook geen redelijk motief van verweerder om de afwijkingen toe te laten én de ontsluiting er op te verplichten. Dat gaat volledig in tegen de geest van het BPA dat voorschrijft dat de ontsluiting op het voorliggend openbaar domein dient te gebeuren (cfr supra, puntje 9).

Verweerder motiveert trouwens ook niet waarom zij van mening is dat de afwijkingen "beperkt" zijn.

Over de "beperkte afwijking en artikel 4.4.1. VCRO"

Artikel 4.4.1. VCRO laat inderdaad toe dat "beperkte afwijkingen" worden toegestaan. Het begrip "beperkte afwijking" wijst er echter op dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële voorschriften van het BPA. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn verslag nochtans opgemerkt dat huidig voorliggende afwijkingen "**evenwel niet zomaar als 'beperkt' kunnen worden beschouwd gezien ze essentieel voorschriften aantasten**" (cfr. supra, puntje 0). De gevraagde afwijkingen gaan direct in tegen de basisvisie van het BPA en kunnen dan ook niet als beperkte afwijkingen worden beschouwd in het licht van artikel 4.4.1 VCRO.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag dat omwille van de afwijkingen van essentiële verkavelingsvoorschriften, de aanvraag ruimer is dan hetgeen de voorschriften toelaat. Hij wijst er verder op dat de verkaveling een inbreidingsproject is dat op een evenwichtige en ruimtelijk verantwoorde manier op de omgeving is afgestemd, zodat het niet wenselijk is dat van de maxima criteria wordt afgeweken.

Het realiseren van een groter woonprogramma dan voorzien in het BPA is dan ook niet wenselijk. Ook het feit dat een garageweg wordt voorzien kan geen doorslaggevend element zijn, temeer de normen in het BPA werden goedgekeurd met deze garageweg. (verslag PSA)

Dit is, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opmerkt, dan ook een **legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.**

Verweerder is het hier niet mee eens maar motiveert op geen enkel ogenblik waarom de afwijkingen m.b.t. de perceelsbreedte en verkavelingsbezetting, in tegenstelling tot de vaststelling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, **beperkt** zijn noch verwijst zij naar de plaats in haar beslissing waar deze afwijkingen worden beoordeeld.

Daarenboven wordt artikel 4.4.1. VCRO bijkomend geschonden omdat verweerder in een vergunning geen afwijkingen mag toestaan voor wat betreft bestemmingswijzigingen.

...

Door de ontsluiting van de percelen van zone 4 op het voorliggende domein, zoals expliciet voorgeschreven in het BPA, te verbieden wijzigd verweerder de bestemming van deze zone.

Verweerder is uitgegaan van de verkeerde feiten, namelijk dat tijdens de opmaak van het BPA geen rekening werd gehouden met de ligging van de openbare binnenstraat. De verwerende partij verduidelijkt in de bestreden beslissing ook niet in welke mate de afwijkingen “beperkt” zijn (artikel 4.4.1 VCRO) en is kennelijk onredelijk tot haar beslissing gekomen. Verder laar artikel 4.4.1. VCRO geen afwijkingen toe voor wat betreft de bestemming (cfr. infra, derde middel).

Over de “woonkwaliteit”

Tweede tussenkomende partij voert aan (puntje 28) dat verweerder bij het nemen van haar beslissing “in hoofdorde” heeft verwezen naar de geest van de voorschriften, zijnde “het verzekeren van de woonkwaliteit”.

In hoofdorde heeft men [de verweerder] verwezen naar de geest van de voorschriften inzake de minimale terreinoppervlakte zoals opgenomen in het BPA, zijnde het verzekeren van woonkwaliteit.

Tussenkomende partij voert aan dat verweerder in haar beslissing bevestigt dat het BPA een minimale perceelsoppervlakte oplegt met als doel het verzekeren van woonkwaliteit. Volgens deze tussenkomende partij kan echter beperkt van de perceelsoppervlakte worden afgeweken indien er niet wordt geraakt aan de woonkwaliteit van toekomstige bewoners.

Verwerende partij verklaart in de bestreden beslissing het volgende mbt. de woonkwaliteit:

*In vergelijking met de woningen uit de eerste fase die over een **perceelsbreedte van 9m beschikken**, dient vastgesteld dat de woonoppervlaktes van de nu aangevraagde woningen minstens dezelfde, soms zelfs groter zijn gelet op de bouwdiepte van 12m (cfr infra). Indien een perceelsoppervlakte van 300m² moet worden gerespecteerd kan dit op grond van de afstand tussen de voorbouwlijn en de achterste perceelgrens enkel **wanneer de woningen een gevelbreedte van 10 tot 12m hebben**. Dergelijke gevelbreedte drijft de prijs van de woning op waardoor deze onverkoopbaar dreigen te worden. (beslissing verweerder, p. 7)*

Verweerder heeft hier opnieuw de “toelichting” van de eerste tussenkomende partij niet aan de werkelijkheid getoetst.

Verwerende partij gaat hier volledig de mist in wanneer zij aanvoert dat de percelen uit de eerste fase een breedte hebben van 9m. Zoals kan worden vastgesteld op de plannen blijkt dat de gevelbreedtes uit fase 1 met als bouwtype gesloten bebouwing (waarmee wordt vergeleken), in werkelijkheid minstens 10m zijn met een maximum van 12,5m. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wees er inderdaad ook op dat tijdens zijn plaatsbezoek kon vastgesteld worden dat “de reeds gerealiseerde woningen in deze verkaveling de minimum breedte van 9m wél respecteren”. De woningen waren namelijk allemaal minstens 10 tot 12,5m breed.

Verweerder maakt verder de vergelijking met de woningen uit fase 1 om een toetsing te maken inzake de woonkwaliteit. Hierbij wordt als criterium van deze woonkwaliteit enkel de woonoppervlakte gebruikt. De woonkwaliteit wordt natuurlijk niet alleen gemeten op basis van de fysische kwaliteiten van de woning, laat staan enkel op basis van de woonoppervlakte. Ook de woonomgeving heeft een invloed op de woonkwaliteit (bv. de

aanwezigheid en de grootte van de tuin, maar ook externe invloeden zoals verkeershinder, groen, ...). Men dient bij het bepalen van de woonkwaliteit rekening te houden met de volledige woonsituatie.

Het is ook nogal simpel van de aanvrager om, bij het maken van de vergelijking van de woonkwaliteit tussen beide fases, de garage (van de woningen in fase 1) in zijn geheel af te trekken van de bouwoppervlakte. In de garages van de woningen van de eerste fase bevinden zich ook essentiële (woon)functies zoals het voorzien van de ketel voor centrale verwarming, het plaatsen van droogkast en wasmachine, de electriciteitskast,... Deze voorzieningen zullen nu ook nog in de huidige woningen een plaats moeten krijgen. We zien dan ook dat in de voorlopige plannen een bijkomende berging (i.p.v. een garage) wordt voorzien van minstens 8m² (wat men niet heeft in fase 1). Indien men deze berging aftrekt van de woonoppervlakte, dan zal deze in de fase 2 kleiner zijn dan in de fase 1, in tegenstelling dan wat door de aanvrager wordt beweerd en door verweerder als “feit” werd “toegelicht”. Als men wil vergelijken dient men met alle gegevens rekening te houden.

Verwerende partij toont ook niet aan in welke mate een garage achteraan het perceel meer zou bijdrage tot de woonkwaliteit dan een inpandige garage. De aanwezigheid van een inpandige garage biedt zonder meer een positieve bijdrage tot de woonkwaliteit. Men hoeft niet telkens door weer en wind door de tuin te stappen om de wagen te bereiken.

Daarenboven dient opgemerkt te worden dat bij het bepalen van de minimale perceelsgrootte de opmakers van het BPA niet enkel rekening hebben gehouden met de woonkwaliteit van de nieuwe bewoners. Opnieuw verwijzend naar het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (cfr supra, puntje 0) dient men te onthouden dat het BPA een inhoudelijke vertaling is van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse, waarbij voorwaarden worden opgelegd om het toekomstig woonproject op een ruimtelijk verantwoorde manier inlasbaar te maken in het bestaande bebouwde weefsel. Dit betekent concreet dat ook rekening dient gehouden te worden met de woonkwaliteit van de huidige bewoners.

Verweerder erkent dat het BPA een minimale perceelsoppervlakte heeft opgelegd om o.a. de woonkwaliteit van de nieuwe bewoners te verzekeren, maar vergeet dat voorschriften ook rekening houden met de bestaande situatie waarbij er gestreefd wordt om ook de woonkwaliteit van de huidige bewoners te blijven verzekeren (art. 1.1.4. VCRO).

Verweerder maakt niet duidelijk hoe zij tot het besluit is kunnen komen dat een beknotting van bijna 30% van de perceelsoppervlakte enerzijds “beperkt” is en anderzijds geen invloed zal hebben op de woonkwaliteit van de bewoners.

Over de “betaalbaarheid van de woningen”

Tweede tussenkomende partij voert aan dat verwerende partij de beperkte afwijkingen ook motiveert uit zijn streven naar het verkrijgen van betaalbare woningen.

Er dient opgemerkt te worden dat het voorzien van een aanbod betaalbare woningen een sociale keuze kan zijn van een gemeente, maar in de voorschriften van BPA “De Lane” vindt men alvast geen verwijzing naar dit aspect terug.

Het voorzien van “betaalbare woningen” wordt mede geregeld door het decreet grond- en pandenbeleid. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwijst in zijn verslag naar het feit dat aan huidig voorliggende “verkaveling van rechtswege een last inzake de

bescheiden woning moet worden verbonden” omdat de verkaveling in 10 loten bestemd voor woning voorziet.

Het BPA zelf voorziet voor deze verkaveling slechts 7 woningen waardoor deze last *niet* moet worden opgelegd. Het is net omdat men afwijkt van de maximale verkavelingsbezetting (minimale perceelsgrootte) en het aantal loten stijgt naar 10, dat er nu rekening dient gehouden te worden met een voldoende aanbod aan bescheiden woningen. Verweerder draait de feiten op hun kop.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft tevens voor wat betreft het aanbod aan bescheiden woningen de **minimale perceelsoppervlakte** berekend van de bescheiden woningen. En wat blijkt uit deze berekening?

Gezien het (cf. omzendbrief RW/2010/01) om netto-dichtheden moet gaan komt dit in casu neer op een gemiddelde perceelsoppervlakte van **286m²-400m²**. In casu komen –thans wat contradictoir– enkel de grootste loten 1 (307m²) en 10 (310m²) hiervoor in aanmerking.

Ook hieruit blijkt dat de voorschriften van het BPA niet onredelijk zijn wat betreft de minimale perceelsbezetting (minimum 300m²), met oog op het verzekeren van de woonkwaliteit.

De veronderstelling die wordt gemaakt, dat woningen met een gevelbreedte van 10 tot 12m onverkoopbaar zouden zijn, houdt geen steek gezien de woningen uit de vorige fase 1 allemaal vlotjes werden verkocht (2015-2016). Behalve één woning, de kleinste met een gevelbreedte van slechts 8m, die vandaag nog steeds te koop wordt aangeboden.

besluit

De verzoekende partij betwist niet dat verwerende partij beschikt over een discretionaire bevoegdheid binnen het stedenbouwwstelsel. Dit mag echter geen vrijgeleide vormen om voorschriften van het BPA buiten spel te zetten. De afwijkingen op de perceelsgrootte, perceelsbreedte, de perceelsbezetting en de verkavelingsbezetting zijn afwijkingen op essentiële voorschriften en ze zijn in casu niet beperkt. Door zich in zijn beoordeling louter te baseren op verkeerde informatie die hem door de raadsheer van de aanvrager werd aangereikt, zonder deze argumenten aan de werkelijke situatie te toetsen, is verweerder niet tot een correcte conclusie kunnen komen.

Verweerder toont niet aan dat de juridische mogelijkheid mogelijkheid bestaat om deze afwijkingen toe te staan.

Het komt aan de Raad toe te onderzoeken of de bestreden beslissing een juiste draagwijdte heeft gegeven aan artikel 4.4.1, §1 VCRO. Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond is een onwettigheid die de openbare orde aanbelangt, en door de Raad ambtshalve kan worden vernietigd.

...”

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De tussenkomende partij verwijst naar de weerlegging zoals uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting van 13 januari 2017, die zij als integraal hernomen beschouwt.

Louter ten overvloede, moet worden opgemerkt dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zich wel degelijk uitgesproken heeft over de verenigbaarheid van de aanvraag

met de goede ruimtelijke ordening. Waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar enerzijds stelt dat 'gezien de bovenstaande legaliteitsbelemmering een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet relevant is' stellen wij vast dat de provinciaal stedenbouwkundig ondanks deze vermeende legaliteitsbelemmering – quod non – in haar verslag alsnog de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst. Meer concreet stelt de PSA het volgende:

"4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien bovenstaande legaliteitsbelemmering is een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet relevant.

Niettemin is het nuttig om tevens te verwijzen naar een aantal tekortkomingen m.b.t. de vooropgestelde stedenbouwkundige voorschriften in de verkaveling: (...)"

Aangezien de stedenbouwkundige voorschriften geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven, en deze stedenbouwkundige voorschriften door de PSA werden getoetst, kan niet worden ontkend dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zich alsnog heeft uitgesproken over de goede ruimtelijke aanvraag. De stelling van de verzoekende partijen is dan ook onjuist.

In de mate de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota de schending aanvoeren van de formaliteit van het openbaar onderzoek en meer concreet van artikel 3 §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, merkt de tussenkomende partij op dat deze argumentatie reeds in het inleidend verzoekschrift had kunnen worden opgeworpen. Voormelde schending vormt een onontvankelijke uitbreiding van het middel waarmee uw Raad geen rekening kan houden. In dit kader kan verwezen worden naar volgende vaste rechtspraak van Uw Raad:

"De Raad stelt tot slot vast dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota's hun uiteenzetting uit de inleidende verzoekschriften in belangrijke mate bijsturen en aanvullen wat de miskennis van de goede ruimtelijke ordening betreft, en bijkomend de schending inroepen van het legaliteitsbeginsel en artikel 4.4.19 VCRO. Deze argumentatie had echter reeds in de inleidende verzoekschriften kunnen worden opgeroepen, minstens wordt niet uiteengezet waarom deze argumentatie niet in de inleidende verzoekschriften kon worden opgeworpen, zodat er geen rekening mee kan worden gehouden." (RvVb24 januari 2017, nr. RvVb/A/1617/0508, p. 11)

"De op de beoordeling in de weigeringsbeslissing ... van 16 augustus 2010 gesteunde kritiek in de wederantwoordnota had al in het verzoekschrift kunnen worden aangevoerd en is alleen al om die reden onontvankelijk." (RvVb 30 oktober 2015, A/1516/0173, p.17-18).

"Om ontvankelijk te zijn moet een middel, zelfs als dit de openbare orde zou raken, in beginsel in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet, en dit om de rechten van verdediging van de andere procespartijen te vrijwaren. Van dit beginsel kan enkel worden afgeweken als de grondslag van het middel pas na de indiening van het verzoekschrift aan het licht is kunnen komen" (RvVb 4 augustus 2015, A/2015/0450, p. 8).

Ondergeschikt merkt de tussenkomende partij op dat het overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, derde lid van de VCRO mogelijk is om de plannen en de voorschriften (al dan niet op essentiële punten) aan te passen om tegemoet te komen aan verleende adviezen voor zover de aanpassingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening en de aanpassingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen. De aanpassingen komen te gemoet aan de opmerkingen uit het advies van de PSA, komen de rechten van derden tegemoet en doen geen afbreuk aan de bescherming van de mensen, het milieu en de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt door de verzoekende partijen ook niet betwist.

Louter ten overvloede wordt nogmaals herhaald dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften inzake perceelsbreedte, perceelsoppervlakte en bezettingsgraad. De afwijking van deze voorschriften wordt door de verwerende partij uitdrukkelijk gemotiveerd in de bestreden beslissing. De afwijkingen worden door de verwerende partij als beperkt beschouwd. De verwerende partij stelt vast dat bij het bepalen van de perceelsoppervlakte, de perceelsbreedte en de bezetting door de opstellers van het BPA onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging grenzend aan de openbare binnenstraat. Zone 4 – projectzone voor wooninbreiding heeft betrekking op de volledige inbreidingszone. Door de opstellers van het BPA werd bij de opmaak van het BPA en het bepalen van voormelde voorschriften inzake perceelsoppervlakte, perceelsbreedte en bezetting onvoldoende rekening gehouden met het feit dat een beperkt deel van de zone grenst aan de openbare binnenstraat. Uit geest van het BPA (zie onder puntje belang) blijkt dat het wel degelijk tot de intentie behoorde om de verkaveling langs de openbare binnenstraat te ontsluiten. De verwijzing van de verzoekende partijen dat in het BPA in de voorschriften zone 4 meermaals verwezen wordt naar de ‘openbare binnenstraat’, overtuigt niet dat de opstellers van het BPA bij het bepalen van de voorschriften inzake perceelsoppervlakte, perceelsbreedte en bezettingsgraad rekening hebben gehouden met de ligging grenzend aan de openbare binnenstraat.

Bij nalezing van het verzoekschrift en de wederantwoordnota blijkt dat de verzoekende partijen het oneens zijn met de beoordeling/visie van de verwerende partij. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing is genomen op basis van in feite of in rechte onjuiste gegevens, en dat de verwerende partij op basis hiervan een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen. Volgens vaste rechtspraak van uw Raad volstaat dit niet om de bestreden beslissing te vernietigen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, betwisten de verzoekende partijen in essentie de overwegingen in de bestreden beslissing om af te wijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stellende, samengevat, dat de verwerende partij zich ten onrechte louter baseert op de verklaring van de aanvrager om aan te nemen dat bij de opmaak van het bijzonder plan van aanleg onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van projectzone 4 langsheen een garageweg en dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op een onzorgvuldig gemotiveerde wijze naast zich neer legt.

De exceptie van de tweede tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het aanvoeren van het middel, kan niet aangenomen worden. Het tweede middel houdt verband met het afwijken in de bestreden beslissing van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dit verslag wordt gesteld dat de afwijkingen van het toepasselijk bijzonder plan van aanleg niet ‘beperkt’ zijn, dat het realiseren van een groter woonprogramma dan voorzien in dat bijzonder plan van aanleg niet wenselijk is en dat ook het feit dat een garageweg wordt voorzien geen doorslaggevend element kan zijn aangezien de normen in het bijzonder plan van aanleg werden goedgekeurd met deze garageweg. Bij de bespreking van het belang van de verzoekende partijen werd reeds vastgesteld dat aannemelijk is dat de verzoekende partijen hinder kunnen ondervinden van een groter bouwprogramma dan voorzien in het toepasselijk bijzonder plan van aanleg. De verzoekende partijen hebben derhalve belang bij het aanvoeren van een middel waarin het afwijken van het bijzonder plan van aanleg wordt bekritiseerd.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing expliciet dat zij het niet eens is met het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat zij de motivering volgt van de aanvrager zoals uiteengezet door de raadsman van de aanvrager.

Uit de verdere overwegingen in de bestreden beslissing die volgen op dit expliciet standpunt, aangehaald onder de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij instemt met het uitgangspunt van de aanvrager dat bij de opmaak en de voorschriften van het toepasselijk bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA De Lane) onvoldoende rekening is gehouden met de ligging van de projectzone 4 - zijnde de zone waarin de betrokken verkavelingsaanvraag is gelegen - langsheen een garageweg en dat net deze garageweg het element is op grond waarvan een afwijking van de perceelsbreedte en bezettingsgraad zoals voorzien door het BPA De Lane, kan worden aanvaard. Dit "temeer" nu de voorziene woningen niet aan woonkwaliteit moeten inboeten en zelfs energiezuiniger kunnen worden gebouwd, hetgeen dan in de daarop volgende overweging verder wordt verduidelijkt.

Het uitgangspunt van de redenering in de bestreden beslissing is dat het BPA De Lane bij het vaststellen van de voorschriften van de minimale perceelsoppervlakte van 300 m², minimum breedte van 9 meter en maximum bezettingsgraad van 50 %, "onvoldoende rekening heeft gehouden" met de ligging van de percelen "langsheen een garageweg".

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de grond die het voorwerp uitmaakt van de betrokken verkavelingsaanvraag volgens het bestemmingsplan van het BPA De Lane, gelegen is in zone 4 'projectzone voor wooninbreiding' en ten westen en ten noorden grenst aan het 'tracé te realiseren openbare wegenis' en ten zuiden en ten oosten grenst aan de zone 6 'openbare binnenstraat'. Het gedeelte van deze laatste zone gelegen ten oosten van de te verkavelen grond, wordt in de bestreden beslissing de garageweg genoemd.

De zone 6 'openbare binnenstraat' bestaat enerzijds uit een langgerekt perceel tussen de zone 1 'centrumgebied' en het verkavelingsgebied van de betrokken aanvraag – zoals gezegd 'garageweg' genoemd in de bestreden beslissing – en dwars daarop een breed gebied, met in het verlengde daarvan een strook die grenst aan de Kloosterstraat.

Onder de titel "Opvatting van het ontwerp-BPA De Lane" wordt in de toelichting bij het BPA De Lane onder meer het volgende gesteld:

"In het ontwerp-BPA wordt de ontwikkeling van meergezinswoningen geconcentreerd in de hoek van het plangebied palend aan het kruispunt van de Koning Albertstraat en de Kloosterstraat (zone 1: centrumgebied)

Teneinde deze woonverdichting voldoende kwalitatief te laten gebeuren worden twee belangrijke ruimtelijke ingrepen vastgelegd in het bestemmingsplan: een openbare binnenstraatzone die als achterontsluiting van de percelen in het centrumgebied en als publieke parkeerzone dient te fungeren en als fiets- en wandeldoorsteek naar het binnengebied zelf dienst moet doen. De andere ingreep is deze van de realisatie van een groene publieke ruimte van passende schaal die dienst doet als openbare buitenruimte bij het verdichte centrumgebied".

Uit deze toelichting blijkt derhalve duidelijk dat de zone 6 'openbare binnenstraat' bedoeld is om de ruimtelijke kwaliteit te verzekeren van de voorziene woonverdichting, waarbij deze zone kon dienen als "achterontsluiting" van de percelen in zone 1 'centrumgebied' en verder als fiets- en wandeldoorsteek en als publieke parkeerzone.

Het bestemmingsvoorschrift van zone 6 kan en dient ook in die zin begrepen te worden. Het luidt als volgt:

“Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis onder de vorm van verhardingen en gebouwen dienstig voor het parkeren van voertuigen. Het toegang nemen tot de aanpalende percelen is tevens een hoofdbestemming.

Wijkrecreatieve activiteiten kunnen hier ook ingericht worden.

Deze zone is openbaar maar de direct aanpalende bebouwing wordt niet als straatbebouwing beschouwd daar deze zone in hoofdzaak dient om de aangrenzende percelen en met name de delen achter de straatbebouwing op deze percelen te ontsluiten.”

4.

Uit het voorgaande blijkt dat bij de opmaak van het BPA De Lane gekozen is voor zone 6 ‘openbare binnenzone’ te voorzien voor een welbepaald specifiek doel en dat de ontsluiting van de percelen gelegen in zone 4 ‘projectzone voor wooninbreiding’ daar geen deel van uitmaakt. Het uitgangspunt dat het wel gebruiken van de zone 6 voor de ontsluiting van de percelen van de betrokken verkavelingsaanvraag, een afwijking van de perceelsbreedte en bezettingsgraad van het BPA De Lane verantwoordt, omdat bij de opmaak onvoldoende rekening zou gehouden zijn met de ligging van zone 4 aan de zone 6, kan in elk geval niet beschouwd worden als een in feite en in rechte aanvaardbaar motief. Evenmin is dat het geval, in het licht van het voorgaande, met de conclusie in de bestreden beslissing dat er geen sprake is van “oneigenlijke wijziging van het BPA”.

Op het verzoek van de tweede tussenkomende partij tot toepassing van de bestuurlijke lus in de mate dat “de door het vergunningverlenend bestuursorgaan opgegeven motieven onvoldoende doorslaggevend van aard zijn om de beperkte afwijking van het BPA te verantwoorden”, dient niet ingegaan te worden. Uit het voorgaande blijkt immers dat het middel van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden in de mate dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag is uitgegaan van een foutief uitgangspunt.

5.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DANNEELS DEVELOPMENT, en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 mei 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van grond op een perceel gelegen te 8210 Veldgem (Zedelgem) en met als kadastrale omschrijving 8210 Veldegem (Zedelgem), Karel Van Eeckestraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummer 0586A6.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 maart 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ