

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0539  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0094-A

Verzoekende partijen      1. mevrouw **Els DE NAEGEL**  
   2. de heer **Luc DE COSTER**  
   3. mevrouw **Renilde DE COSTER**

vertegenwoordigd door advocaten Arnold GITS en Elias GITS met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, President  
Kennedypark 31A

Verwerende partij              de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

Tussenkommende partijen    1. de heer **Reinou SCHERRENS**  
   2. de heer **Brecht VAN POUCKE**  
   3. mevrouw **Liesbeth SCHERRENS**

vertegenwoordigd door advocaat Mercedes VAN VOLCEM met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Koningin  
Elisabethlaan 34

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 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 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oedelem (Beernem) van 2 mei 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een verkavelingsvergunningswijziging verleend voor het herindelen van het lot 3: loten 3A en 3B worden gecreëerd met het doel om twee halfopen ééngezinswoningen op te richten op de percelen gelegen te 8730 Oedelem, Knesselarestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0257B2 en 0257C2.

### II.       **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 mei 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen 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 verzoekende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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

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

### **III. FEITEN**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oedelem (Beernem) verleent op 15 februari 2016 een verkavelingswijzigingsvergunning voor het opsplitsen van lot 3 waarbij de loten 3A en 3B worden gecreëerd voor halfopen bebouwing. De verwerende partij wil het administratief beroep van de verzoekende partijen in en weigert de gevraagde vergunning op 29 september 2016.

De tussenkomende partijen dienen op 31 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oedelem (Beernem) opnieuw een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging voor “het wijzigen van het verkavelen van lot 3 in de vergunde verkaveling nr. VK.505.1128 langs de bestaande open weg voor halfopen bebouwing” op de percelen gelegen te 8730 Beernem, Knesselarestraat zn.

De plannen voorzien de splitsing van het bestaande lot 3 in de bestaande hoeve enerzijds en twee loten (3A en 3B) voor halfopen bebouwing anderzijds. Lot 3A heeft een oppervlakte van 376 m<sup>2</sup> en lot 3B een oppervlakte van 350 m<sup>2</sup>.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met landelijk karakter.

De percelen liggen als lot 3 ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling nr. VK.505.1128 van 5 juni 1986, gewijzigd op 13 december 1990.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 februari 2017 tot en met 11 maart 2017, dienen de eerste twee verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 31 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 mei 2017 een verkavelingsvergunningswijziging aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“  
...

### **7. project-m.e.r.-screening**

*Niet van toepassing.*

### **8. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*De wijzigingen die werden doorgevoerd in vergelijking met de vorige aanvraag zijn afdoende om aan te tonen dat de bezettingsgraad duidelijk zal verminderd worden. Ook de verhardingen worden duidelijk ingekrimpt.*

*De inplanting van de woning op lot 3a bevindt zich op min. 3,50 m van de linkerzijperceelsgrens, de inplanting van de woning op lot 3b bevindt zich op min. 3 m van de rechterzijperceelsgrens.*

*De max. bouwdiepte wordt ingeperkt tot max. 14 m.*

*De oppervlakte van het hoofdgebouw mag max. 30 % van de oppervlakte van het bouwperceel zijn.*

*Er worden geen carports meer toegelaten in de zijtuinstroken.*

*Een eventueel afzonderlijk bijgebouw in de tuin mag een max. oppervlakte hebben van 10 m<sup>2</sup>, bij de vorige aanvraag betrof dit nog 40 m<sup>2</sup>.*

*De verharding in de voortuinstrook moet waterdoorlatend zijn en wordt beperkt tot een max. van 30 % van de oppervlakte, bij de vorige aanvraag was dit 50 %.*

*De max. oppervlakte voor de terrassen wordt beperkt naar 30 m<sup>2</sup> en mag max. 3,50 m achter de woning komen, bij de vorige aanvraag was de max. oppervlakte 80 m<sup>2</sup>.*

*Door deze wijzigingen in vergelijking met de vorige aanvraag wordt de draagkracht van het perceel niet overschreden en is er ruim voldoende woonkwaliteit aanwezig voor de toekomstige bewoners.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschonden.*

*Derhalve is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar.*

...

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

*De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:*

a) *Mits de financiële last te dragen inzake aanleg nutsleidingen, nl.:*

*Eandis: 1000,00 euro (financiële verplichtingen werden reeds voldaan)*

*FARYS: geen uitbreiding*

*PROXIMUS: geen uitbreiding*

*Telenet: geen uitbreiding.*

b) *De voorwaarde gesteld in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer dd. 07/02/2017 dient te worden nageleefd:*

*De toegangen dienen geclusterd te worden. De 2 loten worden t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 m. Dit overeenkomstig onze dienstorder MOW/AWV/2012/16.*

- c) *De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Imewo voor elektriciteit en/of aardgas, inzake “privé-verkavelingen/sociale verkavelingen/industriële verkavelingen” strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder.*
- d) *De verkavelaar dient de verkaveling te voorzien van de infrastructuur van de universele dienstverlener Proximus en de voorwaarden strikt na te leven. ...*
- e) *Bij het lozen van afvalwater en bronbemalingen rekening te houden met de normen van Vlare II.*
- f) *De voorwaarden opgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater na te leven.*  
*...”*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 8 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te verlenen, indien uit het advies van Oostkustpolder blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding.

Oostkustpolder adviseert op 10 juli 2017 gunstig.

Na de hoorzitting van 18 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 augustus 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunningswijziging. De verwerende partij beslist:

“ ...

### **3 MER-SCREENING**

*De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. De aanvraag is dan ook niet screeningsplichtig.*

### **4 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)**

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:*

*“Het ontwerp voorziet de verkavelingswijziging die strekt tot een herindeling van lot 3: loten 3A en 3B worden gecreëerd met het doel om twee halfopen ééngezinswoningen op te richten. De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.*

De aanvraag zal ingevolge de bebouwingsmogelijkheden leiden tot bijkomende dakoppervlakte en verharding. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de verkaveling binnen een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. Er is op 4 juli 2017 advies gevraagd aan de Oostkustpolder. Alvorens uitspraak te doen over de watertoets, is het aangewezen om te wachten op het advies van de Oostkustpolder.

De aanvragers hebben de voorschriften en het verkavelingsplan aangepast op basis van de opmerkingen van de deputatie. In de vorige beslissing werden opmerkingen gemaakt omtrent de carport, de grote verhardingsmogelijkheden en de bijbouwen. Er werd beslist dat de woonkwaliteit te laag is doordat er bijna geen groene buitenruimte beschikbaar was. In huidige aanvraag zijn de aanvragers hieraan tegemoet gekomen door de bezettingsgraad drastisch te verminderen. Op die manier kan zowel vooraan als achteraan een kwalitatieve buitenruimte worden ingericht.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te verlenen, indien uit het advies van Oostkustpolder blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding.”

## **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

...

### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag is volgens het **gewestplan Brugge-Oostkust** (KB 07.04.1977) gelegen in een **woongebied met landelijk karakter**. De aanvraag tot verkavelingswijziging in functie van het bouwen van woningen is in overeenstemming met de gewestplanbestemming op voorwaarde dat deze ook de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat (cfr. 5C).

Het Agentschap Wegen en Verkeer (‘AWV’) adviseert, op 31 januari 2017, de aanvraag voorwaardelijk gunstig. De opgelegde voorwaarde luidt als volgt:

“De toegangen dienen geclusterd te worden. De 2 loten worden t.h.v. de tussenliggende perceelgrens voorzien van een gemeenschappelijke toegang van max. 7m.”

In het vorig dossier had het Agentschap dit ook opgemerkt. De aanvragers hebben de verkavelingsvoorschriften (2.23) dan ook opgesteld **conform dit advies**.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

De aanvraag zal ingevolge de bebouwingsmogelijkheden leiden tot bijkomende dakoppervlakte en verharding. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de verkaveling binnen een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. Er is op 4 juli 2017 **advies gevraagd** aan de Oostkustpolder. Dit advies werd op 13 juli 2107 ontvangen en is gunstig.

*Er wordt straks extra verharde referentieoppervlakte mogelijk welke moet gecompenseerd worden. Dit moet gebeuren in het kader van concrete bouwaanvragen van stedenbouwkundige vergunningen binnen de contouren van de verkaveling. Pas in het kader van de concrete bouwaanvragen kan geëvalueerd worden of voldaan wordt aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De vrees voor wateroverlast is op dit moment dan ook ongegrond aangezien er nu geen bijkomende verharding is.*

*Gelet op het gunstig advies van de Oostkustpolder en de stukken van het dossier waaruit blijkt dat er geen andersluidende indicaties zijn, dient in alle redelijkheid vastgesteld dat de watertoets positief is.*

*In het schrijven neergelegd door de beroeper tijdens de hoorzitting wordt gesteld dat er wel sprake zou zijn van wateroverlast en het te herverkavelen perceel nu fungeert als een soort opvangbekken. Beroeper staft haar bewering op geen enkele manier. Gelet op het gunstig advies van de Oostkustpolder én de ligging buiten mogelijks overstromingsgevoelig gebied, zijn er op heden geen elementen om aan te nemen dat er sprake zal zijn van enige wateroverlast. Het beweren van het tegendeel kan dan ook niet volstaan. Bovendien zal bij de stedenbouwkundige aanvragen voor het bouwen van de woningen ook nog worden getoetst of ondermeer voldaan is aan de normen van de gewestelijke hemelwaterverordening.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Inzake de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening overweegt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het volgende:*

*“De aanvragers hebben de voorschriften en het verkavelingsplan aangepast op basis van de opmerkingen van de deputatie. In de vorige beslissing werden opmerkingen gemaakt omtrent de carport, de grote verhardingsmogelijkheden en de bijbouwen. Er werd beslist dat de woonkwaliteit te laag is doordat er bijna geen groene buitenruimte beschikbaar was. Bijna het volledige perceel kon verhard worden. In de vorige beslissing is helemaal niet gesteld dat een splitsing onmogelijk is, er werd geoordeeld dat de voorschriften ervoor zorgden dat er geen kwalitatief project kon gerealiseerd worden.*

*De aanvragers hebben de opmerkingen ter harte genomen en ervoor gezorgd dat het **groene karakter van de oorspronkelijke verkaveling** behouden blijft. Zij hebben een oplossing geboden voor de verschillende opmerkingen, dit blijkt uit onderstaande vergelijking tussen beide aanvragen.*

<b>Aanvraag 2016</b>	<b>Huidige aanvraag</b>
3m van de perceelsgrens	3m van de rechterperceelsgrens 3,5m van de linkerperceelsgrens
Bouwdiepte van 14,24m tot 15,15m	Bouwdiepte van 14m
	Oppervlakte hoofdgebouw mag maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel zijn
Vloerpeil gelijkvloers: max 50cm boven straatniveau	Vloerpeil gelijkvloers: max 30cm boven straatniveau
Mogelijkheid tot aanbouwen	Geen aanbouwen mogelijk
Carport van 20m <sup>2</sup>	Geen carport mogelijk
	Gezamenlijke oprit

	Max 30% verharden in waterdoorlatende materialen in de voortuinstrook, rest groen
Max 50cm reliëfwijziging in de tuin	Max 5cm reliëfwijziging in de tuin
Berging 40m <sup>2</sup>	Berging 10m <sup>2</sup>
Terras max 80m <sup>2</sup>	Terras max 30m <sup>2</sup> en maximaal 3,5m van de woning

*Uit deze tabel blijkt duidelijk dat het aandeel verhardingen drastisch verminderd is en dat de **bezettingsgraad aanvaardbaar** is waardoor het groene karakter stijgt. De beroepsindieners spreken over enkele centimeters maar het is duidelijk dat er heel veel minder verhardingsmogelijkheden zijn. Er is al sprake van 100m<sup>2</sup> minder verharding en aanbouwen aan het hoofdgebouw zijn ook niet meer mogelijk. Er kan dan ook bezwaarlijk gesproken worden over elke centimeters.*

*De aanvraag is **functioneel inpasbaar** in de omgeving aangezien deze volledig bestaat uit ééngezinswoningen.*

*Qua **mobiliteit** zal de aanvraag geen onaanvaardbare hinder veroorzaken. Er komen twee ééngezinswoningen bij op een plaats die gelegen is langs een gewestweg. Deze weg kan twee bijkomende woongelegenheden zeker aan. Beroepers kunnen niet worden gevolgd waar zij wijzen op problemen met de verkeersveiligheid indien er 2 bijkomende opritten worden voorzien. Alle woningen ontsluiten op dezelfde manier. Afsluitingen in de voortuinstrook mogen slechts 80cm hoog zijn en gelet op de ruime voortuinstrook is er voldoende overkijkbaarheid. Voorzichtigheid bij het verlaten van een oprit die aansluiting geeft op een gewestweg met aanpalend fietspad is evident, maar dit geldt ook voor de beroepers en andere omwonenden.*

*Op het vlak van **de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid** is er geen probleem. De beroepers lijken vooral een probleem te hebben met het feit dat het lot 3 gesplitst wordt. In de vorige beslissing is reeds gesteld dat de beschikbare bouwgronden schaarser worden en de vraag naar kleinere en betaalbare loten en woningen stijgt. De beroepers kunnen niet eisen dat de aanvragers dit als één lot aanbieden. Er moet nagegaan worden of het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken naar de omwonenden toe. Er is geen enkele regel of richtlijn die stelt welke oppervlakte de percelen moeten hebben. Het feit dat de plaats van de aanvraag niet in de dorpskern van Oedelem is gelegen doet eigenlijk niet ter zake. De aanvraag moet bekeken en beoordeeld worden op basis van de omgeving. De omgeving bestaat uit ééngezinswoningen waarbij het ene perceel al groter en breder is dan het andere. Er is geenszins sprake van een open omgeving, het gaat om een typische lintbebouwing waarbij verdichting mogelijk is. De percelen zijn niet groot maar ook niet overdreven klein, en de nieuwe bewoners/eigenaars van de loten 3A en 3B weten wat er aanwezig zijn en kiezen misschien bewust voor een perceel met een kleinere tuin. Het is duidelijk dat alle nieuwe verkavelingen in Oedelem dergelijk principe hanteren. De woning is ruim genoeg voor een gezin en de tuin is kleiner (verkaveling Haverbilken en verkaveling Sijselestraat).*

*Het feit dat de loten niet heel groot zijn betekent niet dat het onaanvaardbaar is. De woningen kunnen maximaal 9m hoog, bestaande uit één bouwlaag met hellend dak en dit op minimaal 3m van de perceelsgrens. Dergelijke afmetingen zijn gebruikelijk en veroorzaken geen onaanvaardbare hinder voor de burens. Bovendien kan er op*

gewezen worden dat de **oriëntatie** ten opzichte van de beroepsindieners zeer gunstig is. De plaats van de aanvraag is immers ten noordwesten gelegen zodat de bijkomende woningen weinig tot geen invloed zullen hebben op de bezonning.

Er moet uiteraard over gewaakt worden dat dit alles niet ten koste gaat van de **woonkwaliteit**. De zone om de woning in te planten is ruim genoeg om een kwalitatieve woning te voorzien. Uiteraard zal bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten nagegaan worden of de te voorziene woningen effectief kwalitatief zijn ingericht. De ruimte is er alvast om dit te voorzien en het aandeel verhardingen is niet overdreven zodat ook een kwalitatieve groenruimte kan voorzien worden.

De beroepsindieners stellen nog dat hun **uitzicht** verloren zal gaan. Op dit moment kijken zij uit op een groenscherm ter hoogte van de perceelsgrens, hetgeen zal blijven bestaan. Het kan uiteraard niet ontkend worden dat het zicht van de plaats van de aanvraag zal verloren gaan maar dit is niet onaanvaardbaar. De mate van lichtinval zal niet drastisch wijzigen, de woning wordt op 3,5m van de perceelsgrens ingeplant en de eigen woning staat ook niet tot op de perceelsgrens. Bovendien zal de woning maar één bouwlaag met hellend dak zijn zodat het lichtverlies slechts miniem zijn.

De mate van **inkijk** kan enkel beoordeeld worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Op dat moment kan nagegaan worden waar welke ruimtes zijn gelegen en in welke mate een inkijk mogelijk is. Het is uiteraard aangewezen dat de aanvragers rekening houden met de privacy van de omwonenden maar het is ook logisch dat in het dakgedeelte slaapkamers en eventueel een badkamer zullen worden ingericht. De mate van inkijk uit dergelijke ruimtes is per definitie slechts beperkt. Bovendien verschilt de mate van inkijk niet in het geval er één ééngezinswoning zou opgericht worden. De beroepsindieners hebben ramen in hun zijgevel maar dit betekent niet dat er daardoor geen enkele woning naast hun kan opgericht worden. Zoals gesteld, bevindt er zich een dik groenscherm op hun terrein.

De beroepsindieners vrezen dat de **harmonie van de verkaveling** zal verloren gaan. Tijdens een plaatsbezoek, uitgevoerd op 3 juli 2017, is echter gebleken dat er nu ook geen sprake is van harmonie. De bestaande woning op de hoek van de Knesselarestraat en Hogenakker heeft een landelijke uitstraling maar de woning van de beroepsindieners is niet landelijk te noemen. Van deze woning is eigenlijk ook weinig zichtbaar aangezien er veel groen aanwezig is. De voorschriften voorzien uitdrukkelijk dat de voortuinzone groen moet zijn, er kan maximaal 30% verhard worden en dit in waterdoorlatende materialen. De rest van deze zone moet groen ingericht worden zodat het groene karakter behouden blijft. In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan verduidelijkt worden hoe het groen effectief zal gerealiseerd worden.

Verder vrezen de beroepsindieners dat de aanvraag ten koste gaat van de statige hoevewoning. Zij kunnen echter niet opkomen voor iemand anders zijn/haar eigendom, een actio popularis wordt niet aanvaard.

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening."*



*Tijdens de hoorzitting stellen beroepers dat deze aanvraag nauwelijks is gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag die door de deputatie werd geweigerd. Ook tal van andere vastellingen uit het verslag worden betwist.*

*Vooreerst wordt gesteld dat er geen sprake is van een landelijk woonlint, dit lint stopt volgens beroeper aan de Hoogstraat en is gescheiden van de bouwplaats door 350m landbouwgrond. De woningen aan de overzijde van de straat kunnen niet in aanmerking worden genomen omdat deze niet vergelijkbaar zijn met de bouwplaats qua omvang. Beroeper stelt dat de deputatie bij de vorige aanvraag heeft beslist dat het perceel niet kan worden gesplitst. Beroepers zijn tegen een splitsing van het lot omdat dit afbreuk doet aan het landelijk karakter van de omgeving, zij hebben bij de aankoop van de grond aandacht besteed aan de verkaveling waarbij voldoende ruime afstanden tot de perceelgrens en ruime kavels de doorslag hebben gegeven. Het argument dat de beschikbare bouwgronden schaarser worden doet volgens beroepers niets ter zake. Beroepers vrezen nog steeds inkijk, dit vooral in de bureau en gedeeltelijke open living op de verdieping. De woningen zullen onvoldoende woonkwaliteit bieden door de beperkte tuin en de inname van een volume van de woning door de inpandige garage. Tot slot wordt ook het ontbreken van een toetsing aan het GRS aangekaart.*

*De bouwplaats maakt wel degelijk deel uit van een landelijk woonlint, aan weerszijden van de straat zijn er woningen aanwezig met daarachter landbouwgebied. Dat er geen sprake is van een onafgebroken lint doet hieraan geen afbreuk.*

*Voorts stelt beroeper ten onrechte dat de deputatie in haar voorgaande beslissing dd. 29 september 2016 zou hebben gesteld dat een splitsing van het lot niet mogelijk zou zijn. Beroeper citeert enkele zinnen uit de beslissing maar haalt deze uit zijn ruimere context. De deputatie overwoog dat het niet evident is om een dergelijk perceel te splitsen en zodanig in te richten dat er voldoende woonkwaliteit overblijft. Dit werd bevestigd door de verkavelingsvoorschriften zoals deze destijds waren opgesteld.*

*In tegenstelling tot hetgeen beroeper beweert zijn de voorschriften wel degelijk bijgesteld, dit in die mate dat deze nu wel de bouw van 2 kwalitatieve woningen mogelijk maken. Beroeper wijst naar de afstanden tot de zijperceelgrenzen waar er sprake zou zijn van een geschonden recht. Dit kan echter niet worden bijgetreden. De verkavelingsvergunning dateert uit 1986 en speelt niet meer in op de huidige nood aan/trend voor kleinere betaalbare woning. In toepassing van artikel 1.1.4 VCRO dient overigens ook het economisch en sociaal aspect van de ruimtelijke ordening in aanmerking te worden genomen, de creatie van een betaalbaar gedifferentieerd woonaanbod behoort hiertoe. Bovendien kan een verkavelingswijziging ten allen tijde worden aangevraagd waardoor er in dit verband redelijkerwijze geen sprake kan zijn van een geschonden recht. Binnen deze verkaveling zijn nog geen gekoppelde woningen aanwezig, aan de overzijde van de straat is deze typologie wel aanwezig. Deze vallen evenwel buiten de contour van de verkaveling en zijn daarom geen doorslaggevend aanknopingspunt zoals gesteld in de vorige beslissing van de deputatie. Waar beroeper niet kan worden bijgetreden is in de vaststelling dat de typologie binnen een verkaveling niet zou kunnen wijzigen. Dit is immers de essentie van een aanvraag tot verkavelingswijziging. Net zoals de deputatie in haar vorige beslissing heeft overwogen is de centrale vraag of de creatie van een nieuwe typologie binnen de verkaveling geen afbreuk doet van de woonkwaliteit van de woningen en geen abnormale hinder veroorzaakt voor de omwonenden.*

*In casu dient vastgesteld dat een afstand van 3m of 3,5m voor een woning met 1 bouwlaag onder hellend dak niet onredelijk is en gelet op de aanwezige groenelementen op de perceelgrens met beroeper dit voldoende is om elkaars privacy te vrijwaren. Zoals ook aangehaald door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zal in het kader van de*

*stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het bouwen van de woningen in concreto worden nagegaan of de plaasting van de ramen al dan niet tot vermijdbare inkijk aanleiding zal geven. De gunstige oriëntatie van de bouwplaats ten opzichte van de woning van beroeper zorgt ervoor dat er ook geen sprake zal zijn een merkelijke impact op het vlak van bezonning.*

*In tegenstelling tot de voorgaande aanvraag is het aandeel verhardingen beperkt waardoor er nu wel sprake is van een volwaardige tuinzone.*

*Wat de verwijzingen naar het GRS betreft dient vastgesteld dat dit volgens de VCRO geen beoordelingsgrond voor een stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning vormt.*

*Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie de beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij.*

*De verkavelingswijziging voorziet voor de ontworpen kavels voldoende woonkwaliteit en laat de woonkwaliteit van beroeper onaangetast. De aanvraag is dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot een verkavelingswijziging die strekt tot een herindeling van lot 3: loten 3A en 3B worden gecreëerd met het doel om twee halfopen ééngezinswoningen op te richten; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming; dat ingevolge de aanpassingen de ontworpen kavels voldoende woonkwaliteit bieden en de woonkwaliteit van beroeper onaangetast laat; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

*Standpunt van de partijen*

1.

De eerste en de tweede verzoekende partij voeren aan dat zij eigenaars en bewoners zijn van een ééngezinswoning die recht tegenover het op te splitsen lot 3 gelegen is. De derde verzoekende partij heeft haar woonplaats in de verkaveling zelf, grenzend aan de perceelgrens van het op te splitsen lot 3.

De verzoekende partijen vrezen door de opsplitsing te worden geconfronteerd met een substantiële verzwaring van de mobiliteitshinder en een ernstige vorm van visuele hinder door de creatie van kleine dichtbebouwde percelen die afbreuk doen aan het landelijke karakter van de verkaveling. Ze vrezen ook een zekere waterproblematiek door de mogelijkheid tot veel bijkomende verharding in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Ze stippen daarnaast nog aan dat de inplanting van de beoogde gekoppelde bebouwing geen uitstaans heeft met de oorspronkelijke

verkavelingsvoorschriften en zal zorgen voor een waardevermindering van de woningen binnen de verkaveling.

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen.

De ingeroepen substantiële verzwaring van de mobiliteitshinder overtuigt volgens hen niet. Ze wijzen erop dat er twee ééngezinswoningen bijkomen op een plaats die gelegen is langs een voldoende uitgeruste gewestweg, die de twee bijkomende woongelegenheden zeker aankan. Bovendien wordt de bijkomende mobiliteit ook opgevangen door de weg Hogenakker. In zijn verslag had de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al op gemotiveerde wijze aangetoond dat enige mobiliteitshinder niet aan de orde is.

Het argument van de visuele hinder komt volgens de tussenkomende partijen louter neer op het verdedigen van een ruimtelijk recht op een *status quo* van het uitzicht. Een dergelijk recht bestaat niet. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft naar aanleiding van het plaatsbezoek in zijn verslag vastgesteld dat de ruimtelijke harmonie binnen de verkaveling niet verloren zal gaan en dat in de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunningen duidelijk zal moeten worden gemaakt hoe het door de verkaveling opgelegde groene karakter gerealiseerd zal worden. De woning van de derde verzoekende partij heeft ook geen landelijke uitstraling en zal dus ook niet verenigbaar zijn met het ingeroepen landelijk karakter van de verkaveling.

Wat betreft de ingeroepen waterproblematiek, wijzen de verzoekende partijen op het gunstige advies van Oostkustpolder. Aan de hand van dit advies kon de verwerende partij terecht concluderen dat de watertoets positief is. De verzoekende partijen maken de ingeroepen waterproblematiek alvast niet aannemelijk. De beoordeling van de verwerende partij wordt louter tegengesproken.

Het aspect waardevermindering heeft volgens de verzoekende partijen tot slot niets te maken met een goede ruimtelijke ordening en kan niet dienstig worden ingeroepen om het rechtens vereiste belang te staven.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de Raad reeds meermaals heeft gesteld dat het volstaat dat de verzoekende partij aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen.

De tussenkomende partijen betwisten niet dat het voorgenomen project een verdubbeling van de verkeersintensiteit met zich meebrengt. De vrees voor hinder uit de verdubbeling van die verkeersintensiteit volstaat reeds om te besluiten dat de verzoekende partijen over voldoende belang beschikken bij de procedure. De vraag naar de mate waarin die verdubbeling van hinder aanvaardbaar is, heeft geen uitstaans met de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen, maar heeft betrekking op de grond van de zaak.

Het kan ook niet ontkend worden dat de opsplitsing van één lot naar twee bebouwbare loten een verdichting van de bebouwing met zich zal mee brengen, wat ontegensprekelijk een impact zal hebben om de omgeving waar de verzoekende partijen wonen. De verzoekende partijen hebben wel degelijk een recht om te streven naar een *status quo* van het bestaande uitzicht, dat gewaarborgd wordt door de verordenende voorschriften van de verkaveling. Wanneer wijzigingen aan dat kader worden gebracht, kunnen de verzoekende partijen zich daartegen wel degelijk met recht en rede verzetten.

De verzoekende partijen laten tot slot gelden dat de vrees voor overstromingen niet mag worden onderschat. Het te bebouwen terrein ligt in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Op vandaag biedt de wijziging van de bestaande verkaveling geen enkele zekerheid dat de bijkomende verharde oppervlakten het broze evenwicht in de waterhuishouding niet zal verstoren.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het onrechtstreeks (kunnen) ondervinden van de aangevoerde hinder en nadelen volstaat.

2.

De eerste twee verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van een woning tegenover het te splitsen lot drie. De derde verzoekende partij is bewoner van de woning gelegen naast het te splitsen lot. De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting voldoende aannemelijk dat zij door de vergunde splitsing van het lot drie met oog op de bouw van twee gekoppelde eengezinswoningen het risico lopen om te worden geconfronteerd met een bijkomende verkeersdruk en een negatieve visuele impact op hun inzicht en daardoor ook een waardevermindering van hun woningen vrezen.

De verzoekende partijen kunnen dan ook worden aangemerkt als belanghebbende derden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.2, §2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van artikel 5 *juncto* artikel 3, §1, 10°, c) van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van artikel 4.7.14, §1, lid 2 *juncto* artikel 4.7.13 en 4.7.21, 2° lid VCRO, van artikel 4.7.14/1 VCRO en van de materiële motiveringsplicht.

Volgens de verzoekende partijen valt de oorspronkelijke verkaveling, waarvan de wijziging wordt gevraagd ontegensprekelijk onder het begrip 'Stadsontwikkelingsproject' uit bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: project-MER-besluit). Zij verwijzen daarbij naar het arrest van de Raad van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0553 waarin werd geoordeeld dat een verkaveling van drie loten weliswaar een eerder kleinschalig project is, maar wel tot het ruime toepassingsgebied van een stadsontwikkelingsproject kan worden gerekend. Het begrip is ook niet beperkt tot projecten met een locatie in stedelijk gebied.

Aangezien het huidige project een wijziging vraagt van een project dat onder de bepalingen van de m.e.r.-screeningsplicht valt, diende het voorwerp van de aanvraag in het licht van de bepalingen uit artikel 4.3.2., §2bis, eerste lid DABM onderworpen te worden aan de m.e.r.-screeningsplicht.

Gelet op artikel 3, §1, 10° c) en artikel 5 van het Besluit Dossiersamenstelling moest er een screeningsnota bij het aanvraagdossier worden gevoegd. Aangezien dit document ontbreekt, hadden de vergunningverlenende bestuursorganen, en dus ook de verwerende partij gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, het dossier onvolledig en onontvankelijk moeten verklaren. Bovendien werd het gehele aanvraagdossier niet onderzocht op zijn mogelijke milieueffecten, wat een evidente schending uitmaakt van artikel 4.3.3, §2 DABM en artikel 4.7.14/1 VCRO.

Voor zover als nodig, merken de verzoekende partijen nog op dat de verwerende partij ten onrechte aan de gesignaleerde problemen is voorbijgegaan op grond van de stelling dat het voorgenomen project niet m.e.r.-screeningsplichtig zou zijn. Los van het gegeven dat de verwerende partij die stelling niet concreet onderbouwt en dus de materiële motiveringsplicht schendt, zijn wijzigingen aan een project dat voorkomt op de lijst van m.e.r.-screeningsplichtige projecten, ook screeningsplichtig.

De beslissing van de verwerende partij is volgens de verzoekende partijen op meerdere punten fundamenteel onwettig.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het screeningsplichtig karakter van de aanvraag gedurende de administratieve beroepsprocedure én in eerste aanleg nooit ter discussie is gesteld. In die optiek kan er volgens de verwerende partij van een verzwaarde motiveringsplicht geen sprake zijn en diende zij dus niet omstandig te motiveren waarom de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de project-m.e.r.-screeningsplicht valt.

Stadsontwikkelingsprojecten zijn screeningsplichtig. Opdat er sprake zou zijn van een stadsontwikkelingsproject, moet er volgens de verwerende partij evenwel sprake zijn van een project met een zekere impact. Volgens de handleiding van de dienst MER moet er sprake zijn van meerdere woningen met een volume van meer dan 1000 m<sup>3</sup>. In de huidige aanvraag wordt slechts één bijkomende woning voorzien op een perceel dat reeds voor woningbouw was bestemd. Dat kan bezwaarlijk als een handeling met een zekere ruimtelijke impact worden beschouwd.

Ondergeschikt vermeldt de verwerende partij dat, hoewel niet vereist, bij de aanvraag wel degelijk een screeningsnota werd gevoegd.

3.

De tussenkomende partijen laten gelden dat de oorspronkelijke verkaveling van 5 juni 1986 dateert van vóór de m.e.r.-screeningsplicht, die in werking is getreden op 29 april 2013. De verkaveling valt dus niet onder de screeningsplicht en is dus niet te beschouwen als een stadsontwikkelingsproject.

De wijziging van die verkavelingsvergunning valt volgens de tussenkomende partijen evenmin onder de screeningsplicht. Vooreerst wijzen zij er op dat het stadsontwikkelingsproject ruim vóór de inwerkingtreding van de screeningsplicht werd verwezenlijkt. De wijziging bestaat er bovendien in om één oorspronkelijke kavel op te splitsen in twee nieuwe loten. Conform de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften is een dergelijke splitsing mogelijk. De wijziging brengt dus met zich mee dat er één bijkomende woning zou kunnen worden opgericht binnen de perimeter van de bestaande verkaveling. De tussenkomende partijen verwijzen eveneens naar het arrest van de Raad van 7 februari 2017 waarin volgens hen pertinent wordt overwogen dat het begrip stadsontwikkelingsproject wijst op een project met een zekere omvang en het creëren van één enkele woongelegenheid niet als een dergelijk project beschouwd kan worden.

De tussenkomende partijen verwijzen verder nog naar het nieuwe artikel 4.3.1, §2, 2°, a) VCRO. Het voorwerp van de bestreden beslissing bouwt voort op de reeds bestaande residentiële bestemming van de gronden zodat enerzijds het ruimtelijk rendement ten volle wordt geoptimaliseerd en anderzijds, aangezien er slechts één woongelegenheid wordt gecreëerd, er geen wezenlijke impact op het bestaande milieu zal worden teweeggebracht.

Aangezien er geen screeningsplicht geldt voor het voorwerp van de bestreden beslissing, zijn de aangehaalde artikelen van het Besluit Dossiersamenstelling niet van toepassing. Elke overweging die over de project-m.e.r.-screening bijkomend zou worden opgenomen, zou volgens de tussenkomende partijen een overtollig motief zijn.

4.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen er op dat zij nooit hebben aangevoerd dat het voorwerp van de huidige vergunningsaanvraag moet worden gezien als een stadsontwikkelingsproject, maar wel dat de gehele verkaveling als een stadsontwikkelingsproject moet worden beschouwd, waaraan thans wijzigingen worden aangebracht. Het zijn deze wijzigingen die luidens punt 13 van het MER-Besluit onderworpen zijn aan de screeningsplicht. Het loutere feit dat er vandaag wijzigingen worden aangebracht aan wat als stadsontwikkelingsproject wordt aanzien, heeft tot gevolg dat de screening had moeten gebeuren. Het gegeven dat de screeningsplicht ten tijde van de goedkeuring van de oorspronkelijke verkaveling nog niet in voege was, doet volgens de verzoekende partijen geen afbreuk aan voorgaande stelling. Het is volgens hen immers de huidige wijziging aan de verkaveling die op vandaag luidens punt 13 van het besluit van 10 december 2004 onderworpen is aan de screeningsplicht.

De verzoekende partijen benadrukken verder dat de screeningsverplichtingen niet werden nageleefd tijdens de behandeling van het dossier: de aanvraag bevat geen screeningnota en de vergunningverlenende overheid heeft geen screening naar de milieueffecten uitgevoerd.

Het is volgens de verzoekende partijen aanvullend een raadsel wat de bepaling inzake de ruimtelijke rendementsverhoging te maken heeft met de inhoud van het middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.2, §2bis van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), ingevoegd bij artikel 5 van het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luidt als volgt:

*§ 2bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.*

*...*

Artikel 4.3.3, § 2, DABM, zoals vervangen door artikel 6 van het voormelde decreet van 23 maart 2012, luidt als volgt:

*“§ 2. In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen.”*

In artikel 4.7.14/1 VCRO, ingevoegd bij artikel 10 van het decreet van het voormelde 23 maart 2012 en gewijzigd bij artikel 54 van het decreet van 1 maart 2013 houdende diverse bepalingen inzake landbouw, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening, luiden §§ 1 en 2 als volgt:

*“§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.*

*§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.*

*...*

Het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor verkavelingsvergunning bepaalt in artikel 3, §1, 10°, samengelezen met artikel 5, dat wanneer de aanvraag voor een verkavelingswijziging onderworpen is aan een milieueffectenrapportage, het aanvraagdossier een milieueffectenrapport, een verzoek tot ontheffing of een m.e.r.-screeningsnota moet bevatten.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is, zoals ook blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 23 maart 2012 (*Parl. St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1463/1, 7*), een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan de initiatiefnemer moet aantonen ofwel 1) dat er geen

aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, ofwel 2) dat er vroeger een project-MER goedgekeurd werd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Het moet het bestuur toelaten om met kennis van zaken te beoordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu genereert. Die beoordeling moet haar beslag krijgen op grond van de criteria, zoals die in bijlage II bij het DABM omschreven worden. Een project-m.e.r.-screeningsnota is in de regelgeving aldus opgevat als een essentieel instrument voor een correcte inschatting van de aan een project potentieel verbonden milieueffecten en dientengevolge van de toepasselijkheid van de plicht tot het opstellen van een project-MER.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij in administratief beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. De devolutieve werking van het administratief beroep houdt in dat het onderzoek van de aanvraag overgedaan wordt, zonder daarbij door de beslissing in eerste administratieve aanleg gebonden te zijn.

2.

In rubriek 10b van bijlage III van Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (verder: MER-besluit) worden stadsontwikkelingsprojecten vermeld als projecten waarvoor minstens een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld:

*“10 ‘Infrastructuurprojecten.*

*...*

*b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.*

De m.e.r.-regelgeving bevat geen definitie van het begrip ‘stadsontwikkelingsproject’. In de ‘Handleiding stadsontwikkelingsprojecten’ (dienst Mer, departement Omgeving, actualisatie 27 juni 2018) wordt een toelichting gegeven in functie van de toepassing van dit begrip, mede verwijzend naar de Europese Guidance ‘*Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive*’ (European Communities, 2008). Stadsontwikkelingsprojecten zijn projecten die betrekking hebben op de aanwezigheid van meerdere personen in functie van wonen, handelsactiviteiten en dienstverlening. Dergelijke projecten zijn te beschouwen als ‘stedelijk’ van aard, ongeacht de locatie ervan. ‘Stadsontwikkelingsprojecten’ dienen zich dus niet noodzakelijk binnen stedelijk gebied te situeren om onder deze rubriek te vallen.

De term ‘stadsontwikkelingsproject’ wijst op projecten met een zekere omvang en niet op de bouw van één woongelegenheden. Ook kleinere stadsontwikkelingsprojecten kunnen echter aanzienlijke milieueffecten veroorzaken en kunnen dan ook niet louter omwille van hun beperkte omvang worden uitgesloten van de toepassing van de m.e.r.-regelgeving.

Rubriek 13 van bijlage III van het MER-besluit bepaalt:

*“Wijziging of uitbreiding van projecten*

*wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd (niet in bijlage I of II opgenomen wijziging of uitbreiding)”*

3.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat het vergunde project screeningsplichtig is. Volgens hen is de oorspronkelijke verkaveling van 5 juni 1986 te beschouwen als een



stadsontwikkelingsproject in de zin van rubriek 10b van bijlage III van het MER-besluit. De voorliggende verkavelingswijziging vormt in die optiek een wijziging van een project in de zin van artikel 13 van bijlage III van het MER-Besluit.

Er moest volgens hen dus een m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag worden gevoegd en de vergunningverlenende overheid moest in het kader van het onderzoek naar de ontvankelijkheid en de volledigheid op basis van de screeningsnota onderzoeken of er al dan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er een project-MER moet worden opgesteld. Er werd volgens de verzoekende partijen evenwel geen screeningsnota aan het aanvraagdossier toegevoegd, noch werd er in het kader van de ontvankelijkheid en onvolledigheid van het dossier onderzocht of de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten kon veroorzaken. De aangehaalde bepalingen zijn volgens hen dan ook geschonden.

4.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 5 juni 1986 het verkavelen van een terrein in zes loten voor open bebouwing vergunt. Op het lot 3 en het lot 6 was reeds bestaande bebouwing aanwezig in de vorm van woningen, een schuur en een garage, de loten 1, 2, 4 en 5 waren nog onbebouwd. De verkavelingsvoorschriften laten de bouw van woningen met een volume van meer dan 1.000 m<sup>3</sup> toe. De verkavelingsvergunning van 5 juni 1986 omvat in die optiek dan ook een project met een zekere omvang dat verschillende bijkomende woongelegenheden creëert en moet in redelijkheid dan ook worden gekwalificeerd als een stadsontwikkelingsproject in de zin van rubriek 10, b) van bijlage III van het MER-besluit.

De huidige aanvraag voorziet wijzigingen aan die verkavelingsvergunning van 5 juni 1986 door lot 3 op te delen in enerzijds de bestaande bebouwing en anderzijds in nog twee bijkomende loten 3A en 3B voor een gekoppelde bebouwing. Die wijzigingen kunnen worden aanzien als een wijziging aan een reeds vergund project in de zin van rubriek 13 van bijlage III van het MER-besluit en maken de aanvraag in dat geval screeningsplichtig. Volgens de 'Handleiding stadsontwikkelingsprojecten' (dienst Mer, departement Omgeving, actualisatie 27 juni 2018) is er sprake van een wijziging aan een bestaand project in de zin van rubriek 13 wanneer die wijziging een intensiteitsverhoging van de activiteiten inhoudt ongeacht of die intensiteitsverhoging op korte of langere termijn plaatsvindt. Met de gevraagde verkavelingswijziging worden bijkomende bouwloten vergund, wat een intensiteitsverhoging van de woonactiviteit in de oorspronkelijke verkaveling van 5 juni 1986 impliceert.

Het gegeven dat de oorspronkelijke verkaveling van 5 juni 1986 werd gerealiseerd ruim vóór de inwerkingtreding van de Vlaamse m.e.r.-regelgeving, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Het neemt immers niet weg dat die oorspronkelijke verkaveling volgens de huidig geldende regelgeving moet worden aanzien als een stadsontwikkelingsproject, waarvoor reeds een vergunning is afgeleverd en dat is uitgevoerd. De wijziging van een dergelijk project is volgens rubriek 13 van bijlage III van het MER-besluit screeningsplichtig.

5.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat er een project-m.e.r.-screeningsnota aan het dossier werd toegevoegd, zodat de verzoekende partijen niet aantonen dat niet voldaan werd aan de bepalingen inzake de dossiersamenstelling.

Uit de verklaring van de ontvankelijkheid en volledigheid in het administratief dossier blijkt echter niet of met die screeningsnota rekening is gehouden en er aan de hand van die nota concreet werd onderzocht of er al dan niet een milieueffectenrapport moest worden opgesteld. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verklaart de aanvraag zonder enige motivering daaromtrent volledig en ontvankelijk.

Hoewel uit de vaststellingen onder punt 4 blijkt dat de gevraagde verkavelingswijziging minstens kan vallen onder rubriek 13 van bijlage III van het MER-besluit, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing onder het punt 'MER-screening' op louter affirmatieve wijze dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geen betrekking heeft op een project dat voorkomt op de lijst van bijlage III van het MER-besluit en de aanvraag niet screeningsplichtig is. Enig gemotiveerd en zorgvuldig onderzoek naar een eventuele screeningsplicht in de zin van artikel 4.3.2, §2 bis DABM en van de bij de aanvraag gevoegde screeningsnota ontbreekt.

De verwerende partij miskent in haar beoordeling niet alleen artikel 4.3.2, §2bis DABM en de bepalingen uit bijlage III van het MER-besluit, maar ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede en derde middel**

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

## **VII. KOSTEN**

1.

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

De tussenkomende partijen vragen de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen, met inbegrip van de toepasselijke rechtsplegingsvergoeding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep 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.

Gelet op de vaststellingen onder punt VI, wordt de verwerende partij ten gronde in het ongelijk gesteld. Er is dus grond om het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht ten laste te leggen van de verwerende partij en de gevraagde rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partijen.

3.

Het verzoek van de tussenkomende partijen om hun kosten met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding ten laste te leggen, wordt verworpen. Aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure, komt het de Raad passend voor om het door hen betaalde rolrecht ten hunner eigen laste te leggen en niet ten laste van de verwerende partij.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij bovendien niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het

verzoek van de tussenkomende partijen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Reinou SCHERRENS, de heer Brecht VAN POUCKE en mevrouw Liesbeth SCHERRENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen een verkavelingswijzigingsvergunning wordt verleend voor het herindelen van het lot 3: loten 3A en 3B worden gecreëerd met het doel om twee halfopen ééngezinswoningen op te richten op de percelen gelegen te 8730 Oedelem (Beernem), Knesselarestraat zn, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0257B2 en 0257C2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT