

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0867
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0363/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Alain THEVIS 2. mevrouw Christine DE WILDE vertegenwoordigd door advocaat Trui DE VULDER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9340 Lede, Markt 33 bus 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Wesley COPPENS 2. mevrouw Anja DE LOOSE vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 februari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 10 december 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 13 juli 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partijen een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor twee bouwkavels op percelen gelegen te 9308 Hofstade (Aalst), Babbelaarstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 0066, 0224G, 0225A en 0226B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De heer Wesley COPPENS en mevrouw Anja DE LOOSE verzoeken met een aangetekende brief van 4 april 2016 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 12 april 2016 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 26 juli 2016 met nummer RvVb/S/1516/1388 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. Tussenkomen de partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

4.

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

Advocaat John AVENEL *loco* advocaat Trui DE VULDER voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Filip ROGGE *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor tussenkomen de partijen.

5.

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.

Op 6 februari 2015 dienen tussenkomen de partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor de realisatie van vier loten, waarvan twee loten (1 en 3) bestemd zijn voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning en twee loten (2 en 4) uit de verkaveling worden gesloten.

2.

De percelen zijn volgens het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter vanaf de Babbelaarstraat) en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (vanaf de eerste 50 meter).

De percelen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2013, waarbij de gewestplanbestemming wordt behouden.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 maart 2015 tot en met 17 april 2015, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door verzoekende partijen.

De stedelijke dienst patrimonium adviseert op 17 maart 2015 als volgt:

“Opmerking inzake voet- en buurtwegen: op percelen ligt buurtweg nr. 19 “Haegenboschbaen” breedte 3m en op percelen 0066, 226B en 225A ligt voetweg nr. 24 “Huyversputbaen” breedte van 1m.”

De stedelijke dienst mobiliteit en openbare werken adviseert op 21 april 2015 als volgt:

*“De Babbelaarstraat is een uitgeruste weg. Er ligt een gescheiden rioolstelsel. ...
Lot 3 ligt aan buurtweg nr. 19. Hier ligt geen riolering. Het lot kan slechts bebouwd worden na
volledige uitrusting van de voorliggende weg. De aanvrager dient hiervoor zelf in te staan.”*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert (op onbekende datum) als volgt:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Bezwaarschrift 1 ...

*De inplanting van de woning op lot 1 op 3 m achter de achtergevel van de woning op
huisnummer 130 kunnen wij niet aanvaarden omdat dit voor een sterke belemmering zal
zorgen van het daglicht.*

Bezwaarschrift 2 ...

*Indien de bouwdiepte op de verdieping van lot 1 groter is dan 12 m, vragen wij om voorbij
deze 12 m geen ramen te voorzien in de zijgevels. Ook voor lot 3 vragen wij om geen
ramen te voorzien in de voorgevel en linker zijgevel.*

Bezwaarschrift 3 ...

*We zijn niet akkoord dat de landbouwgrond tot bouwgrond wordt omgevormd.
Over het perceel loopt een buurtweg die geen nutsvoorzieningen heeft langs waar geen
nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.
Door de inplanting van de woning op lot 3 achter onze woning vrezen wij inkijk en verlies
aan zonlicht. We vrezen ook wateroverlast.
De verkaveling zal zorgen voor een waardevermindering van onze eigendom.
Door de aanvraag hebben wij meer last van stress en aanvallen van eczeem.
Wij hebben een nieuwe afsluiting geplaatst en de aanvragers weigerden om te delen in de
kosten.*

Bespreking bezwaarschrift 1:

*Deze opmerking kan worden bijgetreden. Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de
inplanting van de woning op lot 1 op 3 m achter de achtergevel van de voorliggende
woning niet aanvaardbaar, temeer omdat het een woning in tweede bouwzone betreft,
zodat bij de inplanting een afstand van minimum 10 m dient gerespecteerd te worden.*

Bespreking bezwaarschrift 2:

*De bouwdiepte op de verdieping werd in de voorschriften beperkt tot 12 m, zodat de
opmerking over lot 1 zonder voorwerp is. Er dient evenwel vermeld te worden dat de
inplanting van de woningen op lot 1 en 3 kan resulteren in een verhoogde inkijk op de
aanpalende percelen, gelet op de inplanting in tweede bouwzone en achteraan de
woningen aan deze zijde van de Babbelaarstraat.*

Bespreking bezwaarschrift 3:

*De inplanting van de woningen gebeurt volledig binnen het woongebied met landelijk
karakter. De inplanting van de woning op lot 3 zal onvermijdelijk leiden tot een vertuining
van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen niet kan
aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze
bestemmingszone. Er wordt bovendien de vraag gesteld of de voorgestelde begrenzing
van het 50 m woongebied met landelijk karakter correct werd weergegeven.
Het is correct dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg die geen volledig
uitgeruste weg is, gelet op het ontbreken van riolering. Een stedenbouwkundige
vergunning voor het bouwen van een woning kan slechts worden verleend op een stuk
grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag
reeds bestaat.*

Voor de opmerking i.v.m. inkijk kan worden verwezen naar de bespreking van bezwaarschrift 2.

De overige opmerkingen zijn niet stedenbouwkundig van aard.

De bezwaarschriften zijn bijgevolg grotendeels gegrond gebleken.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Historiek

Op 24-04-2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het oprichten van een halfopen ééngesinswoning langs de Babbelaarstraat (referte SA2008/27).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit een aantal percelen en was bebouwd met een halfopen ééngesinswoning, gekoppeld aan de nog bestaande rechtsaanpalende woning.

De woning op het betreffende perceel werd evenwel, zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, gesloopt zodat de thans voorliggende aanvraag betrekking heeft op een braakliggend perceel bouwgrond, bezwaard met de wachtgevel van de nog bestaande rechts aanpalende woning, die getroffen is door de rooilijn, goedgekeurd bij KB van 10-11-1949.

Over het perceel loopt buurtweg nr 19 'Haegenboschbaen' (3 m breed) en achteraan loopt voetweg nr 24 "Huyversputbaen" met een breedte van 1 m. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en vrijstaande woningen.

De aanvraag beoogt het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De thans voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van gronden voor woningbouw en is principieel in overeenstemming met bovengenoemde bepalingen.

De aanvraag beoogt namelijk de invulling van het perceel met een vrijstaande ééngesinswoning aan de straatzijde (Babbelaarstraat) op het lot 1, en een vrijstaande ééngesinswoning achteraan, langs de buurtweg op het lot 3.

Het overige gedeelte aan de rechterzijde van lot 1 wordt als lot 2 uit de verkaveling gesloten. Het gedeelte van het goed binnen het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt eveneens uit de verkaveling gesloten als lot 4.

De woning op lot 1 wordt ingeplant zoals aangeduid op het ontwerpplan, tot op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en met de voorbouwlijn op 3 m achter de achtergevel van de vooraan gelegen woning.

De woning op lot 3 heeft een driehoekige bouwzone met links en rechts achteraan bouwvrije stroken van 3,00 m en met de voorbouwlijn op circa 6,5 m uit de as van de buurtweg en evenwijdig ermee.

De maximale gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 16,00 m en op de verdieping is 12,00 m voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 6,50 m en een maximale dakhelling van 45°.

...

Het advies van de stedelijke dienst Patrimonium vermeldt enkel de aanwezigheid van buurtweg nr 19 'Haegenboschbaen' (3 m breed) die over het perceel loopt en van voetweg nr 24 "Huyversputbaen" achteraan met een breedte van 1 m. Langs de Babbelaarstraat bevindt zich tevens een rooilijn, goedgekeurd bij KB van 10-11-1949.

Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken m.b.t. de hemelwater- en afvalwaterafvoer van 21-04-2015 vermeldt dat lot 3 gelegen is aan buurtweg 19, een weg die niet uitgerust is met riolering. Het lot kan slechts bebouwd worden na volledige uitrusting van de voorliggende weg en de aanvrager dient hiervoor zelf in te staan.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 19-03-2015 tot en met 17-04-2015, werden 3 bezwaarschriften ingediend, die grotendeels gegrond zijn gebleken.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de inplanting van de woning op lot 1 op 3 m achter de achtergevel van de voorliggende woning namelijk niet aanvaardbaar, temeer omdat het een woning in tweede bouwzone betreft, zodat bij de inplanting volgens de gangbare normen een afstand van minimum 10 m dient gerespecteerd te worden. Deze inplanting resulteert in een grote ruimtelijke impact, zowel op de voorliggende woning als op de linksaanpalende woning. Er wordt ondermeer inkijk en schaduwwerking verwacht.

Verder wordt vermeld dat de inplanting van de woning op lot 3 onvermijdelijk zal leiden tot een vertuining van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen niet kan aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze zone. Binnen het woongebied met landelijk karakter resulteert het voorstel in een onvoldoende diepe en kwalitatieve tuinzone.

Er wordt bovendien de vraag gesteld of de voorgestelde begrenzing van het 50 m woongebied met landelijk karakter correct werd weergegeven. Deze strook met een breedte van 50 m dient namelijk gemeten te worden vanaf de rooilijn.

De opmerkingen in de bezwaarschriften over de ligging van lot 3 aan de buurtweg kunnen eveneens worden bijgetreden. Het is correct dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg die geen volledig uitgeruste weg is, gelet op het ontbreken van riolering. Dit wordt bevestigd in het bovenstaand advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken m.b.t. de hemelwater- en afvalwaterafvoer van 21-04-2015

Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat (Art 4.3.5. § 1. VCRO). Ingevolge een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 03-08-1992 dient een uitgeruste weg tenminste 3,00 m breed te zijn, tenminste een steenslagverharding van 20 cm dik te hebben, riolering en elektriciteit. Deze buurtweg voldoet niet aan deze minimum vereisten.

Om het perceel langs de Babbelaarstraat bebouwbaar te maken dringt een herverdeling van de percelen zich op. Dit werd reeds vermeld in het hogergenoemde stedenbouwkundig attest dat werd afgeleverd op 24-04-2009 (referte SA2008/27). Het voorstel houdt onvoldoende rekening met de bestaande toestand van de percelen in de onmiddellijke omgeving en met de toekomstige ordening van de percelen, dat bepaald dient te worden in onderling overleg tussen de betrokken eigenaars.

...

Gelet op het hierboven aangehaalde is de beoogde perceelsordening niet aanvaardbaar en kan aan het voorstel aldus geen gunstig advies verleend worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 13 juli 2015 de verkavelingsvergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 september 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren:

“..."

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, nu een deel van het agrarisch gebied mee verdeeld wordt.

Voorliggende aanvraag geeft de rooilijn weer, welke bij KB van 10 november 1949 werd vastgelegd en welke het perceel van de aanvraag (lot1) en de rechts aanpalende woning nr. 130 belast.

Bij nameting van de weergave van de 50m zone woongebied met landelijk karakter op het inplantingsplan kan vastgesteld worden, dat het verkavelingsontwerp hier een zone voorziet, gemeten vanaf de rooilijn, met een diepte van ca 55 naar 52m.

Er dient bijgevolg te worden vast gesteld, dat de voorgestelde begrenzing van het 50 m woongebied met landelijk karakter niet correct werd weergegeven. Deze strook met een breedte van 50 m dient namelijk gemeten te worden vanaf de rooilijn.

Deze vaststelling heeft een directe weerslag op de ontwikkeling van het lot 3, dat hierdoor minder diep wordt en waarbij de achterste bouwvrije strook van 3m afstand tot het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied totaal verdwijnt. Voorliggend verkavelingsvoorstel komt hierdoor duidelijk in het gedrang.

Verder zal ook de inplanting van de woning op lot 3 onvermijdelijk leiden tot een vertuining van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wat niet kan aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze zone.

Binnen het woongebied met landelijk karakter resulteert het voorstel voor het lot 3 in een onvoldoende diepe en kwalitatieve tuinzone, ook al zal de volle driehoekige bouwzone niet vol bebouwd worden.

De opmerkingen in de bezwaarschriften over de ligging van lot 3 aan de buurtweg kunnen eveneens worden bijgetreden. Het is correct dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg die geen volledig uitgeruste weg is, gelet op het ontbreken van riolering.

Dit wordt eveneens bevestigd in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken m.b.t. de hemelwater- en afvalwaterafvoer van 21 april 2015.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend verkavelingsontwerp voorziet in de opdeling van de bestaande percelen in vier loten, waarvan de loten 1 en 3 worden bestemd tot de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning.

Het lot 2 wordt in voorliggende aanvraag onbebouwd gelaten, en komt voor eventuele bebouwing met een vrijstaande ééngesinswoning in aanmerking in geval van samenvoeging met het rechter aanpalend perceel, waarop momenteel nog een eengezinswoning staat opgericht, met inplanting getroffen door de rooilijn.

Lot 4 bevindt zich buiten het woongebied, en wordt dan ook niet van enige bebouwing voorzien.

Het beoogde lot 1 situeert zich langsheen de Babbelaarstraat, en het lot 3 langsheen de Buurtweg nr. 19, zijnde een hierop aansluitende zijweg.

De bebouwbare oppervlakte met betrekking tot lot 1 situeert zich achter de bestaande woning nr. 130 op het rechts aanpalende perceel. Dit op een afstand van een 8,5 m achter de rooilijn en een 3-tal meter ten overstaan van de achtergevel van de woning nr. 130.

Dit betreft een oude woning, welke getroffen wordt door de rooilijn, zoals ingesteld bij K.B. van 10/1 1/1949, die deze woning midden doorsnijdt, en waarbij de achtergevel van deze woning zich op de achterste perceelsgrens bevindt.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de inplanting van de woning op lot 1 op 3m achter de achtergevel van de voorliggende woning namelijk niet aanvaardbaar. Deze inplanting resulteert in een grote ruimtelijke impact, zowel op de voorliggende woning als op de linksaanpalende woning. Dergelijke inplanting resulteert onder meer in inijk en schaduwwerking.

Het verkavelingsontwerp voorziet in een lot 2, dat kan aangesloten worden bij het voorliggende rechts aanpalende perceel, zodat hier later één bouwperceel kan ontwikkeld worden. Dit voorstel behoud echter een insnijding van het lot 1 langsheen de straat, namelijk de inplantingsoppervlakte van de bestaande woning getroffen door de rooilijn. De woning op het beoogde lot 1 blijft volgens voorliggend voorstel ook in de toekomst deels gelegen achter een langs de Babbelaarstraat gelegen perceel.

Om het perceel langs de Babbelaarstraat (lot 1 in voorstel verkaveling) bebouwbaar te maken dringt zich echter een herverdeling van alle percelen op, welke zich op de hoek van de Babbelaarstraat en de zijweg bevinden. Dit werd reeds vermeld in het hogergenoemde stedenbouwkundig attest dat door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd op 24 april 2009.

Het huidige voorstel houdt onvoldoende rekening met de bestaande toestand van de percelen in de onmiddellijke omgeving en met de toekomstige ordening van de percelen, dat bepaald dient te worden in onderling overleg tussen de betrokken eigenaars. De bewoners van de woning nr. 130 zijn volgens appellant in zijn beroepschrift, niet geïnteresseerd in een grondruil met verplaatsing van hun woning.

Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Art. 4.3.5. §1 van de Vlaamse Codex stelt ...

Deze bepaling vindt niet direct toepassing op een verkavelingsaanvraag, doch het zou niet van behoorlijk bestuur getuigen om een verkavelingsvergunning te verlenen, wanneer er nog geen plannen of machtiging bestaat om deze weg verder uit te rusten, en dus volgend op deze verkavelingsvergunning geen stedenbouwkundige vergunning kunnen worden verleend.

Het college van burgemeester en schepenen stelde op 3 augustus 1992 dat een uitgeruste weg tenminste 3,00 m breed moet zijn, tenminste een steenslagverharding van 20 cm dik moet hebben, en riolering en elektriciteit.

Deze buurtweg voldoet niet aan deze minimum vereisten.

Voorliggend ontwerp slaagt er niet in het beoogde programma op kwalitatieve wijze binnen de geëigende zone ingepast te krijgen.

Uit wat voorafgaat, dient vastgesteld te worden, dat het beoogde verkavelingsvoorstel niet aanvaardbaar is, zowel naar juiste bepaling van de 50m diepe zone voor woongebied met een landelijk karakter als wat betreft de verdeling in loten en de beoogde bebouwingsoppervlakte en -voorschriften.

...

Na de hoorzitting van 27 oktober 2015 beslist verwerende partij op 10 december 2015 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, nu een deel van het agrarisch gebied mee verdeeld wordt.

Voorliggende aanvraag geeft de rooilijn weer, welke bij KB van 10 november 1949 werd vastgelegd en welke het perceel van de aanvraag (lot1) en de rechts aanpalende woning nr. 130 belast.

Bij nameting van de weergave van de 50m zone woongebied met landelijk karakter op het inplantingsplan kan vastgesteld worden, dat het verkavelingsontwerp hier een zone voorziet, gemeten vanaf de rooilijn, met een diepte van ca 55 naar 52m. Er dient bijgevolg te worden vastgesteld, dat de voorgestelde begrenzing van het 50 m woongebied met landelijk karakter niet correct werd weergegeven. Deze strook met een breedte van 50 m dient namelijk gemeten te worden vanaf de rooilijn.

Appellant heeft het plan op dit punt aangepast. De evaluatie hierna gebeurt op basis van dit beperkt aangepast plan.

Uit dit plan blijkt dat het 501 m² grote lot 3 kwalitatief kan bebouwd worden. Alle noodzakelijkheden kunnen binnen de geëigende zone ontwikkeld worden.

De opmerkingen in de bezwaarschriften over de ligging van lot 3 aan de buurtweg kunnen worden bijgetreden. Het is correct dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg nog verder uitrustig behoeft.

Deze buurtweg ontsluit op vandaag nog andere percelen.

Mits verdere uitrustig van die weg vooraleer over te gaan tot bebouwing van dat perceel zal dit evenwel geen onoverkomelijk probleem zijn. Het ontwerp voorziet in de doortrekking van de aanwezige riolering & nutsvoorzieningen (vertrekkende vanaf woonhuis 128).

Een voorwaarde in die zin dient ter bevestiging opgelegd.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend verkavelingsontwerp voorziet in de opdeling van de bestaande percelen in vier loten, waarvan de loten 1 en 3 worden bestemd tot de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning.

Het lot 2 wordt in voorliggende aanvraag onbebouwd gelaten, en komt voor eventuele bebouwing met een vrijstaande ééngesinswoning in aanmerking in geval van samenvoeging met het rechter aanpalend perceel, waarop momenteel nog een eengezinswoning staat opgericht, met inplanting getroffen door de rooilijn.

Lot 4 bevindt zich buiten het woongebied, en wordt dan ook niet van enige bebouwing voorzien.

Het beoogde lot 1 situeert zich langsheen de Babbelaarstraat, en het lot 3 langsheen de Buurtweg nr. 19, zijnde een hierop aansluitende zijweg.

De bebouwbare oppervlakte met betrekking tot lot 1 situeert zich achter de bestaande woning nr. 130 op het rechts aanpalende perceel. Dit op een afstand van een 8,5 m achter de rooilijn en een 3-tal meter ten overstaan van de achtergevel van de woning nr. 130.

Dit betreft een oude woning, welke getroffen wordt door de rooilijn, zoals ingesteld bij K.B. van 10 november 1949, die deze woning midden doorsnijdt, en waarbij de achtergevel van deze woning zich op de achterste perceelsgrens bevindt.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de inplanting van de woning op lot 1 op 3m achter de achtergevel van de voorliggende woning in dit specifiek geval aanvaardbaar. Deze inplanting resulteert inderdaad in een grote ruimtelijke impact, zowel op de voorliggende woning als op de linksaanpalende woning, doch eens de voorgelegen door de rooilijn getroffen woning herbouwd wordt zal dit niet langer een probleem vormen.

Het verkavelingsontwerp voorziet in een lot 2, dat kan aangesloten worden bij het voorliggende rechts aanpalende perceel, zodat hier later één bouwperceel kan ontwikkeld worden. Een dergelijk ontwerp getuigt van een duurzame kijk op de toekomst.

Uit wat voorafgaat dient vastgesteld te worden dat het beperkt aangepaste verkavelingsvoorstel aanvaardbaar is, en de draagkracht van deze omgeving niet overstijgt. Deze verkaveling getuigt van een duurzaam en zuinig ruimtegebruik.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend conform het tijdens de procedure ingediend beperkt aangepast plan en onder de voorwaarde dat lot 3 slechts kan worden bebouwd nadat de buurtweg volledig is uitgerust voor de ontsluiting van dit lot.

...

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de omschrijving van verzoekende partijen – NV GOM

1.

In het verzoekschrift worden verzoekende partijen als volgt omschreven:

“De heer en mevrouw Alain Thevis – Christine De Wilde NV GOM, samenwonende te 9308 Hofstade, Babbelaarstraat 128”

2.

Verwerende partij overweegt terzake het volgende:

“Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging blijkt te zijn ingediend door “de heer en mevrouw Alain Thevis – Christine De Wilde NV GOM”. Het is de verwerende partij niet duidelijk wie of wat de “NV GOM” is en wat zijn of haar belang is bij de schorsing en vernietiging van de bestreden beslissing.

Voor zover het verzoek tot schorsing en vernietiging mede door “NV GOM” werd ingediend, wordt de aanwezigheid van het vereiste belang niet aangetoond en dient de vordering op dit punt dan ook als onontvankelijk te worden beschouwd.”

3.

Tussenkomen de partijen overwegen terzake het volgende:

“Tevens stelt zich de vraag of verzoekende partijen dan wel namens een vennootschap (N.V. GOM?) komen op te treden.”

4.

Zoals blijkt uit het proces-verbaal van de openbare zitting van 10 mei 2016 inzake de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging, meldt de raadsman van verzoekende partijen ter zitting dat *“de vermelding van de NV GOM in het verzoekschrift een materiële vergissing betreft en deze niet als verzoekende partij dient beschouwd te worden”*.

5.

De Raad stelt op basis van de stukken van het dossier en de verklaring van de raadsman van verzoekende partijen ter zitting vast dat de vermelding in het verzoekschrift van “NV GOM”, na de naam van verzoekende partijen, een louter materiële vergissing betreft. De “NV GOM” wordt in het dossier nergens vermeld, zodat een gebeurlijke vordering uit hoofde van deze vennootschap zelfs onontvankelijk zou zijn wegens (onder meer) gebrek aan belang.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van het beroep

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

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen en het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen stellen omtrent ‘De ontvankelijkheid van huidig verzoek’ het volgende:

“ ...

Verzoekende partijen, zijn de aanpalende bureaus, zodat zij overeenkomstig artikel 4.8.11 §1, derde lid VCRO over het vereiste belang beschikken om een beroep tot vernietiging met vordering tot schorsing van de bestreden beslissing in te stellen.

Verzoekende partijen zullen ernstige hinder en nadelen ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing. De hinder bestaat vooral uit visuele hinder, aantasting van hun privacy, aantasting van de (visuele) levenskwaliteit, afname van zonlicht en aantasting van hun woongenot. Voormelde hinder en nadelen worden verder in huidig verzoekschrift (zie “hoofdstuk III schorsing”) concreet en op onderbouwde wijze uiteengezet.

Tevens zal er een rechtstreeks causaal verband bestaan tussen de uitvoering/realisatie van de vergunningsbeslissing en de visuele hinder, de aantasting van privacy, de aantasting van de (visuele) levenskwaliteit, de afname van zonlicht en de aantasting van het woongenot die verzoekende partijen zullen ondervinden.

...”

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

In antwoord op hetgeen tussenkomende partijen opwerpen, wensen verzoekende partijen te bevestigen dat zij wel degelijk een bezwaar hebben ingediend. Het bezwaarschrift werd aangetekend verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 13 april 2015. Van het beroep tegen de weigeringsbeslissing van de stad Aalst van 13 juli 2015 werden verzoekende partijen niet op de hoogte gebracht. Ze namen kennis van het beroep en de beslissing van verwerende partij door de aanplakking op 28 december 2015.

...

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partijen niet.

3.

Tussenkomende partijen stellen *‘omtrent het belang van de verzoekende partijen’* het volgende:

“ ...

1. Verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift niet aan of zijzelf ook bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek van de aanvraag.

2. Het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende procedure beperkt zich redelijkerwijs tot het onderdeel van de bestreden beslissing dat betrekking heeft op het zogenaamde lot 3 van de verkavelingsvergunning.

Uit de formulering van hun grieven en de vermeende hinder en nadelen welke zij ingevolge de bestreden beslissing zouden komen op te lopen, blijkt dat de verzoekende partijen deze uitsluitend tot dit lot 3 uit de verkaveling komen te beperken.

Wat betreft het voorziene lot 4 getuigen de verzoekende partijen niet van een afdoende persoonlijk en rechtstreeks belang om tegen de inwilliging van de verkavelingsvergunning op dit vlak op te komen, aangezien dit lot 4 uitdrukkelijk uit de verkaveling wordt uitgesloten, en aldus aan de verzoekende partijen geen rechtstreekse of onrechtstreekse nadelen of hinder kan teweegbrengen.

Eenzelfde vaststelling dringt zich noodzakelijkerwijze op wat betreft de met de verkavelingsvergunning voorziene loten 1 en 2, welke zich aan de overzijde van de buurtweg nr. 19 bevinden, waarbij lot 2 voor het ogenblik onbebouwd wordt gelaten en lot 1 zich op geruime afstand van het perceel van verzoekende partijen bevindt.

...”

Zij voegen hieraan in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

1. De verzoekende partijen bevestigen in hun wederantwoordnota dat zij een bezwaar hebben ingediend op 13 april 2015.

2. De verzoekende partijen gaan hier in hun wederantwoordnota niet op in, waaruit aldus kan worden afgeleid dat zij impliciet ermee akkoord gaan dat het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende procedure zich beperkt tot het onderdeel van de bestreden beslissing dat betrekking heeft op het zogenaamde lot 3 van de verkavelingsvergunning.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomende partijen betwisten het belang van verzoekende partijen, behoudens *“het onderdeel van de bestreden beslissing dat betrekking heeft op het zogenaamde lot 3 van de verkavelingsvergunning”*. Zij menen dat verzoekende partijen, gelet op *“de formulering van hun*

grieven en de vermeende hinder en nadelen welke zij ingevolge de bestreden beslissing zouden komen op te lopen”, geen belang hebben bij de vernietiging van de bestreden beslissing in zoverre deze betrekking heeft op de overige loten, “aangezien lot 4 uitdrukkelijk uit de verkaveling wordt uitgesloten” en derhalve “geen rechtstreekse of onrechtstreekse nadelen of hinder kan teweegbrengen”, en aangezien “de voorziene loten 1 en 2” “zich aan de overzijde van de buurtweg nr. 19 bevinden”, waarbij “lot 2 voor het ogenblik onbebouwd wordt gelaten en lot 1 zich op geruime afstand van het perceel van verzoekende partijen bevindt”.

2.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

3.

De bestreden verkaveling beoogt de realisatie van vier loten, waarvan loten 1 en 3 telkens zijn bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning en (de onbebouwde) loten 2 en 4 uit de verkaveling worden gesloten. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, zijn verzoekende partijen eigenaar/bewoner van een woning met tuin, die rechtstreeks paalt aan lot 3 en op korte afstand is gelegen van lot 1. Verzoekende partijen stellen dan ook terecht dat *“de bestreden beslissing de toelating inhoudt voor de inplanting van 2 woningen op zeer korte afstand van hun eigendom”*. Blijkens hun verzoekschrift streven zij de vernietiging na van de volledige vergunning (zoals tevens blijkt uit de vaststelling dat zij in het kader van hun eerdere schorsingsvordering wezen op het feit dat er *“op korte termijn afzonderlijke bouwvergunningen voor de op te richten woningen kunnen worden aangevraagd en vergund”* en dat *“eens de gebouwen zouden zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is”*). De vaststelling dat verzoekende partijen de gevreesde hinder en nadelen voor hun leef- en woongenot (inzonderheid visuele hinder door het wegvallen van hun uitzicht op de achterliggende weilanden, afname van hun zonlicht en privacyhinder ingevolge inkijk in hun woning en tuin) toeschrijven aan de mogelijke bebouwing op het rechtsreeks aan hun perceel palend lot 3, impliceert niet dat zij slechts belang hebben bij de (gedeeltelijke) vernietiging van de bestreden beslissing in zoverre deze betrekking heeft op lot 3.

Een verkavelingsvergunning is in beginsel één en ondeelbaar. Het betreft enerzijds, ten aanzien van de begunstigde van de vergunning, een individuele akte die hem toelaat om zijn terrein te verdelen, en anderzijds, zowel ten aanzien van deze begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte, die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. In die optiek beoogt een verkavelingsvergunning niet enkel het bebouwbaar maken van kavels, maar vormt ze tevens een instrument om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, in het kader waarvan er redenen (van goede ruimtelijke ordening) kunnen zijn om niet elke kavel van het te verkavelen terrein een bebouwbaar karakter te geven, maar tevens te voorzien in onbebouwbare kavels. De eenheid en

de ondeelbaarheid van de betwiste verkavelingsvergunning blijkt *in casu* uit de samenhang tussen de onderscheiden loten en de beoordeling van hun verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Zo hangt de grootte van lot 3 en de daarmee samenhangende bebouwbaarheid samen met de grootte van het onbebouwbare lot 4, gelet op (de discussie inzake) de grensbepaling tussen het woongebied en het achterliggend agrarisch gebied (in functie waarvan de aanvraag werd aangepast). Hetzelfde geldt wat betreft de loten 1 en 2 aan de overzijde van buurtweg nr. 19, die eveneens op elkaar zijn afgestemd in functie van de toekomstige ordening van het terrein (onder meer in het licht van de bestaande woning langs de Babbelaarstraat).

De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, 1° en 2°, 4.7.22 en 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het materieel motiverings-, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

ALGEMEEN

Uit het feitenrelaas blijkt dat de beslissing van de Deputatie niet eensluidend is met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 16 oktober 2015.

In tegendeel, de beslissing van de Deputatie wijkt af van het verslag. Daardoor is de motiveringsplicht in hoofde van de Deputatie grondig verzwaard.

Indien men dan in het voorliggende dossier opmerkt dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een negatief verslag opmaakt en daaruit dan toch een gunstige beslissing voortvloeit, dan stelt zich inderdaad de vraag hoe dat mogelijk is en hoe dan in redelijkheid voorgehouden kan worden dat deze beslissing genomen is "op grond van" het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Klaarblijkelijk is het verslag niet in lijn met de beslissing van de Deputatie. De determinerende gronden worden niet vermeld. Uit niets blijkt dat het "aangepast plan" - begrenzing van het 50m woongebied met landelijk karakter, daadwerkelijk tegemoetkomt aan alle gevolgen die de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft opgeworpen in zijn negatief verslag van 16 oktober 2015; dat de achterste bouwvrije strook van 3m nu wel zal worden gerespecteerd? Quid opgeworpen vertuining? Deze punten worden niet aangehaald en besproken in de bestreden beslissing, laat staan op een wijze dat in redelijkheid geoordeeld kan worden dat het provinciaal verslag de grondslag heeft gevormd van de beslissing.

In casu zijn niet alle argumenten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgenomen in de bestreden beslissing, laat staan dat deze grondig uitgewerkte beoordeling op een even grondige wijze zou weerlegd zijn derwijze dat de bestreden beslissing verantwoord zou kunnen voorkomen.

Het tegendeel is waar. De argumenten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar worden niet weerlegd, laat staan op een afdoende en zorgvuldige wijze. De bestreden beslissing is daarom kennelijk onredelijk.

ACTUELE BESTAANDE TOESTAND

Iedere vergunningsaanvraag moet aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst. De vergunningverlenende overheid dient hierbij een aantal aandachtspunten en criteria te betrekken ...

De vergunningverlenende overheid moet zich baseren op juiste, meest recente en relevante gegevens om een correcte en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te kunnen doen.

...

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vereist vaste rechtspraak van de Raad van State dat de vergunningverlenende overheid nagaat of het voorwerp van een aanvraag past in zijn specifieke context. Hiervoor vereist de rechtspraak van de Raad van State dat het aangevraagde in de eerste plaats verenigbaar is met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Wat tot de onmiddellijke omgeving behoort, zal van de ruimtelijke impact van het aangevraagde project afhangen. Algemeen kunnen we echter stellen dat voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt gekeken naar het perceel zelf, de omringende percelen en de omgeving in een straal van circa 50 meter.

De vergunningverlenende overheid moet uitgaan van de in omgeving aanwezige gebouwen, weidelandschap en mag hierbij geen kenmerken van de onmiddellijke omgeving uit het oog verliezen.

...

Anders dan de verwerende partij doet uitschijnen, wordt de onmiddellijke omgeving niet alleen gekenmerkt door halfopen en vrijstaande woningen. De onmiddellijke omgeving wordt tevens gekenmerkt door een open en waardevol uitzicht.

Verwerende partij miskent de impact van de bestreden beslissing op de onmiddellijke omgeving.

De inplanting van de voorziene bebouwing op lot 3 (op circa 6.5 m uit de as van de buurtweg nr. 19 en evenwijdig ermee; een woning met een bouwdiepte van 16m op de gelijkvloers en een bouwdiepte van 12m op de verdieping, met een kroonlijsthoogte van 6.50m en dakhelling van 45°) vormt zonder enige discussie een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen, en van het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras, vanuit de tuin en vanuit de woon- en leefruimtes van verzoekende partijen in het bijzonder. Verzoekende partijen zullen een zeer ernstige visuele hinder ondervinden van de nieuwe bebouwing, een visuele hinder die het bestaande leef- en woonklimaat, dat op heden gekenmerkt wordt door een openheid en landschappelijke kwaliteit, onherroepelijk ernstig zal aantasten. In casu heeft de visuele verstoring in hoofde van verzoekende partijen een uiterst ernstig karakter, gelet op de rechtstreekse uitkijk vanuit de volledige eigendom van verzoekende partijen op de voorziene nieuwbouw.

Daarnaast zal de inplanting de voorziene bebouwing op lot 3 (een woning met een bouwdiepte van 16m op de gelijkvloers en een bouwdiepte van 12m op de verdieping, met een kroonlijsthoogte van 6.50m en dakhelling van 45°) zonder enige discussie een aanzienlijke afname van het zonlicht, en dus een inperking van het woongenot van verzoekende partijen met zich meebrengen.

Tot slot zal de voorziene inplanting op lot 3 aanleiding geven tot een ernstige inbreuk op de privacy van verzoekende partijen.

BESLUIT

De bevoegde administratieve overheid dient bij de beoordeling na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening. Inzonderheid dient zij daarbij rekening te houden met de beginselen die door art. 4.3.1. §2. VCRO worden voorgeschreven.

In casu dient geoordeeld te worden dat de administratieve overheid in geen geval heeft kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening.

De beoordeling is, mede in het licht van de ingediende bezwaren en het gemotiveerd negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar onvoldoende gemotiveerd en tevens kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

De motivering van de verwerende partij aangaande de goede ruimtelijke ordening richt zich enkel tot 'lot 1'?

M.b.t. lot 3 zwijgt verwerende partij in alle talen. Verwerende partij motiveert niet waarom de bezwaren, de motivering van het college van burgemeester en schepenen, alsook het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aangaande de onverenigbaarheid van de inplanting op lot 3, niet kunnen worden weerhouden. Verwerende partij motiveert niet waarom zij een andere zienswijze heeft aangaande de "onaanvaardbare vertuining" van het achterliggend waardevol agrarisch landschap.

De discretionaire beoordelingsvrijheid van de overheid is beperkt door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wanneer deze grenzen overschreden worden, is de beslissing onwettig, want strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De discretionaire beoordelingsvrijheid wordt bovendien ook beperkt wanneer gespecialiseerde instanties, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op uitgebreid gemotiveerde wijze negatief adviseren. De motiveringsplicht wordt daardoor immers evenredig verzwaard.

In casu kan niet voorgehouden worden dat de beslissing is ingegeven vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en dat deze, in het licht van de verleende negatieve adviezen, afdoende gemotiveerd is. De beslissing is kennelijk onredelijk en daarom onwettig.

...

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

ALGEMEEN

...

De opgeworpen schending wordt niet weerlegd door verwerende partij in haar antwoordnota. Verwerende partij beweert eenvoudig: “ bovendien blijkt uit de beslissing voldoende op welke punten de deputatie het verslag van haar PSA al dan niet is gevolgd en om welke redenen”. Voormelde bewering is zeer algemeen en niet in overeenstemming met de ‘wording’ van de bestreden beslissing. Het antwoord van verwerende partij kan niet overtuigen.

ACTUELE BESTAANDE TOESTAND

...

De bijgevoegde simulatie (- stukken 8 en 9-) geeft een overzicht van de schaduw van het huis van verzoekende partijen op de naburige stallen.

De woning die zal ingeplant worden op lot 3, zal dezelfde schaduw veroorzaken ten nadele van verzoekende partijen.

In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij en tussenkomende partijen opwerpen, geven stukken 8 en 9 wel degelijk een waarheidsgetrouw beeld weer van de situatie. Stukken 8 en 9 werden opgemaakt door de architect van verzoekende partijen en destijds gevoegd bij hun vergunningsaanvraag.

De foto's (zoals neergelegd op de zitting van 10 mei 2016) bevestigen voormelde simulatie.

Verzoekende partijen wensen te onderlijnen dat de meegedeelde foto's een correct en duidelijk beeld weergeven van de huidige toestand en de toestand op basis van de bestreden beslissing.

Verwerende partij en tussenkomende partijen bewijzen geenszins het tegendeel. In tegendeel, de inplantingstekening van tussenkomende partijen (zie p. 4 van hun nota dd. 7 november 2016) bevestigt de stelling van verzoekende partijen en ontkracht de door tussenkomende partijen geformuleerde kritieken op de stukken 7 en volgende.
..."

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

..."
Verzoekers formuleren inhoudelijke kritiek op de wijze waarop de deputatie de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de bestaande, plaatselijke toestand heeft beoordeeld en gemotiveerd.

De deputatie heeft de aanvraag als volgt beoordeeld ...

Hieruit blijkt dat de deputatie de verkavelingsaanvraag vooreerst correct gesitueerd heeft in de bestaande, onmiddellijke omgeving. Zij heeft de paatselijke ordening correct ingeschat nu zij zowel de ligging in woongebied met landelijk karakter en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied erkent, maar daarnaast ook de onmiddellijke omgeving omschrijft als "gekenmerkt door halfopen en vrijstaande woningen". Deze beoordeling is in feite juist.

Aangezien de verkavelingsvergunning slechts bebouwbare oppervlakte voorziet in de bestemming 'woongebied', blijft het 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' maximaal gewaarborgd. De vrees van de verzoekers dat de agrarische open ruimte zal verdwijnen, is dan ook geenszins terecht. In die optiek verwijst de deputatie in haar beslissing dan ook uitdrukkelijk naar de argumentatie van de appellant, die meermaals bevestigt dat het betreffende agrarische landschap niet zal worden 'vertuind'.

Dat er bebouwing kan voorkomen op een naastgelegen perceel dat zich eveneens in woongebied bevindt, is hoogstens het gevolg van de ingekleurde gewestplanbestemming en is geenzins een mogelijke vorm van 'hinder' die kennelijk onredelijk is of die een onaanvaardbare hinder in hoofde van de verzoekende partijen kan uitmaken.

Uit de weergegeven motivering blijkt bovendien dat de deputatie de meest relevante ruimtelijke criteria en hinderaspecten van de verkavelingsaanvraag heeft onderzocht en in redelijkheid tot het oordeel is gekomen dat het verkavelingsvoorstel aanvaardbaar is en dat het de draagkracht van de omgeving niet overstijgt. De verkaveling getuigt van een duurzaam en zuinig ruimtegebruik.

De verzoekers lijken er echter aan voorbij te gaan dat de deputatie in casu de aanvraag van een verkavelingsvergunning en niet een stedenbouwkundige vergunning diende te beoordelen. Alle aspecten van ruimtelijke ordening en hinderaspecten die door de verzoekers worden opgeworpen, vloeien in wezen voort uit een potentieel later ingediende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op basis van de voorliggende verkavelingsaanvraag. Op het ogenblik dat die stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zou worden ingediend, zullen de door verzoekers opgeworpen criteria en hinderaspecten het meest relevant zijn en zullen deze door de vergunningverlenende overheid kunnen worden meegenomen in de beoordeling van de concrete aanvraag. Aan de deputatie kan niet worden verweten dat zij alleen de aspecten van de aanvraag onderzoekt die met de huidige, voorliggende verkavelingsaanvraag te maken hebben.

Tot slot blijkt uit bovenstaande motivering eveneens dat de deputatie haar beslissing naar behoren heeft toegelicht en dat zij zodoende heeft voldaan aan de motiveringsplicht. In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk vermeld dat vooraf een verslag werd opgemaakt door de PSA en dat de bestreden beslissing genomen is op grond van dit verslag. Bovendien blijkt uit de beslissing voldoende op welke punten de deputatie het verslag van haar PSA al dan niet is gevolgd en om welke redenen.

Zo blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk dat de PSA werd gevolgd in zijn opmerkingen betreffende de aanduiding van de rooilijn op de plannen en betreffende de ligging van lot 3 aan een (nog niet) voldoende uitgeruste weg. Verder volgt de deputatie wel het oordeel van de PSA dat de aanvraag een potentieel grote ruimtelijke impact kan hebben, maar meent zij toch in alle redelijkheid tot de aanvaardbaarheid van de vergunning te kunnen besluiten en motiveert zij dit ook als zodanig.

In tegenstelling tot wat de verzoekers menen, dient de deputatie in ieder geval niet puntsgewijs op elk element van het verslag van de PSA te antwoorden.

De verkavelingsaanvraag werd door de deputatie in alle redelijkheid vergunbaar geacht. Door rekening te houden met alle relevante ruimtelijke criteria en de bestaande plaatselijke ordening heeft de deputatie bovendien gehandeld als een zorgvuldig bestuur.

... ”

3.

Tussenkomen partijen betwisten de gegrondheid van het middel in hun schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

10. ... De Raad kan en mag zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid en zelf een uitspraak doen over de opportuniteit ...

11. De verzoekende partijen kunnen geenszins worden gevolgd, alwaar deze komen op te werpen dat het beperkt aangepast plan, dat door verzoekende partijen tot tussenkomst tijdens de hoorzitting in functie van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar is neergelegd geworden, niet dienstig voor de zaak zou zijn, en door de Deputatie niet in aanmerking kon worden genomen.

In het verslag van de PSA werd gesteld dat de aanvraag niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan diende te worden genoemd, nu een deel van het agrarische gebied mee wordt verdeeld. Bij nameting van de weergave van de 50m zone woongebied met landelijk karakter op het inplantingsplan, zou kunnen worden vastgesteld dat het verkavelingsontwerp een zone voorziet, gemeten vanaf de rooilijn, met een diepte van ca 55 naar 52 m. Deze vaststelling zou een directe weerslag hebben op de ontwikkeling van het lot 3, dat hierdoor minder diep wordt en waarbij de achterste bouwvrije strook van 3m afstand tot het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied totaal verdwijnt, waardoor het verkavelingsvoorstel in het gedrang zou komen.

Hierop werd een beperkt aangepast plan ingediend tijdens de hoorzitting (cfr stuk 1).

Rondom de bebouwbare zone binnen lot 3 werd een onbebouwbare strook ter breedte van 3 meter behouden, en de oppervlakte van lot 3 bedraagt overeenkomstig dit aangepast plan 501 m².

De Deputatie heeft hiervan kennis genomen, en met rechte en rede gesteld dat het plan aan de opmerking van de PSA tegemoet kwam, en uit dit plan blijkt dat het 501 m² grote lot 3 kwalitatief kan worden bebouwd, en alle noodzakelijkheden binnen de geëigende zone kunnen worden ontwikkeld.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze vaststelling door de Deputatie niet op de concrete gegevens van de zaak is begrepen.

Verzoekende partijen kunnen dan ook geenszins worden gevolgd, alwaar zij stellen dat de bestreden beslissing om deze reden als kennelijk onredelijk zou moeten worden afgewezen.

In het verkavelingsontwerp wordt een driehoekvormige bebouwbare zone aangeduid met een breedte van 43,50 m, welke tot een inplanting zal leiden op eenzelfde bouwlijn als aangehouden door de bestaande woning rechts met als adres Babbelaarstraat 128 en toebehorende aan de verzoekende partijen.

De aangeduide bebouwbare zone op lot 3 zal vanzelfsprekend geenszins compleet vol worden gebouwd, en het lot 3 – dat zich volledig binnen het woongebied met landelijk karakter bevindt – is met een 501 m² voldoende groot te noemen om in een bij het woonhuis bijhorende tuin te voorzien, zonder dat daartoe het agrarische gebied dient te worden aangesneden, zoals terecht door de Deputatie in de bestreden beslissing aangegeven.

12. Verzoekende partijen stellen dan ook ten onrechte dat het ontwerp tot vertuining van het agrarische gebied zou komen te leiden.

Het perceel in kwestie blijft voldoende groot en ruim om in een degelijke woning met terras en tuin te voorzien, zonder dat daartoe het agrarische gebied dient te worden aangesneden.

Daarbij hoeft geenszins tot de inrichting van een tuin op het aangeduide lot 4 te worden overgegaan, en dit is binnen de aangevraagde verkaveling ook niet mogelijk, aangezien lot 4 volledig uit de verkaveling wordt uitgesloten, en aldus noodzakelijkerwijze enkel binnen het kader van de vigerende gewestplanbestemming kan worden aangewend.

Het agrarische gebied wordt uit de verkaveling uitgesloten – zie dienaangaande lot 4 – zodat de Deputatie geenszins uitdrukkelijk diende te argumenteren dat zich een vertuining van het achterliggende agrarische gebied zou komen voor te doen.

13. Het is evenmin correct vanwege de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen aandacht zou hebben gehad voor de bezwaren welke met betrekking tot lot 3 zijn geuit geworden.

De bestreden beslissing stelt de opmerkingen over de ligging van lot 3 aan de buurtweg kunnen worden bijgetreden, en het correct is dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg die nog verdere uitrusting behoeft.

Dienaangaande hebben tussenkomende partijen ten aanzien van de Deputatie aangegeven dat het ontwerp van verkavelingsaanvraag voorzag om de riolering en nutsvoorzieningen in de Buurtweg nr. 19 door te trekken tot aan het voorziene lot 3, welke aanwezig zullen zijn op het ogenblik dat een aanvraag tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot lot 3 wordt ingediend ...

Zodoende heeft het steeds tot de intenties van tussenkomende partijen behoord om de nodige nutsvoorzieningen te laten aanleggen vooraleer een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het voorziene lot 3 zal worden ingediend.

Dit kon naar het oordeel van tussenkomende partijen als voorwaarde aan de af te leveren verkavelingsvergunning worden gekoppeld, dit bij toepassing van artikel 4.2.19 §1 VCRO, waarbij aldus als voorwaarde van de verkavelingsvergunning kan worden opgelegd dat lot 3, gelegen langs de Buurtweg nr. 19, slechts kan worden bebouwd na volledige uitrusting van deze buurtweg.

De Deputatie is hierop ingegaan, en kon dit rechtmatig als voorwaarde voor de vergunning opleggen.

Andermaal tonen verzoekende partijen niet aan dat de beslissing op dit vlak een kennelijk onredelijke motivering in zich zou dragen.

14. De Deputatie ging er terecht van uit dat het voorzien van een woongelegenheid binnen lot 3 binnen het vigerende woongebied als een vanzelfsprekendheid kan worden aanzien, en enkel de inplanting van een woning op lot 1 deliquer is te noemen, gezien de naastliggende aanwezige bestaande bebouwing.

Dit standpunt kon door de Deputatie rechtmatig worden aangenomen, in het licht van de concrete gegevens van de zaak, zonder dat de Deputatie hieromtrent een uitdrukkelijke motivering diende naar voor te brengen.

Ook in het verslag van de PSA is nergens gesteld dat de inplanting van een woning op lot 3, zoals met het ontwerp voorzien, in het licht van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving als onaanvaardbaar zou moeten worden afgewezen.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de bestreden beslissing enkel op een verkavelingsaanvraag betrekking heeft, terwijl de door de verzoekende partijen opgeworpen vermeende hinder en nadelen in wezen verbonden zijn met de later door tussenkomende partijen aan te vragen stedenbouwkundige vergunningen, welke alsdan in de betreffende beslissingen aan bod zullen komen.

15. Verzoekende partijen claimen een onbelemmerd zicht op het agrarische gebied, zowel achter hun eigendom als zijwaarts naar het perceel van verzoekende partijen toe.

Evenwel voorziet de verkavelingsvergunning in de oprichting van een eengezinswoning binnen het woongebied met landelijk karakter, hetgeen aldus perfect bestemmingsconform is.

Daarbij wordt een bouwvrije strook van 3 meter op het eigen terrein gerespecteerd, hetgeen evenzeer als geheel binnen de normen dient te worden aanzien.

Verzoekende partijen claimen aldus een onbelemmerd zicht op het agrarische gebied, zowel achter hun eigendom als zijwaarts naar het perceel van verzoekende partijen toe.

De simulaties welke door de verzoekende partijen worden naar voor gebracht, dienen met een grove korrel zout te worden genomen – welke een oude muur van een magazijn lijkt te zijn (stuk 6 van de verzoekende partijen) -, en zijn geenszins nauwkeurig en accuraat te noemen.

Geenszins zal een blinde muur van dergelijk formaat en dergelijk uitzicht ter plaatse worden aangebracht, en tussenkomende partijen hebben nog de vrijheid om binnen de bebouwbare zone in een passend ontwerp te voorzien.

Hoedanook bezitten de verzoekende partijen geenszins een alleenrecht op het betreffende woongebied, en dienen zij als bewoners ervan te worden verondersteld met de aanwezigheid van omgevende bebouwing welke bestemmingsconform (woongebied) is te kunnen leven.

De aanwezigheid van een bijkomende woning in het betreffende woongebied kan geenszins als hinderlijk worden aanzien, welke de maat van het aanvaardbare zou komen te overstijgen.

Daarnaast blijven verzoekende partijen voor het grootste gedeelte hun uitzicht op het achterliggende agrarische gebied bewaard zien.

16. Het verlies aan zonlicht, zoals door de verzoekende partijen geponeerd, kan evenmin worden aangenomen.

Tussenkomen de partijen brengen enkele foto's naar voor, welke werden genomen in de voormiddag rond 9 uur tijdens de lente.

Er is aldus zeker geen sprake van dat een woning op lot 3 de lichtinval bij de verzoekende partijen zal komen teniet te doen, aangezien de inplanting achter hun woning is voorzien.

Bij zonsondergang valt de zon zeer scherp op de in te planten woning op lot 3, welke uiteindelijk een schaduw zal neerzetten ver achter de woning van verzoekende partijen (hun achtertuin). Hun terras zal evenwel gevrijwaard blijven van de laatste zonval op zomeravonden.

De inplanting en ruimte tussen beide woningen is afdoende te noemen, met ongeveer 9 à 10 meter afstand tussen beide woningen in, zonder dat hierdoor een onaanvaardbare afbreuk aan de woonkwaliteit van de verzoekende partijen zal worden veroorzaakt.

17. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing door enige onwettigheid zou zijn aangetast, op feitelijk onjuiste gegevens zou zijn gestoeld, dan wel ongemotiveerd, onzorgvuldig of op onredelijke wijze zou zijn tot stand gekomen.

...

Zij voegen hieraan in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

5. ... Onder ‘de juridische aspecten’ wordt in de bestreden beslissing gesteld: ‘Appellant heeft het plan op dit punt aangepast. De evaluatie hierna gebeurt op basis van dit beperkt aangepast plan. Uit dit plan blijkt dat het 501 m² grote lot 3 kwalitatief kan bebouwd worden. Alle noodzakelijkheden kunnen binnen de geëigende zone ontwikkeld worden.’

Hiermede is de beslissing van de Deputatie wel degelijk passend ingegaan op de door de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar gestelde opmerking ter zake.

...

Verzoekende partijen kunnen dan ook geenszins worden gevolgd, alwaar zij stellen dat de bestreden beslissing om deze reden als kennelijk onredelijk zou moeten worden afgewezen.

...

6. ... Het perceel in kwestie blijft voldoende groot en ruim om in een degelijke woning met terras en tuin te voorzien, zonder dat daartoe het agrarische gebied dient te worden aangesneden.

De bestreden beslissing stelt dienaangaande terecht: ‘Alle noodzakelijkheden kunnen binnen de geëigende zone ontwikkeld worden.’

7. De inplanting van de voorziene bebouwing op lot 3 – een woning met een bouwdiepte van 16 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping, met een kroonlijsthoogte van 6,50 m en een dakhelling van 45° - zou volgens de verzoekende partijen een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen, en van het mooie uitzicht vanop het terras, vanuit de tuin en vanuit de woon- en leefruimtes van verzoekende partijen betekenen.

...

8. Het verlies aan zonlicht ... kan evenmin worden aangenomen.

De simulaties (stukken 8 en 9 van de verzoekende partijen) welke door de verzoekende partijen worden bijgebracht, geven niet aan op welke ogenblikken de vermeende schaduwafwerp zich zou voordoen.

De meeste schaduw wordt afgegeven in de wintermaanden, omdat de zon dan het laagst staat. Maar net tijdens de wintermaanden – gezien de afwezigheid van courante bezonning – stelt dit fenomeen net het minste problemen.

Tussenkommende partijen hebben zelf enkele foto's naar voor gebracht (stukken 2 van tussenkommende partijen), welke werden genomen in de voormiddag rond 9 uur tijdens de lente. In de ochtend valt de schaduw van de woning van verzoekende partijen evenwel op kavel lot 3, zijnde het perceel van tussenkommende partijen !

...

De eventuele schaduwafwerp zal aldus geenszins een ongemak komen uit te maken dat de normale hinder- en nadelen verbonden met woningen binnen een woongebied zou komen te overstijgen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betwisten in essentie de degelijkheid van (de motivering van) de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stellen in een eerste onderdeel dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt waarom verwerende partij afwijkt van het (andersluidend) ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake (de geringe omvang van) de tuinzone (in het woongebied) van lot 3. Anderzijds menen zij in een tweede onderdeel dat uit de bestreden beslissing evenmin blijkt dat verwerende partij bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de beoogde bebouwing op lot 3 met de goede ruimtelijke ordening afdoende rekening hield met de onmiddellijke omgeving, inzonderheid hun aanpalende woning met tuin, gezien de overwegingen inzake de goede ruimtelijke ordening enkel betrekking hebben op lot 1, en gezien de beoogde bebouwing op lot 3 kennelijk onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening aldaar.

2.

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

“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 op hun verzoek schriftelijk of mondeling 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 echter niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §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 uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het advies en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het advies niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het advies punt voor punt weerleggen. 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 geringe diepte en kwaliteit van de tuinzone (in het woongebied) bij de bebouwing op lot 3, en oordeelt dat de aanvraag (ook) wat betreft dit aspect verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en 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. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, waarin de bewaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden bijgetreden, eveneens is gesteund op het betreffende weigeringsmotief in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (inzake de tuin van lot 3).

3.

Verwerende partij wijkt in de bestreden beslissing af van de in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerhouden onverenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening omwille van de gebrekkige diepte en kwaliteit van de tuinzone (in het woongebied) bij lot 3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt daaromtrent in zijn advies vooreerst dat *“bij nameting van de weergave van de 50m zone woongebied met landelijk karakter op het inplantingsplan kan vastgesteld worden dat het verkavelingsontwerp hier een zone voorziet, gemeten vanaf de rooilijn, met een diepte van ca 55 naar 52m”, zodat “de voorgestelde begrenzing van het 50 m woongebied met landelijk karakter niet correct werd weergegeven”*. In navolging hiervan wordt vervolgens geoordeeld dat *“deze vaststelling een directe weerslag heeft op de ontwikkeling van het lot 3, dat hierdoor minder diep wordt en waarbij de achterste bouwvrije strook van 3m afstand tot het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied totaal verdwijnt”,* waardoor *“voorliggend verkavelingsvoorstel hierdoor duidelijk in het gedrang komt”*. Ongeacht voormeld (determinerend) weigeringsmotief, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens dat *“ook de inplanting van de woning op lot 3 onvermijdelijk zal leiden tot een vertuining van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wat niet kan aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze zone”,* gezien *“het voorstel voor het lot 3 binnen het woongebied met landelijk karakter resulteert in een onvoldoende diepe en kwalitatieve tuinzone, ook al zal de volle driehoekige bouwzone niet vol bebouwd worden”*.

De door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgestelde strijdigheid van de aanvraag (inzonderheid de tuinzone van lot 3) met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, ingevolge de verkeerd weergegeven begrenzing van het (vanaf de straat) 50 meter diepe woongebied met landelijk karakter (dat moet worden gemeten vanaf de rooilijn), wordt in de bestreden beslissing onderschreven. Dit weigeringsmotief wordt evenwel niet (langer) weerhouden in het licht van de (volgens verwerende partij ‘beperkte’) aanpassing van het verkavelingsplan door tussenkomende partijen, waarbij (de bebouwbare zone van) lot 3 wordt hertekend in functie van de correcte grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het (aansluitend) landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In navolging hiervan oordeelt verwerende partij vervolgens, *“op basis van dit beperkt aangepast plan”,* dat *“uit dit plan blijkt dat het 501 m² grote lot 3 kwalitatief kan bebouwd worden”* en dat *“alle noodzakelijkheden binnen de geëigende zone kunnen ontwikkeld worden”*.

Ongeacht de vraag of verwerende partij op basis van voormelde overwegingen kan worden geacht het weigeringsmotief in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de strijdigheid van de tuinzone van lot 3 met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening te hebben ontmoet, blijkt uit (de motivering van) de bestreden beslissing niet dat zij de betreffende opmerkingen daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende heeft betrokken in haar beoordeling en besluitvorming, noch waarom zij de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt. De overwegingen dat lot 3 *“kwalitatief kan bebouwd worden”* en dat *“alle noodzakelijkheden binnen de geëigende zone kunnen ontwikkeld worden”* betreffen loutere stijlclausules, waaruit geenszins afdoende blijkt

waarom verwerende partij oordeelt dat *“de inplanting van de woning op lot 3”* niet *“onvermijdelijk zal leiden tot een vertuining van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied”*, en waarom zij meent dat *“het voorstel voor het lot 3 binnen het woongebied met landelijk karakter”* niet *“resulteert in een onvoldoende diepe en kwalitatieve tuinzone”*.

Verwerende partij motiveert (in het licht van haar zwaardere motiveringsplicht) derhalve onvoldoende waarom de aanvraag toch kon worden ingewilligd, ondanks het determinerend (pertinent) weigeringsmotief in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ingevolge de te beperkte tuinzone van lot 3, en de vrees voor de daaruit voortvloeiende (noodzakelijke) inname en inrichting van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied als tuin bij lot 3. Tegenover de concrete en uitvoerige beoordeling daaromtrent in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, staan de loutere tegenspraak en beweringen van verwerende partij, waarbij niet duidelijk is hoe zij tot een andersluidend standpunt komt. Nochtans had ook het college van burgemeester en schepenen in haar weigeringsbeslissing in eerste aanleg (in navolging van de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar) reeds (in dezelfde zin als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) gesteld dat *“de inplanting van de woning op lot 3 onvermijdelijk zal leiden tot een vertuining van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen niet kan aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze zone”*, zodat *“het voorstel binnen het woongebied met landelijk karakter resulteert in een onvoldoende diepe en kwalitatieve tuinzone”*.

4.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat zowel op het initieel bij de aanvraag gevoegde (en aan het openbaar onderzoek onderworpen) verkavelingsplan als op het (in functie van de correcte grensbepaling tussen het woongebied met landelijk karakter en het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied) aangepast verkavelingsplan telkens wordt vermeld dat de diepte van de bebouwbare zone van lot 3 ter hoogte van de perceelgrens met verzoekende partijen 20,1 meter bedraagt. Deze bebouwbare zone van 20,1 meter wordt op beide plannen telkens gevolgd door een aansluitende tuinzone van 3 meter, die eindigt tegenaan de grens van het woongebied met landelijk karakter en het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied (dat is opgenomen in lot 4 en uit de verkaveling wordt gesloten). Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom zowel op het initiële als op het gewijzigde verkavelingsplan wordt vermeld dat de diepte van de bebouwbare zone van lot 3 ter hoogte van de perceelgrens met verzoekende partijen 20,1 meter bedraagt, terwijl de grens van het landelijk woongebied aldaar volgens de bestreden beslissing in het gewijzigde plan circa 2 meter (richting de Babbelaarstraat) is opgeschoven ten opzichte van het initiële (aangevraagde) plan. De grootte en (vooral) de configuratie van de bebouwbare zone van lot 3 is nochtans van belang bij de beoordeling van (de diepte en de kwaliteit van) de tuinzone bij de aldaar beoogde woning.

5.

Het eerste onderdeel van het middel is in de aangegeven mate gegrond. Gelet op de beoordeling hieromtrent dient het tweede onderdeel van het middel vooralsnog niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Wesley COPPENS en mevrouw Anja DE LOOSE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 10 december 2015, waarbij aan tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor twee bouwkavels op percelen gelegen te 9308 Hofstade (Aalst), Babbelaarstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 0066, 0224G, 0225A en 0226B.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partijen, 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 550 euro, ten laste van verwerende partij
5. De Raad legt de respectievelijke kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 mei 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE