

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0706
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0120-A

Verzoekende partijen	1. de heer Erik IN 'T VEN 2. mevrouw Ilona VAN LIEDEKERKE vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Walter SCHEERLINCK vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE , met zetel te 9420 Erpe-Mere, Oudenaardsesteenweg 458

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkommende partij van 4 april 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunningswijziging verleend onder voorwaarden voor het opsplitsen van lot 2 in een lot 2a voor een vrijstaande woning en een lot 2b bestemd als weide en uit te sluiten uit de verkaveling op de percelen gelegen te 9420 Aaigem (Erpe-Mere), Opaaigem 70, met als kadastrale omschrijving 3^e afdeling, sectie B, nummers 0130W2 en 0130X2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.1.

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 mei 2018 toe in de debatten.

1.2.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 24 mei 2018 toe in de debatten.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 december 2018. De partijen verschijnen schriftelijk.

3.

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

III. FEITEN

1.1.

De tweede tussenkomende partij verleent aan de eerste tussenkomende partij op 20 november 2012 een verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van een perceel in drie loten. Het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen deze verkavelingsvergunning wordt door de verwerende partij op 28 maart 2013 verworpen.

De Raad vernietigt de beslissing van 28 maart 2013 met arrest van 3 juni 2014 (nummer A/2014/0402) voor de duidelijkheid van het rechtsverkeer nadat de eerste tussenkomende partij aan de betrokken vergunning had verzaakt.

1.2.

De tweede tussenkomende partij verleent aan de eerste tussenkomende partij op 10 juni 2014 een verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van een perceel in twee loten.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 22 december 2016 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging voor “het opsplitsen van lot 2 in lot 2a bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning en lot 2b weide uit de verkaveling te sluiten” op de percelen gelegen te 9420 Aaigem (Erpe-Mere), Opaaiem 70.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. De percelen liggen ook binnen de omschrijving van de vergunde niet-vervallen verkaveling ‘V/2014/2301’ van 10 juni 2014.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 februari 2017 tot en met 10 maart 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De tweede tussenkomenende partij adviseert op 4 april 2017 :

“ ...

Het college volgt het standpunt van de stedenbouwkundig ambtenaar over dit bezwaarschrift niet.

De aanvraag omvat het opsplitsen van lot 2 naar 2 loten (lot 2A en 2B), waarbij lot 2A bestemd is voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en lot 2B, een achterliggende weide, uit de verkaveling wordt gesloten.

De aanvraag bevindt zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied volgens het gewestplan en maakt als lot 2 deel uit van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling van 10 juni 2014 (ref. 2301/2014). De aanvraag situeert zich langs de Leverstraat, dit is een insteekweg van de weg Opaaiem. De Leverstraat omvat een buurtweg met een wettige breedte van 3m. De weg is uitgerust met een KWS-verharding tot aan de woning Leverstraat nr. 6 en dit over een beperkte breedte van 2,6m met kantstroken. In deze is ook riolering aanwezig is (gemengd stelsel) en elektriciteitsnet. De weg Leverstraat kan volgens art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) als een voldoende uitgeruste weg worden beschouwd.

Het lot 2A beschikt over een voldoende grote oppervlakte om als een bebouwbaar lot te kunnen worden beschouwd. Achter de woning bevindt zich nog 10m tuinzone, en de bouwvrije strook is 3m, hetgeen algemeen gangbaar is. Het voorgestelde gabariet van de woning zal zich integreren in de bestaande bebouwde omgeving van de weg Opaaiem en de Leverstraat.

De bebouwbare zone laat toe een kwalitatieve woning op te richten met voldoende woon- en leefoppervlakte.

Op 4.08.2009 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de bestaande woning met adres Leverstraat nr. 6 (perceel met kadastraal nr. 130m). Deze woning bevindt zich in agrarisch gebied (dossier 8118/2009) en kon conform art. 145bis decreet 18.05.1999 worden verbouwd en uitgebreid. De huidige aanvraag kan in juridische zin niet worden vergeleken met de in 2009 vergunde verbouwing.

Op 4.11.2008 werd een nagenoeg identieke verkavelingsaanvraag geweigerd voor het perceel 130 1, s en 1² na een ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (dossier 1969/2008) : deze verkaveling omvatte ook het afsplitsen van een lot 2 langs de Leverstraat voor het oprichten van een open bebouwing. In het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd geargumenteed dat het perceel niet over een voldoende grote bebouwbare oppervlakte beschikte om de privacy te garanderen voor het voorliggende lot aan de weg Opaaiem en het naastliggende lot. In tegenstelling tot eerdere aanvragen kan het college onafhankelijk—zonder advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar — besluiten dat de voorliggende aanvraag in woongebied met landelijk karakter de creatie beoogt van een volwaardig bouwperceel met plaats voor een woning met voldoende leef- en woonkwaliteit.

Aangezien er voldoende afstand rest tussen de op te richten woning en de omliggende panden (nr. 68 en nr. 70) en het over een woning type open bebouwing met beperkte kroonlijsthoogte gaat zal de impact op de privacy niet de normale burenhinder overstijgen. De afstand wordt immers vergroot door de aanwezigheid van bouwvrije stroken en door de aanwezigheid van de Leverstraat (tov. de woning nr. 68).

De bezwaarschriften over waardevermindering van een perceel of eigendom zijn van burgerrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard.

De bezwaarschriften worden door het college ontvankelijk en ongegrond verklaard.
...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 april 2017 ongunstig :

“ ...

Het lot 2 dat wordt opgesplitst bevindt zich echter in de tweede bouwzone tov. de woning met adres Opaaigem nr. 70, aangezien het 50m diepe woongebied werd uitgezet tov. de weg Opaaigem en niet tov. de Leverstraat.

Het lot 2A beschikt niet over voldoende brede bouwvrije stroken (van minstens 10m rondom rond de woning) om als een bebouwbaar lot in de tweede bouwzone te kunnen worden beschouwd.

Bovendien wordt een bebouwbare zone voorgesteld waarbij de woning type open bebouwing een diepte zal hebben van maximaal 6.84m. Deze diepte voor een woning type open bebouwing kan niet als kwalitatief worden beschouwd.

De beperkte oppervlakte van het lot 2A en de beperkte strook van 3m links van de woning zal ook onvoldoende de privacy garanderen van het voorliggende perceel (Opaaigem nr. 70.

Op 4.08.2009 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de bestaande woning met adres Leverstraat nr. 6 (perceel met kadastraal nr. 130m). Deze woning bevindt zich in agrarisch gebied (dossier 8118/2009) en kon conform art. 145bis decreet 18.05.1999 worden verbouwd en uitgebreid. De huidige aanvraag kan terecht niet worden vergeleken met de in 2009 vergunde verbouwing.

Op 4.11.2008 werd een nagenoeg identieke verkavelingsaanvraag geweigerd voor het perceel 130 I, s en 1² na een ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (dossier 1969/2008) : deze verkaveling omvatte ook het afsplitsen van een lot 2 langs de Leverstraat voor het oprichten van een open bebouwing. In het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd geargumenteed dat het perceel niet over een voldoende grote bebouwbare oppervlakte beschikte om de privacy te garanderen voor het voorliggende lot aan de weg Opaaigem en het naastliggende lot. De aanvraag omvat bovendien een herhaling van een nagenoeg identieke aanvraag die eerder werd vernietigd door de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

De bezwaarschriften over waardevermindering van een perceel of eigendom zijn van burgerrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard.

De bezwaarschriften komen als ontvankelijk en gegrond voor voor wat betreft :

- *Het woongebied is afgebakend in functie van Opaaigem en niet in functie van de Leverstraat*
- *De afwijzing van een nagenoeg identieke verkavelingsaanvraag voor Opaaigem nr. 68 aan de overzijde van de Leverstraat en van een nagenoeg identieke aanvraag op het perceel in kwestie*
- *De verwijzing naar de woning met adres Leverstraat 6 is geen valabel precedent aangezien dit een zonevreemde woning betreft.*
- *Een normale verkeersafwikkeling is moeilijk in de Leverstraat*

De bezwaarschriften komen als ontvankelijk en deels gegrond voor voor wat betreft :

- Schending van de privacy voor de woning te Opaaiem nr. 68

De bezwaarschriften komen als ontvankelijk en stedenbouwkundig ongegrond voor wat betreft :

*De Leverstraat is geen voldoende uitgeruste weg
Waardevermindering voor de woning te Opaaiem nr. 68*

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het opsplitsen van lot 2 naar 2 loten (lot 2A en 2B), waarbij lot 2A bestemd is voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en lot 2B, een achterliggende weide, uit de verkaveling wordt gesloten.

De aanvraag bevindt zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied volgens het gewestplan en maakt als lot 2 deel uit van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling van 10 juni 2014 (ref. 2301/2014).

De aanvraag situeert zich langs de Leverstraat, dit is een insteekweg van de weg Opaaiem. De Leverstraat omvat een buurtweg met een wettige breedte van 3m. De weg is uitgerust met een KWS-verharding tot aan de woning Leverstraat nr. 6 en dit over een beperkte breedte van 2,6m met kantstroken. In deze is ook riolering aanwezig is (gemengd stelsel) en elektriciteitsnet. De weg Leverstraat kan volgens art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) als een voldoende uitgeruste weg wordt beschouwd. Het lot 2 dat wordt opgesplitst bevindt zich echter in de tweede bouwzone tov. de woning met adres Opaaiem nr. 70, aangezien het 50m diepe woongebied werd uitgezet tov. de weg Opaaiem en niet tov. de Leverstraat.

Het lot 2A beschikt niet over voldoende brede bouwvrije stroken (van minstens 10m rondom rond de woning) om als een bebouwbaar lot in de tweede bouwzone te kunnen worden beschouwd.

Bovendien wordt een bebouwbare zone voorgesteld waarbij de woning type open bebouwing een diepte zal hebben van maximaal 6.84m. Deze diepte voor een woning type open bebouwing kan niet als kwalitatief worden beschouwd.

De aanvraag vormt een inbreuk op de goede ruimtelijke ordening en is niet voor vergunning vatbaar.

Algemene conclusie

De verkavelingswijziging wordt geweigerd (formulier VI).

...

De tweede tussenkomende partij verleent op 4 april 2017 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij:

“ ...

Het College kijkt af van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het College motiveert zijn beslissing als volgt :

De aanvraag omvat het opsplitsen van lot 2 naar 2 loten (lot 2A en 2B), waarbij lot 2A bestemd is voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en lot 2B, een achterliggende weide, uit de verkaveling wordt gesloten.

De aanvraag bevindt zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied volgens het gewestplan en maakt als lot 2 deel uit van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling van 10 juni 2014 (ref. 2301/2014). De aanvraag situeert zich langs de Leverstraat, dit is een insteekweg van de weg Opaaiem. De Leverstraat omvat een buurtweg met een wettige breedte van 3m. De weg is uitgerust met een KWS-verharding tot aan de woning Leverstraat nr. 6 en dit over een beperkte breedte van 2,6m met kantstroken. In deze is ook riolering aanwezig is (gemengd stelsel) en elektriciteitsnet. De weg Leverstraat kan volgens art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) als een voldoende uitgeruste weg wordt beschouwd.

Het lot 2A beschikt over een voldoende grote oppervlakte om als een bebouwbaar lot te kunnen worden beschouwd. Achter de woning bevindt zich nog 10m tuinzone, en de bouwvrije strook is 3m, hetgeen algemeen gangbaar is. Het voorgestelde gabariet van de woning zal zich integreren in de bestaande bebouwde omgeving van de weg Opaaiem en de Leverstraat.

De bebouwbare zone laat tot een kwalitatieve woning op te richten met voldoende woon- en leefoppervlakte.

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

Algemene conclusie

De verkavelingswijziging wordt verleend (formulier V), mits volgende voorwaarden :

- De bepalingen in de adviezen van de verschillende nutsmaatschappijen (Eandis, Farys, Telenet en Proximus) dienen strikt nageleefd te worden.*
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Eandis voor elektriciteit en voor aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Een kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s); zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be.*
- Verkoopbaarheidsattest : vooraleer de loten kunnen worden vervreemd moet de verkavelaar voldaan hebben aan de lasten tav. de nutsmaatschappijen.*
- Het advies van de gemeentelijke technische dienst is bindend.*
- ...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 18 mei 2017 (datum ontvangst) administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

a. De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

b. De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Immers, de overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag aldus niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde

bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Zoals reeds gesteld: de aanvraag omvat een herhaling van een nagenoeg identieke aanvraag die eerder werd vernietigd door de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

Het lot 2 dat wordt opgesplitst bevindt zich in de tweede bouwzone tov de woning met adres Opaaiem nr. 70, aangezien het 50m diepe woongebied werd uitgezet vanaf en tegenover de weg Opaaiem en niet in functie van de de Leverstraat.

Het lot 2A beschikt niet over voldoende brede bouwvrije stroken (van minstens 10m rondom rond de woning) om als een bebouwbaar lot in de tweede bouwzone te kunnen worden beschouwd. Bovendien wordt een bebouwbare zone voorgesteld waarbij de woning type open bebouwing een diepte zal hebben van slechts maximaal 6,84m. Deze diepte voor een woning type open bebouwing kan niet als kwalitatief worden beschouwd. Het ontbreekt ook aan een voortuinstrook van minimaal 6m voor het plaatsen van een voertuig voor de garagepoort en het ontbreekt tevens aan een kwalitatieve achtertuin van minimaal 8m diep. De beperkte oppervlakte van het lot 2A en de beperkte strook van 3m links van de woning zal ook onvoldoende de privacy garanderen van het voorliggende perceel (Opaaiem nr. 70).

De goede ruimtelijke ordening wordt aldus geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden duidelijk gehypothekerd. De bezwaren hieraan gerelateerd zijn dan ook gegrond.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het gevraagde de draagkracht van het perceel overstijgt en niet op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de beschikbare oppervlakte en de binnen de bestaande omgevingsparameters, dat aldus de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

c. Conclusie

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

Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 augustus 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunningswijziging. De verwerende partij beslist:

“...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5. De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Immers, de overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag aldus niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvrager haalt het volgende aan in repliek op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar : “...

De psa verwijst in haar verslag naar het arrest nr. A/2014/0402 van 3 juni 2014 waarbij een voorgaande aanvraag tot verkaveling werd vernietigd.

In dit verband dient erop te worden gewezen dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitsluitend de desbetreffende beslissing van de deputatie van 28 maart 2013 (kenmerk RO2/33-12/V.14-846) heeft vernietigd ten behoeve van de “duidelijkheid in het rechtsverkeer” nadat de (toenmalige – zelfde) aanvragers uitdrukkelijk en ondubbelzinnig hadden verzaakt aan de alsdan bestreden vergunning.

De aanvragers hebben uitsluitend aan deze vergunning verzaakt omdat deze – zoals opgenomen in de aanvraag - voorzag in een kosteloze grondafstand aan de gemeente van 1.00 m. breedte over de volledige lengte van de verkaveling.

Aangezien de gemeenteraad zich evenwel hieromtrent niet voorafgaand had uitgesproken, hebben aanvragers verzaakt aan de desbetreffende vergunning.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft zich derhalve inhoudelijk niet uitgesproken.

2.

De psa is van oordeel dat het gevraagde lot 2a gelegen is in tweede bouwzone ten opzichte van de woning Opaaigem nr. 70, aangezien het 50 m. diepe woongebied niet werd uitgezet in functie van de Leverstraat.

Zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen, als in de voorgaande beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 maart 2013 wordt unaniem aangenomen dat de Leverstraat een insteekweg is van de weg Opaaigem en dat deze een buurtweg betreft met een wettige breedte van 3.00 m.

De desbetreffende weg is uitgerust met een KWS-verharding tot aan de woning Leverstraat nr. 6 en dit over een beperkte breedte van 2.60 m. met kantstroken. In de Leverstraat is eveneens riolering aanwezig (gemengd stelsel) en het elektriciteitsnet.

Terecht wordt de Leverstraat dan ook volgens artikel 4.3.5. van de V.C.R.O. beschouwd als een voldoende uitgeruste weg.

Daarnaast wordt terecht niet betwist dat het gevraagde lot 2a zich, overeenkomstig het bij K.B. van 30 mei 1978 goedgekeurd gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem, volledig situeert binnen het woongebied met landelijk karakter.

De loutere vaststelling dat dit woongebied met landelijk karakter niet werd uitgezet in functie van de Leverstraat belet niet dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, waaromtrent geen bijkomende wegenis- en/of infrastructuurwerken worden gevraagd.

Gelet op de bepalingen van artikel 4.3.1. §1 V.C.R.O. dient de aanvraag dan ook enkel te worden beoordeeld op de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De psa stelt dat het lot 2a niet over voldoende bouwvrije stroken beschikt (van minstens 10 m. rond de woning) om als een bebouwbaar lot in de tweede bouwzone te kunnen worden beschouwd.

Het volstaat niet in algemene bewoordingen te stellen dat lot 2a niet over voldoende bouwvrije stroken beschikt (van minstens 10.00 m. rond de woning) om het desbetreffend lot als “onbebouwbaar” te beschouwen.

Elke aanvraag dient in concreto te worden beoordeeld, rekening houdend met het voorwerp van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving.

Het gevraagde lot 2a situeert zich enerzijds in het verlengde van het voorliggend lot 1, palend aan de Buurtweg nr. 4 – Opaaigem.

Anderzijds paalt dit lot 2a ook over een lengte van +/- 31.20 m. aan de Buurtweg nr. 58 – Leverstraat, – zoals aangegeven sub 1 – een voldoende uitgeruste weg.

Overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de aanvraag wordt de voorbouwlijn van de op lot 2a op te richten eengezinswoning voorzien aan de zijde van de

Leverstraat. Overeenkomstig de bebouwbare zone bedraagt de lengte van de voorgevel 12.86 m.

De linker zijdelingse bouwvrije strook, ten opzichte van lot 1, heeft een breedte van minimaal 3.00 m.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften bedraagt de kroonlijsthoogte van de op te richten gezinswoning, zowel voor- als achteraan maximum 4.00 m.; de woning wordt afgewerkt met een zadeldak met een helling tussen 35° en 45°, zodat de nokhoogte zich maximaal op +/- 8.00 m. kan bevinden.

Met een dergelijk bescheiden gabariet volstaat een bouwvrije strook van 3.00m. ten opzichte van het naastliggend lot 1 en de aldaar opgerichte constructies, georiënteerd naar Opaaiem.

Dit geldt des te meer nu de gevraagde wijziging van verkaveling de omschrijving van het voorliggend lot 1 handhaaft, zodat ten opzichte van de perceelsgrens met lot 2a vanaf het bijgebouw een bouwvrije strook voorzien blijft van 8.00 m., dienstig als tuinzone. Ten opzichte van het hoofdgebouw blijft een ruimere onbebouwde zone aangehouden van 15.68 m.

4.

De oppervlakte van het lot 2a en de zijdelingse strook van 3.00 m. links van de woning, garandeert aldus de PSA onvoldoende de privacy van het voorliggende perceel Opaaiem nr. 70

Met een oppervlakte van 4a 46ca is het lot 2b in principe voldoende groot om op een kwalitatieve manier een vrijstaande eengezinswoning op te richten.

De grootte van dit lot is daarenboven niet bepalend om te oordelen dat de op te richten gezinswoning onvoldoende de privacy van het voorliggend perceel Opaaiem nr. 70 kan garanderen.

Ook de eenvoudige, niet gemotiveerde, stelling dat 3.00 m. bouwvrije zijdelingse strook links van de woning, onvoldoende is om de privacy van het voorliggend perceel Opaaiem nr. 70 te garanderen, volstaat niet.

Vooreerst moet in dit verband worden verwezen naar het sub. 3 voorafgaande inzake de ruimtelijke scheiding tussen de loten 1 en 2a.

Verder volstaat een bouwvrije strook van 3.00 m. ten opzichte van de zijgevel van de op te richten gezinswoning als zone voor het plaatsen van een afsluiting die de onderlinge privacy handhaaft.

Op dit punt voorzien de stedenbouwkundige voorschriften dat de perceelsgrenzen worden afgesloten door een doorlevende haag ofwel een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 m. die bestaat uit palen en draad of draadgaas, eventueel met een betonplaat onderaan met een hoogte van maximaal 0,4 m.

Hiermee wijken de stedenbouwkundige voorschriften niet af van hetgeen gangbaar is bij naastliggende percelen, bestemd voor residentiële woningbouw.

Desgevallend kan als bijzondere voorwaarde worden opgelegd dat de afsluiting langs de zijdelingse perceelsgrens ten opzichte van lot 1, steeds moet bestaan uit een doorlevende hoge haag met een hoogte tot 2.00 m; desgevallend gecombineerd met een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 m. die bestaat uit palen en draad of draadgaas, eventueel met een betonplaat onderaan met een hoogte van maximaal 0,4 m.

Bovendien kan, eveneens bij wijze van bijzondere voorwaarde, worden opgelegd dat in de zijdelingse strook naast de op te richten gezinswoning, behoudens het strikt noodzakelijke pad rond de woning, geen terrassen of aanhorigheden toegelaten zijn.

In de bouwvrije strook links mogen overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften geen bijgebouwen worden opgericht.

Het vrijwaren van de bouwvrije strook links van terrassen en bijgebouwen, gecombineerd met een doorlevende hoge haag tot een hoogte van 2.00 m., verzekert dat deze strook niet

intensief zal gebruikt worden voor activiteiten en/of handelingen welke de privacy van het naastliggend perceel en voorliggende bebouwing schenden.

Wat de op te richten bebouwing betreft voorzien de stedenbouwkundige voorschriften uitsluitend de oprichting van een eengezinswoning, zodat het perceel en deze woning niet zal worden betrokken door meerdere gezinnen, wat uiteraard een intensiever gebruik impliceert.

Nu in het dak geen dakvlakvensters en dakuitbouwen toegestaan zijn, worden wel ramen toegelaten in de zijgevels, zodat de dakverdieping voorzien wordt van het nodige licht.

Nogmaals gelet op het beperkte gabariet en de ruimtelijke scheiding tussen de respectievelijke constructies impliceert het voorzien van ramen in deze omstandigheden geen onaanvaardbare schending van de privacy.

Daarenboven laten de stedenbouwkundige voorschriften ruimte tot beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, bij de concrete behandeling van de aanvraag tot het oprichten van een gezinswoning, dit gelet op de bepalingen van artikel 4.3.1. §2 3° V.C.R.O.

Dergelijke beoordeling dringt zich sowieso op, vermits rekening zal moeten worden gehouden met o.m. de hoeveelheid en omvang van ramen, functies van de achterliggende ruimtes e.a.

Tenslotte is het van belang erop te wijzen dat de voorliggende constructies, Opaagem 70 te Aigem (gekend als het voormalige 'Champettershuis') werden aangekocht door de Sint Niklaasparochie van Aigem en de Sint Martinusparochie van Burst, om te dienen als ontmoetingshuis. De secretariaten, het archief van de kerkfabrieken zullen er in onder gebracht worden. Tevens zal het ook ter beschikking staan van de parochiale werkgroepen en andere verenigingen. Deze aankoop kadert in het visieplan van de gemeente Erpe-Mere, waarbij er beslist is dat de pastorieën in de toekomst een andere bestemming zouden krijgen.

Een en ander impliceert dat de desbetreffende constructies momenteel niet bebouwd zijn en van schending van privacy van voorliggende bewoners sowieso geen sprake is.

Hoe dan ook, uit het voorafgaande blijkt dat de huidige aanvraag tot wijziging van de verkaveling, de bebouwbaarheid en/of het gebruik als woning van bestaande, dan wel nieuwe constructies op lot 1 en de hieraan verbonden privacy niet hypothekeert.

5.

De bebouwbare zone zou naar het oordeel van de psa, met een bouwdiepte van maximaal 6.84 m. te klein zijn om een kwalitatieve woning type open bebouwing te voorzien.

Ook op dit punt kan de psa niet worden gevolgd.

De bebouwbare zone heeft een oppervlakte van 89.39 m.² op het gelijkvloers.

De op te richten gezinswoning heeft een kroonlijsthoogte van maximum 4.00 m. onder zadeldak met een helling van 35° en 45°. Met een verdiepingshoogte van +/- 2.96 m., bevindt zich onder dak, vanaf een vrije hoogte van 1.50 m. nog een bewoonbare oppervlakte van +/- 51.00 m².

De totale bewoonbare oppervlakte zal alsdan +/- 140 m² bedragen, hetgeen voldoende groot is om op een kwalitatieve manier een vrijstaande eengezinswoning te realiseren.

Ook qua afmetingen biedt de maximum bebouwbare oppervlakte van 6.94 m. x 12.86 m. voldoende mogelijkheden om architecturaal een kwalitatieve vrijstaande gezinswoning te ontwerpen.

6.

Het ontbreekt volgens de psa aan een voortuinstrook van minimaal 6.00 m. voor het plaatsen van een voertuig voor de garagepoort en het ontbreekt aan een kwalitatieve achtertuin van minimaal 8.00 m. diep.

Ook hierin kan de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet worden bijgetreden.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat de garage kan geïncorporeerd worden in het hoofdgebouw, met dien verstande dat afritten naar garages en/of ruimtes onder het peil van de voorliggende weg of het maaiveld verboden zijn.

Met een inplanting van de op te richten eengezinswoning op minimum 4.00 m. achter de rooilijn, vormt het voorzien van een garage in de woning niet het minste probleem, te meer omdat garagepoorten binnen het bouwvlak kunnen worden voorzien.

Voor het overige bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat de voortuin kan worden verhard met waterdoorlatende materialen. Niets belet dat in de voortuinstrook, geïntegreerd in de voortuin, een parkeerplek wordt voorzien met een lengte van minimaal 6,00 m. en een breedte van minimaal 2,50 m.

Desgevallend kan ook in de zijtuin rechts een standplaats worden voorzien, alwaar terrassen, tuinpaden en aanhorigheden toegelaten zijn. Deze standplaats kan worden geïntegreerd in de tuinaanleg.

Zowel naar woonkwaliteit als naar verkeersveiligheid, voorziet de verkaveling in voldoende mogelijkheden om voertuigen op het eigen terrein te plaatsen.

Ook het feit dat achter de woning een vrije zone wordt aangehouden van 5.00m. impliceert niet dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Rechts naast de woning bevindt zich aanvullend op de vrije tuinzone achter de op te richten gezinswoning een tuinzone van +/- 15.50 m. breed aan de straatzijde en +/- 8.80 m. achteraan.

Het ontwerp voorziet aldus in een voldoende ruime tuinzone rondom de op te richten gezinswoning om een voldoende woonkwaliteit te garanderen.

Daarenboven bevindt het perceel 2b zich in het agrarisch gebied, zodat aldaar geen residentiële bebouwing valt te vrezen; ook aan de noordzijde van het lot 2a (gesitueerd achter de woning Opaagem nr. 72) valt niet onmiddellijk te vrezen voor residentiële bebouwing, nu deze zone – wars van aspecten van goede ruimtelijke ordening - niet palend is aan een voldoende uitgeruste weg.

Vanuit ruimtelijk opzicht bestaat er geen noodzaak tot het voorzien van een vrije tuinzone van 8.00 m. achter de op te richten gezinswoning. ...”

Deze argumentatie wordt bijgetreden.

Deze verkaveling ligt aan een voldoende uitgeruste weg en het perceel is voldoende groot om op creatieve wijze een kwaliteitsvolle woning te kunnen dragen.

Het getuigt van een streven naar duurzaam en zuinig ruimtegebruik om ook deze stukken van de juridische voorraad op kwalitatieve wijze te ontwikkelen.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het gevraagde de draagkracht van het perceel niet overstijgt en op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de beschikbare oppervlakte en de binnen de bestaande omgevingsparameters, dat aldus de aanvraag niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST VAN DE EERSTE TUSSENKOMENDE PARTIJ

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST VAN DE TWEEDE TUSSENKOMENDE PARTIJ

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tweede tussenkomende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Het gemeentebestuur van Erpe-Mere, met adres ..., wenst als belanghebbende, overeenkomstig art. 4.8.21 § 1, eerste lid VCRO, tussen te komen in deze zaak, met rolnummer ...

... ”

Het gemeentebestuur is belanghebbende in deze zaak gelet op het feit dat de vergunning werd verleend op een kadastraal perceel dat deel uitmaakt van het grondgebied van de gemeente Erpe-Mere. De aanvraag werd door het college in zitting van 4 april 2017 verleend. (...) Het college handhaaft integraal haar advies geformuleerd in de verkavelingsvergunning, waarvan een afschrift wordt gevoegd als bijlage.

... ”

2.

De verzoekende partijen werpen in hun wederantwoordnota volgende exceptie op:

“ ...

Overeenkomstig artikel 4.8.11., §1, eerste lid, 2° VCRO kunnen ‘de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen’ worden aangemerkt als belanghebbenden om beroep in te stellen tegen een vergunningsbeslissing van de Deputatie.

In dit dossier zijn de vergunningverlenende bestuursorganen het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere en de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Essentieel hierbij is dat niet de stad of de gemeente (of de provincie), als publiekrechtelijke rechtspersoon, maar wel het College van burgemeester en schepenen (of de deputatie) moet aangeduid worden als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. (...)

Derhalve dient huidige tussenkomst uit te gaan van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere en niet van het Gemeentebestuur Erpe-Mere, zoals heel duidelijk in het verzoek tot tussenkomst in het vet getypt en onderlijnd.

En zelfs voor zover tussenkomende partij Gemeentebestuur Erpe-Mere zou voorhouden dat zij als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11., §1, eerste lid, 3° VCRO, zijnde ‘elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of

registratiebeslissingen', dan nog dient tot de onontvankelijkheid te worden besloten nu de verwerende partij de vergunning heeft verleend, zoals Erpe-Mere had gedaan.

Erpe-Mere heeft derhalve geen enkel belang om te zeggen of verdedigen waarom de verwerende partij eenzelfde beslissing heeft genomen als zijzelf.

Er ligt in voormelde optiek geen enkele hinder of nadeel voor.

In geen geval beschikt "het gemeentebestuur", dat een verzamelnaam is voor alle organen die bevoegd zijn om de gemeente te besturen (zijnde de gemeenteraad en het College van burgemeester en schepenen) over de bevoegdheid om in rechte op te treden.

Het gemeentebestuur is m.a.w. geen juridische entiteit op zich die bevoegd is om namens de gemeente in rechte op te treden.

Huidige tussenkomstmelding uitgaande van het Gemeentebestuur Erpe-Mere vertegenwoordigd door haar burgemeester en secretaris is derhalve onontvankelijk.

...

3.

De tweede tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend, verscheen schriftelijk ter zitting en heeft aldus niet geantwoord op de exceptie van de verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.21, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat elk van de personen vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, in de zaak kan tussenkomen.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door "*de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen*". Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen.

2.

In haar verzoekschrift tot tussenkomst dient de tweede tussenkomende partij zich aan als 'het gemeentebestuur'. Zij wijst er voorts op dat zij als belanghebbende aangeduid kan worden omdat de vergunningsaanvraag door 'het college van burgemeester en schepenen' in zitting van 4 april 2017 werd verleend.

Tot slot wordt het verzoekschrift tot tussenkomst ondertekend namens het college van burgemeester en schepenen. De tussenkomende partij duidt zich zowel als 'gemeentebestuur' en als 'college van burgemeester en schepenen' aan in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij de meer generieke term 'gemeentebestuur' in haar verzoekschrift opneemt, terwijl zij zonder twijfel eigenlijk doelt op 'college van burgemeester en schepenen' dat de vergunning in eerste aanleg verleend heeft aangezien zij uitdrukkelijk haar belang hierop steunt.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere kan op grond van de artikelen 4.8.21, §1 VCRO samen gelezen met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VRCO beschouwd worden als tussenkommende partij.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen werpen een schending op van het artikel 4.3.1, §§ 1-2 VCRO, de toepassing van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen horende bij het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het gelijkheidsbeginsel zoals vastgelegd in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, het zorgvuldigheids- en het rechtzekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten dit middel als volgt uiteen:

“
...
4.1.2 Toepassing.

De voornaamste doelstelling van de omzendbrief 1997, is te komen tot een gelijkaardige behandeling van gelijkaardige gevallen door alle vergunningverlenende overheden, aldus de inleiding in de Omzendbrief.

*Deze Omzendbrief geeft toelichting bij het KB van 1972 op de gewestplannen, en is gepubliceerd sinds meer dan 20 jaar in het Belgisch Staatsblad alsook in elke vakliteratuur en werd eveneens herbevestigd in 2004 in het Belgisch Staatsblad (Belgisch Staatsblad 1 juni 2004 **Omzendbrief RO/2004/1 betreffende de verdere opheffing van omzendbrieven en richtlijnen inzake ruimtelijke ordening. — Herwerking 2004**), kan deze Omzendbrief ontegensprekelijk beschouwd worden als een duidelijke 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', voorzien in artikel 4.3.1.§2 VCRO.*

Volgens vaste rechtspraak van uw RVVB vereisen 'Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' een beleid dat "**politiek en publiek bekend**" moet worden gemaakt.

Zo heeft de RVVB zich recent in het arrest nr. A2014/0203 van 18 maart 2014 in de zaak 1011/0225/A/8/0499 als volgt uitgesproken:

...

Verder oordeelt de RVVB in haar arrest nr. A/2013/0511 van 27 augustus 2013 in de zaak 2010/0138/A/3/0123:

...

Een Omzendbrief die in 2004 in het Belgisch Staatsblad (zie hierboven) werd herbevestigd en bijgevolg middels deze publicatie aan de ganse bevolking kenbaar is gemaakt, betreft een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, zoals voorzien in de beginselen van goede ruimtelijke ordening zoals vervat in artikel 4.3.1§2 VCRO.

De Omzendbrief 1997 stelt over hoekpercelen in lintbebouwing duidelijk:

"Hoekpercelen bij een strook landelijk woongebied afgebakend in functie van de voorliggende weg.

Percelen of perceelsgedeelten gelegen in een woongebied met landelijk karakter kunnen beschouwd worden niet alleen in functie van de voorliggende weg, waarlangs het landelijk woongebied is voorzien, maar evenzeer in functie van de straat, die hierop uitmondt (zie figuur 1).

Deze bebouwingsmogelijkheid bestaat echter maar :

- voor zover het **betrokken perceel of perceelsgedeelte en de voorgestelde bebouwing beantwoordt aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in de betrokken zone.**
- Dit betekent dat het **perceel voldoende groot** moet zijn,
- en een **inplanting moet mogelijk laten die stedenbouwkundig verantwoord** is, zoals **voldoende diepte, voldoende achteruitbouw** en bouwvrije zijdelingse stroken.
- **De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving** (!)(zie figuur 2).

Op geen enkel punt onderzoekt de deputatie de bepalingen van voormelde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van lintbebouwing in woongebied landelijk karakter. Daar waar de PSA oordeelt dat er onvoldoende bouwdiepte is, stelt de deputatie ongecontroleerd en in duplicaat van hetgeen aanvrager heeft 'voorgekauwd' in replieknota dat de bouwdiepte wel voldoende is.

Betreffende overbebouwing en bebouwingsdichtheid op dergelijk klein perceel wordt door de deputatie met geen woord gerept.

Dit terwijl het CBS Erpe-Mere bij besluit van 4/11/2008 een identieke verkavelingsaanvraag (**ref stuk 3**) aan de overzijde van lot 2 a (op eigendom van verzoekers achter hun woning) heeft geweigerd op volgende duidelijk grondslagen:

"evaluatie van de bezwaren

Het bezwaar is gegrond; binnen de bouwzone is er te weinig ruimte voor open bebouwing".

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

de effectieve bouwzone voor lot 2 is ongeveer 15 m op 20 m; de afstanden tot de perceelsgrenzen in deze effectieve bouwzone zijn ongeveer 3 meter; deze afstanden zijn te weinig om de privacy ten opzichte van de woning op lot 1 en de woning met huisnummer 66 Opaigem(straat) te garanderen.

Er moet dan ook besloten worden dat in onderhavige situatie slechts een halfopen bebouwing, aan te bouwen aan de woning met huisnummer 66, stedenbouwkundig verantwoord is.”

Bij de bespreking van de (geweigerde) aanvraag in 2008 geeft de vergunningsverlenende overheid, CBS Erpe-Mere, duidelijk haar beleid van die omgeving weer als volgt:

Overwegende dat het gemeentebestuur zich wenst aan te sluiten bij het bezwaar van bezwaarindieners dat de voorgestelde woning op lot 2 – ondanks oriëntatie langs de Leverstraat – in de tuinstrook van de bebouwing langsheen Opaigem is gelegen; Overwegende trouwens dat het realiseren van een woning op lot 2 moet worden beschouwd als bouwen in de tweede bouwlijn, aangezien het 50 meter woongebied met landelijk karakter zoals vastgelegd in het gewestplan , werd bepaald vanaf de weg Opaigem en niet vanaf de Leverstraat...”

Als stuk 7 wordt nogmaals het verkavelingsplan van deze aanvraag uit 2008 gevoegd, zodoende dat Uw Raad de identieke gelijkheid van deze aanvraag uit 2008 met voorliggende aanvraag kan beoordelen. Voorliggende aanvraag en de geweigerde aanvraag uit 2008 zijn exact elkaars spiegelbeeld.

Tegen deze weigering voor lot 2 van deze verkaveling in 2008 werd geen beroep ingediend.

Dat de criteria die de vergunningsverlenende overheid zelf vastlegt voor een identieke aanvraag aan de overzijde van de bouwplaats lot 2 duidelijk zijn, meer bepaald:

- Uitzetting 50 meter zone woongebied landelijk karakter is vanaf Opaigem,
- Geen doel om in tuinstrook bebouwing toe te laten

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar – hierin duidelijk gevolgd door de PSA – hanteren dit door de vergunningsverlenende overheid voor dat gebied/omgeving gemaakte ruimtelijke beleid en haar parameters door duidelijk te stellen:

PSA:

...

De GSA oordeelt:

...

De bestreden beslissing druist onherroepelijk in tegen het ruimtelijke ordeningsbeleid zoals ter plaatse reeds vastgelegd, meerbepaald :

- de regelgeving van bovenvermelde omzendbrief 1997 waarbij over hoekpercelen duidelijk parameters worden uitgezet ifv groote, afstanden, enz..
- de beoordeling en besluitname van een identieke aanvraag in 2008 aan de overzijde van het voorziene lot 2a uit voorliggende aanvraag tot opsplitsing van een lot in lot 1 en 2 waarbij lot 2 een achtergelegen perceel in tuinzone betreft
- de zijdelingse afstanden van 3.00 meter als onvoldoende worden beschouwd

- de 50 meter zone woongebied uitgezet is ten opzichte van de Opaaiem en niet tov de Leverstraat.

Deze omgevingsparameters en beleidslijnen liggen duidelijk en minstens sinds 2008 voor en hebben voor de vergunningsverlenende overheid een doorslaggevend karakter teneinde de ordening in die omgeving te gaan bepalen.

Maar er is meer, een recent arrest van de Raad van State d.d. 17/3/2010 waarin bouwen in 2^{de} bouworde in Erpe-Mere niet toegelaten werd omwille van problemen van privacy van omwonenden ligt voor en geeft duidelijk het beleid weer dat Erpe-Mere op haar grondgebied voert mbt 'verbod' bebouwing in tweede bouworde.

Het arrest van de Raad van State vermeldt het standpunt van CBS Erpe-Mere:

...

Dat deze weigering van CBS Erpe-Mere over tweede bouworde in woonlinten volkomen in de lijn ligt van de in 2008 geweigerde verkavelingsbeslissing voor opsplitsing in 2 loten aan de Opaaiem 68 (eigendom verzoekers).

Het beleid en de gewenste ontwikkelingen van CBS Erpe-Mere ligt duidelijk voor aangaande tweede bouworde.

Echter, de deputatie maakt met haar beslissing duidelijk tabula rasa met de goede ruimtelijke ordening en haar toepassing in dat gebied rond Opaaiem en Leverstraat. Meer nog, de geweigerde verkaveling uit 2008 voor een identieke bebouwing in de achtertuinstrook achter woning van verzoekers, wordt zelfs in de beoordeling niet mee opgenomen!

De Raad van State oordeelde niettemin in het arrest Goeminne-De Pesseroey e.a. dat op de vergunningverlenende overheid de verplichting rust om in het bestreden besluit precies en concreet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens te vermelden die op een afdoende wijze aantonen dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving:

"Overwegende dat de opgelegde motiveringsverplichting vereist dat in het bestreden besluit precies en concreet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens worden vermeld die op een afdoende wijze aantonen dat de ontworpen bouwwerken verenigbaar zijn met deze omgeving"

Niettegenstaande verzoekers duidelijk de weigering van een identieke verkaveling voor opsplitsing in een lot 1 en 2 (achtertuintrook) in 2008 hebben opgeworpen en de deputatie dit hoegenaamd niet in ogenschouw neemt bij haar beoordeling (meer nog, er zelfs niets over vermeld) is de beoordeling van de omgeving en haar feitelikheden ifv verenigbaarheid van de omgeving niet op afdoende wijze uitgevoerd.

Met de opmerkingen van verzoekers wordt in de bestreden beslissing geen rekening gehouden, noch wordt gemotiveerd waarom de bestreden beslissing in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij beperkt zich tot een beschrijving van de omgeving zonder dat zij motiveert waarom het aangevraagde inpasbaar is rekening houdend met het perceel van verzoekende partijen.

Meer nog, verwerende partij betreft de eigendom van verzoekers gewoonweg niet in het bestreden besluit, niettegenstaande verzoekers behoren tot de dichtst mogelijke onmiddellijke omgeving.

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

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

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

Deze verplichting is geschonden nu blijkt dat de deputatie de identieke doch geweigerde verkaveling aan de overzijde van de amper 3.00 m brede Leverweg in 2008 totaal niet in haar beoordeling mee heeft opgenomen, niettegenstaande uit die weigering de schending met de goede ruimtelijke ordening en niet- inpasbaarheid blijkt van een woning in een achtertuinstrook.

De eigendom met woning van verzoekende partijen bevindt zich in de onmiddellijke omgeving, meerbepaald in spiegelbeeld van lot 1 en lot 2 van voorliggende aanvraag en nochtans neemt de verwerende partij de eigendom van verzoekers niet in ogenschouw bij haar beoordeling!

Bijgevolg had verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in casu rekening moeten houden met het perceel van verzoekende partijen en de daarvoor in 2008 uitgebrachte weigering van verkaveling in een lot 1 en 2.

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

Zeker nu verzoekers hun eigendom hebben aangekocht omdat het achtergelegen gebied (tuinstrook) niet bebouwbaar was voor een woning, niet enkel voor hun perceel doch als algemeen beleid voor de ganse omgeving.

Maar er is meer, de deputatie doet zelfs geen moeite om een eigen beoordeling te maken van het dossier. Immers, op 4 bladzijden lang geeft de aanvrager een repliek op het PSA verslag en stelt de deputatie gewoonweg:

“deze argumentatie wordt bijgetreden.”

De deputatie doet zelfs geen moeite om een eigen beoordeling te maken. De voorgedrukte koek die aanvrager op papier zette, wordt zonder meer bijgetreden, zelfs met de spreekwoordelijke fouten in de punten en komma's.

Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat een vergunningsverlenende overheid een eigen beoordeling dient te maken en zich niet zonder meer met goed gevolg kan scharen 'achter een verwijzing naar een repliek of advies', zeker nu er een andersluidend PSA verslag voorligt.

...

2.

De verwerende partij antwoordt :

"...

Vooreerst verwijzen de verzoekende partijen naar de schending van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Een dergelijke omzendbrief heeft echter geen bindend karakter en dus kan een eventuele strijdigheid van de aanvraag met de voormelde omzendbrief geen vernietigingsgrond vormen voor de bestreden beslissing.

Ondergeschikt moet worden vastgesteld dat de voormelde Omzendbrief zelf ook stelt:

"Hoekpercelen bij een strook landelijk woongebied afgebakend in functie van de voorliggende weg.

*Percelen of perceelsgedeelten gelegen in een woongebied met landelijk karakter kunnen beschouwd worden **niet alleen in functie van de voorliggende weg, waarlangs het landelijk woongebied is voorzien, maar evenzeer in functie van de straat, die hierop uitmondt.**"*

In casu kan het aangevraagde perceel lot 2a volgens de omzendbrief dan ook beschouwd worden in functie van de Leverstraat.

In die (vermeende) strijdigheid met de omzendbrief menen de verzoekende partijen ook te zien dat de bestreden beslissing in strijd zou zijn met plaatselijke 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen'. De omzendbrief zou daarbij een uiting vormen van die 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'.

Dit is echter een verkeerde lezing van het begrip 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'. Waar een dergelijke ontwikkeling gericht is op een toekomstige ontwikkeling en een toekomstig gewenst beleid, is de voormelde omzendbrief net een verduidelijking bij een bestaand beleid, m.n. de ruimtelijke wenselijke ontwikkelingen zoals die zijn opgenomen in het toepasselijke gewestplan.

Daarenboven gaan de verzoekers eraan voorbij dat artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO duidelijk bepaalt dat de vergunningverlenende overheid kan rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Uit deze bepaling vloeit echter geen enkele verplichting voort.

Voorts kunnen de verzoekers niet met goed gevolg verwijzen naar een eerder afgeleverde weigering van het CBS Erpe-Mere van een stedenbouwkundige vergunning voor een aanvraag betreffende een perceel gelegen te Opaigem 70 om te stellen dat het gelijkheidsbeginsel of het vertrouwensbeginsel zou zijn geschonden, noch om te stellen dat

de deputatie daardoor met haar beslissing het 'beleid' van de gemeente Erpe-Mere zou schenden.

Immers dient elke aanvraag op zijn eigen merites te worden beoordeeld en kan niet zomaar gesteld worden dat beide aanvragen compleet dezelfde ruimtelijke toestand behelsen.

Daarnaast kan uit één enkele weigering van het CBS Erpe-Mere onmogelijk een 'beleid' als zodanig worden afgeleid.

Terecht heeft dan ook de PSA in zijn verslag bij de huidige aanvraag geen enkele verwijzing gemaakt naar het vermeende eerder toegepaste 'beleid' van de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg.

Ook kan het vertrouwensbeginsel maar nuttig worden ingeroepen indien de beoordeling van een vergelijkbare situatie ook telkens aan dezelfde overheid toekomt. Dat is in casu niet het geval, nu de verzoekers de eerdere weigering door het CBS Erpe-Mere willen vergelijken met de huidige beslissing door een andere overheid, m.n. de deputatie.

Daarnaast kan een eerder weigeringsbeslissing ten aanzien van een nabijgelegen perceel in alle redelijkheid niet als een feitelijk ruimtelijk gegeven worden beschouwd waarmee de deputatie bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede (plaatselijke) ruimtelijke ordening (van de onmiddellijke en ruimere omgeving) rekening zou moeten houden.

Het vermeende beleid dat de gemeente Erpe-Mere ter plaatse zou voeren, kan bezwaarlijk uit een gewestelijke omzendbrief van 1997 worden afgeleid, noch uit één enkele stedenbouwkundige weigering voor een nabijgelegen perceel.

Tot slot gaan de verzoekende partijen eraan voorbij dat de het administratief beroep bij de deputatie een volle devolutieve werking heeft en dat de deputatie bij het nemen van haar beslissing op geen enkele wijze gebonden is door de eerder genomen beslissing op gemeentelijk niveau. De deputatie kan dus wel degelijk afwijken van het (in casu evenwel onbestaande) 'gemeentelijk beleid'.

Hoe dan ook blijkt dat de deputatie de aanvraag heeft getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en dat zij naar redelijkheid oordeelt dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt:

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie een afdoende en pertinente motivering aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft gegeven. Uit de uitgebreide motivering blijkt daarenboven de toetsing van de aanvraag aan zowel de ruimere als de onmiddellijke omgeving.

Op de punten waarop de deputatie afwijkt van het eerdere standpunt van de PSA bevat de bestreden beslissing eveneens de nodige motivering die deze afwijking verantwoordt.

In tegenstelling tot wat de verzoekers menen, is het geenszins verboden voor de deputatie om zich aan te sluiten bij een argumentatie die door één van de partijen wordt aangebracht. Het is immers eigen aan de administratieve beroepsprocedure dat de deputatie de verschillende aangebrachte argumenten naast elkaar legt en vervolgens beslist om één zijde van het verhaal te volgen. Dit betekent allerm minst dat de deputatie geen eigen

beoordeling van de aanvraag zou hebben uitgevoerd, minstens wordt dit door de verzoekers niet aangetoond.

De deputatie is een administratief overheidsorgaan dat niet tot taak heeft een geschil tussen twee partijen te beslechten, zoals de verzoekende partijen lijken aan te nemen, maar wel zich een oordeel moet vormen over de aanvraag die haar wordt voorgelegd.

Als de deputatie de aanvraag gunstig beoordeelt, staat er haar dan ook niets in de weg dat zij de motieven die de aanvrager aanbrengt als reden waarom hij de aanvraag zelf vergunbaar acht, tot de hare maakt.

Dit lijkt temeer logisch, aangezien de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening binnen een zeer strikt kader gebeurt, met inachtnaam van door de VCRO bepaalde aspecten. Er is dus ook slechts een welbepaald aantal motieven waarom men iets al dan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening vindt.

...

3.

De eerste tussenkomende partij antwoordt in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

Allereerst dient opgemerkt dat de vergunningverlenende overheid over de mogelijkheid beschikt om met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen rekening te houden. Dit is echter geen verplichting. Zo dient niet gemotiveerd te worden waarom de overheid van deze bepaling geen gebruik maakt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wanneer er bijvoorbeeld een voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat en hiermee geen rekening wordt gehouden.

Daarnaast kan niet worden gesteld dat een algemene omzendbrief voor het grondgebied van het Vlaams gewest een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan uitdragen voor een specifieke locatie. Het college heeft in dezen alvast zeer duidelijk aangegeven wat de beleidsmatig gewenste ontwikkeling is middels zijn vergunningsbeslissing d.d. 4.04.17 in onderhavig dossier, waartegen administratief beroep door verzoekende partijen. Daarbij is het bestuur geenszins gebonden door een eerdere beslissing m.b.t. een aanvraag van verzoekende partij aan de overzijde van de straat (nota bene in 2008). Een schending van het gelijkheids- of rechtzekerheidsbeginsel zoals voorgehouden door verzoekende partijen, kan dan ook niet weerhouden worden.

Men dient voor de beoordeling van onderhavig dossier in hoofdorde rekening te houden met de ter plaatse geldende ordening. Uit onderstaand luchtbeeld (zie pijlaanduiding) blijkt duidelijk dat in de onmiddellijke omgeving, met name de Populierenstraat, zich een soortgelijke toestand voordoet. Deze woning met nr. 15 staat niet in tweede bouworde, zoals dat ook geldt voor het perceel van de aanvraag, precies omdat men de bouwplaats dient te benaderen vanuit de voldoende uitgeruste weg (in casu Leverstraat).

[foto]

De aanvraag creëert aldus geenszins een perceel in tweede bouworde, nu men de Leverstraat als voldoende uitgeruste weg niet zomaar kan wegcijferen. Overigens werd verderop in de Leverstraat nieuwe bebouwing opgetrokken (zie steraanduiding).

Dat het woongebied in casu zou zijn uitgezet vanuit Opaaien en niet de Leverstraat is ter zake dan ook niet relevant.

In de bestreden beslissing maakt de vergunningverlenende overheid voorts de argumentatie aangebracht door tussenkomende partij in repliek op het psa-verslag eigen, ook op vlak van bouwvrije stroken en privacy. Volgens verzoekende partijen is zulks niet geoorloofd.

De nota met repliek op het standpunt van de psa betreft dan ook een document dat deel uitmaakt van het administratief dossier en dat het voorwerp van tegenspraak heeft uitgemaakt. Verwerende partij handelt bijgevolg geenszins onzorgvuldig indien zij zich steunt op een document uit het dossier da op de hoorzitting het voorwerp van tegenspraak heeft uitgemaakt.

*Zulks is des te meer het geval nu verwerende partij ook nog zelf bijkomende paragrafen in de motivering heeft opgenomen. Hieruit blijkt dat verwerende partij zich **een eigen oordeel heeft gevormd** en dit standpunt heeft gemotiveerd. Tevens blijken hieruit de voor haar determinerende motieven.*

Dat zij zich in haar motivering steunt op toelichting opgenomen in nota's die deel uitmaken van het dossier en aan tegensprekelijk debat werden onderworpen, doet geen afbreuk aan het feit dat zij wel degelijk zelf de aanvraag heeft beoordeeld en de beslissing heeft gemotiveerd, hierbij het standpunt van tussenkomende partij bijtredend.

*De zorgvuldigheidsplicht kan in redelijkheid niet zover geïnterpreteerd worden dat een herschrijvingsplicht zou bestaan in hoofde van verwerende partij om tot een zelfde standpunt als een partij te komen en waarvan zij van haar standpunt overtuigd is.
..."*

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, zoals vervat in de bestreden beslissing, indruist tegen de bepalingen over hoekpercelen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en het tot op heden door de tweede tussenkomende partij gevoerde beleid. Wat dit laatste betreft, verwijzen de verzoekende partijen onder meer naar een beslissing van de tweede tussenkomende partij over een identieke aanvraag aan de overzijde van het perceel dat men beoogt op te splitsen.

De in de bestreden beslissing opgenomen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is nog volgens de verzoekende partijen evenzeer gebrekkig omdat deze een letterlijke weergave is van de replieknota van de eerste tussenkomende partij en geen voldoende antwoord biedt op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO moet een verkavelingswijziging worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt dienaangaande als volgt:

“
...

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

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

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

”
...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en zij kan, maar zij is geenszins verplicht, om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Deze verplichting houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet

beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Bovendien vereist het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de bezwaren/beroepsnota's of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is. De verzoekende partij dient in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen.

3.

De verzoekende partijen beroepen zich in eerste instantie op een incorrecte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aangezien de verwerende partij geen rekening houdt met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen horende bij het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze omzendbrief heeft evenwel geen reglementair maar een interpretatief en niet bindend karakter, zodat een gebeurlijke schending hiervan niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Evenmin is de verwerende partij verplicht rekening te houden met deze omzendbrief als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, voorziet enkel in de mogelijkheid voor de verwerende partij om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zonder dat zij hiertoe is verplicht en moet motiveren waarom ze hiervan geen toepassing maakt.

4.

Vervolgens verwijzen de verzoekende partijen naar een weigeringsbesluit van de tweede tussenkomende partij omtrent een verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op een eigendom gelegen achter de woning van de verzoekende partijen en naar een weigeringsbesluit van de tweede tussenkomende partij, zoals opgenomen in een arrest van de Raad van State, waaruit zij afleiden dat de tweede tussenkomende partij er een beleid op na houdt dat bouwen in de tweede bouwvrije niet toegestaan is.

De in deze weigeringsbeslissingen opgenomen motivering is evenwel niet bindend voor de verwerende partij. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden in zoverre zij aanvoeren dat de bestreden beslissing op deze wijze het vertrouwensbeginsel zou schenden.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partijen leggen geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partijen verwijzen uitsluitend naar beslissingen van de tweede tussenkomende partij. Die beslissingen kunnen niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijzen. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel.

Hoe dan ook kunnen inhoudelijke beoordelingen van individuele vergunningsdossiers niet als bindende normen aanzien worden.

5.1

Voorts stellen verzoekende partijen dat de motivering van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing niet afdoende is omdat hun woning niet in acht wordt genomen als relevante onmiddellijke omgeving en de verwerende partij letterlijk de repliek van eerste tussenkomende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als motivering heeft overgenomen.

5.2

Op de verzoekende partijen rust een stelplicht om aan te geven waarom hun woning als relevante onmiddellijke omgeving in acht dient genomen te worden. Zij geven aan dat met hun perceel dient rekening gehouden te worden gelet op de weigering tot het verkavelen van dit perceel in twee loten.

Zoals hierboven reeds werd uiteengezet, kan een individuele vergunningsbeslissing geen bindende normen voor vergunningsbeslissende overheid doen ontstaan. Evenmin kan het vertrouwen gewekt zijn in hoofde van de verzoekende partijen dat de verwerende partij, die niet hetzelfde vergunningverlenend bestuursorgaan is als hetgeen dat de weigeringsbeslissing heeft genomen, huidige verkavelingsaanvraag zou weigeren.

5.3

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om de aanvraag af te wijzen gelet op de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het verslag verwijst naar het bouwen in de tweede bouwwoorde (ten opzichte van de woning aan Opaaiem), onvoldoende brede bouwvrije stroken, de bouwdiepte van de woning, de voor- en achtertuinstrook en de schending van de privacy ten opzichte van het perceel Opaaiem 70.

Gelet op het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de goede ruimtelijk ordening negatief adviseert, en gelet op voorgaande uiteenzetting onder randnummer 2, geldt dat de verwerende partij haar oordeel op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Uit het administratief dossier blijkt dat de eerste tussenkomenende partij op 30 juni 2017 een replieknota heeft ingediend naar aanleiding van het voor haar negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In de bestreden beslissing neemt de verwerende partij met betrekking tot de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief beoordeelde goede ruimtelijke ordening een geheel andersluidend standpunt in, hiermee uitdrukkelijk, zo blijkt uit een onderzoek van de stukken van het administratief dossier, volledig en quasi-letterlijk de replieknota van de eerste tussenkomenende partij overnemend, zoals door de verzoekende partijen terecht wordt opgemerkt.

5.4

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening luidt de bestreden beslissing :

“ ...

De aanvrager haalt het volgende aan in repliek op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar : “...

De psa verwijst in haar verslag naar het arrest nr. A/2014/0402 van 3 juni 2014 waarbij een voorgaande aanvraag tot verkaveling werd vernietigd.

In dit verband dient erop te worden gewezen dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitsluitend de desbetreffende beslissing van de deputatie van 28 maart 2013 (kenmerk RO2/33-12/V.14-846) heeft vernietigd ten behoeve van de “duidelijkheid in het rechtsverkeer” nadat de (toenmalige – zelfde) aanvragers uitdrukkelijk en ondubbelzinnig hadden verzaakt aan de alsdan bestreden vergunning.

De aanvragers hebben uitsluitend aan deze vergunning verzaakt omdat deze – zoals opgenomen in de aanvraag - voorzag in een kosteloze grondafstand aan de gemeente van 1.00 m. breedte over de volledige lengte van de verkaveling.

Aangezien de gemeenteraad zich evenwel hieromtrent niet voorafgaand had uitgesproken, hebben aanvragers verzaakt aan de desbetreffende vergunning.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft zich derhalve inhoudelijk niet uitgesproken.

2.

De psa is van oordeel dat het gevraagde lot 2a gelegen is in tweede bouwzone ten opzichte van de woning Opaaiem nr. 70, aangezien het 50 m. diepe woongebied niet werd uitgezet in functie van de Leverstraat.

Zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen, als in de voorgaande beslissing van de deputatie van de provincieraad van

Oost-Vlaanderen van 28 maart 2013 wordt unaniem aangenomen dat de Leverstraat een insteekweg is van de weg Opaaiem en dat deze een buurtweg betreft met een wettige breedte van 3.00 m.

De desbetreffende weg is uitgerust met een KWS-verharding tot aan de woning Leverstraat nr. 6 en dit over een beperkte breedte van 2.60 m. met kantstroken. In de Leverstraat is eveneens riolering aanwezig (gemengd stelsel) en het elektriciteitsnet.

Terecht wordt de Leverstraat dan ook volgens artikel 4.3.5. van de V.C.R.O. beschouwd als een voldoende uitgeruste weg.

Daarnaast wordt terecht niet betwist dat het gevraagde lot 2a zich, overeenkomstig het bij K.B. van 30 mei 1978 goedgekeurd gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem, volledig situeert binnen het woongebied met landelijk karakter.

De loutere vaststelling dat dit woongebied met landelijk karakter niet werd uitgezet in functie van de Leverstraat belet niet dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, waaromtrent geen bijkomende wegenis- en/of infrastructuurwerken worden gevraagd.

Gelet op de bepalingen van artikel 4.3.1. §1 V.C.R.O. dient de aanvraag dan ook enkel te worden beoordeeld op de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De psa stelt dat het lot 2a niet over voldoende bouwvrije stroken beschikt (van minstens 10 m. rond de woning) om als een bebouwbaar lot in de tweede bouwzone te kunnen worden beschouwd.

Het volstaat niet in algemene bewoordingen te stellen dat lot 2a niet over voldoende bouwvrije stroken beschikt (van minstens 10.00 m. rond de woning) om het desbetreffend lot als “onbebouwbaar” te beschouwen.

Elke aanvraag dient in concreto te worden beoordeeld, rekening houdend met het voorwerp van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving.

Het gevraagde lot 2a situeert zich enerzijds in het verlengde van het voorliggend lot 1, palend aan de Buurtweg nr. 4 – Opaaiem.

Anderzijds paalt dit lot 2a ook over een lengte van +/- 31.20 m. aan de Buurtweg nr. 58 – Leverstraat, – zoals aangegeven sub 1 – een voldoende uitgeruste weg.

Overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de aanvraag wordt de voorbouwlijn van de op lot 2a op te richten eengezinswoning voorzien aan de zijde van de Leverstraat. Overeenkomstig de bebouwbare zone bedraagt de lengte van de voorgevel 12.86 m.

De linker zijdelingse bouwvrije strook, ten opzichte van lot 1, heeft een breedte van minimaal 3.00 m.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften bedraagt de kroonlijsthoogte van de op te richten gezinswoning, zowel voor- als achteraan maximum 4.00 m.; de woning wordt afgewerkt met een zadeldak met een helling tussen 35° en 45°, zodat de nokhoogte zich maximaal op +/- 8.00 m. kan bevinden.

Met een dergelijk bescheiden gabariet volstaat een bouwvrije strook van 3.00m. ten opzichte van het naastliggend lot 1 en de aldaar opgerichte constructies, georiënteerd naar Opaaiem.

Dit geldt des te meer nu de gevraagde wijziging van verkaveling de omschrijving van het voorliggend lot 1 handhaaft, zodat ten opzichte van de perceelsgrens met lot 2a vanaf het bijgebouw een bouwvrije strook voorzien blijft van 8.00 m., dienstig als tuinzone. Ten opzichte van het hoofdgebouw blijft een ruimere onbebouwde zone aangehouden van 15.68 m.

4.

De oppervlakte van het lot 2a en de zijdelingse strook van 3.00 m. links van de woning, garandeert aldus de psa onvoldoende de privacy van het voorliggende perceel Opaaiem nr. 70

Met een oppervlakte van 4a 46ca is het lot 2b in principe voldoende groot om op een kwalitatieve manier een vrijstaande eengezinswoning op te richten.

De grootte van dit lot is daarenboven niet bepalend om te oordelen dat de op te richten gezinswoning onvoldoende de privacy van het voorliggend perceel Opaigem nr. 70 kan garanderen.

Ook de eenvoudige, niet gemotiveerde, stelling dat 3.00 m. bouwvrije zijdelingse strook links van de woning, onvoldoende is om de privacy van het voorliggend perceel Opaigem nr. 70 te garanderen, volstaat niet.

Vooreerst moet in dit verband worden verwezen naar het sub. 3 voorafgaande inzake de ruimtelijke scheiding tussen de loten 1 en 2a.

Verder volstaat een bouwvrije strook van 3.00 m. ten opzichte van de zijgevel van de op te richten gezinswoning als zone voor het plaatsen van een afsluiting die de onderlinge privacy handhaaft.

Op dit punt voorzien de stedenbouwkundige voorschriften dat de perceelsgrenzen worden afgesloten door een doorlevende haag ofwel een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 m. die bestaat uit palen en draad of draadgaas, eventueel met een betonplaat onderaan met een hoogte van maximaal 0,4 m.

Hiermee wijken de stedenbouwkundige voorschriften niet af van hetgeen gangbaar is bij naastliggende percelen, bestemd voor residentiële woningbouw.

Desgevallend kan als bijzondere voorwaarde worden opgelegd dat de afsluiting langs de zijdelingse perceelsgrens ten opzichte van lot 1, steeds moet bestaan uit een doorlevende hoge haag met een hoogte tot 2.00 m; desgevallend gecombineerd met een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 m. die bestaat uit palen en draad of draadgaas, eventueel met een betonplaat onderaan met een hoogte van maximaal 0,4 m.

Bovendien kan, eveneens bij wijze van bijzondere voorwaarde, worden opgelegd dat in de zijdelingse strook naast de op te richten gezinswoning, behoudens het strikt noodzakelijke pad rond de woning, geen terrassen of aanhorigheden toegelaten zijn.

In de bouwvrije strook links mogen overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften geen bijgebouwen worden opgericht.

Het vrijwaren van de bouwvrije strook links van terrassen en bijgebouwen, gecombineerd met een doorlevende hoge haag tot een hoogte van 2.00 m., verzekert dat deze strook niet intensief zal gebruikt worden voor activiteiten en/of handelingen welke de privacy van het naastliggend perceel en voorliggende bebouwing schenden.

Wat de op te richten bebouwing betreft voorzien de stedenbouwkundige voorschriften uitsluitend de oprichting van een eengezinswoning, zodat het perceel en deze woning niet zal worden betrokken door meerdere gezinnen, wat uiteraard een intensiever gebruik impliceert.

Nu in het dak geen dakvlakvensters en dakuitbouwen toegestaan zijn, worden wel ramen toegelaten in de zijgevels, zodat de dakverdieping voorzien wordt van het nodige licht.

Nogmaals gelet op het beperkte gabariet en de ruimtelijke scheiding tussen de respectievelijke constructies impliceert het voorzien van ramen in deze omstandigheden geen onaanvaardbare schending van de privacy.

Daarenboven laten de stedenbouwkundige voorschriften ruimte tot beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, bij de concrete behandeling van de aanvraag tot het oprichten van een gezinswoning, dit gelet op de bepalingen van artikel 4.3.1. §2 3° V.C.R.O.

Dergelijke beoordeling dringt zich sowieso op, vermits rekening zal moeten worden gehouden met o.m. de hoeveelheid en omvang van ramen, functies van de achterliggende ruimtes e.a.

Tenslotte is het van belang erop te wijzen dat de voorliggende constructies, Opaigem 70 te Aigem (gekend als het voormalige 'Champettershuis') werden aangekocht door de Sint Niklaasparochie van Aigem en de Sint Martinusparochie van Burst, om te dienen als

ontmoetingshuis. De secretariaten, het archief van de kerkfabrieken zullen er in onder gebracht worden. Tevens zal het ook ter beschikking staan van de parochiale werkgroepen en andere verenigingen. Deze aankoop kadert in het visieplan van de gemeente Erpe-Mere, waarbij beslist is dat de pastorieën in de toekomst een andere bestemming zouden krijgen. Een en ander impliceert dat de desbetreffende constructies momenteel niet bebouwd zijn en van schending van privacy van voorliggende bewoners sowieso geen sprake is. Hoe dan ook, uit het voorafgaande blijkt dat de huidige aanvraag tot wijziging van de verkaveling, de bebouwbaarheid en/of het gebruik als woning van bestaande, dan wel nieuwe constructies op lot 1 en de hieraan verbonden privacy niet hypothekeert.

5.

De bebouwbare zone zou naar het oordeel van de psa, met een bouwdiepte van maximaal 6.84 m. te klein zijn om een kwalitatieve woning type open bebouwing te voorzien.

Ook op dit punt kan de psa niet worden gevolgd.

De bebouwbare zone heeft een oppervlakte van 89.39 m.² op het gelijkvloers.

De op te richten gezinswoning heeft een kroonlijsthoogte van maximum 4.00 m. onder zadeldak met een helling van 35° en 45°. Met een verdiepingshoogte van +/- 2.96 m., bevindt zich onder dak, vanaf een vrije hoogte van 1.50 m. nog een bewoonbare oppervlakte van +/- 51.00 m².

De totale bewoonbare oppervlakte zal alsdan +/- 140 m² bedragen, hetgeen voldoende groot is om op een kwalitatieve manier een vrijstaande eengezinswoning te realiseren.

Ook qua afmetingen biedt de maximum bebouwbare oppervlakte van 6.94 m. x 12.86 m. voldoende mogelijkheden om architecturaal een kwalitatieve vrijstaande gezinswoning te ontwerpen.

6.

Het ontbreekt volgens de psa aan een voortuinstrook van minimaal 6.00 m. voor het plaatsen van een voertuig voor de garagepoort en het ontbreekt aan een kwalitatieve achtertuin van minimaal 8.00 m. diep.

Ook hierin kan de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet worden bijgetreden.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat de garage kan geïncorporeerd worden in het hoofdgebouw, met dien verstande dat afritten naar garages en/of ruimtes onder het peil van de voorliggende weg of het maaiveld verboden zijn.

Met een inplanting van de op te richten eengezinswoning op minimum 4.00 m. achter de rooilijn, vormt het voorzien van een garage in de woning niet het minste probleem, te meer omdat garagepoorten binnen het bouwvlak kunnen worden voorzien.

Voor het overige bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat de voortuin kan worden verhard met waterdoorlatende materialen. Niets belet dat in de voortuinstrook, geïntegreerd in de voortuin, een parkeerplek wordt voorzien met een lengte van minimaal 6,00 m. en een breedte van minimaal 2,50 m.

Desgevallend kan ook in de zijtuin rechts een standplaats worden voorzien, alwaar terrassen, tuinpaden en aanhorigheden toegelaten zijn. Deze standplaats kan worden geïntegreerd in de tuinaanleg.

Zowel naar woonkwaliteit als naar verkeersveiligheid, voorziet de verkaveling in voldoende mogelijkheden om voertuigen op het eigen terrein te plaatsen.

Ook het feit dat achter de woning een vrije zone wordt aangehouden van 5.00m. impliceert niet dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Rechts naast de woning bevindt zich aanvullend op de vrije tuinzone achter de op te richten gezinswoning een tuinzone van +/- 15.50 m. breed aan de straatzijde en +/- 8.80 m. achteraan.

Het ontwerp voorziet aldus in een voldoende ruime tuinzone rondom de op te richten gezinswoning om een voldoende woonkwaliteit te garanderen.

Daarenboven bevindt het perceel 2b zich in het agrarisch gebied, zodat aldaar geen residentiële bebouwing valt te vrezen; ook aan de noordzijde van het lot 2a (gesitueerd

achter de woning Opaigem nr. 72) valt niet onmiddellijk te vrezen voor residentiële bebouwing, nu deze zone – wars van aspecten van goede ruimtelijke ordening - niet palend is aan een voldoende uitgeruste weg.

Vanuit ruimtelijk opzicht bestaat er geen noodzaak tot het voorzien van een vrije tuinzone van 8.00 m. achter de op te richten gezinswoning. ...”

Deze argumentatie wordt bijgetreden.

Deze verkaveling ligt aan een voldoende uitgeruste weg en het perceel is voldoende groot om op creatieve wijze een kwaliteitsvolle woning te kunnen dragen.

Het getuigt van een streven naar duurzaam en zuinig ruimtegebruik om ook deze stukken van de juridische voorraad op kwalitatieve wijze te ontwikkelen.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het gevraagde de draagkracht van het perceel niet overstijgt en op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de beschikbare oppervlakte en de binnen de bestaande omgevingsparameters, dat aldus de aanvraag niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

5.5

Zoals reeds aangehaald, rust op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht bij haar beoordeling van de (on)verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Hoewel het op zich niet mag worden uitgesloten dat het bestuur zich door de argumentatie van de aanvrager (dewelke principieel het recht heeft om zich te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden), in deze van de tussenkomende partij, laat overtuigen, kan dit alleszins niet zonder kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan.

Door het woordelijk overnemen van deze motivering van de aanvrager in de bestreden beslissing rijst er gerede twijfel of de beoordeling van de stedenbouwkundige en ruimtelijke toelaatbaarheid van de aanvraag wel op een eigen onderzoek van de verwerende partij gesteund is. De door de verwerende partij bijvoegde motivering verandert hier niets aan.

Overwegingen als “*streven naar duurzaam en zuinig ruimtegebruik om ook deze stukken van de juridische voorraad op kwalitatieve wijze te ontwikkelen*” en “*het gevraagde de draagkracht van het perceel niet overstijgt en op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de beschikbare oppervlakte en de binnen de bestaande omgevingsparameters*” vormen een opeenvolging van nietszeggende stijlformules en algemeenheden. Dergelijke overwegingen vormen ter zake geen afdoend antwoord op de opgeworpen bezwaren en argumenten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De Raad is dan ook van oordeel dat, mede in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze tot stand gekomen is en dat de bestreden beslissing in die zin evenzeer de motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede en derde middel

Het tweede en derde middel worden niet verder onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VIII. KOSTEN

1.

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

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

2.

De verzoekende partijen vragen om de kosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij te leggen.

Aangezien de vordering van de verzoekende partijen gegrond wordt bevonden en de verwerende partij derhalve als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij moet worden beschouwd, is er grond om dit verzoek in te willigen.

3.

In zoverre de eerste tussenkomende partij vraagt om de verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding, dient dit verzoek evident afgewezen te worden aangezien de verzoekende partijen niet als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij(en) aangemerkt kunnen worden.

De Raad acht het derhalve passend om de kosten van de tussenkomst, zijnde de door de tussenkomende partijen betaalde rolrechten, ten laste van de tussenkomende partijen te laten.

De tussenkomende partijen beslissen immers zelf om desgevallend tussen te komen en de Raad is van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij de inzet van de procedure, ook voor wat de verwerende partij betreft, niet mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Walter SCHEERLINCK is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend onder voorwaarden voor het opsplitsen van lot 2 in een lot 2a voor een vrijstaande woning en een lot 2b bestemd als weide en uit te sluiten uit de verkaveling op de percelen gelegen te 9420 Aaigem (Erpe-Mere), Opaaigem 70 en met als kadastrale omschrijving 3^e afdeling, sectie B, nummers 0130W2 en 0130X2.
4. 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.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER