

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0588
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0090/A

| | |
|------------------------|--|
| Verzoekende partij | de gemeente BALEN , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2440 Geel, Diestseweg 155 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkomenende partij | mevrouw Lisette BUKENBERGHS vertegenwoordigd door advocaat Jan VANDE MOORTELE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Groot-Britanniëlaan 12-18 |

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 27 augustus 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 10 juni 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor de realisatie van een lot voor een vrijstaande ééngezinswoning op een perceel gelegen te 2490 Balen, Ceylonstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 641 S (deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 22 januari 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in. Tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 mei 2016.

Advocaat Bram VANGEEL *loco* advocaten Guido VAN DEN EYNDE en Noël DEVOS voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Mevrouw Lisette BUKENBERGHS verschijnt in persoon.

4.

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

1.

Tussenkomen partij dient op 27 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een bestaand bebouwd perceel in een bouwkael voor een open bebouwing en een overblijvende kavel met de bestaande bebouwing.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 maart 2015 tot en met 8 april 2015, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 juni 2015 de verkavelingsvergunning:

“ ...

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

...

Beknopte weergave

- *Bezwaar tegen de beperkte perceelsbreedte van 13,13m. een minimale breedte van 15m is een richtlijn die gehanteerd wordt door de gemeente.*

...

Het bezwaarschrift is ontvankelijk en gegrond.

Een minimale perceelsbreedte van 15m moet gehanteerd worden bij vrijstaande woningen.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

...

Visueel-vormelijke elementen

Een bestaand perceel aan de straat Molenveld wordt opgesplitst in 2 loten waardoor een tweede bouwlot gerealiseerd wordt aan de pijpekop van de Ceylonstraat (lot 1).

De bestaande woning blijft behouden op lot 2. Bij lot 1 wordt een bouwstrook voorzien van 17m diep, een voorgevelbouwlijn op 5m uit de rooilijn en zijtuinstroken van 3m breed. Het perceel heeft een breedte van 13, 13m en een diepte van 32,72m. Twee bergplaatsen op lot 1 worden afgebroken.

De perceelsdiepte van voorliggend ontwerp is beperkt waardoor ook de bebouwbare zone op de kavel een beperkte breedte heeft in vergelijking met de omliggende percelen.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De te realiseren woningdichtheid bedraagt 20,79 won/ha.

De perceelsbreedte van voorliggend ontwerp (13,13m) is beperkt waardoor ook de bebouwbare zone op de kavel een beperkte breedte heeft in vergelijking met de omliggende percelen.

De percelen aan de Ceylonstraat hebben een grotere perceelsbreedte van 16m à 24m.

De voorgestelde verdichting aan de straatzijde is niet verenigbaar met het bestaande ruimtelijk en visuele karakter van de straat en de omgeving.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

...

Het voorstel is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Het gevraagde brengt mogelijk de goede ruimtelijke ordening in het gedrang door een te beperkte perceelsbreedte voor een vrijstaande woning. De gemeente hanteert een perceelsbreedte van tenminste 15m voor vrijstaande woningen.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 2 juli 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 augustus 2015 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren:

“

...

9. GOEDE RO: niet OK

...

• *Afwijkende perceelsconfiguratie t.o.v. deze van omgeving*

De breedte van het gecreëerde lot 1 zou volgens beroeper 14,54m bedragen, terwijl het gemeentebestuur een minimum van 15m hanteert. Anders dan het strikt vasthouden aan de minimumbreedte van 15m voor een kavel in functie van een vrijstaande bebouwing, dient de ontworpen kavel algemeen te worden afgetoetst op diens ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving (dimensionering, oppervlakte).

Kavel 1 zal worden ontsloten via de Ceylonstraat en dient zich ruimtelijk in te passen in het daar bestaande woonweefsel. Kwestieus deel van de Ceylonstraat bestaat uit vrijstaande bebouwingen op kavels van 15m tot zelfs meer dan 24m breed. In die zin is een breedte van circa 14,50m sowieso afwijkend ten opzichte van kavelbreedtes van de percelen in kwestieus deel van de Ceylonstraat.

Een vergelijking met de meer zuidelijke percelen in Molenveld is hierbij minder treffend, aangezien enkel kavel 2 aan deze kant wordt ontsloten. Bovendien heeft perceel Molenveld 52, ondanks een beperkte breedte, een veel grotere perceelsdiepte (>50m) en perceelsoppervlakte (644m²) dan deze van de twee kavels in aanvraag. Wat de door beroeper aangehaalde vergelijking alsnog weinig terecht maakt.

De voorgestelde perceelsdiepte van kavel 1 (circa 33m) is enigszins vergelijkbaar met deze van de percelen aan westelijke zijde van de pijpekop van de Ceylonstraat. Aan oostelijke zijde daarentegen zijn er perceeldieptes van meer dan 50m waar te nemen.

De oppervlakte van de ontworpen kavels 1 en 2 bedraagt telkens iets meer dan 480m². Hetgeen opnieuw als sterk afwijkend kan worden beschouwd ten opzichte van de percelen voor vrijstaande bebouwing in de nabije omgeving. In de Ceylonstraat (referentiekader oppervlakte kavel 1) zijn perceelsoppervlaktes van circa 600m² tot meer dan 1400m² waar te

nemen. In Molenveld (referentiekader oppervlakte kavel 2) bestaan er percelen van circa 650m² tot meer dan 1400m² groot.

Algemeen dient geconcludeerd dat, gelet de dimensionering van de omliggende percelen, de voorgestelde kavels te kleinschalig zijn. In de Ceylonstraat (referentiekader oppervlakte kavel 1) geldt een gemiddelde perceelsoppervlakte van circa 900m². in kwestieus deel van Molenveld (referentiekader oppervlakte kavel 2) geldt voor vrijstaande bebouwing een gemiddelde perceeloppervlakte van meer dan 1000m². M.a.w. telkens meer dan het dubbele dan de oppervlakte van de ontworpen kavels.

Tevens dient te worden vastgesteld dat, gelet op de kavelbreedtes in kwestieus deel van de Ceylonstraat, een gemiddelde geldt van circa 20m breedte op de voorgevelbouwlijn. Zelfs de door de gemeente afgedwongen perceelsbreedte van 15m blijft sterk onder dit gemiddelde en dient bijgevolg als een strikt minimum te worden gehanteerd.

- Afwijking t.o.v. ruimtelijke zonering percelen Molenveld

Beroepende partij hanteert het uitblijven van bebouwingsmogelijkheden voor aanpalende tuinzones van Molenveld 39 en 43 ten voordele van de gevraagde verkaveling. Er zou immers geen sprake kunnen zijn van hinder voor aanpalende woningen, gezien er eenvoudigweg geen kunnen worden gebouwd.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beschouwt de aanpalende tuinzones daarentegen net als bezwarende factor bij de beoordeling van de gevraagde verkaveling. De bouwzone van kavel 1 situeert zich immers binnen de uitgestrekte lint van tuinruimten bij de woningen van Molenveld. Door de gevraagde verkaveling zou deze ruimtelijke uniformiteit/continuïteit danig worden verstoord. Bij het ontwerpen van een bouwzone dient er om redenen van een goede ruimtelijke ordening, aansluiting te worden gezocht bij (bestaande) aanpalende bouwzones. In casu bevindt de bouwzone van kavel 1 zich als het ware geïsoleerd binnen de tuinzones van Molenveld, zonder enig ruimtelijk aanknopingspunt. De oriëntatie van de kavels (bouwzones) ter hoogte van de Ceylonstraat wordt hierbij evenmin gerespecteerd.

- Bedreiging belevingskwaliteit tuinfunctie Molenveld 43.

Molenveld 41 is dankzij zijn ligging tussen Molenveld en Ceylonstraat het enige perceel met eventuele bebouwingsmogelijkheden in de achtertuin. De aanpalende tuinzones Molenveld 39 en Molenveld 43, zullen gelet op het ontbreken van een achtergelegen uitgeruste weg, hun hoedanigheid als tuinzone moeten behouden. Dit maakt dat de creatie van kavel 1 aanleiding zal geven tot een vorm van hinder die oorspronkelijk niet te verwachten was in deze omgeving. Waar vroeger de opeenvolgende tuinzones van Molenveld harmonieus naast mekaar voorkwamen, betekent de gevraagde verkaveling een plaatselijke ruimtelijke verstoring van de aan elkaar grenzende tuinfuncties. Ter hoogte van de onmiddellijk aangrenzende achtertuin bij de woning Molenveld 43 is dit ruimtelijk conflict het grootst. Volgens de verkaveling zijn aanpalend een voortuinstrook, bouwvrije strook en hoofdgebouw te situeren. De daarmee gepaard gaande ruimtelijke hinder is sowieso niet te vergelijken met de beperkte ruimtelijke impact van de bestaande achtertuinzone.

- Dimensionering (bestaand aanvraagperceel) bepalend voor privacy t.o.v. trage verbinding
Het perceel in aanvraag en het perceel Molenveld 39 worden via een trage verbinding van elkaar gescheiden. Het perceel Molenveld 39 weet via een ruime kavelbreedte (>25m) voldoende privacy en rust te vrijwaren ten opzichte van de bestaande trage verbinding. De beperkte breedte van ontworpen kavel 2 betreft een bestaande situatie en blijkt mede het gevolg van een in het verleden gerealiseerde onteigening. In de bestaande situatie wordt deze breedte ruimschoots gecompenseerd door een aanzienlijke perceelsdiepte van meer dan 60m. Ingevolge het verkavelingsvoorstel echter wordt deze perceelsdiepte gehalveerd in functie van de creatie van 2 kavels.

Door de creatie van kleinschalige kavels naast de bestaande trage verbinding, wordt het risico op inkijk en geluidsoverlast nog groter. Vraag is of de ondiepe, smalle kavel 1

überhaupt voldoende privacy en woonkwaliteit kan bieden ten opzichte van de aanpalende publieke functie. Anders dan te verkavelen, is het aangewezen om het perceel Molenveld 41 als 1 ruimtelijk geheel te behouden. Het bestaande smalle perceel dankt zijn woonkwaliteit immers door de creatie van loten 1 en 2. Loten die omwille van hun kleinschaligheid, de woonkwaliteit van de omliggende percelen, geenszins weten te evenaren.

...

Na de hoorzitting van 25 augustus 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 27 augustus 2015 gegrond en verleent zij een verkavelingsvergunning:

“ ...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 20 augustus 2015 gelet op onderstaande motivering.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

...

De bebouwbare zone is verdedigbaar

De voorgestelde 8,54m bouwbreedte is normaal voor een vrijstaande bebouwing. Er is trouwens een tendens naar kleinere percelen, waarbij verwezen wordt naar een precedent Molenveld 52.

In dit specifieke geval ongetwijfeld sprake van beïnvloeding in min qua breedte.

De mate waarin hier van invloed in min sprake is betreft een minimale maat: 45 cm. Deze minimale afwijking van de norm ter plaatse valt als volgt te rechtvaardigen:

– Er is geen sprake van naast mekaar gelegen bouwpercelen

Genoemde vereiste van perceelsbreedte is bedoeld voor naast mekaar gelegen bouwpercelen. Een aangewezen perceelsbreedte van 15m is verdedigbaar als het gaat om naast mekaar gelegen te bebouwen percelen. De onderlinge afstanden van de woningen zullen dan visueel vormelijk in overeenstemming zijn met die in de ruimere omgeving.

– De naastgelegen percelen zijn niet bebouwd of zullen nooit bebouwd worden

Bij deze specifieke situatie is de perceelsbreedte ter hoogte van de geplande woning er niet één zoals tussen bebouwde of te bebouwen percelen, maar wel één tussen een onbebouwde tuin en een fietspad. Een openbaar fietspad heeft de bedoeling open ruimte te blijven. Wat betreft voormelde tuin kan of zal er nooit een bouwvergunning worden verleend gezien deze niet aan een straat paalt en geen aparte uitweg bezit.

Zelfs zonder het bestaande en permanent als open ruimte functionerend fietspad is de gevraagde afwijking van 45cm te rechtvaardigen. Daarvan is in de directe omgeving zelfs een precedent, namelijk het recent bebouwde perceel in het Molenveld 25 in de buurt waarvan vroeger het fietspad verder richting Molenstraat liep.

– Er zal nooit sprake zijn van een aantasting van de visuele en ruimtelijke belevingswaarde van de straat

De nieuw te realiseren woning zal meer open ruimte rond zich hebben dan de overige woningen in zowel Ceylonstraat als Molenveld. De onderlinge afstanden tussen de geplande woning en de buurwoningen zullen groter zijn dan die tussen om het even welke woningen in de belde straten,

– Er is geen sprake van wezenlijke verdichting aan de straatzijde, het visuele open karakter straat zal verbeteren

Er is geen sprake van wezenlijke verdichting aan de straatzijde, integendeel, na afbraak van de stallingen zal de nieuwe bebouwing voor nog meer ruimtelijk gevoel zorgen doordat de geplande woning verder verwijderd zal zijn van de Ceylonstraat dan de nu bestaande bebouwing, namelijk de stallingen die op de rand van de straat staan.

Het visueel karakter zal er na sloop van deze stallingen enkel bij winnen met nog meer groen en open ruimte vooraan.

Door zijdelingse bouwvrije strook en beperking inzake bijgebouwen blijft de belevingskwaliteit van de tuinfunctie Molenveld 43 gegarandeerd

Het uitzicht vanuit de tuin Molenveld 43 zal positief worden beïnvloed door vermelde afbraak van de stallingen. De nieuwe woning zal opgetrokken worden op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel.

Gezien de geringe diepte van het perceel is er geen strook voorzien voor de bijgebouwen. Er mag enkel een houten tuinhuis van 12m² opgetrokken worden in de tuin en dit op minimum 1m van de grenzen, met een max. hoogte van 3m en een nokhoogte van max. 6m.

Privacy verzekerd dankzij verkavelingsvoorschriften

Via de verkavelingsvoorschriften bestaat er de mogelijkheid om afsluitingen op te richten, met de bedoeling de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.

Op de perceelsgrenzen mogen hagen, draadafsluitingen of houten schuttingen aangebracht worden, met een maximale hoogte van 2m.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

1.

Verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 2° VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het redelijkheids-, het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

Doordat elke vergunningsaanvraag dient te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Terwijl, eerste onderdeel, de percelen gelet op de breedte, oppervlakte en dimensionering niet ruimtelijk of functioneel inpasbaar zijn binnen de plaatselijke omgeving.

En terwijl, tweede onderdeel, de Deputatie in de bestreden beslissing onvoldoende rekening houdt met de hinder die de aangevraagde verkaveling teweeg zou brengen ten aanzien van het naburige perceel te Molenveld 43.

En terwijl, derde onderdeel, de Deputatie eveneens onvoldoende rekening houdt met de hinder die de bewoners van het aangevraagde lot 1, uitkomende op de Ceylonstraat, zelf zouden ervaren gelet op de trage weg die naast het perceel loopt.

...

Eerste onderdeel

De verkaveling is niet ruimtelijk of functioneel inpasbaar.

De Deputatie motiveert de functionele/ruimtelijke inpasbaarheid van het project op volgende, nietszeggende manier: "Er is geen sprake van wezenlijke verdichting aan de straatzijde, het visuele open karakter straat zal verbeteren" ...

... zijn de motieven onjuist: de stallingen staan niet aan de rand van de Ceylonstraat.

... Verwerende partij beperkt zich tot een visuele 'inschatting' van de toekomstige situatie en van het 'ruimtelijk gevoel'.

Verwerende partij toetst echter niet aan de relevante criteria, namelijk "de in de omgeving bestaande toestand ... (Art. 4.3.1 §2, 2° VCRO).

1.

Zoals de PSA in zijn verslag aangaf, past het project niet binnen de bestaande toestand zowel wat betreft de perceelsbreedte, de oppervlakte als de dimensionering, waarbij volgende conclusie wordt genomen: "Algemeen dient geconcludeerd dat, gelet de dimensionering van de omliggende percelen, de voorgestelde kavels te kleinschalig zijn."

Het is nochtans duidelijk dat de Ceylonstraat, alwaar lot 1 zou worden gerealiseerd, gelegen is in een residentiële straat met ruime nieuwbouwwoningen.

Zowel de breedte, de oppervlakte als de dimensionering van lot 1 zijn problematisch. De beoordeling dat het project past binnen de goede ruimtelijke ordening, is kennelijk onredelijk, minstens wordt er onvoldoende gemotiveerd.

1.A

De breedte van de percelen is in sommige gevallen haast het dubbele van de oppervlakte van lot 1. Metingen op Geoloket geven volgende perceelsbreedtes aan ...

Het is duidelijk dat lot 2, met een breedte van 13,13 meter, volledig uit de toon zou vallen.

De PSA stelt terecht dat de gehanteerde richtlijn van 15 meter in deze wijk slechts een minimum minimorum is. Het perceel past niet binnen de plaatselijke omgeving en schendt de goede ruimtelijke ordening.

Minstens wordt er onvoldoende gemotiveerd: de Deputatie vergelijkt namelijk helemaal niet met de bestaande toestand.

1.B

Inzake perceelsoppervlakte geldt hetzelfde. De PSA komt tot volgende bevindingen: "De oppervlakte van de ontworpen kavels 1 en 2 bedraagt telkens iets meer dan 480m². Hetgeen opnieuw als sterk afwijkend kan worden beschouwd ten opzichte van de percelen voor vrijstaande bebouwing in de nabije omgeving ..."

Verwerende partij rept met geen woord over de perceelsoppervlakte. Het spreekt nochtans voor zich dat dit een essentieel gegeven is in de beoordeling van de inpasbaarheid in de bestaande toestand.

De kleine loten passen niet in deze residentiële wijk, minstens motiveert de Deputatie niet waarom een dergelijke afwijking past binnen de goede ruimtelijke ordening en de bestaande toestand.

1.C

Inzake dimensionering en ligging valt onmiddellijk op dat de op te richten woning op lot 1 te midden van de tuizones van de percelen te Molenveld zou worden ingeplant.

De ruime, onafgebroken groenzone zou derhalve worden ingewisseld voor een woning (met verdieping!) met maximale nokhoogte van 11,5 meter en dit te midden van de tuinzones van de burens.

De PSA adviseerde: “Waar vroeger de opeenvolgende tuinzones van Molenveld harmonieus naast mekaar voorkwamen, betekent de gevraagde verkaveling een plaatselijke ruimtelijke verstoring van de aan elkaar grenzende tuinfuncties. Ter hoogte van de onmiddellijk aangrenzende achtertuin bij de woning Molenveld 43 is dit ruimtelijk conflict het grootst ...”

Verwerende rept echter met geen woord over de verstoring van deze tuinzones.

Het project past niet binnen de plaatselijke toestand en schendt de goede ruimtelijke ordening.

...

Tweede onderdeel

De relevante verkavelingsvoorschriften zijn de volgende ...

Het is dus duidelijk dat de bewoners van lot 1 een zeer grote inkijk zullen kennen op het naburige perceel te Molenveld 43: er is mogelijkheid tot bouwen met dakoversteek ter hoogte van 6,5 meter (nok 11,5 meter), terwijl er slechts hagen toegelaten zijn met hoogte van 2 meter.

Het perceel is dermate smal dat de op te richten woning, die 7 meter breed dient te zijn, haast vlak tegen de haag zal staan. Er zal dus noodzakelijkerwijze rechtstreekse inkijk bestaan, niet alleen in de tuin, maar ook richting de woning Molenveld 43. Beide woningen staan namelijk haast recht tegenover elkaar.

De PSA stelde: “De daarmee gepaard gaande ruimtelijke hinder is sowieso niet te vergelijken met de beperkte ruimtelijke impact van de bestaande achtertuinzone.”

Verwerende partij motiveert met volgende nietszeggende bewoordingen: “Via de verkavelingsvoorschriften bestaat er de mogelijkheid om afsluitingen op te richten, met de bedoeling de privacy van de bewoners voldoende te garanderen.”

Hoger is echter gebleken dat de verkavelingsvoorschriften echter manifest niet volstaan en rechtstreekse inkijk mogelijk zullen maken. Dergelijke beoordeling is kennelijk onredelijk: het project schendt de goede ruimtelijke ordening.

Minstens toetst verwerende partij niet aan de relevante decretale bepalingen en wordt er onvoldoende gemotiveerd waarom de hinder de goede ruimtelijke ordening niet zou schenden. Het criterium 'hinder' wordt niet getoetst, minstens worden slechts nietszeggende standaardmotiveringen aangehaald.

...

Derde onderdeel

Ten derde lijkt verwerende partij, samen met de vergunningsaanvragers, geen rekening te houden met de privacy van de toekomstige bewoners van het op te richten gebouw op lot 1 zelf.

De PSA stelt terecht: "In de bestaande situatie wordt deze breedte ruimschoots gecompenseerd door een aanzienlijke perceelsdiepte van meer dan 60m. Ingevolge het verkavelingsvoorstel echter wordt deze perceelsdiepte gehalveerd in functie van de creatie van 2 kavels. Door de creatie van kleinschalige kavels naast de bestaande trage verbinding, wordt het risico op inkijk en geluidsoverlast nog groter ... Loten die omwille van hun kleinschaligheid, de woonkwaliteit van de omliggende percelen, geenszins weten te evenaren."

Het op te richten lot 1 ligt gepropt tussen Molenveld 43 en de trage weg.

De kleinschalige kavel zal zorgen voor een gebrek aan privacy in hoofde van de toekomstige bewoners. Langs beide kanten zal er inkijk zijn. Dit project past niet binnen de bestaande toestand in de omgeving. De beoordeling dat het project past binnen de goede ruimtelijke ordening, is kennelijk onredelijk.

Verwerende partij rept over deze problematiek, ondanks het uitdrukkelijk negatieve advies van de PSA, met geen woord.

...

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

...

Eerste onderdeel

...

Tussenkomen de partij verwijst andermaal naar een vermeende fout bij de onteigening. Verzoekster verwijst naar hetgeen hoger werd gesteld: het betreft een minnelijke onteigening en er wordt geen enkele fout aangetoond; het argument mist in dit kader elke relevantie. Los van de discussie over een vermeende fout, geeft tussenkomen de partij toe dat het perceel slechts 13,13 meter breed is, aangezien zij zelf aangeeft het fietspad ter plaatse loopt.

...

Tussenkomen de partij stelt dat er wel wordt verwezen naar de bestaande toestand, maar dat de Deputatie zich een tweede maal vergist door te verwijzen naar de Ceylonstraat in plaats van de Dwarsstraat. Tussenkomen de partij kan zich niet in de plaats stellen van de Deputatie ...

...

Tussenkomen de partij werpt op dat er thans stallingen staan in het achterste deel van de tuin. Stallingen zijn geen huizen; er wonen geen mensen in en het betreffen kleine gebouwen. De woning verstoort de onafgebroken tuinzone, zoals terecht wordt geadviseerd door de PSA.

Dat het perceel van tussenkomen de partij als enige uitkomt op de Ceylonstraat, is onjuist: ook Molenveld 41 zou toegang kunnen nemen tot een bestaande uitrit aan de Ceylonstraat

...

Tweede onderdeel

...

Tussenkomen de partij beperkt haar verweer door te stellen dat de woningen niet 'haast recht tegenover elkaar' zullen staan. Los van muggenzifterij omtrent bewoondingen, is het duidelijk dat er inkijk zal zijn op de naburige tuin en de woning, hetgeen ook wordt geadviseerd door de PSA. Het verweer is dan ook naast de kwestie.

Derde onderdeel

...

Tussenkomen de partij stelt dat verzoekster zich tegenspreekt door te stellen dat er langs beide kanten inkijk zal zijn, aangezien verzoekster in het eerste onderdeel uiteenzette dat de op te richten woning de tuinzones doorkruist. Het argument is onjuist. In het tweede onderdeel van het tweede middel stelde verzoekster namelijk uitdrukkelijk dat de inkijk bij de burens groter zal zijn omdat de woningen in tegenovergestelde richting zijn gebouwd. Dit

versterkt slechts het eerste middel: de tuinzones worden verstoord en er komt inkijk, gelet op de gebouwen die uitkijken op elkaar. Dit geldt uiteraard ook omgekeerd: de burens te Molenveld 43 zullen ook inkijk hebben op de op te richten woning te Ceylonstraat. Het verweer van tussenkomende partij is derhalve niet gefundeerd en onjuist.

...

2.

Tussenkomende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

2. Wat de perceelafmetingen betreft laat verzoekende partij dus gelden dat het project niet past in de bestaande toestand gelet op de "problematische toestand" van de oppervlakte van het perceel.

Zij verwijst daarbij naar de aard van de straat. Het lot is namelijk gelegen in een residentiële straat met ruime nieuwbouwwoningen.

Vooreerst laat tussenkomende partij gelden dat dit eveneens het geval was bij Molenveld 52 alwaar een perceelsbreedte werd toegestaan kleiner dan 15m.

Verzoekende partij somt nadien de breedtes op van de verschillende percelen waarbij het kleinste perceel (Ceylonstraat 37) 16, 52 m breed is.

Nadien haalt zij opnieuw verkeerdelijk aan dat de breedte van het perceel van tussenkomende partij 13,13 m zou zijn. Zoals supra is aangetoond is dit niet het geval. Het perceel is 14, 54 m breed.

Gelet op de fout van verzoekende partij zelf is een minieme uitzondering op de gevraagde perceelbreedte gerechtvaardigd.

Uit het kadastraal plan (zie stuk 4) blijkt overigens helemaal niet dat de perceelsbreedte zo uitzonderlijk klein is.

Gelet op de specifieke verwijzing naar Molenveld 52 vergelijkt verwerende partij aldus wél met de bestaande toestand.

Over de oppervlakte kan tussenkomende partij dezelfde opmerking laten gelden. Verwerende partij vergelijkt wel degelijk met de bestaande toestand, doch zij verwijst abusievelijk naar de Ceylonstraat alwaar zij de nabijgelegen Dwarsstraat bedoelt.

Deze straat is verkaveld in talrijke percelen met kleinschalige bebouwing.

...

3. Wat de opmerking met betrekking tot de tuinzones betreft laat tussenkomende partij gelden dat vandaag de dag het achterste deel van de tuin reeds bebouwd is met stallingen.

Overigens is het perceel van tussenkomende partij uitzonderlijk aangezien het als enige uitkomt op de Ceylonstraat. De vergelijking die verzoekende partij maakt is dan ook niet dienend en van een verstoring van de goede ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake.

4. Wat het argument m.b.t. de inkijk betreft stelt verzoekende partij dat verwerende partij slechts motiveert met standaardmotiveringen.

De verzoekende partij gaat echter zelf onzorgvuldig te werk door te stellen dat de nieuw op te richten woningen "haast recht tegenover elkaar" zouden staan.

Uit het plan (stuk 1) blijkt wel zeer duidelijk dat dit niet klopt.

Het klopt dan ook niet dat deze nieuwe woningen inkijk zouden krijgen in de woning gelegen te Molenveld 43.

Gelet op bovenstaande nuancering volstaat de motivering van verwerende partij.

5. Als laatste onderdeel wijst verzoekende partij op het verkeer uitgaande van het naburige fietspad. Daaruit leidt zij af dat de goede ruimtelijke ordening geschonden is aangezien er geen rekening gehouden wordt met de inkijk die dit verkeer zou krijgen in de woning op lot 1.

Vooreerst is het duidelijk dat verzoekende partij het verkeer en geluid(soverlast?) uit het fietspad ruimschoots overschat.

De Ceylonstraat is doodlopend en aldus is het doorstromend verkeer minimaal.

Daarnaast kan verzoekende partij niet gevolgd worden daar waar zij stelt dat de bewoners van lot 1 langs beide zijden inkijk zouden hebben.

Eerder in haar verzoekschrift legt verzoekende partij uit dat er ter hoogte van lot 1 net géén huizen staan en dit een breuk zou vormen met de bestaande tuinen.

Aldus kan er geen sprake zijn van overmatige inkijk en in ieder geval zal het perceel altijd even smal blijven, of het nu wordt verkaveld of niet.

Aangezien verzoekende partij overal spijkers op laag water zoekt (op basis van verkeerde informatie!) is het ook niet verwonderlijk dat verwerende partij hierover eerder beknopt is gebleven.

...”

Tussenkomende partij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

a. Functionele inpasbaarheid

...

3. ... In weerwil van wat verzoekende partij tracht voor te houden is er geen sprake van homogeniteit in deze straat. De oppervlakten van de verschillende huizen zijn hoegenaamd niet allemaal dezelfde.

...

De stelling van verzoekende partij dat het verkavelingsproject niet functioneel inpasbaar zou zijn, wordt aldus geponeerd vanuit een foutief uitgangspunt, met name dat er een breedte zou zijn van 13,13 meter en niet 14,54 meter zoals in werkelijkheid!

Dergelijke bewering gaat bijgevolg niet op.

Temeer merkt concludente op dat nog geen steenworp verwijderd van haar perceel er een haast identieke situatie wel vergund werd!

...

De gelijkenis is zelf frappant. Het is een nieuwe kavel, aan een nieuwe gecreëerde pijpenkop, met naast de woning een fietspad.

De woning is niet op 3 meter van het fietspad gelegen! Verzoekende partij heeft haar eigen regels ook hier geschonden. ...

De belevenis voor de omgeving is bijgevolg nét dezelfde als in vergelijking met het perceel van concludente.

Dit bevestigt opnieuw het feit dat het project van concluente wél inpasbaar is.

...

5. Vervolgens stelt verzoekende partij dat er onterecht wordt gesteld dat de naastgelegen percelen niet bebouwd zullen worden.

Verzoekende partij gaat daarbij zover dat zij hypothetisch ervanuit gaat dat er in de toekomst wel een bebouwing zou kunnen plaatsvinden voor het geval een recht van overgang zou worden bekomen over het achterliggende perceel.

Verzoekende partij verandert het geweer van schouder naar believen.

Zij stoelt zich op de noodzaak aan continuïteit tussen de bouwzones om de verkavelingsvergunning te weigeren, maar dit op grond van de overweging dat er mogelijk een bebouwing zou komen die niet strookt met die continuïteit.

Begrijpen wie kan.

6. Daarenboven bepaalt de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening overigens dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand en kan zij bijgevolg beperkte afwijkingen toestaan.

Verzoekende partij heeft geen rekening gehouden met precedentes waar wel een afwijking werd toegestaan, zoals bij Molenveld 52 ...

Verzoekende partij meent dat dit niet te vergelijken is, daar dit perceel een perceeldiepte heeft van meer dan 50 meter. Doch gezien alle andere elementen van dit dossier, dient ook een afwijking in casu te worden toegestaan, gelet op het feit dat nooit sprake zal zijn van een aantasting van de visuele en ruimtelijke belevingswaarde van de straat, daar de nieuw te realiseren woning zeker niet minder ruimte rond zich zal hebben dan de overige woningen in zowel Ceylonstraat als Molenveld.

Temeer: als de diepte een compensatie mag wezen voor een beperktere breedte, verwijst concludente opnieuw naar het feit dat het oorspronkelijke perceel 16 meter breed was. Het fietspad voegt niets toe aan de bebouwing, het is en blijft net een open ruimte die de mindere perceelsbreedte ruimschoots compenseert. Als gevolg van de compensatie is er dan ook voldoende ruimtegevoel voorhanden.

Daarnaast werd ook een appartementsgebouw toegestaan naast de woningen van Molenveld 19 en 21. Een dergelijk appartementsgebouw zorgt evident voor inkijk.

Uit stuk 9 blijkt dat de inkijk zelf niet te onderschatten is. Uit onderstaande foto blijkt tevens dat een appartementsgebouw mogelijk is op een naar alle redelijkheid beperkt perceel.

...

Hoe valt dit te rijmen met een goede functionele inpasbaarheid en visueel goede ruimtelijke ordening, daar waar de verkavelingsvergunning van concludente werd geweigerd?

Welke rechtlijnige beleidslijn wordt hier doorgedreven?

...

7. De te realiseren woningdichtheid bedraagt 20,79 woningen/ha.

De woondichtheid in de omgeving in kwestie bedraagt 13 woningen/ha.

De binnenruimtes in de dorpskern zijn aldus op heden nog niet optimaal benut.

Besluitend kan dan ook worden gesteld dat een beperking van een halve meter uitermate beperkt is. Temeer daar de volledige oppervlakte van net geen 500 m² hoegenaamd als een geschikte bouwgrond dient te worden aanzien voor een gemeente die alle bouwgronden in het centrum optimaal zou moeten willen benutten.

Temeer daar door de onteigening voor de aanleg van het fietspad eind jaren negentig zo'n 1,5 meter van het perceel verloren is gegaan, met als gevolg dat nu 0,5 meter te kort zou zijn om nog als bouwgrond te kunnen gelden.

Concludente kan toch niet de dupe zijn van het handelen van verzoekende partij? Dientengevolge dient verzoekende partij enige redelijkheid aan te houden.

De hardnekkigheid past niet in een evoluerende samenleving. Zo was het tot voor enkele jaren bijna ondenkbaar dat er een open bebouwing op 5 are of minder zou kunnen, nu is dit echter vaker regel als uitzondering. Gemiddeld vraagt de overheid om een minimale bouwbreedte van 8 meter aan te houden. Met een bouwvrije zijstrook van 3 m geeft dit een minimale perceelsbreedte van 14 meter.

Nu zeker daar uit stuk 8, aldus de nieuwe verkaveling in de Wagenstraat, blijkt dat de verzoekende partij niet overal een bouwvrije zijstrook eist van 3 meter.

Verzoekende partij is gehouden tot een rechtlijnige beleidsvoering. Door willekeurig de ene keer wel een vergunning toe te kennen en deze van concludente te weigeren wordt alle rechtszekerheid overboord gegooid.

Dit kan niet door de beugel, zeker omdat verzoekende partij tot zorgvuldigheid gehouden is.

b. Visueel-vormelijke elementen

1. Het verkavelingsproject voorziet in de afbraak van twee bergplaatsen op lot 1.

De verzoekende partij argumenteert dat het niet waar zou zijn dat er meer groene open ruimte zou ontstaan bij het afbreken van de bestaande bebouwing (stallen) aan de kant van de Ceylonstraat.

Hoewel het klopt dat de stallen niet duidelijk te zien zijn van de straatkant kan de afbraak van de bestaande bebouwing geen negatief gevolg hebben voor de verkavelingsaanvraag van tussenkomende partij.

2. Daarnaast meent verzoekende partij, opnieuw uitgaande van een foutieve perceelsbreedte, dat de voorgestelde verdichting aan de straatzijde niet verenigbaar zou zijn met het bestaande ruimtelijke en visuele karakter van de straat en de omgeving.

Zoals reeds weerlegd, gelet op de werkelijke perceelsbreedte van 14,54 meter, zal met het project niet getornd worden aan het bestaande visuele karakter.

Bovendien is op het vlak van kavels en bebouwing in de dorpskern geen homogeniteit terug te vinden. Omvangrijke percelen worden afgewisseld met kleinere percelen, die op zich nog eens verschillen van diepteligging, alsook van breedte.

Zo brengt concludente onder stuk 10 een zoveelste bewijs bij waaruit blijkt dat er geen homogeniteit heerst in de omgeving.

De uiteenzetting van verzoekende partij over de verschillende in perceeldieptes en oppervlakten zijn dan ook niet als sluitende elementen te beschouwen om geen verkavelingsvergunning toe te kennen.

Het toestaan van de minimale afwijking is dan ook op geen enkel vlak voor iemand benadelend en bijgevolg verdedigbaar.

De verwerende partij kwam tot gelijkaardig standpunt.

...

4. Wat het argument met betrekking tot de inkijk betreft stelt verzoekende partij dat verwerende partij slechts motiveert met standaardmotiveringen.

...

Zij stelt duidelijk dat door de zijdelingse bouwvrije strook en beperking inzake bijbouwen de belevingskwaliteit van de tuinfunctie Molenveld 43 gegarandeerd blijft. Het uitzicht vanuit de tuin Molenveld 43 zal zelfs positief worden beïnvloed door de afbraak van de stallingen.

Zonder in herhaling te willen vallen merkt concludente alweer op dat verzoekende partij wel een appartementsgebouw toestaat op een beperkt perceel met een grote mate van inkijk op de naastliggende percelen en in casu toch grote problemen voorziet (stuk 9).

Dit is niet naar reden verantwoord.

5. ... Daarnaast kan verzoekende partij niet gevolgd worden daar waar zij stelt dat de bewoners van lot 1 langs beide zijden inkijk zouden hebben.

...

De nodige objectiviteit die verzoekende partij zou moeten aannemen is hier tevens zoek. Zij stelt dat de woonbeleving beperkt zou zijn, echter kiezen mensen steeds vaker voor een kleinere woning. Dit heeft voor velen net een meerwaarde, anders dan verzoekende partij voorhoudt.

...

6.

Besluitend komen zowel concludente als verwerende partij tot het oordeel dat de minimale afwijking van de norm ter plaatse nog steeds te rechtvaardigen is, gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van naast elkaar gelegen bouwpercelen en de vereiste van de perceelsbreedte enkel bedoeld is voor naast mekaar gelegen bouwpercelen;*
- de naastgelegen percelen niet bebouwd zijn of zullen nooit bebouwd worden. In casu gaat het om een perceelsbreedte tussen een onbebouwde tuin en een fietspad. Dat laatste zal altijd een open ruimte blijven. De stelling dat dit mogelijk zou veranderen in de toekomst is niet te rijmen met de vereiste van continuïteit die verzoekende partij meent te willen aanhouden. Verzoekende partij spreekt zichzelf tegen op dergelijke wijze;*
- in de directe omgeving is er een precedent, namelijk het perceel in Molenveld 52;*
- er zal nooit sprake zijn van een aantasting van de visuele en ruimtelijke belevingswaarde van de straat, daar de nieuw te realiseren woning meer ruimte rond zich zal hebben dan de overige woningen in zowel Ceylonstraat als Molenveld. De onderlinge afstanden tussen de geplande woning en de buurwoningen zullen groter zijn dan die tussen om het even welke woning in de beide straten;*
- er is geen sprake van wezenlijke verdichting aan de straatzijde, het visueel open karkater kan alleen maar verbeteren door de sloop van de stallingen en zo meer groen en open ruimte achterlaten;*
- privacy niet in het gedrang wordt gebracht, daar op de perceelsgrenzen hagen, draadafsluitingen of houten schuttingen aangebracht mogen worden tot twee meter hoogte.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat de bestreden beslissing in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk onredelijk is en niet afdoende is gemotiveerd.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

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

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

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen 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 noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij moet daarbij in de eerste plaats rekening 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 in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van de nieuwe bouwkavel, evenals de overwegingen in respectievelijk de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg en het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de percelen met woning en aansluitende tuin die grenzen aan het te verkavelen perceel.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient

verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

‘§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen ... heeft gehoord.’

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat daaruit duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het advies niet bijtreedt. Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de ruimtelijke aspecten die tot uiting kwamen in het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

De Raad oordeelt dat de (bij de feiten geciteerde) motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk onredelijk en niet afdoende is.

Dit blijkt vooreerst uit de beoordeling in de bestreden beslissing van het (relevante) aandachtspunt inzake het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, inzonderheid wat betreft de grootte van de nieuwe bouwkegel. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terzake gemotiveerd ongunstig adviseerde, wordt in de bestreden beslissing gesteld dat “*de bebouwbare zone verdedigbaar is*”, gezien “*de voorgestelde 8,54m bouwbreedte normaal is voor een vrijstaande bebouwing*”, temeer “*er een tendens is naar kleinere percelen, waarbij verwezen wordt naar een precedent Molenveld 52*”. Voorts stelt verwerende partij wat betreft de perceelbreedte dat de “*minimale afwijking (45cm) van de norm ter plaatse valt te rechtvaardigen*”, gezien “*er geen sprake is van naast mekaar gelegen bouwpercelen*” en “*een aangewezen perceelsbreedte van 15m verdedigbaar is als het gaat om naast mekaar gelegen te bebouwen percelen*”, “*de naastgelegen percelen niet bebouwd zijn of nooit bebouwd zullen worden*”, “*er nooit sprake zal zijn van een aantasting van de visuele en ruimtelijke belevingswaarde van de straat*”, en “*er geen sprake is van wezenlijke verdichting aan de straatzijde*”. Deze overwegingen vormen geen afdoende motivering in het licht van de door verwerende partij op zich niet betwiste vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de “*afwijkende perceelsconfiguratie t.o.v. deze van omgeving*”, waarbij volgens de ambtenaar “*dient*

geconcludeerd dat, gelet de dimensionering van de omliggende percelen, de voorgestelde kavels te kleinschalig zijn". De ambtenaar wijst daarbij op het feit dat "kavel 1 zal worden ontsloten via de Ceylonstraat en zich ruimtelijk dient in te passen in het daar bestaande woonweefsel", terwijl "een breedte van circa 14,50m sowieso afwijkend is ten opzichte van kavelbreedtes van de percelen in kwestieus deel van de Ceylonstraat", terwijl "een vergelijking met de meer zuidelijke percelen in Molenveld hierbij minder treffend is, aangezien enkel kavel 2 aan deze kant wordt ontsloten". Specifiek wat betreft "perceel Molenveld 52", dat volgens de bestreden beslissing een precedent vormt, wijst de ambtenaar op het feit dat dit perceel "ondanks een beperkte breedte, een veel grotere perceelsdiepte (>50m) en perceelsoppervlakte (644m²) heeft dan deze van de twee kavels in aanvraag", op basis waarvan hij oordeelt dat dit gegeven "de door beroeper aangehaalde vergelijking alsnog weinig terecht maakt". Voorts wijst de ambtenaar op het feit dat "de oppervlakte van de ontworpen kavels" van "iets meer dan 480m²" "als sterk afwijkend kan worden beschouwd ten opzichte van de percelen voor vrijstaande bebouwing in de nabije omgeving".

De gebrekkige motivering blijkt eveneens uit de beoordeling in de bestreden beslissing van het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, inzonderheid wat betreft de inplanting van de nieuwbouw op de nieuwe bouwkwavel. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terzake gemotiveerd ongunstig adviseerde, wordt in de bestreden beslissing gesteld dat "de naastgelegen percelen niet bebouwd zijn of nooit bebouwd zullen worden" en "er nooit sprake zal zijn van een aantasting van de visuele en ruimtelijke belevingswaarde van de straat", zodat "de nieuw te realiseren woning meer open ruimte rond zich zal hebben dan de overige woningen in zowel Ceylonstraat als Molenveld", en "de onderlinge afstanden tussen de geplande woning en de buurwoningen zullen groter zijn dan die tussen om het even welke woningen in de belde straten". Deze overwegingen vormen geen afdoende motivering in het licht van het door verwerende partij op zich niet betwiste standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die "de aanpalende tuinzones net als bezwarende factor beschouwt bij de beoordeling van de gevraagde verkaveling", gezien "de bouwzone van kavel 1 zich situeert binnen de uitgestrekte lint van tuinruimten bij de woningen van Molenveld", waardoor "deze ruimtelijke uniformiteit/continuïteit door de gevraagde verkaveling danig zou worden verstoord". Omwille hiervan meent de ambtenaar dat "er bij het ontwerpen van een bouwzone, om redenen van een goede ruimtelijke ordening, aansluiting dient te worden gezocht bij (bestaande) aanpalende bouwzones", terwijl "de bouwzone van kavel 1 zich in casu als het ware geïsoleerd bevindt binnen de tuinzones van Molenveld, zonder enig ruimtelijk aanknopingspunt", terwijl bovendien "de oriëntatie van de kavels (bouwzones) ter hoogte van de Ceylonstraat hierbij evenmin wordt gerespecteerd".

De gebrekkige motivering blijkt tenslotte ook uit de beoordeling in de bestreden beslissing van de hinderaspecten voor de omliggende woningen met tuin, inzonderheid Molenveld 43. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terzake gemotiveerd ongunstig adviseerde, wordt in de bestreden beslissing gesteld dat "door zijdelingse bouwvrije strook en beperking inzake bijgebouwen de belevingskwaliteit van de tuinfunctie Molenveld 43 gegarandeerd blijft", waarbij "het uitzicht vanuit de tuin Molenveld 43 positief zal worden beïnvloed door vermelde afbraak van de stallingen", terwijl "de nieuwe woning zal opgetrokken worden op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel". Verwerende partij overweegt verder dat "er gezien de geringe diepte van het perceel geen strook is voorzien voor de bijgebouwen" en "er enkel een houten tuinhuis van 12m² mag opgetrokken worden in de tuin en dit op minimum 1m van de grenzen, met een max. hoogte van 3m en een nokhoogte van max. 6m", terwijl "via de verkavelingsvoorschriften de mogelijkheid bestaat om afsluitingen op te richten, met de bedoeling de privacy van de bewoners voldoende te garanderen", waarbij "op de perceelsgrenzen hagen, draadafsluitingen of houten schuttingen mogen aangebracht worden, met een maximale hoogte van 2m". Deze overwegingen vormen geen afdoende motivering in het licht van het standpunt van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar dat er sprake is van een *“bedreiging belevingskwaliteit tuinfunctie Molenveld 43”*, vermits *“waar vroeger de opeenvolgende tuinzones van Molenveld harmonieus naast mekaar voorkwamen, de gevraagde verkaveling een plaatselijke ruimtelijke verstoring betekent van de aan elkaar grenzende tuinfuncties”*, waarbij *“dit ruimtelijk conflict het grootst is ter hoogte van de onmiddellijk aangrenzende achtertuin bij de woning Molenveld 43”*. De ambtenaar wijst met name op het feit dat *“volgens de verkaveling aanpalend een voortuinstrook, bouwvrije strook en hoofdgebouw zijn te situeren”*, waarbij *“de daarmee gepaard gaande ruimtelijke hinder sowieso niet te vergelijken is met de beperkte ruimtelijke impact van de bestaande achtertuinzone”*. De bestreden beslissing maakt abstractie van de vaststelling dat een nieuwbouw op drie meter afstand van de perceelgrens met twee bouwlagen, met een kroonlijst van maximum 6,5m en een hellend dak met nokhoogte van maximum 11,5m, met inbegrip van een tuinhuis in de tuinzone en desgevallend omgeven door houten schuttingen, niet vergelijkbaar is met de aldaar op heden bestaande twee lage bijgebouwen in een groene omgeving.

Op basis van voormelde overwegingen moet worden vastgesteld dat de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze motivering volstaat geenszins om de bestreden beslissing te kunnen dragen, onder meer gezien daaruit niet blijkt dat verwerende partij afdoende rekening hield met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de kavelgroottes en de inplanting van de woningen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Het middel wordt niet onderzocht, gezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Lisette BUKENBERGHS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 27 augustus 2015, waarbij aan tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor de realisatie van een lot voor een vrijstaande ééngezinswoning op een perceel gelegen te 2490 Balen, Ceylonstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 641S (deel).
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 februari 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE