

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1225  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0475-A

Verzoekende partij	de heer <b>Bruno AERTSSEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partijen	1. mevrouw <b>Cecilia VAN DE VELDE</b> 2. de heer <b>Peter HOOGEWIJS</b> 3. mevrouw <b>Benedicte HOOGEWIJS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Sophie BEUSELINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 31 augustus 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een vergunning verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 3 loten, waarvan 2 loten (loten 1 en 3) voor halfopen bebouwing en 1 lot (lot 2) voor gesloten bebouwing, op het perceel gelegen te 9270 Kalken (deelgemeente Laarne), Kapellestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 1422E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen vragen met een aangetekende brief van 24 mei 2018 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 10 augustus 2018 toe tussen te komen.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Benjamin CHAMON *loco* advocaat Sophie BEUSELINCK voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 9 maart 2017 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van een perceel grond in 3 loten, waarvan 2 loten (loten 1 en 3) voor halfopen bebouwing en 1 lot (lot 2) voor gesloten bebouwing”, op het perceel gelegen te 9270 Kalken (deelgemeente Laarne), Kapellestraat 59.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april tot en met 9 mei 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig :

“...

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde alleen, maar de beslissing moet rekening houden met bebouwing uit de onmiddellijke omgeving.*

*Het ingediende bezwaar levert een paar elementen op die doen vermoeden dat het project zich niet op een afdoende manier in laat schrijven in de omgeving.*

*Allereerst valt de afwijkende bouwkorrel op; het gedeelte van de Kapellestraat tussen de Provinciebaan (in het zuiden) en de splitsing met de Hoekstraat (in het noorden) toont bijna uitsluitend ééngezinswoningen in open bouworde. De woningen hebben een voldoende ruime bouwvrije strook en tonen (behalve een enkele uitzondering) steeds een enkele bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak.*

*Voorgestelde verkaveling toont twee woningen in halfopen bouworde en één woning in gesloten bouworde. De voorschriften leren dat de woningen twee bouwlagen kunnen*

*tellen en kunnen worden afgewerkt met een hellend dak met een hoek van 55°. Dergelijke samenstelling is vreemd aan dit deel van de Kapellestraat.*

*Het feit dat de woningen kunnen worden opgetrokken op 8,00m uit de rooilijn van de Kapellestraat draagt daartoe bij. De voorgestelde lijn wijkt af van de lijn die gevormd kan worden door de gevels van Kapellestraat 61 (bij uitbreiding ook 63) en Kapellestraat 49A (misschien ook nog 49) met elkaar te verbinden, evenwijdig aan de rooilijn van de Kapellestraat. Ook de bestaande woning kan op die lijn worden opgetekend. De inplanting geeft een bepaalde ritmiek aan de Kapellestraat, die door de afwijkende inplanting van de voorgestelde woningen verloren dreigt te gaan.*

*De voorgestelde inplanting lijkt te verwijzen naar de woningen met adres en nummer Kapellestraat 57A en 57. Beide woningen wijken af van de logische gevellijn in de Kapellestraat.*

*Tussen de woning op lot 3 en de aanpalende woning met adres en nummer Kapellestraat 61 zal slechts een spatie ontstaan van 4,00m. het is niet ondenkbeeldig dat door de gekozen inplanting hinder ontstaat. Daarbij wordt het feit dat de bouwvrije strook met een grote waarschijnlijkheid als in-/uitrit zal worden gebruikt in rekening gebracht. Het woongenot van de aanpalende woning dreigt in het gedrang te komen.*

*Hetzelfde geldt de facto ook voor de woning in het noordwesten (nr. 57B).*

*Bovenstaande doet aannemen dat het project er niet in slaagt zich op een goede manier in het omliggende weefsel in te bedden.*

*De impact op de mobiliteit is beperkt, de aanvraag voorziet in het bouwen van 3 eengezinswoning.*

*Een abnormale hinder moet niet worden verwacht.*

*Om deze redenen is de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne verleent op 31 augustus 2017 als volgt een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen:

*“ ...*

*Het college wenst af te wijken van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar met volgende motivatie: “de bouwgronden zijn schaars geworden en ondanks dat er in de straat enkel alleenstaande woningen voorkomen, heeft het perceel een voldoende breedte langsheen de weg om drie woningen te realiseren”.*

*...”*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 12 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 november 2017 als volgt het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

*“ ...*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk orderingsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd.*

*De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied. De specifieke aanvraag dient ook onderzocht te worden naar de inpasbaarheid in het welbepaalde karakter van de omgeving.*

*Het eigendom in aanvraag is gelegen binnen een landelijke omgeving tussen de kernen van Laarne en Kalken, op ongeveer 850m ten oosten van het bedrijventerrein van Laarne. Het te verkavelen terrein ligt langs een relatief smalle gemeenteweg waarlangs een lintbebouwing voorkomt van eengezinswoningen. De bebouwing is hoofdzakelijk van het open bouwtype onder een gabariet van één bouwlaag en hellende bedaking.*

*De woonomgeving kent er een landelijk en rustig karakter, aan de overzijde van het te verkavelen eigendom is geen bebouwing aanwezig.*

*De verkaveling beoogt het opdelen van het terrein in 3 loten zodat op het terrein 3 aaneengevoegde woningen (2 halfopen en 1 gesloten) kunnen worden opgericht.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de gesloten bebouwingsstructuur vreemd is en niet verenigbaar is met de omgeving. Dit standpunt kan worden bijgetreden. In de kernen van Laarne en Kalken kan gestreefd worden naar een hogere woondichtheid, hier echter is de bouwplaats gelegen in een buitengebied waar de voorgestelde verdichting niet als wenselijk wordt ervaren. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande bebouwing. Halfopen eengezinswoningen komen slechts sporadisch voor (met name Kapellestraat nrs 47B en 49-49B op 190m van de bouwplaats en Kapellestraat nrs 66-77-79 op 100m van de bouwplaats). De beoogde gesloten bouwtypologie komt al helemaal niet voor in de onmiddellijke omgeving. Het verkavelingsontwerp laat zich dan ook onvoldoende inpassen in het straatbeeld. De kavel voor gesloten bebouwing met een breedte van 8m wordt niet als passend in deze omgeving aangenomen. Het toestaan van deze mate van verdichting zou een ongewenst precedent creëren.*

*Ook de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften houden onvoldoende rekening met de omliggende bebouwing. Zo laten de voorschriften een kroonlijsthoogte van 6m toe met daarboven een vrij te kiezen dakvorm met dakhelling tot 55°. Vooreerst is de mogelijkheid tot het voorzien van twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst reeds afwijkend van hetgeen gangbaar is in het straatbeeld. In kader van verdichting kan een kroonlijsthoogte van 6m niettemin worden aanvaard. Door het toelaten van een dakhelling van 55° kan echter een gebouw worden gerealiseerd met een nokhoogte die al te veel in contrast staat met de omliggende bebouwing en zich niet meer laat integreren in deze onmiddellijke omgeving.*

*Ook de voorziene inplanting op 8m van de rooilijn richt zich onvoldoende op voorbouwlijn van de onmiddellijk aanpalende woningen.*

*Tenslotte is de voorziene bouwvrije zijdelingse strook van 3m voor het lot 3 te weinig op maat van de rechtsaanpalende woning, welke zich op een afstand van slechts 1m van de scheiding bevindt. Een bouwvrije zijdelingse strook van 4m is in dit specifiek geval meer wenselijk.*

*Uit bovenstaande wordt besloten dat de gevraagde verkaveling onvoldoende ruimtelijke kwaliteiten in zich heeft om hier een bijdrage te kunnen leveren aan de goede ruimtelijke ordening. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de geest van de plek. De goede ruimtelijk ordening wordt door de aanvraag in het gedrang gebracht.*

*...*

Na de hoorzitting van 12 december 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 25 januari 2018 als volgt ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning:

*“ ...*

*Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk orderingsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd.*

*De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied. De specifieke aanvraag dient ook onderzocht te worden naar de inpasbaarheid in het welbepaalde karakter van de omgeving.*

*Het eigendom in aanvraag is gelegen binnen een landelijke omgeving tussen de kernen van Laarne en Kalken, op ongeveer 850 m ten oosten van het bedrijventerrein van Laarne. Het te verkavelen terrein ligt langs een relatief smalle gemeenteweg waarlangs een lintbebouwing voorkomt van eengezinswoningen. De bebouwing is hoofdzakelijk van het open bouwtype onder een gabariet van één bouwlaag en hellende bedaking.*

*De woonomgeving kent er een landelijk en rustig karakter, aan de overzijde van het te verkavelen eigendom is geen bebouwing aanwezig.*

*De verkaveling beoogt het opdelen van het terrein in 3 loten zodat op het terrein 3 aaneengevoegde woningen (2 halfopen en 1 gesloten) kunnen worden opgericht.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de gesloten bebouwingsstructuur vreemd is en niet verenigbaar is met de omgeving.*

*Dit standpunt wordt niet bijgetreden.*

*Ook op deze plek kan gestreefd worden naar een hogere woondichtheid, de voorgestelde verdichting is niet van die aard dat zij niet langer als wenselijk kan worden ervaren.*

*De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande bebouwing. Halfopen eengezinswoningen komen slechts sporadisch voor (met name Kapellestraat nrs 47B en 49-49B op 190 m van de bouwpaats en Kapellestraat nrs 66-77-79 op 100 m van de bouwplaats).*

*De beoogde gesloten bouwtypologie komt mogelijks niet voor in de onmiddellijke omgeving, doch kan als vernieuwend element aanvaard worden binnen een streven naar het verhogen van ruimtelijk rendement.*

*Het verkavelingsontwerp past zich in binnen in het straatbeeld, zeker wanneer de voorwaarde opgelegd wordt dat het geheel in dezelfde stijl dient opgetrokken te worden.*

*De kavel voor gesloten bebouwing heeft een breedte van 8 m, dit laat een kwalitatieve bebouwing toe.*

*De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften dienen beperkt bijgestuurd om beter rekening te houden met de omliggende bebouwing. Zo laten de voorschriften een vrij te kiezen dakvorm toe met dakhelling tot 55°. Dit dient beperkt tot 45°.*

*De voorziene bouwvrije zijdelingse strook van 3 m voor het lot 3 is te weinig op maat van de rechtsaanpalende woning, welke zich op een afstand van slechts 1 m van de scheiding bevindt. Een bouwvrije zijdelingse strook van 3,5 m is in dit specifiek geval meer wenselijk.*

*Uit bovenstaande wordt besloten dat de gevraagde verkaveling onder voorwaarden voldoende ruimtelijke kwaliteiten in zich heeft om hier een bijdrage te kunnen leveren aan de goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldoende rekening gehouden met de geest van de plek. De goede ruimtelijk ordening wordt door de aanvraag niet in het gedrang gebracht.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

1.

Overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is een tussenkomende partij een rolrecht verschuldigd van 100 euro en artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat het rolrecht moet betaald worden binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarin het bedrag wordt meegedeeld: bij niet tijdige betaling is het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

2.

Met een aangetekende brief van 13 augustus 2018 is aan de tussenkomende partijen gevraagd het rolrecht te betalen en de Raad heeft de betaling pas ontvangen na het verstrijken van voormelde termijn van vijftien dagen, op 30 augustus 2018.

De Raad heeft alle procespartijen daarover als volgt op 16 april 2019 geïnformeerd :

*“De zaak met rolnummer 1718-RvVb-0475-A is voorzien om te worden behandeld op de zitting van dinsdag 23 april 2019. Bij de voorbereiding van het dossier werd vastgesteld dat het door de tussenkomende partijen te betalen rechtens vereiste rolrecht op het eerste gezicht laattijdig werd betaald.*

*De voorzitter van de eerste kamer laat u graag weten dat deze vaststelling tijdens de openbare zitting van 23 april 2019 deel zal uitmaken van het debat.”.*

Op de zitting van 23 april 2019 hebben de tussenkomende partijen niet aangetoond dat zij het door hen verschuldigd bedrag tijdig betaald hebben en het verzoek tot tussenkomst is dan ook onontvankelijk.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering regelmatig is ingesteld.

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht:

“ ...

*Met de bestreden beslissing wordt de verkaveling vergund voor het aanpalend perceel van verzoekende partij. Het betreft de verkaveling van een perceel grond in 3 loten, waarvan 2 loten voor halfopen bebouwing (loten 1 en 3) en 1 lot voor gesloten bebouwing (lot 2). Lot 4 valt buiten de verkaveling en zal gevoegd worden bij één der aanpalende percelen.*

*Het perceel is volgens planologische bepalingen van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een woongebied met landelijk karakter en verder agrarisch gebied.*

*Uit art. 4.3.1 §1, eerste lid, 1, a en b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met, aan de ene kant, stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, en, aan de andere kant, de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.*

*Art. 4.3.1 §2, eerste lid VCRO bepaalt over een beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met goede ruimtelijke ordening:*

“ (...)

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeling 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 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 art. 1.1.4;*

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.  
(...)"

Art. 4.3.1 §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt derhalve dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die in concreto uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen (zie arrest nr. RvVb/A/1718/0146 van 17 oktober 2017).

"Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij – als vergunningverlenende overheid – op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijk of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met "de in de omgeving bestaande toestand". Dit betreft de voor het dossier "relevante" in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, betreffende de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in casu in zonderheid het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, hinderaspecten en gebruiksgenot. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft in zonderheid de omliggende percelen." (zie arrest nr. RvVb/A/1718/0623 van 6 maart 2018).

De Kapellestraat bestaat in de omgeving van het perceel 59 quasi uitsluitend uit open bebouwingen en niet "uit open en halfopen bebouwingen" zoals verkeerdelijk wordt gesteld in de motivatienota van de aanvraag. Pas 200m verderop zijn er recent 2 halfopen woningen gebouwd (nrs. 47B en 49). Het gaat ook om een ligging in een woongebied met landelijk karakter.

Tegenover de woning nr. 59 ligt een groot akkerland, en schuin tegenover een open bebouwing met veel niet-bebouwde landbouwgrond. Het is pas op het einde van de Kapellestraat, tegen het kruipunt met de provinciebaan dat de densiteit hoger ligt.

In het bestreden besluit wordt erkend dat "de beoogde gesloten bouwtypologie mogelijks niet voorkomt in de onmiddellijke omgeving" maar hieraan wordt toegevoegd "doch kan als vernieuwend element aanvaard worden binnen en strevend naar het verhogen van ruimtelijk rendement".



*Met deze inhoudsloze stijlmotivering wordt de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving opzij geschoven en niet eens betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*In het verslag van de PSA wordt nochtans nadrukkelijk gesteld:*

*“De beoogde gesloten bouwtypologie komt al helemaal niet voor in de onmiddellijke omgeving. Het verkavelingsontwerp laat zich dan ook onvoldoende inpassen in het straatbeeld. De kavel voor gesloten bebouwing met een breedte van 8m wordt niet als passend in deze omgeving aangenomen. Het toestaan van deze mate van verdichting zou een ongewenst precedent creëren.”*

*Door helemaal geen rekening te houden met de onmiddellijke omgeving, worden de in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen geschonden.*

*De aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande woning. Het perceel wordt verdeeld in 3 loten. De loten 1 en 3 zijn bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning in halfopen bebouwing en het lot 2 wordt bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning in gesloten bebouwing.*

*De voortuinstrook bedraagt 8m vanaf de rooilijn. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen voor lot 1 3m en voor lot 3 3,5m (aangepaste voorwaarden in het bestreden besluit). De maximale diepte van de gebouwen is te beperken tot 15m, de kroonlijst inbegrepen te zijn tussen 3m en 6m. de dakvorm is vrij te kiezen, oorspronkelijk met een helling die inbegrepen is tussen de 0 en 55°, maar volgens de voorwaarde in de bestreden beslissing teruggebracht tot maximale dakhelling van 45°.*

*De garages zullen “beperkt” blijven tot het maximum van 40m<sup>2</sup> en worden ingepland op ten minste 15m achter de voorbouwlijn en op 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3m. Binnen de zone van de achtertuin mogen schuilplaatsen, kippenhokken en bergplaatsen opgericht worden met een maximum van 21m<sup>2</sup>.*

*Verzoekende partij heeft zijn woning, gelegen aan de Kapellestraat 61, aangekocht in 2001. Deze woning werd veel vroeger door de vorige eigenaars gebouwd en verbouwd.*

*De linkerzijgevel van de woning van verzoekende partij, gezien vanaf de straatzijde, staat op 1m afstand evenwijdig met de grens van het perceel Kapellestraat nr. 59. De linkerzijgevel is ongeveer 14m lang, met daarachter nog een overdekt terras. De woongedeelten aan die linkerzijgevel (eetplaats en living) trekken voornamelijk licht uit 2 grote ramen die zitten in die linkerzijgevel.*

*Waar de huidige woning Kapellestraat 59 op ongeveer 8m van de perceelsgrens staat ingepland, zal ingevolge de bestreden verkavelingsvergunning de woning op lot 3 en de aanpalende woning van verzoekende partij slechts een spatie ontstaan van 4,5m (3,5 van de perceelsgrens + 1m tot aan de woning van verzoekende partij).*

*De bewoners van de woning op lot 3 zullen hierdoor een volledige inkijk hebben in de woning van verzoekende partij en dit op alle verdiepingen, waardoor de privacy van verzoekende partij en zijn gezin manifest wordt geschonden. De zijgevel van de woning op lot 3 van de bestreden verkaveling zal bovendien hoger zijn dan de woning van verzoekende partij, waardoor alle lichtinval in deze woning zal afgeblokt worden en dit op*

*alle verdiepingen. Ook het zonlicht zal volledig verdwijnen, gezien de zijgevel van de woning van verzoekende partij westelijk gericht is.*

*Door de bestreden verkavelingsvergunning zal verzoekende partij enkel nog kunnen kijken naar een muur op 4,5m van de woning van verzoekende partij ofwel op een afsluitingsmuur op 1m van zijn woning.*

*Een op te richten garage wordt mogelijk vanaf 15m tot op 2m van de perceelsgrens met verzoekende partij en dit met een toegestane hoogte van maar liefst 3m. Zelfde regeling is voorzien voor tuinhuizen.*

*De bouwlijnstrook zal met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als in- en uitrit worden gebruikt op 1m van de woning van verzoekende partij.*

*Het woongenot van de woning van verzoekende partij zal dan ook ongetwijfeld in het gedrang komen.*

*Uit dit alles blijkt dat de verwerende partij geen enkele rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving, nog minder met “de in de omgeving bestaande toestand”.*

*Verwerende partij antwoordt ook niet op de opmerkingen van verzoekende partij in het beroepschrift betreffende het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, hinderaspecten en gebruiksgenot, zijnde de criteria vermeld in art. 4.3.1 §2 VCRO.*

*Verwerende partij is dan ook niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft deze niet en zeker niet correct beoordeeld.*

*De aanvraag, zoals vergund met de bestreden beslissing, is dan ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening, en is minstens kennelijk onredelijk.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verzoekende partij stelt dat de deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening maakte, niet uitging van de correcte feitelijke gegevens en minstens onvoldoende motivering voorzag.*

*Verzoekende partij toont op geen enkel moment concreet aan op grond van welke foutieve gegevens de deputatie zou oordelen. Het middel is in die mate dan ook manifest ongegrond.*

*Evenmin omschrijft verzoekende partij waarom het oordeel van de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Verzoekende partij haalt een reeks zaken aan die volgens haar oordeel geen goede ruimtelijke ordening uitmaken. Het oordeel van verzoekende partij is echter geenszins bepalend in deze.*

*Het louter andersluidend oordeel van verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid van het oordeel van de deputatie alleszins niet aan.*

*Verzoekende partij beweert als laatste nog dat de deputatie louter 'stijlmotivering' gebruikt om haar oordeel te motiveren.*

*Er dient vooreerst benadrukt te worden dat, anders dan verzoekende partij doet uitschijnen, de deputatie er geenszins van uit gaat dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door een gesloten bouwtypologie. De deputatie motiveert letterlijk:*

*"De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande bebouwing. Halfopen eengezinswoningen komen slechts sporadisch voor (met name Kapellestraat nrs 47B en 49-49B op 190 m van de bouwpaats en Kapellestraat nrs 66-77-79 op 100 m van de bouwplaats).*

*De beoogde gesloten bouwtypologie komt mogelijks niet voor in de onmiddellijke omgeving, doch kan als vernieuwend element aanvaard worden binnen een streven naar het verhogen van ruimtelijk rendement."*

*Deze motivering is alleszins geen stijlmotivering. Zij kan niet onveranderd op elk gelijkaardig dossier worden toegepast, maar spreekt heel precies over de toestand hier ter plaatse waar verdichting op zijn plaats is, zelfs zonder dat er gelijkaardige bebouwing in de onmiddellijke omgeving te vinden is.*

*Verzoekende partij beargumenteert niet waarom dit een stijlfiguur zou zijn, of waarom deze motivering niet afdoende zou zijn.*

*Bij gebreke aan enig concreet aangetoond wettigheidsgebrek, is het eerste middel ongegrond.*

*...*

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

*" ...*

*Deze twee halfopen bebouwingen doen bovendien geen afbreuk aan de open bouwtypologie daar zij niet behoren tot de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats. Tot de onmiddellijke omgeving behoren immers in de eerste plaats de aanpalende percelen van het bouwperceel.*

*...*

*Indien het verhogen van de densiteit en het ruimtelijk rendement al een beleidsmatig gewenste ontwikkeling zou zijn, dan dient de verwerende partij dit te bewijzen verwijzend naar bestaande beleidsdocumenten van de gemeente Laarne en de bekendmaking hiervan. De verwerende partij doet dit echter geenszins waardoor er louter sprake is van een inhoudsloze stijlmotivering. Hierbij wordt de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving opzijgeschoven en niet eens betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*..."*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een vergunning voor het verkavelen van een perceel in drie loten, waarvan twee loten voor halfopen bebouwing, en het in het midden gelegen lot voor gesloten bebouwing.

De verzoekende partij voert aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is en onbehoorlijk gemotiveerd.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen.

Met betrekking tot de toets van een aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening heeft het vergunningverlenend bestuursorgaan een discretionaire bevoegdheid.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

Bij de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk uitgeoefend heeft, meer bepaald of zij uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeeld heeft en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Er kan alleen met de in de beslissing vermelde motieven rekening worden gehouden.

3.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verwijst in zijn ongunstig verslag naar het bezwaarschrift van de verzoekende partij en besluit dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening omdat de omliggende bebouwing gekenmerkt wordt door bijna uitsluitend ééngezinswoningen in open bebouwing met ruime bouwvrije stroken en, behalve één enkele uitzondering, met één enkele bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak, terwijl de verkavelingsvoorschriften de mogelijkheid voorzien van twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak van 55°.

Dat de op de loten van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling te bouwen woningen op 8 meter van de rooilijn ingeplant worden, lijkt, volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, afgestemd te zijn op de linksaanpalende woningen (met nummers 57A en 57), die afwijkend zijn voor het straatbeeld omdat er een eenvormige en ruimere afstand is tussen de woningen met nummers 49 en 63 in de Kapellestraat.

Ook de perceelsafstand met de rechtsaanpalende buur (3 meter tot de perceelsgrens en 4 meter tot het pand van de rechterbuur zelf) zal, volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, hinder veroorzaken, in het bijzonder omdat de bouwvrije strook waarschijnlijk als in- en uitrit gebruikt zal worden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij en voegt daar aan toe dat de kernen van Laarne en Kalken zich wel lenen tot een hogere woondichtheid, maar dat het buitengebied, waar de aanvraag gelegen is, daar ongeschikt voor is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst ook op de open bebouwing in de omgeving (nauwelijks halfopen bebouwing en helemaal geen gesloten bebouwing) en stelt dat de gevelbreedte van 8 meter niet passend is in de omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich ook aan bij het standpunt dat de twee bouwlagen, die door de toegelaten kroonlijsthoogte van 6 meter mogelijk worden, niet passen in de omgeving.

Ook de dakhelling kan, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, voor een met de omgeving te contrasterende nokhoogte zorgen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt ook het standpunt bij van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de afstand tot de rooilijn en de bouwvrije zijdelingse strook.

4.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing:

“ ...

*Het eigendom in aanvraag is gelegen binnen een landelijke omgeving tussen de kernen van Laarne en Kalken, op ongeveer 850 m ten oosten van het bedrijventerrein van Laarne. Het te verkavelen terrein ligt langs een relatief smalle gemeenteweg waarlangs een lintbebouwing voorkomt van eengezinswoningen. De bebouwing is hoofdzakelijk van het open bouwtype onder een gabariet van één bouwlaag en hellende bedaking.*

*De woonomgeving kent er een landelijk en rustig karakter, aan de overzijde van het te verkavelen eigendom is geen bebouwing aanwezig.*

*De verkaveling beoogt het opdelen van het terrein in 3 loten zodat op het terrein 3 aaneengevoegde woningen (2 halfopen en 1 gesloten) kunnen worden opgericht.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de gesloten bebouwingsstructuur vreemd is en niet verenigbaar is met de omgeving.*

*Dit standpunt wordt niet bijgetreden.*

*Ook op deze plek kan gestreefd worden naar een hogere woondichtheid, de voorgestelde verdichting is niet van die aard dat zij niet langer als wenselijk kan worden ervaren.*

*De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande bebouwing. Halfopen eengezinswoningen komen slechts sporadisch voor (met name Kapellestraat nrs 47B en 49-49B op 190 m van de bouwpaats en Kapellestraat nrs 66-77-79 op 100 m van de bouwplaats).*

*De beoogde gesloten bouwtypologie komt mogelijks niet voor in de onmiddellijke omgeving, doch kan als vernieuwend element aanvaard worden binnen een streven naar het verhogen van ruimtelijk rendement.*

*Het verkavelingsontwerp past zich in binnen in het straatbeeld, zeker wanneer de voorwaarde opgelegd wordt dat het geheel in dezelfde stijl dient opgetrokken te worden.*

*De kavel voor gesloten bebouwing heeft een breedte van 8 m, dit laat een kwalitatieve bebouwing toe.*

*De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften dienen beperkt bijgestuurd om beter rekening te houden met de omliggende bebouwing. Zo laten de voorschriften een vrij te kiezen dakvorm toe met dakhelling tot 55°. Dit dient beperkt tot 45°.*

*De voorziene bouwvrije zijdelingse strook van 3 m voor het lot 3 is te weinig op maat van de rechtsaanpalende woning, welke zich op een afstand van slechts 1 m van de scheiding bevindt. Een bouwvrije zijdelingse strook van 3,5 m is in dit specifiek geval meer wenselijk.*

*Uit bovenstaande wordt besloten dat de gevraagde verkaveling onder voorwaarden voldoende ruimtelijke kwaliteiten in zich heeft om hier een bijdrage te kunnen leveren aan de goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldoende rekening gehouden met de geest van de plek. De goede ruimtelijk ordening wordt door de aanvraag niet in het gedrang gebracht.*

*...*

4.

De Raad oordeelt dat deze overwegingen uit de bestreden beslissing geen concrete, afdoende en zorgvuldige motivering zijn van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat verdichting eerder geschikt is in de woonkernen Laarne en Kalken, en niet in buitengebied, waar het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is, beperkt de verwerende partij zich tot de algemeen geformuleerde stelling dat dergelijke verdichting niet beschouwd kan worden als niet wenselijk.

Dat is een niet-geconcretiseerde, nietszeggende stelling, waarmee de verwerende partij er geen blijk van geeft dat zij rekening houdt met de kenmerken van de omgeving van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Ook met betrekking tot de afwijkende bouwtypologie van de voorziene gesloten bebouwing beslist de verwerende partij zonder meer dat een nieuwe vorm van bebouwing aanvaardbaar is omwille van het verhogen van het ruimtelijk rendement.

De verwerende partij verwijst daarmee naar het in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, b) VCRO vermelde criterium, dat toegevoegd is door het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.

Met deze overweging licht de verwerende partij niet *in concreto* toe hoe het verhogen van het ruimtelijk rendement verantwoord is. Wanneer bij de beoordeling van een aanvraag in bepaalde gevallen rekening gehouden kan worden met het verhogen van het ruimtelijk rendement en wordt afgeweken van een bestaande ordening, blijft het vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht het voorwerp van de aanvraag *in concreto* te toetsen aan onder meer de verantwoording van de rendementsverhoging in de betrokken omgeving.

Dat geldt des te meer wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, net zoals de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, er duidelijk op wijst dat halfopen eengezinswoningen maar sporadisch, en het gesloten bouwtype helemaal niet, voorkomen in de onmiddellijke omgeving en dat het perceel zich bevindt in buitengebied.

Zonder meer beslissen dat een gesloten bouwtype aanvaardbaar is omwille van het streven naar verhoging van het ruimtelijk rendement is geen concrete, afdoende beoordeling van de aanvraag in relatie tot de relevante, in de omgeving bestaande, bebouwing.

Die passus in de bestreden beslissing is dan ook niets meer dan een stijlfomule.

5.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

## **B. Tweede middel**

De Raad onderzoekt het tweede middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

## **VII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt haar, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

3.

Omwille van de vernietiging van de bestreden beslissing legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de verwerende partij en kent de Raad aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij, de gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Cecilia VAN DE VELDE, de heer Peter HOOGEWIJS en mevrouw Benedicte HOOGEWIJS is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 januari 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 3 loten waarvan 2 loten (loten 1 en 3) voor halfopen bebouwing en 1 lot (lot 2) voor gesloten bebouwing, op het perceel gelegen te 9270 Kalken (deelgemeente Laarne), Kapellestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 1422E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partij betaald rolrecht ten bedrage van 200 euro, en een aan de verzoekende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 juli 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS