

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0125 van 26 maart 2013  
in de zaak 1112/0645/A/4/0569

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]
6. de heer [REDACTED]
7. de heer [REDACTED]
8. de heer [REDACTED]
9. de heer [REDACTED]
10. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

de heer [REDACTED]

wonende te [REDACTED]

waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaat Veerle VEKEMAN

kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19

waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 4 mei 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 8 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor 25 loten, waarvan 20 loten voor halfopen bebouwing en 5 loten voor open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Veerle VEKEMAN die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 19 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

De tussenkomenende partij dient bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove verschillende aanvragen in voor een verkavelingsvergunning voor “*aanleg verkaveling [REDACTED] in de deelgemeente [REDACTED]*”.

Er blijken verschillende standpunten te bestaan over hoeveel aanvragen de tussenkomenende partij heeft ingediend en wanneer.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 oktober 2010 tot en met 8 november 2010, worden 17 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 28 september 2010 een ongunstig advies uit.

De brandweer brengt op 2 oktober 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 7 oktober 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Dienst Openbare Werken van de stad Ninove brengt op 11 oktober 2010 een gunstig advies uit.

De Dienst Leefmilieu van de stad Ninove brengt op 15 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

De verkeerscommissie van de stad Ninove brengt op 18 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 22 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 22 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

RIOP brengt op 10 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Aquafin brengt op 17 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove keurt op 28 april 2011 het wegetracé van de verkavelingsaanvraag goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove verleent op 24 mei 2011 het volgende advies:

“ ...

*Naar aanleiding van de bovengenoemde bezwaarschriften en adviezen is de ontwerper uitgenodigd op het college van burgemeester en schepenen van 12 april 2011 om de problematiek te bespreken. Tijdens dit overleg is gesteld dat het wegtracé vatbaar is voor goedkeuring mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden, verplichtingen en lasten: de voetweg wordt beschouwd als de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het waardevol agrarisch gebied, het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, wordt bijgevoegd bij het uitgesloten perceel 26, de voetweg wordt niet verlegd maar behouden inclusief houtkant als buffer tussen de twee zoneringen,*

*de percelen 17 en 18 worden opgeheven als bouwperceel maar worden ingevuld met een parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur, de erfdienstbaarheid van doorgang naar en ontsluiting van perceel 26 moet behouden blijven, langs de beperkte doorgang wordt voor auto's enkel eenrichtingsverkeer toegelaten;*

*Door het opleggen van deze voorwaarden wordt tegemoet gekomen aan bovengenoemde argumenten 1, 2, 3, 4, 6 en 12 van de bezwaarschriften. De aanleg van de nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wetgeving en de nutsmaatschappijen. Hierdoor wordt aan argument 5 van de bezwaarschriften tegemoet gekomen. Het respecteren van bestaande eigendomsgrenzen is een burgerlijke aangelegenheid en heeft derhalve geen stedenbouwkundige grond. Argument 7 van de bezwaarschriften wordt weerlegd. De extra druk op vlak van mobiliteit wordt volgens de verkeerscommissie niet vermeld als een gegrond argument. De bouwdichtheid wordt verminderd met twee loten en op die plaats wordt een parkeerplaats voorzien. Derhalve wordt aan argument 8 van de bezwaarschriften tegemoet gekomen. Het Hof ter Schuren is reeds gesloopt met bouwvergunning. Argument 9 en ook 10 van de bezwaarschriften hebben geen grond meer. De bouwpercelen van de verkaveling zijn niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er worden voldoende buffers voorzien en elke woning moet voldoen aan de verordening op hemelwater. Derhalve wordt aan argument 11 tegemoet gekomen. De bestaande sociale kenmerken en dimensies van de omgeving zijn geen verworven recht. Dit is geen statisch gegeven en evolueert constant in de tijd. Zodoende is argument 13 ongegrond. De eventueel aangetaste waarde van de bestaande woningen is een commercieel aspect. Derhalve heeft argument 14 geen stedenbouwkundig grond. De inplanting van de percelen houdt rekening met de bepalingen van het hoofdstuk over lichten en zichten van het burgerlijk wetboek en derhalve is argument 15 ongegrond.*

*Rekeninghoudend met de adviezen is het aangewezen om volgende bijkomende voorwaarden, opmerkingen en modaliteiten op te leggen aan de verkavelaar: Het elkertricitetsnet, het gasnet, de telenetinfrastructuur, het waterleidingsnet moeten uitgebreid worden om de verkaveling te bevoorraden. Van de nutsmaatschappijen VMW, Eandis, Belgacom en Telenet moet een gunstig advies verkregen worden. De wegeniswerken, de rioleringswerken, het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet met de openbare verlichting, de TV-industrie, het gasnet en het telefoonnet worden uitgevoerd op kosten van de verkavelaar. De kosten en lasten voor de aanleg van wegenis- en rioleringswerken, aanhorigheden en nutsvoorzieningen mogen niet afzonderlijk of in een afzonderlijke clausule in de verkoopsovereenkomst verhaald worden op de kopers van de percelen. Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 juli 2011 een ongunstig advies:

*“ ...*

- De verkaveling voorziet 25 loten, waarvan 20 loten halfopen bebouwing; dit leidt niet allen tot een relatief grote bouwdichtheid, maar vooral zijn deze halfopen bebouwingen niet in overeenstemming met de aldaar voorkomende kleinschalige verspreide open bebouwingen; dit betekent dan ook een schaal- en stijlbreuk die afbreuk doet aan de aldaar gegroeide stedenbouwkundige aanleg;*
- De bebouwbare zone van de loten 17 tot 23 (en in mindere maten de loten 24 en 25) ligt bijna tot tegen de grens landelijk woongebied/landschappelijk waardevol agrarisch*

*gebied; dit betekent dat de tuinen zullen genomen worden op het 26 dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dit betekent een ongewenste vertuining van agrarisch gebied;*

- *de grens landelijk woongebied/landschappelijk waardevol agrarisch gebied is niet juist voorgesteld, maar is in het voordeel van de verkaveling “hertekend”;*
- *de zuidelijk gelegen voetweg moet voor de realisatie van de verkaveling verplaatst worden; uit de bezwaren blijkt dat deze voetweg nog dagelijks gebruikt wordt door de “zwakke” weggebruiker; daarenboven is een voetweg in een landelijke omgeving te beschouwen als cultureel erfgoed; er is dan ook geen dwingende reden om deze voetweg te verplaatsen;*
- *de verkaveling ligt nabij de vallei van de Beverbeek en derhalve in een potentiële overstromingsgebied;*
- *verkavelingstechnisch gezien voldoet de verkaveling niet; er zijn geen groenvoorzieningen; er zijn geen parkings voor bezoekers; het wegenpatroon is onaanvaardbaar (te rechthoekig wegenpatroon wat kan leiden tot te snel en doorgaand verkeer);*
- *de verkaveling voorziet meer dan 10 loten; het ontvangstbewijs dateert weliswaar uit 2008, maar het plan bij de voorliggende aanvraag dateert van 16/7/2010; op dat ogenblik was de ontwerper dus in kennis van het grond- en pandenbeleid dat dateert van 1/9/2009; het plan voorziet echter niets omtrent sociale last en bescheiden woonaanbod;*
- *De [REDACTED] is een kronkelende smalle landelijke weg; deze is er niet op berekend om bijkomend het verkeer te moeten dragen van een relatief grote verkaveling;*
- *Het CBS van Ninove verstrekt weliswaar een gunstig advies, maar met 13 voorwaarden; deze zijn echter zo fundamenteel dat het aangewezen is een nieuw verkavelingsplan op te stellen;*
- *De verkaveling paalt aan een natuurgebied; het Agentschap Natuur en Bos geeft een omstandig negatief advies verstrekt, waarbij mijn agentschap zich aansluit;*
- *Ook het Departement, DLO geeft een negatief advies en spreekt van “een belasting voor de agrarische dynamiek”;*

*Als conclusie dient gesteld te worden dat het voorliggende verkavelingsplan totaal onaanvaardbaar is; Het plan dient herwerkt te worden in die zin dat enkel aan de [REDACTED] een aantal open bebouwingen kunnen toegestaan worden*  
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove vraagt op 4 oktober 2011 een heroverweging van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Op 21 oktober 2011 bevestigt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove weigert vervolgens op 8 november 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 15 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 maart 2012 om de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“  
...

De juridische aspecten

...

*Zo de verkaveling beperkt wordt tot het gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter is deze principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied valt volgens (de papieren versie van) het gewestplan samen met de voetweg die onderhavig perceel bezwaart.*

*Voorliggend voorstel verkavelt deze voetweg mee, samen met een deel van het aan de zuidelijke zijde van deze voetweg gelegen terreindeel, zodat de verkaveling strijdig is met de geldende gewestplansbestemmingen.*

*Daarenboven is het in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen terreindeel eveneens voorzien van een verdeling, wat evenmin kan aanvaard worden.*

*De loten 17 en 18 -en in minder mate 19, 20 en 21- hebben een achtertuinstrook die grotendeels in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is, zelfs een deel van de bebouwbare oppervlakte van lot 17 ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wat niet kan aanvaard worden. Het uit de verkaveling sluiten van dit deel van de loten is niet geloofwaardig aangezien op die manier loten ontstaan die onvoldoende tuinzone hebben binnen de geëigende zone, wat de facto zal resulteren in een vertuining van het in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen terreindeel.*

*Enkel een nieuw verkavelingsontwerp dat voldoende afstand vrijwaart ten opzichte van de grens woongebied met landelijk karakter - landschappelijk waardevol agrarisch gebied kan hier een oplossing bieden.*

*Daarenboven dient vastgesteld dat voorliggend voorstel ingediend is vooraleer de voetweg verplaatst werd.*

*De door het college van burgemeester en schepenen voorgestelde voorwaarden, die onder meer betrekking hebben op het uitsluiten van het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, het niet verleggen van de voetweg maar behouden inclusief houtkant als buffer tussen de twee zoneringen, uitsluiten van de percelen 17 en 18 om deze in te vullen als parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur, zijn te ingrijpend om lopende de procedure te kunnen aanvaard worden. Dergelijke voorwaarden wijzigen de aanvraag te ingrijpend en kan bezwaarlijk beschouwd worden als beperkte aanpassing die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, zodat dit gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §1 laatste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet kan aanvaard worden.*

*Deze wijzigingen hebben niet het voorwerp uitgemaakt van een openbaar onderzoek.*

*Subsidiar dient opgemerkt te worden dat de bepalingen inzake het decreet grond- en pandenbeleid slechts van toepassing zijn op die aanvragen die werd ingediend vanaf 1 september 2009.*

*De verplichting tot het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm is opgelegd door het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009. Voorliggend ontwerp voldoet niet aan voormelde bepalingen. Dat de aanvraag ingediend zou zijn op 7 november 2008 kan niet aanvaard worden gelet op het gegeven dat de ter*

beoordeling voorliggende plannen gedateerd zijn op 16 juli 2010, zijnde ruim na de inwerkingtreding van voormelde bepalingen.

Het project noodzaakt de aanleg van gemeentewegen. De gemeenteraad van Ninove heeft in zitting van 28 april 2011 het wegtracé met de rooilijnen goedgekeurd, onder een aantal voorwaarden.

#### De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet in 25 loten in oppervlakte variërend tussen 310m<sup>2</sup> en 825m<sup>2</sup>, waarvan 5 loten voor open bebouwing en 20 voor halfopen bebouwing.

Met het verkavelingsvoorstel wordt gepoogd een gebied in te vullen met een 'inbreidingsproject'. Het betreffende gebied is deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter binnen de kern van een landelijk woonlint in de deelgemeente Aspelare, met de nieuwe wegenis vertrekkende vanuit de ■■■■■, een volwaardige weg, zodat hier wel degelijk een verdichtings- en inbreidingsproject kan opgenomen worden.

Bij de ontwikkeling van een dergelijk groot gebied dient ook aandacht besteed te worden aan het voorzien van openbaar groen en parkeerplaatsen. In voorliggend plan wordt geen enkele groene gemeenschappelijke ruimte voorzien die een meerwaarde zou kunnen bieden aan dit project, noch extra parkeerplaatsen.

De voorgestelde verkaveling heeft een dichtheid die hoger ligt dan hetgeen op deze plek wenselijk is en in het RSV voor buitengebied naar voor geschoven wordt. Voorliggend ontwerp is daarenboven aanzienlijk dichter dan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met hoofdzakelijk open bebouwingen op ruime percelen.

Een dergelijke verdichting, waarbij slechts 5 open bebouwingen voorzien worden (waarvan 2 op te korte afstand van of zelfs in het agrarisch gebied), is op deze plek in een buitengebiedkern niet wenselijk. Dit resulteert er onder meer in dat de toegelaten bouwdiepte beperkt werd tot zo'n 15m en de achtertuinstroken gemiddeld slechts 11m diep zijn, wat in een landelijke kern te beperkt is. De achtertuinzones bij de open bebouwingen, die grenzen aan het agrarisch gebied zijn zelfs nog ondieper.

De door de gemeente naar voor geschoven oplossing -de loten 17 en 18 te elimineren als bouwperceel en in te vullen als parking en groenzone- kan bezwaarlijk tijdens de lopende procedure doorgevoerd worden en biedt onvoldoende oplossing aan de hiervoor gesignaleerde tekortkomingen van het ontwerp.

Voor alle loten in de verkaveling zijn dezelfde voorschriften voorgesteld qua kroonlijsthoogte, namelijk tussen 3m en 6m. Bovendien zijn terrassen op de verdieping toegelaten. Voornamelijk in een binnengebied dient er omzichtig omgesprongen te worden met bouwhoogtes en inkijk, dit om de hinder ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing en de toekomstige bebouwingen te beperken tot het normaal aanvaardbare.

De voorgestelde voorschriften zijn onvoldoende eenduidig om rechtszekerheid te bieden aan de kopers van een lot voor halfopen bebouwing, daar bvb. de kroonlijsthoogte vrij gelaten wordt tussen 3m en 6m. Zo wordt gesteld dat de eerste aanvraag toonaangevend is, doch een dergelijke bepaling garandeert geen kwalitatieve plaatselijke aanleg en kan de bouw mogelijkheden van de tweede aanvrager aanzienlijk aantasten. Eenduidige voorschriften kunnen hieraan tegemoet komen.

*Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften niets vermeld i.v.m. bijgebouwen in de tuinzone, zodat volgens de wetgeving 'vrijstelling vergunningsplicht' per perceel een bijgebouw van 40m<sup>2</sup> zou kunnen opgericht worden in de tuinzone. In de voorgestelde verkaveling met loten met beperkte oppervlakte is dit stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.*

*Vertuining van het agrarische gebied kan niet aanvaard worden. Voor de zuidelijk gelegen kavels is het niet mogelijk om het agrarische gebied mee op te nemen in hun tuin. Voor deze kavels kan enkel het gebied ten noorden van de voetweg en houtkant ingenomen worden als tuin.*

*De houtkant langs de voetweg heeft een belangrijke natuurwaarde, en is om die reden te behouden. Bovendien vormt de houtkant een natuurlijke groenbuffer tussen de voetweg (en het agrarisch gebied) en de bebouwing. Het op het terrein verleggen van de voetweg is bijgevolg niet aanvaardbaar.*

*Een nieuwe aanvraag waarbij een beperktere dichtheid gerealiseerd wordt, met aandacht voor gemeenschappelijk groen en parkeerplaatsen, en waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande voetweg, evenals met voldoende afstanden tot het agrarisch gebied, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 maart 2012 beslist de verwerende partij op 22 maart 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Zo de verkaveling beperkt wordt tot het gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter is deze principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied valt volgens (de papieren versie van) het gewestplan samen met de voetweg die onderhavig perceel bezwaart.*

*De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden resulteren erin dat enkel het in de geëigende zone gelegen terreindeel verkaveld wordt.*

*Subsidiar dient opgemerkt te worden dat de bepalingen inzake het decreet grond- en pandenbeleid slechts van toepassing zijn op die aanvragen die werd ingediend vanaf 1 september 2009. Het ontvangstbewijs van deze aanvraag dateert van daarvoor, zodat het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van voormeld decreet valt.*

*Het project noodzaakt de aanleg van gemeentewegen. De gemeenteraad van Ninove heeft in zitting van 28 april 2011 het wegtracé met de rooilijnen goedgekeurd, onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn stipt na te leven.*



#### De goede ruimtelijke ordening

*De door het college naar voor geschoven voorwaarden resulteren er in dat een kwalitatieve verkaveling ontstaat die qua dichtheid aansluit bij hetgeen gangbaar is voor een dergelijke omgeving.*

*Deze voorwaarden garanderen bijgevolg een ontwikkeling die een kwalitatieve inbreiding van dit terrein vormt.*

*De argumentatie van appellant, waaruit onder meer blijkt dat hij akkoord gaat met de voorgestelde voorwaarden, wordt bijgetreden.*

*De voorwaarden zijn inderdaad niet van die aard dat zij de indeling of structuur van de verkaveling grondig wijzigen.*

*Het advies van het Agentschap voor Natuur en bos dd. 22 oktober 2010 wordt inderdaad opgevangen door de bijzondere voorwaarden zoals voorgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen inzake het behoud van de bestaande voetweg en houtkant. Tevens werd door het College verduidelijkt dat de bestaande voetweg moet beschouwd worden als grens tussen het woon- en agrarisch gebied. Wat betreft de bemerkingen van het Agentschap voor Natuur en bos inzake de opvang, infiltratie en afvoer van regenwater, kan verwezen worden naar de gunstige adviezen van de VMM, RIOP en Aquafin.*

*...*

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

*“ ...*

- de voetweg wordt beschouwd als de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het waardevol agrarisch gebied,*
- het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, wordt bijgevoegd bij het uitgesloten perceel 26,*
- de voetweg wordt niet verlegd maar behouden inclusief houtkant als buffer tussen de twee zoneringen,*
- de percelen 17 en 18 worden opgeheven als bouwperceel maar worden ingevuld met een parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur,*
- de erfdienstbaarheid van doorgang naar en ontsluiting van perceel 26 moet behouden blijven,*
- langs de beperkte doorgang wordt voor auto's enkel eenrichtingsverkeer toegelaten;*
- Volgende praktische voorwaarden zijn na te leven:*
  - 1. Het elektriciteitsnet, het gasnet, de telenetinfrastructuur, het waterleidingsnet moeten uitgebreid worden om de verkaveling te bevoorraden. Van de nutsmaatschappijen VMW, Eandis, Belgacom en Telenet moet een gunstig advies verkregen worden. De wegeniswerken, de rioleringswerken, het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet met de openbare verlichting, de TV-distributie, het gasnet en het telefoonnet worden uitgevoerd op kosten van de verkavelaar. De kosten en lasten voor de aanleg van wegenis- en rioleringswerken, aanhorigheden en nutsvoorzieningen mogen niet afzonderlijk of in een afzonderlijke clause in de verkoopsovereenkomst verhaald worden op de kopers van de percelen. Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.*
  - 2. Na uitvoering van de werken, de wegzate, de parking, de volledige wegenis- en rioleringsinfrastructuur evenals alle nutsleidingen moeten deze kosteloos aan de stad Ninove afgestaan worden.*

3. *Het project en de dossiersamenstelling van de wegenis moet gerealiseerd worden volgens standaardbestek 250.*
4. *Het project moet voldoen aan de voorschriften van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer.*
5. *Het project moet voldoen aan de voorwaarde gesteld door de brandweer over de bovengrondse hydranten.*
6. *Het project moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn door VMM:*
  - *De individuele woningen moeten overeenkomstig volgende aandachtspunten inzake gescheiden afvoer, hergebruik van hemelwater en het gebruik van waterdoorlatende materialen, ontworpen worden:*
    - *Hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering, respectievelijk DWA riolering.*
    - *Indien geen gescheiden rioleringstelsel in de straat aanwezig is, moet het hemelwater en afvalwater minstens gescheiden afgevoerd worden tot op de perceelsgrens.*
    - *De afwatering moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.*
    - *Per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd.*
    - *Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht.*
    - *Verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.*
    - *Er dient op de noodoverlaat van het DWA pompstation een terugslagklep voorzien te worden, aangezien het waterpeil in de RWA bufferkoker hoger komt dan het overstortpeil van de noodoverlaat.*
    - *De voorwaarden van ANB voor het lozen van hemelwater in de gracht dienen nageleefd te worden.*
    - *DWA leiding doortrekken tot [REDACTED]. Inspectieput D3 moet worden verplaatst tot aan de [REDACTED].*
    - *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dient gevolgd te worden.*
    - *De aansluiting van de ontworpen DWA-leiding kan gebeuren op inspectieput K107 van de collector.*
    - *Respecteren van volgende algemene richtlijnen:*
      - *Behoudens afwijking toegestaan door Aquafin mag enkel droogweerafvoer (DWA) worden aangesloten.*
      - *De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250.*
      - *Aansluiting op inspectieput moet worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250, hoofdstuk 7, art. 3.10 met dien verstande dat het dichten van de aansluitopening in een betonnen inspectieput gebeurd d.m.v. beton.*
      - *Voor eventuele opbraak en herstelling van wegenis dient contact genomen met en gewerkt volgens de voorwaarden opgelegd door de eigenaar van de wegenis.*
      - *Gravitaire aansluitingen van kelders zijn niet toegelaten.*
      - *Voor de aansluiting van RWA op de bestaande gracht en de Beverbeek dient advies ingewonnen te worden bij de provincie. Dit is ten tijde van de aanvraag reeds gebeurd en goed bevonden;*
  - *Om het behoud te garanderen van de waardevolle houtkant langsheen de voetweg dient de houtkant en voetweg overgedragen te worden aan de stad analoog aan de andere wegenis en infrastructuur die overgedragen wordt aan de stad.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden voor wie de beroepstermijn van 45 dagen ingaat de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit de gegevens van het dossier blijkt niet de startdatum van de aanplakking. Wel blijkt dat de bestreden beslissing bij aangetekende brief van vrijdag, 30 maart 2012 is bezorgd aan de aanvrager, waardoor de aanplakking alleszins niet vroeger kon gebeuren dan maandag, 2 april 2012.

Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld door neerlegging ter griffie op 4 mei 2012, is derhalve tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

*De [REDACTED] is een bij uitstek landelijke, rustige straat, waar zich thans in totaal slechts 14 woningen bevinden, en wordt gekenmerkt door kleinschalige, verspreide, open bebouwingen. Voor verzoekende partijen was de rustige, groene en landelijke omgeving overigens de reden bij uitstek om hier te komen wonen.*

...

*De leefomgeving van verzoekende partijen zal daardoor drastisch veranderen. Het uitgesproken landelijke karakter van de [REDACTED] wordt door deze verkaveling onherroepelijk tenietgedaan, hetgeen voor verzoekende partijen zowel een verminderd woongenot als een waardevermindering van hun eigendom meebrengt.*

*De realisatie van de verkaveling zal bovendien voor de verzoekende partijen een aanzienlijk verlies aan privacy meebrengen. Blijkens de verkavelingsvoorschriften mag de kroonlijsthoogte immers tussen 3m en 6m bedragen, terwijl op de bovenverdiepingen zelfs terrassen worden toegelaten. Mede door de geringe afstand van de woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing zal er onvermijdelijk sprake zijn van inkijk, in het bijzonder wat de woningen van de eerste en de derde verzoekende partij betreft. Tevens zal er sprake zijn van een verlies aan lichtinval. Een realisatie van een verkaveling van deze omvang zal bovendien leiden tot ernstige mobiliteitsproblemen in de smalle, kronkelende [REDACTED], die geenszins is voorzien op de aanzienlijke toename van het verkeer dat door een dergelijke verkaveling wordt gegenereerd. Behalve met deze verkeershinder zullen de verzoekende partijen ongetwijfeld geconfronteerd worden met een toename van geluidshinder in een mate die zij in dit gebied niet hoefden te verwachten.*

...”

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

“ ...

*Verzoekende partijen stellen dat zij als direct omwonenden rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen zullen ondervinden ingevolge de verlening van de verkavelingsvergunning dd. 22 maart 2012 en derhalve over het rechtens vereiste belang beschikken om deze aan te vechten.*

*Punt is evenwel dat verzoekende partijen op **geen enkele wijze aantonen dat zij effectief eigenaar of bewoners zijn van een onroerend goed gelegen in de onmiddellijke omgeving van voormelde verkaveling.***

*Zij leggen hieromtrent geen enkel eigendomsattest, noch attest van woonst, voor.*

*Ook wat betreft de zogenaamde hinder die zij zullen lijden ingevolge de afgifte van voormelde verkavelingsvergunning – i.e. waardevermindering van hun eigendom, verlies privacy, inkijk, verlies lichtinval, mobiliteitsproblemen enz – dient opgemerkt dat men zich beperkt tot louter de formulering van ‘veronderstellingen’, **doch hier geen enkel concreet bewijs van voorlegt** (bv. aan de hand van een licht-schaduwsimulatie, mobiliteitsstudie enz.).*

*Bovendien dient opgemerkt dat het nadeel of de hinder die verzoekende partijen claimen te zullen ondervinden, **geenszins kan volgen uit de afgifte van voormelde verkavelingsvergunning**, doch – wanneer dit effectief het geval zou zijn – **slechts het gevolg kan zijn van de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.***

*Op dit ogenblik is immers nog niet duidelijk hoeveel kavels effectief zullen worden ontwikkeld – men kan er immers ook voor opteren om 2 halfopen kavels te kopen om er vervolgens 1 open bebouwing op te realiseren – laat staan dat reeds vaststaat welk type woning toekomstige kopers wensen te bouwen (hoogte, al dan niet met ramen die uitgeven of omwonenden enz.).*

*In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen aannemen, zullen niet alle toekomstige eigenaars van een lot uit de verkaveling, maximaal gebruik maken van de geldende voorschriften.*

*Tot slot gaat men er verkeerdelijk van uit dat het aspect ‘goede ruimtelijke ordening’ een statisch gegeven is zodat ‘slechts bebouwing is toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is’, terwijl integendeel, dit aspect eveneens onderhevig is aan maatschappelijke evoluties en noden van vandaag die – noodzakelijk – evolueren naar woonconcepten waarbij er voor geopteerd wordt om de beschikbare oppervlakte zo efficiënt mogelijk te gebruiken (lees: kleinere en meer kavels ontwikkelen op beschikbare sites), teneinde alsnog betaalbare woningen aan jonge gezinnen en ouderen te kunnen aanbieden.*

*Deze maatschappelijke evolutie mag en kan niet genegeerd worden door verzoekende partijen.*

*Uit hetgeen voorafgaat, blijkt dan ook dat verzoekende partijen niet over het vereiste belang beschikken, respectievelijk hiervan niet de nodige bewijsstukken hebben voorgelegd.*

...”

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

*Zoals in het inleidende verzoekschrift werd uiteengezet, kunnen de verzoekende partijen als direct omwonenden rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden ingevolge de verlening van de verkavelingsvergunning en beschikken zij derhalve over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, onder 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dat geldt in het bijzonder voor de eerste, de tweede, de derde en de zevende verzoekende partij, waarvan de eigendommen onmiddellijk palen aan het te verkavelen terrein, terwijl de eigendommen van de vijfde en de zesde verzoekende partij zich situeren onmiddellijk ten westen van het te verkavelen terrein, aan de overkant van de bestaande [REDACTED]. De verkaveling zal echter gevolgen teweegbrengen waardoor alle verzoekende partijen hinder of nadelen kunnen ondervinden. Het uitgesproken landelijke karakter van de [REDACTED], die thans slechts 14 woningen telt, zal immers door de realisatie van een verkaveling van 23/25 woningen, waarvan 20 halfopen bebouwingen, onherroepelijk verloren gaan, terwijl er ook geluidshinder te verwachten valt. Voor de verzoekende partijen was het landelijke en rustige karakter van de omgeving een belangrijke reden om hier te wonen. Er zal dan ook sprake zijn van een verminderd woongenot voor de verzoekende partij, nog afgezien van de waardevermindering die hun woning zonder twijfel zal ondergaan als gevolg van de inplanting van een dicht bebouwde woonwijk in de onmiddellijke omgeving. De mobiliteitsproblemen die de realisatie van de verkaveling in de smalle [REDACTED] onvermijdelijk zal veroorzaken, zullen eveneens alle verzoekende partijen treffen.*

...

*De eerste en de derde verzoekende partij tenslotte zullen als gevolg van het bestreden besluit onvermijdelijk geconfronteerd worden met een verlies aan privacy en met inkijk van de nieuwe bewoning, gelet op de geringe afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van hun eigendommen en op het feit dat de verkavelingsvoorschriften een kroonlijsthoogte tot 6 meter toelaten en dat op de bovenverdiepingen zelfs terrassen worden toegelaten.*

*Waar de tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen zich inzake de hinder beperken tot de formulering zonder enig concreet bewijs (bvb. aan de hand van een licht-schaduwsimulatie, een mobiliteitsstudie, enz.) hanteren zij een te strenge maatstaf voor de beoordeling van het rechtens vereiste belang.*

...

*Het verlangen van het leveren van een ‘bewijs’ van de hinder of nadelen door de verzoekende partijen, werpt een bijna onoverwinnelijke drempel op voor derde belanghebbenden om een vergunningsbeslissing aan te vechten door middel van een verzoekschrift tot vernietiging.*

...

*Het nadeel of de hinder voor de verzoekende partijen vloeien echter niet voort uit de afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningen die binnen het kader van de bestreden verkavelingsvergunning zullen worden verleend, maar uit de verkavelingsvergunning zelf, die voorziet in de aanleg van nieuwe wegenis (zogenaamde grote verkaveling) en in een dichtheid die niet in overeenstemming is met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving. De hinder of nadelen zijn m.a.w. het gevolg van de realisatie van het gehele ‘project’. De opvatting van de tussenkomende partij zou er aldus toe leiden dat de verzoekende partijen op geen enkel ogenblik voor hun rechten en belangen kunnen opkomen.*

...

*Bepaalde aspecten van de hinder of nadelen die de verzoekende partijen als gevolg van het bestreden besluit kunnen ondervinden, kunnen overigens onmogelijk voortvloeien uit één enkele stedenbouwkundige vergunning. Dat geldt in het bijzonder voor de mobiliteitsaspecten, voor de teloorgang van het uitgesproken landelijk karakter van de [REDACTED] en de daaruit voortvloeiende vermindering van het woongenot alsmede van de waarde van de eigendommen, en voor de mogelijke geluidshinder.*

*...*

*Dat het, zoals de tussenkomende partij stelt, niet zeker is dat alle toekomstige eigenaars van een lot uit de verkaveling maximaal gebruik zullen maken van de geldende voorschriften, is een niet ter zake doend argument. Het is immers evenmin zeker dat zij er geen maximaal gebruik van zullen maken. Indien de verzoekende partijen de bestreden verkavelingsvergunning niet zouden aanvechten en vervolgens beroep zouden instellen tegen een stedenbouwkundige vergunning die met deze verkavelingsvergunning in overeenstemming is, zouden zij zich naar alle waarschijnlijkheid moeten laten tegenwerpen dat zij de verkavelingsvergunning hadden moeten aanvechten die deze stedenbouwkundige vergunning toelaat.*

*...*

*De tussenkomende partij voert in haar toelichtende nota nopens het belang van de verzoekende partijen nog aan dat de verzoekende partijen er ten onrechte zouden van uit gaan dat het aspect 'goede ruimtelijke ordening' een statisch gegeven is zodat 'slechts bebouwing is toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is', terwijl 'de goede ruimtelijke ordening' eveneens zou onderhevig zijn aan maatschappelijke evoluties en noden van vandaag die evolueren naar woonconcepten waarbij er voor geopteerd wordt om de beschikbare oppervlakte zo efficiënt mogelijk te gebruiken teneinde betaalbare woningen te kunnen aanbieden aan jonge gezinnen en ouderen. Deze maatschappelijke evolutie zou door de verzoekende partijen niet mogen worden genegeerd. Deze overwegingen zijn evenwel irrelevant voor de beoordeling van de aanwezigheid van het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, onder 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het betoog van de verzoekende partijen in hun verzoekschrift dat zij als directe omwonenden hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunning, overtuigt. Het aangevraagde betreft een verkavelingsproject voor 25 loten, waarvan 20 voor halfopen bebouwing. Het standpunt van de verzoekende partijen dat de bestaande toestand een rustige leefomgeving is met hoofdzakelijk open bebouwing op ruime percelen wordt bevestigd door de gegevens van het dossier. Er kan aangenomen worden dat de woonomgeving door de bestreden vergunning in ernstige mate kan wijzigen. De door de verzoekende partijen maken hun vrees voor hinder en nadelen naar woongenot, aannemelijk. De verzoekende partijen ontwikkelen ter zake ook middelen. Ze tonen voldoende aan een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vrezen te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij brengen bovendien getuigschriften van woonst bij waaruit blijkt dat zij in de onmiddellijke omgeving wonen van het bestreden verkavelingsproject.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Schriftelijke machtiging**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen schriftelijke machtiging aan de heer █████ voorleggen en dat het verzoekschrift evenmin door de heer █████ werd ondertekend.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen hebben samen met het verzoekschrift, dat ze zelf hebben ondertekend, een document voorgelegd waaruit een machtiging blijkt aan de heer █████ om als raadsman op te treden in het beroep tot vernietiging voor de Raad.

De exceptie van de tussenkomende partij mist op dat punt feitelijke grondslag.

Het verlenen van een machtiging belet de verzoekende partijen niet om het verzoekschrift tot vernietiging eigenhandig te ondertekenen.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1., §§1 en 2 van de VCRO, van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij KB van 30 mei 1978, van artikel 6.1.2.2.1 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*En terwijl krachtens artikel 4.3.1., §2, onder 1° en 2°, VCRO het aangevraagde moet worden beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op, onder meer, de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en gebruik sgenot, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand.*

*En terwijl een verkaveling van de omvang als waarvan in dezen sprake is, leidt tot een bouwdichtheid die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige situatie in de onmiddellijke omgeving van het te verkavelen terrein, terwijl bovendien de voorziene 20*

*halfopen bebouwingen niet in overeenstemming zijn met de in de onmiddellijke omgeving voorkomende kleinschalige, verspreide, open bebouwingen, hetgeen een schaal- en stijlbreuk inhoudt die afbreuk doet aan de aldaar gegroeide stedenbouwkundige aanleg.*

*En terwijl het te verkavelen terrein volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen is in woongebied met landelijk karakter, waar, krachtens artikel 6.1.2.2.1. van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in de landelijke dorpen en gehuchten steeds rekening moet worden gehouden met het (landelijke) karakter van de omgeving en bebouwing slechts kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is.*

*En terwijl het bestreden besluit er geen blijk van geeft dat de Bestendige Deputatie het aangevraagde heeft getoetst aan de ordening in de onmiddellijke omgeving, nu zij enkel stelt dat de door het College van burgemeester en schepenen van Ninove geformuleerde voorwaarden tot gevolg hebben dat er een kwalitatieve verkaveling ontstaat die "qua dichtheid aansluit bij hetgeen gangbaar is voor een dergelijke omgeving" en voor het overige de argumentatie van de appellant zonder meer bijtreedt.*

*...*  
*En terwijl de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de administratieve procedure in eerste aanleg - onder verwijzing naar het feit dat door de verkaveling een nieuwe stedenbouwkundige situatie ontstaat die haaks staat op de bestaande gegroeide stedenbouwkundige aanleg en die derhalve de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt — het voorliggende verkavelingsplan "totaal onaanvaardbaar" noemde en daarom negatief adviseerde, waarbij hij aangaf dat het plan diende te worden herwerkt "in die zin dat enkel aan de [REDACTED] een aantal open bebouwingen kunnen toegestaan worden".*

*En terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag aan de Bestendige Deputatie eveneens tot de conclusie kwam dat het beroep van de verwerende partij niet voor inwilliging vatbaar was en de verkavelingsvergunning diende te worden geweigerd, daarbij onder meer stellende dat de voorgestelde verkaveling een dichtheid heeft die hoger ligt dan hetgeen op deze plek in een buitengebiedkern wenselijk is en dat het voorliggende ontwerp bovendien aanzienlijk dichter is dan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met hoofdzakelijk open bebouwingen op ruime percelen.*

*...*  
*En terwijl in de motivering van het bestreden besluit geen enkele aandacht wordt besteed aan het aspect van de privacy van de omwonenden, in het bijzonder wat de bewoners van de woningen met de huisnummers 4, 6 en 8 betreft, die onder meer zullen worden geconfronteerd met inkijk, temeer daar volgens de verkavelingsvoorschriften voor alle loten een kroonlijsthoogte tot 6 m wordt toegelaten en er bovendien terrassen op de verdiepingen worden toegelaten.*

*En terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag aan de Bestendige Deputatie opmerkt dat voornamelijk in een binnengebied omzichtig dient te worden omgesprongen met bouwhoogtes en inkijk, teneinde de hinder ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing en de toekomstige bebouwingen te beperken tot het normaal aanvaardbare, hetgeen door de Bestendige Deputatie op geen enkele manier wordt weerlegd en met welke overweging op geen enkele manier rekening wordt gehouden.*

*En terwijl in de motivering van het bestreden besluit evenmin enige aandacht wordt besteed aan het aan de verkaveling verbonden mobiliteitsaspect, hoewel het negatieve*



advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de administratieve procedure in eerste aanleg mede was gebaseerd op het feit dat de [REDACTED] een smalle, landelijke weg is, die er niet op berekend is om het bijkomend verkeer te moeten dragen van een verkaveling van deze omvang.

En terwijl de door het bestreden besluit aan de verlening van de verkavelingsvergunning verbonden 'voorwaarden', die een bijna letterlijke overname zijn van de voorwaarden geformuleerd in het vooradvies van het College van burgemeester en schepenen van Ninove, geenszins de bezwaren doen vervallen die tijdens het openbaar onderzoek door de verzoekende partijen werden ingediend en door zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (in zijn advies in de eerste aanleg van de administratieve procedure) als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (in zijn verslag aan de Bestendige Deputatie in de administratieve beroepsfase) werden geformuleerd inzake de bouwdichtheid, de omvang van de verkaveling, de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de weerslag op de privacy van de omwonenden, enzovoort, nu deze voorwaarden slechts tot gevolg hebben dat twee percelen (nrs. 17 en 18) worden opgeheven als bouwperceel en worden bestemd als parking en groenzone, terwijl het aantal halfopen bebouwingen hetzelfde blijft.

En terwijl deze voorwaarden eveneens voorzien in de uitsluiting van het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt (te voegen bij perceel nr. 26), hetgeen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet geloofwaardig wordt genoemd "aangezien op die manier loten ontstaan die onvoldoende tuinzone hebben binnen de geëigende zone, wat de facto zal resulteren in een vertuining van het in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen terreindeel", welke opmerking geenszins wordt weerlegd door de verwerende partij.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De deputatie beoordeelt de aanvraag als kwalitatief op voorwaarde dat de voorwaarden zoals voorgesteld door het college worden opgelegd. Hiermee motiveert de deputatie voldoende waarom zij de aanvraag vergunbaar acht en toont zij aan rekening te hebben gehouden met de onmiddellijke omgeving.

Als orgaan van actief bestuur is de deputatie niet verplicht om alle bezwaren te ontmoeten. Het volstaat dat de motivering 'draagkrachtig' is, m.n. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen (MAST A., e.a., Overzicht van het Belgisch administratief recht, Kluwer, 2009, nr. 899).

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

De verzoekende partijen lijken hierbij voorbij te gaan aan het feit dat uw Raad – bij de uitoefening van het haar opgedragen wettigheidsstoezicht – haar beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

...

Wat betreft de schaal en dichtheid die ingevolge voormelde verkavelingsvergunning zal kunnen worden gerealiseerd, dient opgemerkt dat verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij tot een onredelijke beoordeling is gekomen van de aanvraag wanneer zij oordeelt dat voorliggend project een kwalitatieve verkaveling beoogt die qua dichtheid aansluit bij hetgeen – op vandaag – gangbaar is voor een dergelijke omgeving.

...

De voorwaarden die werden opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen, respectievelijk de Deputatie - met name de opheffing van de loten 17 en 18 als bouwloten om ze in te vullen als parking, respectievelijk als groen- en/of speelzone – leiden er dan ook toe dat de verkaveling nog slechts 3 open bebouwingen en 20 halfopen bebouwingen zal omvatten, zodat een **woondichtheid van 18,2 w/ha** zal worden bereikt, hetgeen bezwaarlijk als 'overdreven' kan worden beschouwd, **gelet op o.a. de norm van 20 w/ha die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Ninove wordt gehanteerd** (zie stuk 10).

Artikel 6.1.2.2.1 van de omzendbrief van 8 juli 1997 stelt trouwens uitdrukkelijk dat **nieuwe structuren** niet zijn uitgesloten in landelijke dorpen en gehuchten. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Appartementbouw is er om die reden niet op zijn plaats.

Voorliggend project voorziet evenwel niet in appartementbouw, doch wel in de realisatie van (half)open bebouwing – i.e. nieuwe structuren - rekening houdende met de maatschappelijke realiteit van vandaag die er in bestaat dat een verspreide, open bebouwing met ruime tuin erbij eerder uitzondering dan regel is geworden, dit in tegenstelling tot de bouwtenens van een 20-tal jaar geleden.

Volgens verzoekende partijen werd onvoldoende rekening gehouden met hun argumenten inzake verlies van privacy en inkijk, doch dergelijke kritiek is hier niet op zijn plaats temeer 1) het project voldoet aan alle eisen/voorschriften inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek en 2) deze aspecten dienen beoordeeld te worden bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor oprichting van een woning en waarbij rekening kan worden gehouden met de concreet hoogtes en ramen die zullen worden voorzien (i.e. gegeven waar men momenteel nog geen zicht op heeft).

...

Ook wat betreft het zogenaamde mobiliteitsaspect, dient besloten te worden dat verzoekende partijen aan de hand van geen enkel concreet element kunnen aantonen dat de beslissing van verwerende partij onredelijk is.

De loutere omstandigheid dat de verzoekende partij een tegengesteld standpunt huldigt, maakt de bestreden beslissing niet zonder meer onwettig

..."

De verzoekende partijen dupliceren:

" ...

Uit de geciteerde overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat er van een zelfstandige toetsing door de Bestendige Deputatie van de verkavelingsaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening geen sprake is geweest. Nochtans heeft uw Raad in zijn arrest nr. A/2012/0118 van 27 maart 2012 gesteld dat, wanneer de Bestendige Deputatie uitspraak doet over een bij haar op basis van artikel 4.7.21, §1, en 4.7.23, §1 VCRO ingesteld beroep tegen een beslissing van het College van burgemeester en schepenen,

*zij optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege, zodat zij de aanvraag in zijn geheel dient te onderzoeken.*

...

*Doordat elke motivering op dit punt ontbreekt, kan evenmin worden nagegaan of er in dat opzicht sprake was van een zorgvuldig onderzoek van het dossier.*

...

*De verwerende partij motiveert verder niet waarom de door het College van burgemeester en schepenen voorgestelde voorwaarden van dien aard zouden zijn om een kwalitatieve verkaveling te garanderen die in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving. Dit wordt zonder meer geponeerd.*

...

*Door toepassing te maken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO geeft de verwerende partij overigens zelf toe dat de verkavelingsaanvraag, die voorziet in 20 halfopen en 5 open bebouwingen, zonder deze voorwaarden zou moeten worden geweigerd wegens strijd met het gewestplan en/of de goede ruimtelijke ordening.*

*In tegenstelling tot wat de tussenkommende partij in haar toelichtende nota stelt, vloeit uit hetgeen hiervoor werd uiteengezet wel degelijk voort dat de verwerende partij tot een onredelijke beoordeling is gekomen van de aanvraag door te oordelen dat voorliggend project een kwalitatieve verkaveling beoogt die qua dichtheid aansluit bij hetgeen gangbaar is voor een 'dergelijke omgeving'. Dat er een maatschappelijke tendens bestaat om spaarzaam om te springen met de nog beschikbare oppervlakte teneinde eenieder de mogelijkheid te bieden om een eigen woning te verwerven, is een overweging die als zodanig niet van stedenbouwkundige aard is.*

...

*Overigens besteedt de verwerende partij in het bestreden besluit geen enkele aandacht aan deze overweging van maatschappelijke aard, althans blijkt daarvan niets uit de motivering van het bestreden besluit. Evenmin wordt in het bestreden besluit verwezen naar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ninove*

...

*Voor de stelling van de tussenkommende partij dat de problematiek van privacy en inkijk moet worden beoordeeld bij de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een woning, wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent in deze nota wordt aangevoerd bij de bespreking van het belang van de verzoekende partijen.*

...”

## *Beoordeling door de Raad*

### *1.*

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer 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, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook*

*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

...”

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.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Het aangevraagde betreft een verkavelingsproject voor 25 loten, met 20 loten voor halfopen bebouwing, op een terrein dat in de bestreden beslissing wordt omschreven als gelegen binnen de kern van een landelijk woonlint dat deel uitmaakt van de deelgemeente Aspelare. Nog volgens de bestreden beslissing is het perceel gelegen ten oosten en ten zuiden van de smalle en voldoende uitgeruste gemeenteweg [REDACTED], in de omgeving gekenmerkt door open bebouwingen en bestaat het overheersende gabariet binnen deze landelijke kern uit één volwaardige bouwlaag onder hellende bedaking.

Het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is onder meer gesteund op de overwegingen dat (1) het verkavelingsproject voor 25 loten, waarvan 20 loten halfopen bebouwing leidt niet alleen tot een relatief grote bouwdichtheid, maar vooral zijn deze halfopen bebouwingen niet in overeenstemming met de aldaar voorkomende kleinschalige verspreide open bebouwingen, waardoor het project een schaal- en stijlbreuk betekent die afbreuk doet aan de aldaar gegroeide stedenbouwkundige aanleg, (2) verkavelingstechnisch gezien voldoet de verkaveling niet : er zijn geen groenvoorzieningen, er zijn geen parkings voor bezoekers en het wegenpatroon is onaanvaardbaar (te rechthoekig wegenpatroon wat kan leiden tot te snel en doorgaand verkeer) (3) de [REDACTED] is een kronkelende smalle landelijke weg, die er niet op berekend is om bijkomend het verkeer te moeten dragen van een relatief grote verkaveling.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde onder meer, zo blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald onder de feiten uiteenzetting, dat (1) de voorgestelde verkaveling een dichtheid heeft die hoger ligt dan hetgeen op deze plek wenselijk is en in het RSV voor buitengebied naar voor geschoven wordt, dat het ontwerp daarenboven aanzienlijk dichter is dan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met hoofdzakelijk open bebouwingen

op ruime percelen, dat een dergelijke verdichting, waarbij slechts 5 open bebouwingen voorzien worden (waarvan 2 op te korte afstand van of zelfs in het agrarisch gebied), op deze plek in een buitengebiedkern niet wenselijk is en dat (2) de door de gemeente naar voor geschoven oplossing onvoldoende oplossing biedt aan de tekortkomingen van het ontwerp.

Ook tijdens het openbaar onderzoek zijn bezwaren ingediend met betrekking tot de te grote dichtheid en de verstoring van de landelijke bebouwingswijze.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

4.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij niet verder dan volgende overweging:

*“De door het college naar voor geschoven voorwaarden resulteren er in dat een kwalitatieve verkaveling ontstaat die qua dichtheid aansluit bij hetgeen gangbaar is voor een dergelijke omgeving.*

*Deze voorwaarden garanderen bijgevolg een ontwikkeling die een kwalitatieve inbreiding van dit terrein vormt.”*

Het bestreden besluit bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

#### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor 20 halfopen en 5 open bebouwingen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1750 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ