

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0927  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0613/SA/0587

Verzoekende partij	mevrouw <b>Godelieve VAN POPPEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 juni 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 april 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 12 januari 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een vergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in vier loten op een perceel gelegen te 9190 Stekene, Zeshoekstraat 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 60D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verwerpt met een arrest van 6 oktober 2015 met nummer RvVb/S/2015/0074 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

Op 19 augustus 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een vergunning voor *“een verkaveling voor 3 kavels voor duowoningen langsheen Zeshoekstraat en 1 kavel voor een vrijstaande ééngezinswoning met ontsluiting naar Huickstraat”*.

Voor het perceel werd reeds op 7 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van de bestaande gebouwen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’ deels gelegen in woongebied en deels in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 september 2014 tot en met 14 oktober 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar brengt op 6 januari 2015 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

“...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan.*

*De aanvraag omvat het volgende: verkavelen in 4 loten voor woningbouw en lot 5 voor parkeergelegenheid.*

*Het perceel is onbebouwd. Er werd reeds een vergunning verleend voor het slopen van bestaande gebouwen om het perceel bouwrijp te maken.*

*De volmacht van de eigenaars van het perceel aan de verkavelaar is bijgevoegd.*

*Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties merkbaar op het perceel.*

*Het goed paalt aan een voldoende uitgeruste buurtweg binnen een woonomgeving gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwing.*

*Langsheen de Zeshoekstraat worden 3 loten voorzien, waarvan lot 1 en lot 2 gesloten bebouwingen zijn en lot 3 een halfopen bebouwing.*

*Per lot kan een duowoning voorzien worden.*

*De voorbouwlijn van deze woningen ligt op 10m achter de openbare weg. Deze zone (lot 5) zal ingericht worden met parkeerplaatsen.*

*Tegen de achterste perceelsgrens kunnen garages opgericht worden. Op lot 1, 3 garages, op lot 2, 2 garages en op lot 3, 3 garages.*

*De bouwvrije zijdelingse strook rechts bedraagt 3,00m en is stedenbouwkundig verantwoord. Deze strook is belast met overweg zodat de garages bereikbaar zijn.*

*De nieuwe loten hebben voldoende grootte in functie van voorliggend project.*

*Na bebouwing blijft nog voldoende tuinoppervlakte behouden.*

*Op lot 4 wordt een vrijstaande woning opgericht die bereikbaar is via de Huickstraat.  
De voorschriften, gehecht aan deze vergunning, zijn van kracht.*

*...*

*Er mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening niet zal verstoord worden en de aanvraag vatbaar is voor vergunning.*

**Advies en eventueel voorstel van voorwaarden:**

*Voorliggende aanvraag is vatbaar voor vergunning onder de uitdrukkelijke voorwaarden dat: [...]*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene verleent op 7 april 2014 de verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

*“ ...*

*Het college van burgemeester en schepenen neemt de argumentatie uit het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar integraal over.*

*...*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*De volgende voorwaarden na te leven:*

- \* Het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2014 aangaande de op te leggen lastvoorwaarden wordt opgevolgd*
- \* De voorschriften, gehecht aan deze vergunning, zijn van kracht*
- \* De adviezen van de VMW, EANDIS, TELENET, BELGACOM stipt opgevolgd worden (kopie als bijlage)*
- \* De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dienen te worden toegepast.*
- \* De nodige maatregelen dienen te worden genomen zodanig dat de realisatie van de verkaveling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding van de belendende (bebouwde) percelen.*

*...”*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 februari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 maart 2015 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

**De goede ruimtelijke ordening**

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een eigendom in 4 loten, waarvan 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning en 3 loten voor gekoppelde bebouwing, waarbij maximum 2 woonegelegenheden per lot worden voorzien.

De loten 1 t.e.m. 3 zijn geënt op de Zeshoekstraat. De bouwzone wordt voorzien op 10m van de voorliggende weg. De keuze van inplanting van deze bouwzone houdt echter onvoldoende rekening met de linksaanpalende woning, welke zich bevindt op de rooilijn. Deze linksaanpalende woning, eigendom van appellant, heeft immers een wachtgevel op de scheiding met onderhavig terrein, waartegen met huidige verkavelingsvoorstel niet wordt aangebouwd. De bebouwing op lot 1 komt nagenoeg volledig achter de achtergevellijn van de linksaanpalende woning te liggen. Hierdoor wordt zowel voor de linksaanpalende woning als voor de bebouwing op lot 1 een wachtgevel gecreëerd welke niet binnen afzienbare tijd wordt afgewerkt. Dit kan bezwaarlijk een goede ruimtelijke ontwikkeling genoemd worden.

Een dergelijke situatie leidt onvermijdelijk tot hinder voor de aanpalende eigendommen en is wat betreft de goede plaatselijke aanleg niet verantwoord. De bewoners van de aanpalende woningen zullen vanuit hun achtertuin dienen aan te kijken tegen een gigantische zijgevel, hetgeen visueel hinderlijk is. Bovendien is vanuit de woning op lot 1 is uitgebreid inkijk op het perceel van appellant mogelijk, meer bepaald in de volledige tuinzone. Deze inkijk wordt nog versterkt door de mogelijkheid die de verkavelingsvoorschriften bieden om op het lot een tweewoonst te realiseren, waarbij dus op verdieping een woonentiteit kan komen. Tenslotte zorgt de inplanting van het bouwblok ervoor dat het linksaanpalende perceel aan zonlicht moet inboeten, in het bijzonder de avondzon.

De voorziene achteruitbouwzone van 10m is bovendien eerder vreemd binnen de onmiddellijke aanpalende omgeving. Ter hoogte van de bouwplaats zijn de woningen gelegen op of nabij de rooilijn, richting noordwesten zijn er langs de Zeshoekstraat wel enkele vrijstaande woningen met een voorbouwlijn van meer dan 10m, maar zij vormen eerder de uitzondering dan de regel.

Zoals reeds gesteld, voorziet de verkavelingsaanvraag in de mogelijkheid om op de loten 1 — 3 een meergezinswoning te realiseren met maximum 2 woonegelegenheden. De bebouwbare zone per lot is evenwel te beperkt om te voorzien in een tweewoonst, temeer gelet de ligging aan de rand van het centrum van de gemeente. Elk lot heeft een bouwbreedte van slechts 6,10m 6,40m, de bouwdiepte op gelijkvloers is beperkt tot 13m, de bouwdiepte op verdieping tot 10m. De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt aldus minder dan 150m<sup>2</sup>, hetgeen onvoldoende is om een meergezinswoning te realiseren, temeer gelet op de ligging aan de rand van de kern van een landelijke gemeente. Er wordt met onderhavig verkavelingsvoorstel een woondichtheid van meer dan 130 woningen per hectare gerealiseerd, hetgeen ruimschoots de gewenste dichtheid op die plaats overschrijdt.

De ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving wordt met voorliggende aanvraag overschreden. Dit uit zich tevens in de aanleg van de garages, welke gelegen zijn langs de achterste kavelgrens van de loten. Om voldoende garageplaatsen voor de mogelijke woonegelegenheden te kunnen voorzien, dient de breedte van elke garage te worden beperkt tot het minimum van 2,80m, hetgeen naar comfort toe (het bijkomend stallen van fietsen en dergelijke) onvoldoende is. Bovendien zijn de garages enkel te bereiken via de rechter zijdelingse strook bij lot 3, alwaar een erfdienstbaarheid van overweg wordt gecreëerd. Dit brengt onvermijdelijk hinder voor het woongebouw op lot 3 met zich mee, temeer gelet op de beperkte breedte van deze bouwvrije strook van slechts 3m.

*Dit alles toont aan dat er sprake is van een overbezetting van het terrein. De loten kunnen enkel voor de oprichting van een eengezinswoning in aanmerking komen, waarbij een inpandige garage verplicht is, zodat geen recht van overweg dient gecreëerd.*

*Het lot 4 is bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning. Het lot bevindt zich achter de woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A en is bereikbaar via een bestaande toegangsweg links van de woning Huickstraat nr. 4A. Het lot 4 is aldus gelegen in een tweede bouwzone, zowel ten opzichte van de Huickstraat als ten opzichte van de Zeshoekstraat.*

*Voor bouwen in dergelijke zones dienen strikte normen toegepast te worden om voldoende woon- en leefgenot te kunnen garanderen op het eigen en op de aanliggende terreinen. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m à 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant.*

*Ten opzichte van de voorliggende woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A wordt een bouwvrije strook van 10m gerespecteerd. De bouwvrije zijdelingse stroken rechts en links bedragen evenwel slechts 5m. Dit is onvoldoende, een afstand van minstens 8m is vereist. Het perceel is voldoende ruim in oppervlakte (ongeveer 1100m<sup>2</sup>) om een kwalitatieve eengezinswoning te kunnen realiseren op voldoende ruime afstand van de perceelsgrenzen.*

*Uit voorgaande dient geconcludeerd dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat de maximalisatie van het aantal woonegelegenheden primeert. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.*

*...*

Na de hoorzitting van 31 maart 2015 beslist de verwerende partij op 23 april 2015 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*De bouwplaats is gelegen aan de zuidwestelijke rand van het centrum van de gemeente Stekene. Het goed situeert zich langsheen de Zeshoekstraat, een zijstraat van Bosdorp/Brugstraat, de invalsweg van Moerbeke naar Stekene. Achteraan grenst het terrein via een 4m brede toegangsweg aan de Huickstraat, welke parallel met de Zeshoekstraat loopt. De omgeving wordt er gekenmerkt door een dichte bebouwing met een grote verscheidenheid aan bouwtypes (zowel gesloten, halfopen als open ééngesinswoningen) en inplantingswijze (zowel op de rooilijn als enkele meter achter de rooilijn). De bebouwing kent een gabariet van één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking.*

*Het eigendom grenst aan de Zeshoekstraat over een breedte van ongeveer 22m, de diepte bedraagt circa 95m. Het terrein is heden braakliggend.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in 4 loten.*

*Langsheen de Zeshoekstraat worden 3 gekoppelde loten voorzien, bestemd voor meergezinswoningen (max. 2 woonentiteiten per lot), lot 4 is gelegen in tweede bouwzone en is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning.*

*De loten 1, 2 en 3 worden ingeplant op 10m van de rooilijn; loten 1 en 2 zijn van het gesloten bouwtype, lot 3 betreft een halfopen bebouwing met bouwvrije zijdelingse strook van 3m ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens.*

*De bebouwbare zone bedraagt 13m op het gelijkvloers en 10m op de verdieping. De gebouwen hebben een breedte van 6,10m tot 6,40m. De kroonlijsthoogte is bepaald op 6m, de dakvlakken hebben een helling tussen 30° en 45°, de nok ligt tussen 4m en 5m van de bouwlijn en evenwijdig ermee. De gelijkvloerse achterbouw wordt afgewerkt met een kroonlijsthoogte van 3,50m. Dakkapellen, balkons en terrassen op verdieping zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten.*

*Elk lot is voorzien van een tuinzone van ongeveer 19m diep. In de tuinzone kunnen zaken die behoren tot de normale tuinuitrusting worden toegelaten, zoals een tuinberging, serre, zwembad of vijver. De maximale toelaatbare bebouwbare oppervlakte in de tuinzone bedraagt 20m<sup>2</sup>, kroonlijsthoogte max. 3m, zadeldak of plat dak.*

*In de voortuinstrook (lot 5) worden 6 parkeerplaatsen voorzien, gegroepeerd in 2 blokken evenwijdig met de straat, met tussenin een manoeuvreerruimte van 7m breedte.*

*De rechter zijdelingse strook wordt belast met een overweg naar de achtergelegen garages. In totaal worden een zone voor 8 garages voorzien, over de volledige breedte van het perceel en met een diepte van 6m. De garages worden ingeplant op 7m van de tuinzones. Het garageblok wordt opgericht met een hoogte van maximaal 3,50m.*

*Het lot 4 is bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning van het vrijstaande bouwtype en wordt ingeplant in een tweede bouwzone, op 5m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 10m van de scheiding met de voorliggende woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A. Het lot is te bereiken via de bestaande doorgang vanuit de Huickstraat. De bebouwbare zone heeft een breedte van 13,11m en is 12m diep. De woning dient te worden opgericht met een kroonlijsthoogte van maximum 4m en afgewerkt met een dak met maximale dakhelling 45°.*

*Op het lot 4 kan een afzonderlijke garage voorzien worden. De maximale toelaatbare bebouwbare oppervlakte in de tuinzone bedraagt 50m<sup>2</sup>, kroonlijsthoogte max. 3m, zadeldak of plat dak.*

#### Resultaten openbaar onderzoek

*Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend.*

*De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:*

*“vast te stellen dat één schriftelijk bezwaar werd ingediend dat handelt over:*

- Geluidshinder door het inrichten van een parking aan de straatkant tegen de zijgevel van de woning Zeshoekstraat 3*
- Door de voorbouwlijn naar achter te schuiven wordt de inval van daglicht en zon definitief weggenomen*
- Na de sloping van de woning Zeshoekstraat 5 is er bescherming aangebracht op de zijgevel van de woning Zeshoekstraat 3 maar deze is onvoldoende en biedt noch waterbescherming noch isolerende bescherming*

*Het college neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in:*

- \* Verkavelingsvoorstel: 3 kavels waarvan 1 halfopen en 2 gesloten bebouwing gelegen in de Zeshoekstraat met 6 parkeerplaatsen aan de straatkant: verkeerstechnisch is dit een goed voorstel: draaibewegingen van voertuigen worden uitgevoerd op het eigen perceel alvorens de openbare weg op te rijden.*
- \* De toestand en inplanting van de gebouwen van de aanpalende percelen dient in overweging te worden genomen voor het bepalen van een achteruitbouwstrook. Het is aan te bevelen dat met deze overweging rekening wordt gehouden met het toekomstig straatbeeld. Ouderdom van de aanpalende woningen kan hier een*

*bepalende factor zijn. Zeshoekstraat 3 staat op de rooilijn ingeplant – woning van ± 50 jaar oud. Bij nieuwbouw kan de woning Zeshoekstraat 3 met een achteruitbouwstrook werken en aanbouwen aan de aanpalende woningen.*

- \* Alle nieuwe verkavelingen en inplantingen van woningen zijn praktisch allemaal uitgevoerd met een achteruitbouwstrook.*
- \* Na werken aan de gevels op de perceelsgrens dienen de vrijgekomen mandelige muren op een bouwfysisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*[...]*

*Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een eigendom in 4 loten, waarvan 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning en 3 loten voor gekoppelde bebouwing, waarbij maximum 2 wooneenheden per lot worden voorzien.*

*De loten 1 t.e.m. 3 zijn geënt op de Zeshoekstraat. De bouwzone wordt voorzien op 10m van de voorliggende weg. De PSA stelt dat de keuze van inplanting van deze bouwzone onvoldoende rekening houdt met de linksaanpalende woning, welke zich bevindt op de rooilijn. Deze linksaanpalende woning, eigendom van appellant, heeft immers een wachtgevel op de scheiding met onderhavig terrein, waartegen met huidige verkavelingsvoorstel niet wordt aangebouwd. De bebouwing op lot 1 komt nagenoeg volledig achter de achtergevellijn van de linksaanpalende woning te liggen. Het college van burgemeester en schepenen geeft aan dat de woning van appellante ± 50 jaar geleden werd opgericht en de Inplanting op de rooilijn niet meer beantwoordt aan de gewenste goede ruimtelijke ordening in deze omgeving. Zo kan bij nieuwbouw de woning van appellante worden aangebouwd bij het hoofdegebouw voorzien op lot 1 van onderhavige verkaveling.*

*Ook In de onmiddellijke omgeving van het voorwerp van de verkavelingsaanvraag (Zeshoekstraat en Bosdorp) komen recente meergezinswoningen voor waarbij een achteruitbouwzone wordt gerespecteerd. Dit al dan niet ter berging van voertuigen.*

*In weerwil van het verslag van de PSA dient bijgevolg te worden vastgesteld dat een dergelijke situatie niet noodzakelijk tot hinder voor de aanpalende eigendommen leidt en bovendien een beleidsmatig gewenste ontwikkeling uitmaakt.*

*De bewoners van de aanpalende woning hadden tot op heden zicht op een strook schuren van 40 meter en allen met een diverse hoogte. Dit wordt in onderhavig verkavelingsproject vervangen door de zijgevel van de bebouwing op lot 1. In de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden opgenomen worden inzake de afwerking van deze zijgevel die, gelet op het toegelaten volume van de constructies, niet als gigantisch te beschouwen valt. Het standpunt van de PSA dat vanuit de woning op lot 1 uitgebreid inkijk mogelijk is op het perceel van appellante, kan niet worden bijgetreden. Zoals aangegeven In de beschrijvende nota kunnen desgevallend de scheidingsmuur verlengd worden tot achter de toegelaten bouwdiepte voor bijgebouwen. Op verdieping kunnen afdoende zichtschermen worden voorzien ter vrijwaring van de privacy in de tuinzone van appellante. Een eventuele inkijk in de diepe tuinzone van appellante, die zou genomen worden vanuit de tweewoonst, dient als inherent aan een residentiële omgeving te worden beschouwd. Middels onderhavig verkavelingsvoorstel ontstaat bijgevolg geen ontoelaatbare lichten en zichten-relatie naar de eigendom van appellante toe.*

Zoals reeds gesteld, voorziet de verkavelingsaanvraag in de mogelijkheid om op de loten 1 — 3 een meergezinswoning te realiseren met maximum 2 wooneenheden. Met betrekking tot de bebouwbare zone per lot is de PSA van oordeel dat deze te beperkt is om te voorzien in een tweewoonst, temeer gelet de ligging aan de rand van het centrum van de gemeente. Elk lot heeft een breedte van 6,10m á 6,40m, de diepte op gelijkvloers is beperkt tot 13m, de diepte op verdieping tot 10m. De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt aldus ongeveer 150m<sup>2</sup>. Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar besluit dd. 4 mei 2009 het oprichten van een tweewoonst in deze straat toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Appellante geeft niet aan dat onderhavig verkavelingsvoorstel met deze beslissing strijdig zou zijn. Een tweewoonst is op deze plaats dan ook principieel toelaatbaar. De PSA vergist zich bovendien in de woondichtheid dewelke door het project wordt gerealiseerd. Zoals reeds aangegeven beschikt het te verkavelen perceel over een oppervlakte van +l 2.360 m<sup>2</sup>. In een minimalistische hypothese (4 wooneenheden) bereikt het verkavelingsvoorstel slechts een woondichtheid van 16,9 wooneenheden per hectare. In een maximalistische hypothese (7 wooneenheden) wordt nog maar een woondichtheid van 29,6 wooneenheden per hectare bereikt, hetgeen niet kan beschouwd worden als overschrijding van de gewenste dichtheid op deze plaats.

Inzake de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving stelt de PSA dat deze met voorliggende aanvraag wordt overschreden en dit gegeven zich uit in de aanleg van de garages. Deze garages zijn gelegen langs de achterste kavelgrens van de loten 1-3. Naast 6 parkeerplaatsen vooraan het perceel worden acht garages voorzien voor de bewoners van maximaal 6 wooneenheden. In totaal worden aldus 14 mogelijkheden tot het stallen van voertuigen voorzien, hetgeen ruimschoots de algemeen gangbare norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid overschrijdt. Daarenboven dient te worden vastgesteld dat de breedte van elke garage, met name minimum 2,60m, geenszins als onvoldoende kan worden beschouwd. De standaardbreedte van een garagepoort bedraagt 2,50m, hetgeen in onderhavig voorstel probleemloos kan gerealiseerd worden. De omstandigheid dat deze garages te bereiken zijn via de rechter zijdelingse strook bij lot 3, alwaar een erfdienstbaarheid van overweg wordt gecreëerd, vormt een constellatie die doorgaans bij meergezinswoningen met achterliggende garages voorkomt. Gelet op het beperkte aantal garages en de afwezigheid van een doorsteek naar de achterliggende Huickstraat, is eventuele hinder voor het woongebouw op lot 3 beperkt. De ingang van dit woongebouw op lot 3 dient zich aan de straatzijde te bevinden. In weerwil van het standpunt van de PSA dient te worden geoordeeld dat er geen sprake is van een overbezetting van het terrein of de omgeving. Het college besluit dd. 4 mei 2009 laat tweewoonsten op deze plaats toe en aldus bestaat er geen noodzaak tot het enkel voorzien in eengezinswoningen.

Het lot 4 is bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning. Het lot bevindt zich achter de woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A en is bereikbaar via een bestaande toegangsweg links van de woning Huickstraat nr. 4A. Het lot 4 is aldus gelegen in een tweede bouwzone, zowel ten opzichte van de Huickstraat als ten opzichte van de Zeshoekstraat.

Onder verwijzing naar de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen volgens de PSA slechts woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m á 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant.

Ten opzichte van de voorliggende woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A wordt een bouwvrije strook van 70m gerespecteerd. De bouwvrije zijdelingse stroken rechts en links bedragen evenwel slechts 5m. Er dient te worden vastgesteld dat in deze specifieke situatie het vereisen van 8m ipv 5m naar de zijdelingse perceelsgrenzen niet noodzakelijk is en geen verschil zou opleveren voor de zijdelings aanpalende percelen. Deze percelen zijn reeds



*ingevuld met residentiële bebouwing of een tuinzone die te beperkt is om nog een ontwikkeling toe te staan. Daarenboven zou de bebouwbare zone met zijdelingse stroken van 8m niet beantwoorden aan de principes van een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik op een perceel met een ruime oppervlakte (ongeveer 1100m<sup>2</sup>). De verkavelingsvoorschriften laten bovendien slechts een gelijkvloers volume met dak toe (ct. collegebeslissing dd. 20 februari 2014), waardoor redelijkerwijze kan geoordeeld worden dat enige hinder naar aanpalende percelen onbestaande zal zijn.*

*Uit voorgaande dient geconcludeerd dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden bevonden, de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overstijgt, de hinder naar appellante beperkt is en bijgevolg voor vergunning in aanmerking komt.*

## **2.5 Conclusie**

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

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

*...*

*Verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:*

- Het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2014 aangaande de op te leggen lastvoorwaarden wordt opgevolgd*
- Het advies van de teamverantwoordelijke wegen en mobiliteit wordt opgevolgd (zie besluit gemeenteraad van 16 december 2014)*
- De voorschriften, gehecht aan deze vergunning, zijn van kracht*
- De adviezen van de VMW, EANDIS, TELENET, BELGACOM stipt opgevolgd worden (kopie als bijlage)*
- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dienen te worden toegepast.*
- De nodige maatregelen dienen te worden genomen zodanig dat de realisatie van de verkaveling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding van de belendende (bebouwde) percelen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 2° en 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

## 1.1

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, in de eerste plaats rekening moet houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, dat deze beoordeling *in concreto* moet gebeuren en moet vertrekken van de bestaande toestand en dat, naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

De verzoekende partij is van oordeel dat er een kennelijke schending is van de goede ruimtelijke ordening, minstens dat de verwerende partij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening niet op afdoende wijze heeft gemotiveerd.

### 1.1.1

De verzoekende partij argumenteert in de eerste plaats dat de verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met de aanwezigheid van haar woning, die deel uitmaakt van de onmiddellijke omgeving. Zij wijst er terzake op dat haar woning een bescheiden eengezinswoning is die is opgericht (1) tot op de perceelsgrens met het perceel waarvan men de verkaveling beoogt alsook (2) tot op de rooilijn. Verder wijst ze erop dat de onmiddellijke omgeving van de Zeshoekstraat wordt gekenmerkt door eengezinswoningen die zijn opgericht tot op de rooilijn. Volgens de verzoekende partij getuigt het dan ook niet van een aanvaardbare ruimtelijke ordening om te voorzien in een verkavelingsproject met drie 'duowoningen' en dit tot op haar perceelsgrens en met een achteruitbouwstrook van tien meter. Zij verwijst ter zake ook naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat haar standpunt ondersteunt.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij de inpasbaarheid van de verkaveling heeft afgetoetst aan bouwprojecten in de ruimere omgeving waar wel meergezinswoningen aanwezig zijn. Bovendien kan de verwerende partij, voor wat betreft de aanwezigheid van meergezinswoningen, niet verwijzen naar de Zeshoekstraat, aangezien er aldaar geen meergezinswoningen zijn. Zij besluit dan ook dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeelt op grond van foutieve feitelijke gegevens.

Ook het feit dat meergezinswoningen zouden passen binnen het huidige stedenbouwkundig beleid kan niet als verantwoording dienen in antwoord op het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Verder stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij eveneens onzorgvuldig is door haar verwijzing naar projecten in het Bosdorp. Het Bosdorp is immers een drukke invalsweg daar waar de Zeshoekstraat hiervan slechts een zijweg is die geenszins te vergelijken is met de centrumbebouwing in het Bosdorp zodat die verwijzing irrelevant is.

Het project in het Bosdorp is daarenboven volgens de verzoekende partij geenszins representatief. Dit project bevindt zich immers op ruim 100 meter van het betrokken bouwperceel en bovendien is dit het enige project waarnaar kan worden gerefereerd nu ook het Bosdorp hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door bebouwing tot op de rooilijn en er voor het project in het Bosdorp maar wordt voorzien in een achteruitbouwzone van 4 meter.

De verzoekende partij merkt ook nog op dat de verwerende partij voorbij gaat aan het feit dat ook de (veel recentere) woning die links van het perceel van de verzoekende partij werd gebouwd, is opgericht tot op de rooilijn en is voorzien van een wachtgevel. De opmerking van de verwerende partij dat een eventuele nieuwbouw op het perceel van de verzoekende partij kan worden opgericht tot tegen het hoofdgebouw van lot 1 zal dan weer een breuk vormen met deze bebouwing wat dan ook weer een inbreuk betekent op de goede ruimtelijke ordening.

Besluitend stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij er niet in slaagt om het project in te passen in de onmiddellijke omgeving nu er enkel rekening is gehouden met de ruimere omgeving en dat zelfs deze verwijzing naar de ruimere omgeving ofwel foutief is ofwel niet kan overtuigen.

#### 1.1.2

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat de hinderaspecten die zij dient te ondergaan onvoldoende worden beantwoord.

De verzoekende partij wijst erop dat zij ter hoogte van de achtergevel en tuin geconfronteerd zal worden met een muur van ruim 13 meter diep, met een hoogte die groter is dan de initieel ter hoogte van de perceelsgrens opgerichte stellingen en dit met alle visuele hinder alsook afname van zonlicht tot gevolg. De verzoekende partij wijst erop dat hoewel al deze hinderaspecten worden bevestigd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze in de bestreden beslissing eenvoudigweg worden afgedaan als beperkt. Dit is onvoldoende.

De beoordeling van deze hinderaspecten kan ook niet, zoals de verwerende doet met het voorzien van allerlei voorwaarden, worden doorgeschoven naar de te volgen stedenbouwkundige vergunningen. Dergelijke beoordeling is manifest onzorgvuldig.

#### 1.1.3

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing voor de inpasbaarheid van het project niet kan verwijzen naar een mogelijk latere doch onzekere ontwikkeling.

Zij verwijst naar haar administratief beroepsschrift waar zij er reeds had op gewezen dat niet één maar twee wachtgevels worden gecreëerd nu niet alleen haar wachtgevel niet wordt benut maar daarenboven achter deze wachtgevel een volledig nieuwe wachtgevel wordt gebouwd doordat de verkaveling voorziet in bebouwing tot op de perceelsgrens. Deze opmerking werd ook gevolgd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De bestreden beslissing stelt terzake louter dat het mogelijk is om bij nieuwbouw de woning van de verzoekende partij aan te bouwen bij het hoofdgebouw op lot 1 van de verkaveling. De verzoekende partij wijst erop dat de overheid zich bij de beoordeling van een aanvraag niet mag steunen op een gegeven waarvan de realisatie louter hypothetisch en onzeker is.

Ook de loutere verwijzing naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kan naar het oordeel van de verzoekende partij niet volstaan. Het is bovendien de vraag of er wel sprake is van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen aangezien de woning die links paalt aan de woning van de verzoekende partij een meer recente woning is die voorzien is van een wachtgevel en eveneens is ingeplant tot op de rooilijn. Daarenboven is de opmerking dat er gekeken wordt naar de beleidsmatige ontwikkeling een onvoldoende motivering om abstractie te (mogen) maken van de onmiddellijke aanpalende woning met wachtgevel.

#### 1.2

In een tweede onderdeel wijst de verzoekende partij erop dat een vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing des te zorgvuldiger moet motiveren indien wordt afgeweken van uitgebrachte adviezen of indien tijdens de procedure bezwaren en opmerkingen zijn geuit betreffende een relevant en te beoordelen aspect.

Zij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat een aantal negatief beoordeelde aspecten door de verwerende partij niet zijn ontmoet in haar beslissing. Waar er wel geantwoord werd, gaat de verwerende partij uit van verkeerde feitelijke gegevens of is het antwoord onvoldoende. De verzoekende partij meent dat dit mede is ingegeven door het feit dat de verwerende partij de argumentatie van de aanvrager in zijn repliek op het

verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar 'klakkeloos' heeft overgenomen en dit wat betreft de wachtgevels, de achteruitbouwstrook, het voorzien van 'duowoningen', de garages achter de eerste drie loten, en het bouwlot 4 dat in tweede bouworde wordt voorzien. Ook de hinderlijke aspecten naar de verzoekende partij worden volgens haar op onbegrijpelijke wijze door de verwerende partij als 'beperkt' bestempeld en dit niettegenstaande ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewezen had op de ernst van de ingeroepen hinder.

2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat de verzoekende partij louter opportuïteïtskritiek aanvoert waarvoor de Raad niet bevoegd is. De Raad kan maar vernietigen indien de inhoudelijke beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

De verwerende partij wijst erop dat er enkel kan worden vastgesteld dat ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene tot een vergunningsbesluit is gekomen zodat meteen vaststaat dat de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk of kennelijk onzorgvuldig is.

Met betrekking tot het tweede onderdeel antwoordt de verwerende partij dat zij een uitgebreide en pertinente motivering heeft gegeven die duidelijk aangeeft waarom zij niet dezelfde mening heeft als haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Voor elk van de bekritiseerde onderdelen verwijst de verwerende partij naar het relevante onderdeel van de bestreden beslissing. Zij stelt dat bovendien de bestreden beslissing als geheel moet beschouwd worden. Zo wijst zij erop dat de afwezigheid van onaanvaardbare hinder voor omwonenden doorheen de ganse motivering wordt aangetoond.

Het loutere feit dat de verzoekende partij zich niet in de motivering kan vinden, betekent volgens de verwerende partij nog niet dat deze foutief is of kennelijk onredelijk.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste onderdeel vast dat de verwerende partij zich beperkt tot de stelling dat de Raad zich niet kan inlaten met een opportuïteïtsbeoordeling.

Zij stelt dat dit niet verhindert dat de Raad bevoegd is om na te gaan of (1) er wel een toets voorligt met de onmiddellijke omgeving en (2) deze toets correct is gebeurd en gebaseerd op de juiste feitenvinding.

Het feit dat ook op gemeentelijk niveau de gevraagde vergunning werd verleend, doet niet terzake nu de verwerende partij over de volheid van bevoegdheid beschikte.

Met betrekking tot het tweede onderdeel verwijst de verzoekende partij naar haar verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft beoordeeld en in het bijzonder de onmiddellijke omgeving waartoe haar woning hoort, niet op zorgvuldige wijze bij haar beoordeling heeft betrokken. De verzoekende partij beroept zich daarbij ook op de schending van de motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het niet afdoende weerleggen van dit verslag.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of

verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan zij, maar is zij geenszins verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het aanvraagperceel, een relevant te beoordelen aspect. De in de nabije omgeving bestaande bebouwing, waaronder de woning van de verzoekende partij, zal dan ook bij het beoordelen van de inpasbaarheid en de draagkracht van de omgeving moeten betrokken worden.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

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

### 3.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

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

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

#### 4.

Ter zake kan worden vastgesteld dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag uitgebreid negatief adviseerde onder andere omwille van de voorziene inplanting van de 'duowoning' op het voorgestelde lot 1 van de verkaveling en omwille van de woningdichtheid die met dergelijke inplanting gepaard gaat.

Uit het administratief dossier blijkt dat de aanvrager een replieknota heeft ingediend naar aanleiding van het voor hem negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook de verzoekende partij heeft, nog vóór de hoorzitting, een aanvullende nota ingediend bij de verwerende partij.

In de bestreden beslissing neemt de verwerende partij over de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief beschouwde aspecten een volledig ander standpunt in, hiermee uitdrukkelijk, zo blijkt uit een onderzoek van de stukken van het administratief dossier, volledig en letterlijk de replieknota van de aanvrager overnemend.

#### 4.1

De inplanting van de woningen op de loten 1, 2 en 3 gebeurt op 10 m van de voorliggende weg daar waar de woning van de verzoekende partij, palende met een wachtgevel aan het lot 1, op de rooilijn is ingeplant.

##### 4.1.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat op die wijze twee wachtgevels worden gecreëerd die niet binnen afzienbare tijd worden afgewerkt, dat dit bezwaarlijk een goede ruimtelijke ontwikkeling kan worden genoemd, dat er hinder ontstaat voor de verzoekende partij nu zij tegen een gigantische zijgevel dient aan te kijken, er inkiijk mogelijk wordt in haar tuin, wat nog wordt versterkt door de mogelijkheid een woonst te voorzien op het verdiep. Dergelijke inplanting zorgt ervoor dat de links aanpalende (verzoekende partij) zonlicht zal moeten inboeten. De voorziene achteruitbouwzone is bovendien vreemd in de onmiddellijke omgeving.

Ter zake stelt de bestreden beslissing dat het college van burgemeester en schepenen meent dat de inplanting van de woning van de verzoekende partij op de rooilijn niet meer beantwoordt aan de gewenste ruimtelijke ordening en dat bij nieuwbouw haar woning kan worden aangebouwd bij het hoofdgebouw voorzien op lot 1. Verder stelt de bestreden beslissing dat er in de onmiddellijke omgeving nog meergezinswoningen voorkomen waarbij een achteruitbouwzone wordt gerespecteerd en dat dit niet noodzakelijk tot hinder leidt voor de aanpalende aangelanden. De bestreden beslissing verwijst hier naar een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

##### 4.1.2

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO mag een vergunningverlenend bestuursorgaan niet uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven doch dient zij rekening te houden met de actueel bestaande toestand in de relevante omgeving van de betrokken aanvraag. Hierboven werd reeds vastgesteld dat de

woning van de verzoekende partij alleszins deel uitmaakt van de relevante 'in de omgeving bestaande toestand'.

De verwerende partij verantwoordt de inplantingswijze op het lot 1 door te stellen dat bij nieuwbouw op het perceel van de verzoekende partij deze tegen de nieuw op te richten gevel van het lot 1 kan gebouwd worden. Door aldus te oordelen heeft de verwerende partij haar beslissing niet gesteund op in feite vaststaande gegevens, maar op een toekomstige onzekere gebeurtenis. Door dit te doen lijkt de verwerende partij voorbarig aan te nemen dat de woning van de verzoekende partij in de toekomst enkel voor afbraak in aanmerking lijkt te komen en er geen verbouwingen meer kunnen uitgevoerd worden.

Het loutere feit dat volgens het college van burgemeester en schepenen de bestaande toestand – zonder achteruitbouwzone - niet langer ruimtelijk wenselijk is, verleent uiteraard niet aan het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid om de bestaande ruimtelijke situatie te negeren en de aanvraag qua inpasbaarheid niet aan deze bestaande toestand af te toetsen. Dit alles knelt des te meer nu blijkt dat er ter plaatse geen gemeentelijke verordening bestaat inzake achteruitbouwstrook en er dan ook geen sprake kan zijn van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die voldoende aan het publiek ter kennis werd gebracht. De Raad stelt ook vast dat de verwijzing naar die beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de bestreden beslissing eerder als een stijlformule voorkomt.

Het van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkende oordeel is dan ook op onzorgvuldige wijze gebeurd. Er is, wat dit onderdeel van het negatieve verslag betreft, in de bestreden beslissing geen rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke ordening doch enkel met onzekere, hypothetische en toekomstige gebeurtenissen.

Verder is het de Raad ook niet duidelijk naar welke recente meergezinswoningen wordt verwezen in de bestreden beslissing daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk stelt dat deze inplanting atypisch is. Wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, dient, gelet op de aard van de aanvraag, in de eerst plaats rekening te worden gehouden met de inpasbaarheid van de omvraag in de nabije omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

#### 4.1.3

Wat de hinder naar de woning van de verzoekende partij betreft, stelt de bestreden beslissing dat de verzoekende partij tot op dat ogenblik zicht had op een strook schuren van 40 meter met een diverse hoogte, dat er in de stedenbouwkundige vergunning voorwaarden kunnen worden opgenomen inzake de afwerking van de gevel op het ontworpen lot 1, dat er verder voorwaarden kunnen worden opgenomen naar de mogelijke inkijk op het perceel van de verzoekende partij en dat een inkijk van de tweewoonst in de tuinzone van de verzoekende partij inherent is aan een residentiële omgeving.

De Raad stelt vast dat reeds op 7 april 2014 een vergunning werd verleend voor de afbraak van de schuren waarnaar verwezen wordt in de bestreden beslissing. Op het ogenblik van onderhavige aanvraag was het betrokken terrein reeds braakliggend. Daarenboven kan naar het oordeel van de Raad de aanwezigheid van schuren met een wisselende hoogte in alle redelijkheid niet worden vergeleken met het bouwen van een 'duowoning', wat een zelfstandige woongelegenheden veronderstelt op de verdieping, en dit onmiddellijk palend aan het perceel van de verzoekende partij.

Daarenboven dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij klaarblijkelijk de mogelijke problematiek onderkent daar waar zij stelt dat er voorwaarden kunnen worden opgelegd. Evenwel moet worden vastgesteld dat de verwerende partij dit niet in de bestreden beslissing zelf doet doch

dit 'doorschuift' naar de latere stedenbouwkundige vergunning. Dit is naar het oordeel van de Raad niet mogelijk en wijst op een onzorgvuldige aflevering van de verkavelingsvergunning aangezien het hoegenaamd niet zeker is of deze voorwaarden alsnog zullen worden opgelegd in een latere stedenbouwkundige vergunning.

Verder is de Raad van oordeel dat de verwijzing naar het inherent karakter van de inkijk binnen een residentiële omgeving op geen enkele wijze wordt gestaafd met een verwijzing naar de huidige invulling van de omgeving nu uit het dossier blijkt dat de omgeving van de woning van de verzoekende partij hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen.

#### 4.2

De verkavelingsaanvraag voorziet vijf loten. Langs de Zeshoekstraat worden drie gekoppelde loten bestemd voor meergezinswoningen waarvan twee loten met een gesloten bebouwing en één met een halfopen bebouwing, met zes parkeerplaatsen in de voortuinzone waarvoor een lot vijf wordt gecreëerd en met 8 garages in de achtertuin over de volledige breedte van het perceel, te bereiken via een overgang onmiddellijk palend aan de halfopen bebouwing. De aanvraag voorziet tevens in een lot vier dat bestemd is voor een vrijstaande eengezinswoning en dat in tweede bouwzone gelegen is zowel ten opzichte van de Zeshoekstraat als van de Huickstraat.

##### 4.2.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is wat de 3 gekoppelde loten betreft van oordeel dat de bebouwbare zone per lot te beperkt is om te voorzien in een tweewoonst mede gelet op de ligging aan de rand van de landelijke gemeente (bebouwbare oppervlakte is minder dan 150 m<sup>2</sup>), en dat er een woningdichtheid van meer dan 130 woningen per hectare wordt gerealiseerd hetgeen ruimschoots de gewenste dichtheid aldaar overschrijdt. Hij stelt dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijk omgeving wordt overschreden wat zich ook uit in het aanleggen van garages langsheen de achterste kavelgrens die enkel kunnen worden bereikt via een erfdienstbaarheid van overweg vlak naast het lot drie, wat onvermijdelijk voor dit lot hinder zal meebrengen. Hij formuleert tevens opmerkingen over de beperkte oppervlakte van de garages, wat naar comfort toe onvoldoende is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat er een overbezetting is van het terrein en dat de loten enkel voor de oprichting van een eengezinswoning in aanmerking komen waarbij een inpandige garage verplicht moet worden gesteld zodat geen recht van overweg moet voorzien worden.

##### 4.2.2

Wat de bebouwbare zone betreft, verwijst de bestreden beslissing naar een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 mei 2009 die zou stellen dat het oprichten van tweewoonsten in de betrokken straat is toegestaan. Niet alleen is het de Raad niet duidelijk wat de betrokken beslissing van het college van burgemeester en schepenen juist stelt, daarenboven is de toelating in de betrokken straat als zeer ruim te beschouwen en moet dit nader toegepast worden op de individuele aanvraag en daarbij betrokken worden op de aanwezige ruimtelijke toestand op de meest betrokken percelen. Deze verwijzing is naar het oordeel van de Raad dan ook nietszeggend.

Verder stelt de bestreden beslissing dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich wat bouwdichtheid betreft, vergist aangezien het gehele te verkavelen perceel een oppervlakte heeft van +/- 2.360 m<sup>2</sup> waarbinnen slechts 4 wooneenheden worden voorzien zodat er maar sprake is van 16,9 wooneenheden per hectare en dat zelfs bij het voorzien van 7 wooneenheden er maar sprake is van 29,6 wooneenheden per hectare.

Ter zake dient de Raad evenwel vast te stellen dat het gehele perceel op zo'n wijze wordt ingedeeld dat de gekoppelde driewoonsten en erbij horende garages worden ingeplant op percelen van respectievelijk 450 m<sup>2</sup>, 270 m<sup>2</sup> en 350 m<sup>2</sup> daar waar de vrijstaande woning wordt ingeplant op een



perceel van 1100 m<sup>2</sup>. In dergelijke omstandigheid komt het als volkomen onredelijk en zelfs onzorgvuldig voor om, wat betreft de berekening van de woningdichtheid, rekening te houden met de gehele oppervlakte van het betrokken perceel nu slechts een oppervlakte van 1.070 m<sup>2</sup> wordt voorzien voor het oprichten van 6 wooneenheden mét garages en een oppervlakte van 1.100 m<sup>2</sup> voor de vrijstaande woning. Er kan dan ook niet op deze wijze van de redelijke vaststelling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van de te hoge woondichtheid worden afgeweken.

Wat de plaatsing van de garages betreft, gaat de bestreden beslissing volledig voorbij aan het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze plaatsing hekeld in het kader van de overbezetting van de percelen daar waar de bestreden beslissing louter stelt dat de omstandigheid dat deze garages enkel via een erfdiensbaarheid van overweg over het lot drie bereikbaar zijn een *“constellatie vormt die doorgaans voorkomt bij meergezinswoningen met achterliggende garages”*. De stelling in de bestreden beslissing geeft dus hoegenaamd geen antwoord op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het feit dat dit doorgaans voorkomt bij meergezinswoningen met achterliggende garages is niet meer dan een stijlformulering die niet is toegespitst op de concrete feitelijke situatie.

Het feit dat er op deze wijze ‘voldoende’ parkeergelegenheid wordt voorzien, doet naar het oordeel van de Raad niet ter zake nu dit door geen van de partijen als probleem naar voor wordt geschoven.

#### 4.3

Ook met betrekking tot de voorziene oprichting van een vrijstaande eengezinswoning op lot vier oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat bij het bouwen in tweede bouwzone, voldoende afstand tot de perceelsgrenzen moet gehouden worden teneinde voldoende woon- en leefgenot te garanderen op het eigen en op de aanpalende terreinen. Hij stelt vast dat er ten aanzien van de voorliggende woningen aan de Huickstraat wel een voldoende bouwvrije strook van 10 meter wordt voorzien, maar dat de zijdelingse bouwvrije stroken slechts 5 meter bedragen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vindt dit onvoldoende en meent dat een bouwvrije strook van minstens 8 meter vereist is en dat het perceel daarvoor groot genoeg is.

Ter weerlegging van dit standpunt stelt de verwerende partij enkel dat 8 meter in plaats van 5 meter voor de bouwvrije zijdelingse stroken geen verschil zou opleveren voor de zijdelings aanpalende percelen omdat deze reeds zijn ingevuld met residentiële bebouwing of een tuinzone. De verwerende partij verwijst tevens naar de verkavelingsvoorschriften die enkel een gelijkvloers volume toelaten met dak zodat enige hinder naar de aanpalenden onbestaande zal zijn.

De Raad is van oordeel dat het feit dat er op het aanpalende perceel reeds residentiële bebouwing, dan wel een tuinzone is, reden te meer is om aandacht te hebben aan het bestaande woon- en leefgenot van deze aanpalende percelen. De opgegeven reden dat 8 of 5 meter geen verschil maakt, is naar het oordeel van de Raad geen redelijk antwoord op een negatieve beoordeling inzake de bijkomende invulling van een perceel door het voorzien van een bebouwing in tweede bouwzone die dicht tegen de perceelsgrenzen komt te staan.

#### 4.4

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing, op de vermelde punten, niet tot onvoldoende het uitgebreide negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ontmoet.

Daarenboven moet worden gesteld dat wat de betreft het onderzoek naar de inpasbaarheid in de goede ruimtelijke ordening, de bestreden beslissing zelfs blijkt geeft van een te weinig tot niet rekening houden met de bestaande ruimtelijke ordening waaronder de woning van de verzoekende partij en dat wat betreft de berekening van de bouwdichtheid de verwerende partij geen rekening houdt met de concrete opdeling van de percelen en de inplanting hierop van de gebouwen.

5.

Uit het dossier blijkt dat de aanvrager een nota bij de verwerende partij neergelegd heeft als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Na zijn argumentatie tot verwerping van het administratieve beroep, doet de aanvrager in zijn nota een *“voorstel van motivering”* voor een beslissing over de verkavelingsaanvraag in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Een aanvrager heeft principieel het recht om zich te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden. Het mag op zich niet worden uitgesloten dat het bestuur zich door die argumentatie laat overtuigen, maar dan alleszins niet zonder kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan. De boven ontoereikend bevonden motivering in de bestreden beslissing lijkt een letterlijke kopie van het *“voorstel van motivering”* te zijn.

Door het woordelijk overnemen van het voorstel van motivering van de aanvrager in de bestreden beslissing, rijst er gerede twijfel of de beoordeling van de stedenbouwkundige en ruimtelijke toelaatbaarheid van de aanvraag wel op een eigen onderzoek van de verwerende partij gesteund is.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

De verwerende partij vraagt om in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse gewest.

Hierop kan niet worden ingegaan.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad immers de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De verwerende partij is de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 april 2015, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in vier loten op een perceel gelegen te 9190 Stekene, Zeshoekstraat 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 60D.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 juni 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS