

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0348 van 29 november 2016
in de zaak 1314/0417/A/3/0379

In zake: 1. mevrouw **Paulette Yrène Willy VAN ASTEN**
2. de heer **Jozef Hélène Gerard GEELLEN**

vertegenwoordigd door:
advocaten Sarah HOUBEN en Werner VANDIJCK
kantoor houdende te 3530 Houthalen-Helchteren, Ringlaan 18/02
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 maart 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 30 januari 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw Kwanten – Heylen, aanvragers van de verkavelingsvergunning tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren van 13 november 2013 ingewilligd, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige voorwaarden in bijlage van de bestreden beslissing worden gevolgd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een verkavelingsvergunning verleend voor het afsplitsen van één lot (lot 2) voor open bebouwing. De bestaande woning op lot 1 wordt behouden en dit lot wordt derhalve uit de verkaveling gesloten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3530 Houthalen-Helchteren, Pannensman 28 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nrs. 366T4 (en 366 R2).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sarah HOUBEN die verschijnt voor de verzoekende partijen, en de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 5 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “één kavel voor open bebouwing met één blinde gevel tegen de perceelsgrens”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet - vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 augustus 2013 tot en met 30 augustus 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren verleent op 16 september 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

dat de bezwaarschriften als volgt kunnen worden samengevat :

- ✓ *de opmeting van het verkavelingsplan is niet correct: de indiener van het bezwaar heeft zijn perceel eveneens laten opmeten door een beëdigd landmeter en komt tot andere maten dan het verkavelingsplan;*
- ✓ *waardevermindering van hun eigendom door de opsplitsing in te kleine percelen;*
- ✓ *afstand tussen perceelsgrenzen bedraagt altijd 2x3meter, hier enkel 3 meter t.o.v. lot 1 waardoor er schending van de bezonning ontstaat;*
- ✓ *privacyhinder en het woongenot/leefkwaliteit wordt geschonden door de inplanting van de nieuw op te richten woning;*
- ✓ *oriëntatie van de woning, blinde gevel op de perceelsgrens;*

Overwegende dat het college hierover het volgend standpunt heeft ingenomen:

- ✓ *de opmeting van het verkavelingsplan is niet correct → gegrond, doch dit is geen stedenbouwkundig aspect;*
- ✓ *waardevermindering van hun eigendom → ongegrond, dit is geen stedenbouwkundig argument;*

- ✓ afstand tussen perceelsgrenzen bedraagt altijd 2x3meter, hier enkel 3 meter t.o.v. lot 1 waardoor er schending van de bezonning ontstaat → ongegrond, bij een halfopen bebouwing wordt ook een woning op de perceelsgrens gebouwd;
- ✓ privacyhinder en het woongenot/leefkwaliteit wordt geschonden door de inplanting van de nieuw op te richten woning → gegrond; door de inplanting van de woning op lot 2 zal de zijtuinstrook benut worden als tuin waardoor privacyhinder mogelijk is t.o.v. rechter aanpalende zijtuin van de betrokken woning ;
- ✓ oriëntatie van de woning, blinde gevel op de perceelsgrens → gegrond, geschakelde open bebouwing met zijgevels op de perceelsgrens een creatieve oplossing is maar dat deze wordt toegepast voor een ganse rij woningen en niet voor één enkele woning;

Overwegende dat het bezwaarschrift wijst op mogelijke hinder in verband met ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving en mogelijke privacyhinder; dat het college op 16-09-2013 terzake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en gegrond heeft verklaard.

Dat de bezwaren voor de punten 4 en 5 doorslaggevend zijn om de aanvraag ongunstig te adviseren.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft zijn advies niet uitgebracht binnen de termijn waarbinnen hij dit advies moet uitbrengen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren weigert op 13 november 2013 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt (toetsing van de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de watertoets):

de verkavelingsaanvraag houdt de afsplitsing in van één lot (lot 2) voor open bebouwing; de bestaande woning op lot 1 wordt behouden en dit lot wordt derhalve uit de verkaveling gesloten;

Overwegende dat het perceel volgens het bij K.B. van 03.04.1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk, gelegen is in het woongebied;

Overwegende dat het perceel geen deel uitmaakt van een verkaveling of een bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit een open en halfopen bebouwingsstructuur van één- en tweegezinswoningen; overwegende dat het verkavelingsplan voorwaardelijke aanvaardbaar is in het straatbeeld t.o.v. de omliggende woningen; dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving; Overwegende dat de linker gevel van de nieuw op te richten woning op lot 2 (tegen de grens met lot 1) moet een volledig blinde gevel zijn, afgewerkt met een gevelsteen;

Overwegende dat de voorschriften, gevoegd bij het aanvraagdossier een bouwdiepte op het gelijkvloers voorzien van maximum 17 meter en op de verdieping beperkt wordt tot 10 meter waardoor er geen privacyhinder wordt t.o.v. de aanpalenden;

dat lot 1 door zijn bebouwing, reeds een bestemming heeft gekregen en uit de verkaveling dient gesloten te worden;

...

Overwegende dat het bezwaarschrift wijst op mogelijke hinder in verband met ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving en mogelijke privacyhinder; dat het college op 16-09-2013 terzake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en gegrond heeft verklaard.

Dat de bezwaren voor de punten 4 en 5 doorslaggevend zijn om de aanvraag ongunstig te adviseren;

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 13/11/2013 een weigering van de verkavelingsvergunning af te leveren voor het afplitsen van een lot (lot 2) voor open bebouwing met een blinde gevel op de perceelsgrens.

De weigering van de verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Er zijn geen voorwaarden opgelegd.

...

De aanvragers van de vergunning tekenen tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 25 november 2013 dienen de aanvragers van de verkavelingsvergunning tevens een aanvraag tot regularisatievergunning in bij de gemeente Houthalen-Helchteren voor de uitbreiding van de bestaande eengezinswoning door het oprichten van een keuken, badkamer, veranda en garage op een perceel gelegen te 3530 Houthalen-Helchteren, Pannensman 28 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nrs 366T4 (en 366 R2).

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren verleent op 9 december 2013 een regularisatievergunning aan de aanvragers. Deze vergunning werd door de verzoekende partijen niet aangevochten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 januari 2014 om dit beroep tegen de weigering van de verkavelingsvergunning niet in te willigen en de verkavelingsvergunning voorlopig te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

BESPREKING : VERSLAG VAN DE PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR

...

Historiek

Er werd recent een vergunning vereend voor de regularisatie van de bestaande woning op het perceel.

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

Omtrent de ruimtelijke inpassing

De ontworpen woondichtheid bedraagt ca. 17 won/ha, hetgeen binnen het buitengebied aanvaardbaar is. De loten hebben nog een ruime tuinzone aan de achterzijde.

De vraag is op welke manier een woning zich op deze locatie en volgens deze configuratie architecturaal kan integreren binnen de bestaande omgevende woningen met hellend dak. De omgevende woningen hebben een kroonlijst met hoogte ca. 4m en nok loodrecht op de straat (dus met puntgevels aan de straatzijde).

Het zou dus logisch zijn dat een invulling dezelfde bouwtypologie zou aanhouden. De inplanting tegen de linker perceelsgrens en met hellend dak naar de zijgevel kan echter voor problemen zorgen in die zin dat de goot enkel bereikbaar is via het aanpalende perceel. Dit is echter geen onoverkomelijk probleem. In de voorschriften dient opgenomen te worden dat een goot ter hoogte van de blinde gevel links niet over de perceelsgrens mag steken en dat de goot voldoende breed moet zijn zodat deze kan betreden worden vanaf het eigen perceel.

Het is aangewezen om ook het bouwvolume op de verdieping en de kroonlijsthoogte te beperken.

Een oplossing met 2 bouwlagen en plat dak is op deze locatie minder gepast. De kroonlijsthoogte en het volume op de verdieping zouden hier overdreven zijn.

De voorschriften zijn aan te passen als volgt:

De kroonlijsthoogte is max. 4,50m

De nok dient loodrecht te liggen ten opzichte van de straat.

Een goot ter hoogte van de blinde gevel links mag niet over de perceelsgrens steken en dient voldoende breed te zijn zodat deze kan betreden worden vanaf het eigen perceel.

Gelet op de bouwdieptes in de omgeving dient de bouwdiepte op de verdieping beperkt te worden tot 10m. (het plan dient aangepast te worden)

Weerlegging van de bezwaren:

- *Omtrent de foute opmeting*
 - *Bezwaarindiener doet uitschijnen dat het perceel van de aanvrager minder breed is dan aangegeven in hun aanvraag. Dit blijkt niet uit de bijgevoegde opmeting van landmeter Rutten, aangezien slechts een deel van het perceel van de aanvrager wordt weergegeven.*
 - *Het gaat bovendien enkel om een breedte van ca. 50 cm achteraan op het perceel. Deze afmeting heeft weinig impact op de inplanting van de gebouwen.*
 - *De afstand van 3m tot de perceelsgrens dient steeds aangehouden te worden, ongeacht de betwiste breedte van het perceel.*
- *De waardevermindering van hun eigendom kan niet als een stedenbouwkundig argument aangenomen worden.*
- *Smalle loten en de bouwtypologie storen niet in de omgeving.*
 - *Afstanden van 3m tot de perceelgrens zijn courant.*
 - *Halfopen bebouwing met inplanting op de perceelgrens komt wel voor in de omgeving.*
 - *Er is geen bewust gevormde ritmiek in de bestaande bebouwing aangezien deze historisch en toevallig gegroeid is.*
- *De afstand van 3m tussen bebouwing op lot 1 en 2 is ruimtelijk aanvaardbaar*
 - *De woondichtheid op het perceel blijft normaal.*
 - *Overdreven volumes kunnen voorkomen worden door beperken van de kroonlijsthoogte.*
 - *Er is voldoende tuinzone achter de woning.*

- *De schending van de privacy kan weerlegd worden als volgt:*
 - *Een afstand van 3m tov de perceelsgrens is courant.*
 - *De bebouwing en zichten op de verdieping wordt beperkt door het beperken van de kroonlijsthoogte en het vastleggen van de nokrichting.*
 - *Mogelijke privacyhinder is vooral een gevolg van de afwijkende ligging tegen de straat van de woning van de bezwaarindiener.*
- *Er is geen reden waarom de inplanting op de perceelsgrens enkel toepasbaar is voor ganse rijen van woningen. Er wordt een afstand behouden van 3m ten opzichte van het perceel van de bezwaarindiener hetgeen als courant kan beschouwd worden.*
- *De gemiddelde breedte van 7m is voldoende voor een woning. Op het gelijkvloers is een bewoonbare vloeroppervlakte beschikbaar van ca. 110m². Op de verdieping ca. 60m².*

Conclusie

De verkaveling kan in zijn huidige vorm niet verleend worden.

Een vergunning kan overwogen worden indien de voorschriften en het plan aangepast worden aan de bovenvermelde opmerkingen.

...

Na de hoorzitting van 14 januari 2014 beslist de verwerende partij op 16 januari 2014 het beroep principieel in te willigen op voorwaarde dat de aanvraag voor het afsplitsen van een lot voor open bebouwing beperkt wordt gewijzigd.

Met een brief van 17 januari 2014 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aan de aanvragers meegedeeld dat een vergunning in overweging kan genomen worden indien de verkavelingsvoorschriften worden gewijzigd zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting. Volgende aanpassingen dienen te gebeuren:

“ ...

- *In de hoofding dient de referenties van de aanvraag vermeld te worden*
- *1.2. Bestemming bijgebouwen: enkel in functie van berging en garage*
- *2.1.B Inplanting:*
 - *zone voor hoofdgebouw: 10m diepte schrappen (dit is verwarrend, beter bouwdieptes te vermelden)*
 - *voorgevel op 5m vanaf de rooilijn ipv 10m uit de as van de weg*
- *2.1.D Bouwvolume*
 - *Bouwhoogte max. 2 bouwlagen te schrappen*
 - *Bouwdiepte gelijkvloers max. 15m, verdieping max. 10m*
- *2.1.D Verschijningsvorm: Dakvorm plat of hellend dak max. 45°*
- *2.2.B. Bouwvolume bijgebouwen: Kroonlijsthoogte max. 3m, nokhoogte max. 4,5m*
 - *Oppervlakte max 20 m²*
- *3.3. Inrichtingselementen te schrappen (in strijd met art. bijgebouwen)*
- *3.4. Afsluitingen: de afmetingen vermelden tuinmuur terwijl een muur in steen niet toegestaan is.*

*Deze gewijzigde verkavelingsvoorschriften moeten mij, **binnen 14 dagen**, in viervoud toegestuurd worden waarna ze voor beslissing aan de deputatie zullen voorgelegd worden.*

...”

Nadat de nodige stukken zijn bijgebracht door de aanvragers en de vereiste aanpassingen zijn doorgevoerd op de plannen beslist de verwerende partij op 30 januari 2014 een

stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig het gewijzigd plan en de aangepaste verkavelingsvoorschriften. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 januari 2014;

...

Overwegende dat de aanvraag van de heer Kwanten-Heylen betrekking heeft op het verkavelen van een perceel met het oog op het creëren van een bijkomend bebouwbaar lot, gelegen aan de Pannemans 28 te Houthalen-Helchteren; dat het bestaande perceel met (aan de voorzijde) een breedte van circa 15m wordt opgesplitst in 2 loten; dat lot 1 reeds bebouwd is met een open bebouwing; dat op lot 2 een halfopen bebouwing wordt voorzien, met inplanting van een blinde gevel op de perceelsgrens;

Overwegende dat de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd werd om reden dat het bezwaarschrift wijst op mogelijke hinder in verband met ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving en mogelijke privacyhinder;

Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan gelegen is binnen een woongebied;

...

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg of een RUP, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats;

...

Overwegende dat er recent een vergunning werd verleend voor de regularisatie van de bestaande woning op het perceel;

Overwegende dat de ontworpen woondichtheid circa 17 woningen/ha bedraagt, hetgeen binnen het buitengebied aanvaardbaar is; dat de loten nog een ruime tuinzone aan de achterzijde hebben;

dat een inplanting tegen de perceelsgrens enkel aanvaardbaar is als deze configuratie zich architecturaal kan integreren binnen de bestaande omgevende woningen met hellend dak;

dat de omgevende woningen een kroonlijsthoogte hebben van circa 4m en een nok loodrecht op de straat (dus met puntgevels aan de straatzijde);

Overwegende dat een invulling best dezelfde bouwtypologie zou aanhouden; dat de inplanting tegen de linker perceelsgrens en met hellend dak naar de zijgevel tot gevolg heeft een dakhelft afhelt naar het aanpalende perceel; dat dit echter geen onoverkomelijk probleem is; dat in de voorschriften dient opgenomen te worden dat een goot ter hoogte van de blinde gevel links niet over de perceelsgrens mag steken en dat de goot voldoende breed moet zijn zodat deze kan betreden worden vanaf het eigen perceel; dat het aangewezen is om ook het bouwvolume op de verdieping en de kroonlijsthoogte te beperken naar analogie van de aanpalende woningen;

Overwegende dat een verkavelingsvoorstel met 2 bouwlagen en plat dak op deze locatie minder gepast is; dat de kroonlijsthoogte en een volume met volwaardige verdieping binnen de bouwtypologie van de omgeving overdreven zijn;

Overwegende dat de voorschriften als volgt aangepast werden:

de kroonlijsthoogte is maximum 4,50m

de nok dient loodrecht te liggen ten opzichte van de straat.

een goot ter hoogte van de blinde gevel links mag niet over de perceelsgrens steken en dient voldoende breed te zijn zodat deze kan betreden worden vanaf het eigen perceel.

de bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 10m

Overwegende dat het ingediende bezwaar kan weerlegd worden; dat de bezwaarindiener doet uitschijnen dat het perceel van de aanvrager minder breed is dan aangegeven in zijn aanvraag; dat dit niet blijkt uit de bijgevoegde opmeting van landmeter Rutten, aangezien slechts een deel van het perceel van de aanvrager wordt weergegeven; dat het bovendien enkel gaat om een breedte van circa 50 cm achteraan het perceel; dat deze afmeting weinig impact heeft op de inplanting van de gebouwen; dat de afstand van 3m tot de perceelsgrens steeds dient aangehouden te worden, ongeacht de betwiste breedte van het perceel; dat de waardevermindering van hun eigendom niet als een stedenbouwkundig argument aangenomen kan worden;

dat de smalle loten en de door de deputatie voorgestelde bouwtypologie niet storen in de omgeving; dat afstanden van 3 meter tot de perceelsgrens courant toegepast worden; dat een halfopen bebouwing met inplanting op de perceelsgrens wel voorkomt in de omgeving; dat er geen bewust gevormde ritmiek in de bestaande bebouwing bestaat aangezien deze historisch en toevallig gegroeid is; dat de afstand van 3 meter tussen bebouwing op de loten 1 en 2 ruimtelijk aanvaardbaar is; dat de woondichtheid op het perceel normaal blijft; dat overdreven volumes kunnen vermeden worden door het beperken van de kroonlijsthoogte; dat er voldoende tuinzone achter de woning aanwezig is;

Overwegende dat ook het bezwaar inzake de schending van de privacy kan weerlegd worden; dat een afstand van 3 meter ten opzichte van de perceelsgrens courant is; dat de bebouwing en zichten op de verdieping worden beperkt door het beperken van de kroonlijsthoogte en het vastleggen van de nokrichting;

dat er geen reden is waarom de inplanting op de perceelsgrens enkel toepasbaar is voor ganse rijen van woningen; dat de gemiddelde gevelbreedte van 7m voldoende is voor een woning in halfopen bouwvorm; dat op het gelijkvloers een bewoonbare vloeroppervlakte beschikbaar is van circa 110m² en op de verdieping circa 60m²;

Overwegende dat artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat en beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

...

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer en mevrouw Kwanten-Heylen, Pannensman 28 te 3530 Houthalen-Helchteren ingesteld beroep wordt ingewilligd onder voorwaarde dat de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd in bijlage worden gevolgd

Vervolgens wordt aan de heer en mevrouw Kwanten-Heylen de verkavelingsvergunning verleend volgens het bijgevoegd verkavelingsplan en de aangepaste verkavelingsvoorschriften.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het belang waarover zij menen te beschikken als volgt:

“ ...

Verzoekers zijn eigenaars en bewoners van de naast de (ontworpen) verkaveling gelegen woning op en met grond meer bepaald de nrs. 366 L, 366 S 4 en 364 c, samen groot 10 a 30 ca en met een straatbreedte van 22 m 37 cm.

In die zin hebben zij als onmiddellijke buren en eigenaars t.a.v. de aangevraagde verkaveling een afdoende persoonlijk en rechtstreeks belang m.b.t. de goede ruimtelijke ordening van hun onmiddellijke en verdere buurt welke door de bestreden beslissing ingrijpend wordt beïnvloedt. ...”

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij licht dit als volgt toe:

“ ...

1. Aangaande het belang van de verzoekers

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit stelt dat het verzoekschrift ondermeer een omschrijving van het belang van de verzoeker moet bevatten.

In casu stellen verzoekers als volgt op p. 9 onder randnummer 10 van hun verzoekschrift : (“ ...”)

Om als derde belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11 § 1, eerste lid, 3° VCRO een vernietigingsberoep te kunnen indienen is het noodzakelijk doch voldoende dat de betrokken persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

Het verzoekschrift moet in het voorkomende geval echter op straffe van onontvankelijkheid wel een uiteenzetting bevatten van de hinder en nadelen die de verzoekende partij als gevolg van de bestreden beslissing vreest te zullen lijden (RvVb A/2014/301, 22 april 2014 (rolnr. 1213/357/A/4/334); RvVb A/2013/750, 17 december 2013 (rolnr. 1011/196/A/8/173)).

In casu voldoet het verzoekschrift niet aan deze vereiste.

Verzoekers gaan ervan uit dat omdat zij eigenaars zijn van het perceel dat paalt aan het perceel, voorwerp van de aanvraag, zij op zich en automatisch geacht worden over het vereiste belang te beschikken.

Dit is conform de vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen evenwel niet het geval. Het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en alsnog onbebouwde percelen kan op zich niet zonder meer volstaan om de verzoekers het rechtens vereiste belang te verschaffen (RvVb A/2012/249, 19 juni 2012 (rolnr. 1011/734/A/2/726)).

Het laat evenmin de Raad toe om enig belang in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden (RvVb A/2012/249, 19 juni 2012 (rolnr. 1011/734/A/2/726)).

Louter volledigheidshalve kan nog worden opgemerkt dat uit het enkele feit dat de verzoekers een bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek, niet kan worden afgeleid dat zij rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks “hinder en nadelen” kunnen ondervinden door de bestreden beslissing (RvVb A/2013/193, 16 januari 2013 (rolnr. 1112/709/A/4/628)).

Het vernietigingsberoep moet bij gebrek aan het vereiste belang dan ook als onontvankelijk worden verworpen.”

3.

In hun wederantwoordnota reageren de verzoekende partijen nog als volgt:

“ ...

Volkomen ten onrechte beperkt verwerende partij zich voor de aanduiding door verzoekers van hun belang tot slechts twee zinnen uit het verzoekschrift.

*Volgens de rechtspraak van de Raad dient immers **uit de gegevens van het gehele verzoekschrift geput** te worden om na te gaan of de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij door de vergunningsbeslissing ‘rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen’ kunnen aannemelijk maken (R.v.Vb., 24 september 2013, A/2013/0551: ‘Het loutere nabuurschap volstaat op zich niet om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. Anderzijds stelt de Raad vast, en **hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over de middelen**, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.*

...

De door de verwerende partij gegeven repliek dat de opgesomde nadelen reeds tijdens het openbaar onderzoek werden ingeroepen als bezwaren en ook afdoende werden weerlegd, doet geen afbreuk aan het hierboven gestelde.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.’)

Dat immers in de uiteenzetting van de middelen deze ingrijpende negatieve beïnvloeding van de goede ruimtelijke ordening in hun onmiddellijke en ruimere buurt door de verzoekers wel degelijk werd omschreven als:

*“Gezien in de onmiddellijke en zelfs ruimere omgeving ofwel open bebouwing overwegend aanwezig is en sporadisch half-open bebouwing maar **nergens blinde gevels tegen een perceelsgrens** met een perceel met open bebouwing.’ (randnr. 12 in het verzoekschrift).*

‘De aanvraag beoogt onmiskenbaar de creatie van een tussen de bestaande woningen kunstmatig ‘ingewrongen’ kleine (supplementaire) bouwkavel, hetgeen op zich reeds de nodige complicaties oplevert wat betreft de inpasbaarheid in het groter geheel (de bestaande

onmiddellijke omgeving) en noodzakelijk diende uit te monden tot een visueel-vormelijk aspect m.b.t. de fysische mogelijke bouwmogelijkheden op lot 1: nl. een driegevelwoning met één volledig blinde gevel tegen de perceelsgrens welke in de bestaande onmiddellijke omgeving nergens voorkomt en ermee volstrekt onverenigbaar is.' (randnr. 26)"
..."

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast dat uit het inleidend verzoekschrift genoegzaam blijkt dat de verzoekende partijen aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De verzoekende partijen, als eigenaars-bewoners van de woning die onmiddellijk grenst aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, verwijzen in hun verzoekschrift immers naar mogelijke hinderaspecten, onder meer een visueel-vormelijke hinder die naar aanleiding van de boordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt aangekaart.

Zij maken derhalve voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die met de bestreden beslissing werden vergund. De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

“ ...

Doordat

12.- Het bestreden besluit een verkavelingsvergunning aflevert met als verkavelingsvoorschrift de oprichting op een kavel binnen de verkaveling van een driegevelwoning in te planten tegen de grens met het naastliggend perceel (lot1) met blinde gevel terwijl dit perceel (lot 1) bebouwd is met een woning type open bebouwing.

Terwijl

12.- Een dergelijke vergunning volstrekt onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening meer bepaald de functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen getoetst aan de omgeving bestaande toestand gezien in de onmiddellijke en zelfs ruimere omgeving ofwel open bebouwing overwegend aanwezig is en sporadisch half-open bebouwing maar nergens blinde gevels tegen een perceelsgrens met een perceel met open bebouwing.

...”

1.1.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats vereist dat “een zorgvuldige en nauwkeurige beschrijving van de ruimtelijke ordening in de omgeving” wordt opgenomen in de motieven van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen menen dat een algemene oppervlakkige beschrijving in dat opzicht volstrekt onvoldoende is. Voorts worden hiervoor in het verzoekschrift nog volgende argumenten aangevoerd:

“ ...

*17.- Opvallend is dat de bestreden beslissing hoofdzakelijk navolgende concrete motieven bevat die volledig beperkt zijn tot het perceel zelf waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft (nl. loten 1 en 2 daarvan) terwijl deze volstrekt geen betrekking hebben op hetgeen in dit opzicht decretaal ‘relevant’ is nl. de bestaande toestand van hetgeen het aangevraagde ‘omgeeft’ (de “in **de omgeving** bestaande toestand”):*

‘...’

*18.- Hoogstens navolgende motieven hebben dan betrekking op **uitsluitend één perceel in de onmiddellijke omgeving**, nl. het perceel van verzoekers:*

‘...’

*Uiteraard is dit eveneens volstrekt onvoldoende (DEBERSAQUES G. en CHARLIER F., Ruimtelijke Ordening en stedenbouw. In Formele motivering van bestuurshandelingen, Die Keure, 2013, blz. 236-237, nr. 41.: ‘Deze beoordeling waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, moet **in concreto** gebeuren. Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre dit bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk*

relevant is, zal tevens de **inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden**. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is evenwel minder doorslaggevend en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in **de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder**, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten. **Concreet** betekent dit dat de te vergunnen toestand wordt vergeleken met de toestand voorafgaand aan de vergunning, vervolgens de gevolgen van de vergunning op de onmiddellijke omgeving d.w.z. **bouwkundig links, rechts, voor en achter de te vergunnen toestand** worden onderzocht en pas nadien wordt onderzocht wat de gevolgen zijn van de vergunning op **de verdere en ruimere omgeving.**').

19.- Tenslotte blijven dan slechts de navolgende motieven over m.b.t. de werkelijke relevante omgeving, van het aangevraagde:

‘ ...

dat een **inplanting tegen de perceelsgrens** enkel aanvaardbaar is als deze configuratie zich architecturaal kan integreren binnen **de bestaande omgevende woningen met hellend dak**;

dat de omgevende woningen een kroonlijsthoogte hebben van circa 4m en een nok loodrecht op de straat (dus met puntgevels aan de straatzijde);

Overwegende dat een invulling best dezelfde bouwtypologie zou aanhouden;

...

dat de **smalle loten** en de door de deputatie voorgestelde bouwtypologie **niet storen in de omgeving**;

dat afstanden van 3 meter tot de perceelgrens courant toegepast worden;

dat een halfopen bebouwing met inplanting op de perceelgrens wel voorkomt in de omgeving;

dat er geen bewust gevormde ritmiek in de bestaande bebouwing bestaat aangezien deze historisch en toevallig gegroeid is;

dat het aangewezen is om ook het bouwvolume op de verdieping en de kroonlijsthoogte te beperken naar analogie van de aanpalende woningen;

Overwegende dat een verkavelingsvoorstel met 2 bouwlagen en plat dak op deze locatie minder gepast is;

dat de kroonlijsthoogte en een volume met volwaardige verdieping **binnen de bouwtypologie van de omgeving** overdreven zijn;

Overwegende dat de voorschriften als volgt aangepast werden:

de kroonlijsthoogte is maximum 4,50m

de nok dient loodrecht te liggen ten opzichte van de straat.

een goot ter hoogte van de blinde gevel links mag niet over de perceelsgrens steken en dient voldoende breed te zijn zodat deze kan betreden worden vanaf het eigen perceel,

de bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 10m

...

dat er geen reden is waarom de inplanting op de perceelsgrens **enkel toepasbaar is voor ganse rijen van woningen**;

dat de gemiddelde gevelbreedte van 7m voldoende is voor een **woning in halfopen bouwvorm**;

dat op het gelijkvloers een bewoonbare vloeroppervlakte beschikbaar is van circa 110m² en op de verdieping circa 60m².’

20.- Het enige dat in de motieven van de bestreden beslissing dan ook als een feitelijke beoordeling kan gelden van de ruimere omgeving betreft dan ook dat de omgevende woningen

een **'hellend dak'** hebben met kroonlijsthoogte van ongeveer 4 meter waarin **'smalle loten...niet storen'**, dat er in de omgeving ook **'halfopen bebouwing...voorkomt'** en er **'geen bewust gevormde ritmiek in de bestaande bebouwing'** voorkomt.

Uiteraard betreft deze feitenvinding (met betrekking tot de bestaande toestand van de relevante omgeving) slechts een aaneenschakeling van algemeenheden en voldoet dergelijke summiere, niet afdoende concrete weergave van de in de omgeving bestaande toestand geenszins aan de vereiste van een zorgvuldige feitenvinding en laat deze niet toe om te beoordelen of de aanvraag wel met de goede ruimtelijke ordening.

...

1.2.

In een tweede onderdeel van het eerste middel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op draagkrachtige motieven waar wordt besloten tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de relevante bestaande toestand van de omgeving. De verzoekende partijen voeren in dit onderdeel verder aan hetgeen volgt:

“ ...

Dat immers geenszins afdoende, draagkrachtig en zorgvuldig onderzocht werd aan de hand van de decretaal voorgeschreven beoordelingscriteria (" 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") of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening vooreerst getoetst aan de bestaande omgeving.

3.1. Met betrekking tot de 'functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid'

22.- Bij lezing van de motieven van de bestreden beslissing blijken de aspecten ruimtegebruik en bouwdichtheid als volgt beoordeeld te worden:

‘ ...

Overwegende dat de ontworpen woondichtheid circa 17 woningen/ha bedraagt, hetgeen binnen het buitengebied aanvaardbaar is;

dat de loten nog een ruime tuinzone aan de achterzijde hebben;

...’

23.- Art. 4.3.1 § 2 bepaalt uiteraard dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt wat betreft o.m. de aandachtspunten 'ruimtegebruik en de bouwdichtheid' (4.3.1. § 2 1°) in functie van de in 'de omgeving bestaande toestand' (4.3.1. § 2 1°).

Waar de bestreden beslissing de bouwdichtheid uitsluitend beoordeelt i.f.v. uitsluitend het te verkavelen perceel zelf ("Overwegende dat de ontworpen woondichtheid circa 17 woningen/ha bedraagt, hetgeen binnen het buitengebied aanvaardbaar is; ") is dit motief volstrekt niet draagkrachtig.

Het perceel voorwerp van de verkaveling op zich genomen is niet eens de 'in de omgeving' (van het aangevraagde) bestaande toestand.

De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, stelt desbetreffend:

‘....

Als behorend tot de **onmiddellijke omgeving** dienen te worden beschouwd deze percelen waarop [het aangevraagde] een invloed kan hebben.

3. De beoordeling van de verenigbaarheid van [het aangevraagde] met de onmiddellijke omgeving moet nauwkeurig en concreet worden gecontroleerd op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag [...] op de levensomstandigheden van de wijk.

Daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, zoals :

de aard het gebruik en de bestemming van de gebouwen of open ruimten in de omgeving;

...

Ook de woningdichtheid van het gebied behoort tot de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

...

ARTIKEL 6. NADERE AANWIJZINGEN IN VERBAND MET WOONGEBIEDEN

6.1.2. Aangaande de woongebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven :

6.1.2.1. De woondichtheid;

Onder woondichtheid van een op een plan begrepsd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan: ...

1.2.1.DE WONINGDICHTHEID (1.)

Bedoeld wordt met woningdichtheid, de **brutodichtheid**, dit wil zeggen het totaal aantal woningen voorzien in de betrokken woonwijk gedeeld door de totale oppervlakte, met inbegrip van alle infrastructuur en alle voorzieningen, die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied.’

24.- Uit de bestreden beslissing blijkt uitsluitend dat **ruimtegebruik en woondichtheid** berekend worden **op het te verkavelen perceel zelf**.

Immers de inplanting van 2 woningen op een perceel grond van 11 a 23 ca komt inderdaad neer op een woondichtheid van 17 woningen per ha.

Evenwel blijkt uit geen enkel ander motief dat de effectieve woningdichtheid binnen de onmiddellijke omgeving — de enig relevante — werd beoordeeld.

Verzoekers brengen in hun bundel een kadasterplan bij met de relevante omgeving van het aangevraagde waaruit blijkt dat een oppervlakte 30.727,88 m² (3 ha 07 a) een totaal aantal woningen (en potentiële woningen op de nog onbebouwde delen die niet in het openbaar domein vallen) oplevert van 29 of een werkelijke woondichtheid per ha van ongeveer **10 woningen** (stuk 11)

25.- De bewoningsdruk in functie van het te verkavelen perceel op zichzelf kan daarbuiten uiteraard een ander en valabel beoordelingselement op zich zijn, maar ook hier blijken de motieven zelfs onjuist en tegenstrijdig op zich te zijn.

Elk langgerekt perceel heeft immers nog een achtergelegen tuinruimte, maar verantwoordt op zich geenszins dat dit verenigbaar is met de onmiddellijke bestaande omgeving.

Immers volstaat het in het aanvraagdossier de plannen van de bestaande toestand slechts zeer oppervlakkig te benaderen om te bemerken dat zich in de omgeving nergens bouwpercelen werden aangewend voor bebouwing tussen percelen met open bebouwing gelegen van slechts 10,85 straatbreedte.

25.- Tenslotte is de bewering 'dat de ontworpen woondichtheid circa 17 woningen/ha bedraagt, hetgeen binnen het buitengebied aanvaardbaar is,' kennelijk een verwijzing naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarin als algemeenheid geponeerd wordt dat ernaar gestreefd wordt dergelijke woningdichtheid in alle buitengebieden te bekomen maar zegt deze algemeenheid volstrekt niets over de toetsing t.a.v. effectief bestaande toestand van de omgeving van het aangevraagde, de voornaamste toetsingsgrond.

3.2. Met betrekking tot de 'visueel-vormelijke aspecten'

26.- De aanvraag beoogt onmiskenbaar de creatie van een **tussen de bestaande woningen** kunstmatig "**ingewrongen' kleine (supplementaire) bouw**kavel, hetgeen op zich reeds de nodige complicaties oplevert wat betreft inpasbaarheid in een groter geheel (de bestaande onmiddellijke omgeving) en noodzakelijk diende uit te monden tot een visueel-vormelijk aspect m.b.t. de fysisch mogelijke bouwmogelijkheden op lot I: nl. een **driegevelwoning met één volledig blinde gevel** tegen de perceelsgrens welke in de bestaande onmiddellijke omgeving nergens voorkomt en ermee volstrekt onverenigbaar is.

27.- De spraakverwarring tijdens de behandeling van de aanvraagprocedure is daarvan op zich reeds het bewijs.

Niemand - noch de aanvrager en zijn ontwerper, noch de beoordelende overheid, blijkt goed te weten hoe het visueel-vormelijk aspect moet omschreven worden nl:

- Als 'open bebouwing' of 'half-open bebouwing'
- Als 'gevel op de perceelsgrens' of als 'blinde gevel'

De **aanvraag** stelde desbetreffende dat de op lot 1 ontworpen woning van het type **open bebouwing** betrof::

‘...

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1.VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting

‘Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor het type ‘open bebouwing’ een variant te ontwikkelen. De woning wordt op de perceelsgrens geplaatst ten voordele van een optimale oriëntatie en een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte.

Stedenbouwkundig voorschrift

Open bebouwing met één blinde gevel op de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Voor enig lot 2.

...’

De bestreden beslissing daarentegen stelt in haar motieven dat dit visueel -vormelijk aspect evenwel niet te kwalificeren is - zoals de aanvrager en zijn ontwerper deden- als een 'open bebouwing' maar als een **half-open bebouwing**.

‘ ...

dat een **inplanting tegen de perceelsgrens** enkel aanvaardbaar is als deze configuratie zich architecturaal kan integreren binnen de bestaande omgevende woningen met een hellend dak;

...

Dat een **halfopen bebouwing** met inplanting tegen de perceelsgrens wel voorkomt in de omgeving;

...

Dat er geen reden is waarom de inplanting op de perceelsgrens enkel toepasbaar is voor ganse rijen van woningen;

...

Dat de gemiddelde gevelbreedte van 7m voldoende is voor een woning in **halfopen bouwvorm**;

...’

Nog het meest opvallend is het uitblijven van enige concrete beoordeling van de juiste bouwwijze van een dergelijke muur.

Noch de ontwerper, noch de Bestendige Deputatie in haar aangepaste verkavelingsvoorwaarden maakt ook maar enigszins melding van enige wijze waarop deze 'blinde gevel' zou moeten opgevat en geconstrueerd worden: volledig afgewerkt, als wachtgevel, als wachtgevel bekleed met een voorlopige afwerking....

28.- Wat de bestreden beslissing, naast de vermelding dat in de nabije omgeving ook half-open bebouwing voorkomt (meer bepaald naast lot 1 van het te verkavelen perceel), verder bewust niet vermeldt is dat er nergens in de nabije omgeving type **half-open bebouwing** voor met gevel tegen de grens terwijl het perceel palend aan die perceelsgrens een open bebouwing zou voorkomen.

29.- Terecht vernietigde de Raad van State (arrest van 24 juni 1997, nr. 66.925 REYNAERT) dan ook de toekenning van dergelijke aanvraag met inplanting van een blinde gevel naast een open bebouwing wegens **kennelijke onredelijkheid in de beoordeling van de onmiddellijke omgeving**.

‘ ... De aanvraag betreft het bouwen van een **woning in half-open verband**. Gezien de **bebouwing op beide aanpalende percelen is het desbetreffende perceel in principe enkel een open bebouwing** mogelijk Gelet evenwel op de **perceelsbreedte van slechts 10 m.** en gelet op het feit dat de zijgevel van de woning op het rechter aangrenzende perceel op 6 m. van de perceelgrens staat, is de aanvraag aanvaardbaar. Het schetsontwerp kan dienen bij het opmaken van de definitieve bouw aanvraag; dat bij de bestreden beslissing aan HASCEL1K-YUKSEL de bouwvergunning werd verleend om op voormeld perceel een woning op te richten; dat het perceel is gelegen in een zone met open bebouwing met vrijstaande woningen; dat het perceel zelf 10 meter breed is; dat de woning een **vrijstaande eengezinswoning betreft van 7 meter breed, die wordt ingeplant tegen de perceelsgrens** met verzoekers eigendom, **met langs die zijde een blinde gevel** (door verzoekers wachtgevel genoemd) met een hoogte van 11,3 meter en een diepte op het gelijkvloers van 15 meter en op de eerste verdieping van 12,7 meter;

Overwegende dat de vorm van het huis, nl. een driegevelwoning, niet van het type open bebouwing is, maar van het type half-open bebouwing; dat driegevelwoningen niet in een zone met open bebouwing, maar in een zone met half-open bebouwing op hun plaats zijn; dat de bestreden vergunning in redelijkheid niet verenigbaar is met de eisen gesteld door de goede aanleg van de plaats; dat het middel gegrond is,'

30.- *Uit de motieven blijkt verder dat dit qua vormgeving en verschijning in de omgeving totaal nergens voorkomend gebouw dan verder kennelijk wordt verantwoord door te stellen dat 'er geen bewust gevormde ritmiek in de bestaande bebouwing bestaat aangezien deze historisch en toevallig gegroeid [is]'.*

Er bestaat immers wel degelijk een ritmiek in de bebouwing van de onmiddellijke omgeving - of deze nu historisch gegroeid is of ooit planmatig werd voorgeschreven - nl. in overwegende mate open bebouwing én uitzonderlijk half-open bebouwing.

Dit is uiteraard ook een 'ritmiek'.

*Het is deze ritmiek welke juist door het vergunde op slechts één plaats verbroken dreigt te worden door het toelaten van een **woning met blinde gevel op de perceelsgrens** terwijl deze blinde gevel juist geen wachtgevel is, vermits het naastliggende perceel zijn bestemming van open bebouwing heeft gekregen en behoudt.*

...

2.1.

Aangaande het eerste onderdeel van het eerste middel antwoordt de verwerende partij hierop als volgt:

“ ...

Eerstens moet erop worden gewezen dat verzoekers bezwaarlijk kunnen verwijzen naar het arrest van de RvVb nr. A/2013/618 van 22 oktober 2013 in de zaak 1011/374/SA/8/460 om voortgaande hierop te stellen (zie randnummer 16 op p. 11 van het verzoekschrift) dat om überhaupt te kunnen voldoen aan een rechtsgeldige beoordeling aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, ons college eerst een gedetailleerde omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand zou moeten geven.

Artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 2° VCRO stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het 'rekening houden met' de in de omgeving bestaande toestand houdt geenszins in dat ons college eerst een afzonderlijke uiteenzetting moet opnemen in zijn beslissing waarbij de in de onmiddellijke en ruimere omgeving bestaande toestand tot in de kleinste details wordt beschreven.

Artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 2° VCRO in samenhang gelezen met de voorafgaande bepaling van artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° VCRO laat daarentegen wel verstaan dat de beoordeling van het aangevraagde aan de hand van de relevante criteria van goede ruimtelijke ordening (uit artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° VCRO) moet gebeuren en dit in het licht van/tegen de achtergrond van de in de omgeving bestaande toestand (uit artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 2° VCRO), zijnde in eerste instantie de onmiddellijke omgeving en in tweede instantie de ruimere omgeving waarbij ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen m.b.t. de kwestieuze criteria in rekening kunnen worden gebracht (zie o.m. RvVb A/2013/618, 19 november 2013 (rolnr.1011/374/SA/8/460)).

Een uiterst vage en zeer algemene omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand zoals in het door verzoekers geciteerde arrest kan daarbij geenszins volstaan.

Tweedens stellen verzoekers ten onrechte dat ons college enkel rekening zou hebben gehouden met de op zich staande eigenschappen van het perceel zonder de in de omgeving bestaande toestand bij zijn beoordeling te betrekken.

Ons college motiveerde zijn beslissing ter zake ondermeer als volgt :

‘...’

In eerste instantie blijkt uit de motivering dat ons college uitdrukkelijk rekening heeft gehouden met de bouwdichtheid (17 woningen/ha), het ruimtegebruik, gebruiksgenot en hinderaspecten (een ruime tuinzone die aan de achterzijde overblijft), de schaal en visueel vormelijke elementen (inplanting op de perceelsgrens mits beperkte aanpassing van de plannen waardoor de constructie zich architecturaal kan integreren) en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO als zijnde de in casu relevante criteria van goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° VCRO.

Louter volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat ons college geenszins verplicht is om alle criteria van artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° VCRO bij zijn onderzoek te betrekken (RvVb A/2013/139, 9 april 2013 (rolnr. 2010/283/A/3/262).

In tweede instantie blijkt uit de motivering dat ons college eveneens uitdrukkelijk de verenigbaarheid van de aanvraag voor wat betreft de hierboven vermelde relevante beginselen van goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de (bij voorrang) in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing heeft beoordeeld.

Het feit dat de beperkte aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften in hoofdzaak is ingegeven en afgestemd op de bouwtypologie van de omgevende woningen vormt het beste bewijs hiervan.

Verzoekers erkennen overigens onder randnummer 18 op p. 12 van hun verzoekschrift expliciet dat ons college uitdrukkelijk rekening heeft gehouden met het perceel van verzoekers bij de beoordeling van de aanvraag.

Daarnaast mag evenmin uit het oog worden verloren dat ons college het door de thans verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar in zijn besluit ook uitdrukkelijk heeft weerlegd hierbij rekening houdende met de beperkt gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften.

Van enige vaagheid of algemeenheid is er in casu geen sprake.

In derde instantie kunnen verzoekers bezwaarlijk opwerpen dat de beoordeling van de aanvraag ten opzichte van de (bij voorrang) in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing onvoldoende zou zijn en ook de ruimere omgeving had moeten beoordeeld worden.

Uit de vaststaande rechtspraak van de RvVb blijkt dat onder de ‘in de omgeving bestaande toestand’ moet worden verstaan de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand (RvVb A/2013/268, 28 mei 2013 (rolnr.2010/172/A/2/153). De voor het dossier relevante omgeving is voortgaande op de inhoud van de aanvraag de onmiddellijke omgeving

van het kwestieuze perceel. Verzoekers slagen er niet in het tegendeel aannemelijk te maken, laat staan aan te tonen.

Daarnaast stelt de RvVb eveneens dat in de eerste plaats rekening moet worden gehouden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de bestaande onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre dit bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan eveneens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving onderzoeken. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten (RvVb A/2012/435, 24 oktober 2012 (rolnr. 1112/326/SA/4/279)).

Het standpunt van verzoekers kan dan ook niet overtuigen.

...

2.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het eerste middel antwoordt de verwerende partij nog:

“Verzoekers tonen niet aan dat de beoordeling door ons college foutief dan wel kennelijk onredelijk is.

Het loutere feit dat verzoekers een andere beoordeling maken zonder dat hieruit blijkt dat de door ons college gegeven beoordeling niet correct is, betreft louter opportuniteitskritiek die niet van aard is om aan te tonen dat ons college de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld (RvVb A/2012/257, 27 juni 2012 (rolnr. 1112/234/A/4/201)).”

3.1.

In haar wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen daar met betrekking tot het eerste onderdeel nog het volgende aan toe:

“ ...

- De WEERGAVE van de feitelijke elementen m.b.t. de relevante omgeving

In de antwoordnota (blz. 3, sub 1.1.) laat verwerende partij gelden dat zij nergens decretaal verplicht is in de vergunningsbeslissing die zij neemt ‘eerst een gedetailleerde omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand’ te vermelden en verder ‘een afzonderlijke uiteenzetting moet opnemen...waarbij de onmiddellijke en ruimere omgeving...tot in de kleinste details wordt beschreven.’ maar nuanceert ze tegelijkertijd dat ‘een uiterst vage en zeer algemene omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand’ evenmin voor haar volstaat.

Verwerende partij erkent dus dat minstens een correcte feitenvoorstelling m.b.t. de in de omgeving bestaande toestand in de bestreden beslissing moet terug te vinden zijn hetgeen geenszins gedetailleerd dient te zijn maar uiteraard wel afdoende om het aangevraagde te kunnen beoordelen d.w.z. of dit wat betreft goede ruimtelijke ordening (en de decretaal bepaalde beoordelingscriteria desbetreffend) verenigbaar is met de effectief bestaande omgeving van het aangevraagde.

Kennelijk verliest verwerende partij uit het oog dat het voorwerp van de aanvraag niet het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning betrof maar van een verkavelingsvergunning op een bestaand geheel bestaande uit een woonhuis met omliggende grond.

Doel van de aanvraag was juist dit geheel op te delen in twee delen met het oog op de afsplitsing van een grond met het oog op woningbouw op de afgesplitste grond.

*De bestaande omgeving van het aangevraagde is dan ook geenszins hetgeen zich op het bestaande geheel bevindt (immers voorwerp van het aangevraagde) en in de bestreden beslissing wel omstandig wordt beschreven) maar wel hetgeen zich omheen het aangevraagde bevindt (nl. het aangevraagde omgeeft en dan vooral die 'omgeving [...] die een ruimtelijke impact kan ondergaan door het aangevraagde' (R.v.Vb., 14 okt. 2014, nr. A/2014/0708) m.a.w. 'in het bijzonder de aard en het gebruik van de bestaande gebouwen in de omgeving....' (R.v.Vb., 2 sept. 2014, nr. A/2014/0620).
..."*

3.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel wordt in de wederantwoordnota integraal verwezen naar het verzoekschrift. Er worden geen wezenlijke elementen meer toegevoegd.

Beoordeling door de Raad

1.1.

De bestreden beslissing verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. Er wordt niet betwist dat het aangevraagde is gelegen in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning. In dit geval behoort het tot de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“..

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;

...”

Dit artikel bepaalt aan welke aandachtspunten en criteria, voor zover noodzakelijk of relevant, de vergunningsaanvraag moet worden getoetst.

1.2.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt eveneens dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand rekening moet houden. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een relevant te beoordelen aspect, net zoals de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten waaronder de mogelijke privacyhinder in hoofde van de aanpalenden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Om aan de op hem rustende (formele) motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

1.3.

In een eerste onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat de bestreden beslissing geen, minstens geen afdoende concrete en zorgvuldige beschrijving bevat van de 'in de omgeving bestaande toestand'. De motieven in de bestreden beslissing zouden nu eens beperkt zijn tot het perceel zelf, dan weer uitsluitend betrekking hebben op één perceel in de onmiddellijke omgeving. De motieven die betrekking hebben op de ruimere bestaande omgeving zouden te algemeen en summier zijn, zodat niet zorgvuldig kan worden onderzocht of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij kan worden bijgetreden waar zij stelt dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde 'rekening moet houden met' de in de omgeving bestaande toestand.

De uitdrukking 'rekening houden met' vereist niet noodzakelijk dat de in de omgeving bestaande toestand in de bestreden beslissing in een afzonderlijke paragraaf in detail moet worden omschreven. Uit een dergelijke omschrijving kan uiteraard wel blijken dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de in de omgeving bestaande toestand zorgvuldig heeft onderzocht en bestudeerd. Daaruit volgt echter niet automatisch dat bij gebrek aan een dergelijke afzonderlijke omschrijving in de bestreden beslissing de in de omgeving bestaande toestand niet zorgvuldig is onderzocht, althans voor zover uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat rekening werd

gehouden met criteria en aandachtspunten die betrekking hebben op de in de (onmiddellijke of ruimere) omgeving bestaande toestand.

Uit de bestreden beslissing blijkt weldegelijk dat het aangevraagde werd beoordeeld rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

Vooreerst wordt in de aanhef van de bestreden beslissing de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen, die een omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand bevat, letterlijk geciteerd. Deze passage luidt als volgt:

“ ...

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

... de verkaveling houdt de afsplitsing van één lot (lot 2) voor open bebouwing; de bestaande woning op lot 1 wordt behouden en dit lot wordt derhalve uit de verkaveling gesloten;

Overwegende dat het perceel volgens het bij KB van 3 april 1979 goedgekeurde gewestplan Hasselt-Genk, gelegen is in woongebied.

...

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit een open en halfopen bebouwingsstructuur van één- of tweegezinswoningen; Overwegende dat het verkavelingsplan voorwaardelijk aanvaardbaar is in het straatbeeld en t.o.v. de omliggende woningen; dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving;

Overwegende dat de linker gevel van de nieuw op te richten woning op lot 2 (tegen de grens met lot 1) moet een volledig blinde gevel zijn, afgewerkt met een gevelsteen;

Overwegende dat de voorschriften, gevoegd bij het aanvraagdossier een bouwdiepte op het gelijkvloers voorzien van maximum 17 meter en op de verdieping beperkt wordt tot 10 meter waardoor er geen privacyhinder wordt veroorzaakt t.o.v. de aanpalenden; Dat lot 1 door zijn bebouwing reeds een bestemming heeft gekregen en uit de verkaveling dient te worden gesloten;

Het voorliggende is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld dient te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

...”

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dan ook dat rekening werd gehouden met de in de omgeving bestaande toestand:

“ ...

dat de omgevende woningen een kroonlijsthoogte hebben van circa 4m en een nok loodrecht op de straat (dus met puntgevels aan de straatzijde)

Overwegende dat een invulling best dezelfde bouwtypologie zou aanhouden;

... dat het aangewezen is om het bouwvolume op de verdieping en de kroonlijsthoogte te beperken naar analogie van de aanpalende woningen;

... dat de smalle loten en de door de deputatie voorgestelde bouwtypologie niet storen in de omgeving; dat afstanden van 3 meter tot de perceelsgrens courant toegepast worden;

...

1.4.

Zoals verzoekende partijen terecht stellen zal het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag met de in omgeving bestaande toestand in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de bestaande onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre dit bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan eveneens de inpasbaarheid in de ruimere omgeving onderzoeken. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving – de naastliggende percelen in het bijzonder – die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Onder de onmiddellijke omgeving dient de omgeving te worden begrepen die een ruimtelijke impact kan ondergaan door het aangevraagde. Vermits de aard en de omvang van het aangevraagde beperkt is, acht de Raad het niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan de goede ruimtelijke ordening beoordeeld voornamelijk rekening houdend met het betreffende perceel en de onmiddellijke omgeving, de naastliggende percelen in het bijzonder.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

2.1.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op draagkrachtige motieven, vermits de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en zorgvuldig onderzocht werd aan de hand van de decretaal voorgeschreven beoordelingscriteria.

Opdat er sprake zou zijn van een afdoende of draagkrachtige motivering moet een administratieve beslissing steunen op rechtens aanvaardbare motieven met een voldoende feitelijke grondslag, die kunnen blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier. De motieven moeten steunen op feiten die met de werkelijkheid overeenstemmen.

De voor het aangevraagde noodzakelijke en relevante aandachtspunten en beoordelingscriteria kunnen worden herleid tot de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten (privacy).

2.2.

Verzoekende partijen stellen meer specifiek dat het aandachtspunt 'ruimtegebruik en bouwdichtheid' niet correct werden beoordeeld en gemotiveerd, omdat bij deze beoordeling geen rekening werd gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, maar slechts met het perceel dat het voorwerp uitmaakt van het aangevraagde.

Met betrekking tot 'het ruimtegebruik en de bouwdichtheid' motiveert de verwerende partij de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft

...

Overwegende dat de ontworpen woondichtheid circa 17 woningen/ha bedraagt, hetgeen binnen het buitengebied aanvaardbaar is; dat de loten nog en ruime tuinzone aan de achterzijde hebben.

...

Dat de afstand van 3m tot de perceelsgrens steeds dient aangehouden te worden, ongeachte de betwiste breedte van het perceel;

Dat smalle loten...niet storen in de omgeving;

Dat afstanden van 3 meter tot de perceelsgrens courant toegepast worden;

Dat de afstand van 3 meter tussen bebouwing op loten 1 en 2 ruimtelijk aanvaardbaar is;

Dat de woondichtheid op het perceel normaal blijft;

Dat de gemiddelde gevelbreedte van 7m voldoende is voor een woning in halfopen bouwvorm; dat op het gelijkvloers een bewoonbare vloeroppervlakte beschikbaar is van ca 110m² en op de verdieping ca 60m².

...”

2.3.

Los van de vraag of de woondichtheid gemeten op het betreffende te verkavelen perceel aanvaardbaar is of normaal blijft, stelt de Raad vast dat de woondichtheid normaal berekend wordt binnen de woonwijk die de onmiddellijke omgeving vormt. Deze woondichtheid werd niet onderzocht, alleszins blijkt dit niet uit de motivering in de bestreden beslissing. Of loten al dan niet een ruime tuinzone hebben aan de achterzijde, verandert niets aan deze vaststelling. Ook de andere overwegingen hebben louter betrekking op het betreffende perceel.

De overeenstemming van het aangevraagde met het bestaande gebouw op het perceel vormt weliswaar een onderdeel van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit neemt niet weg dat een motivering die zich – wat dit criterium betreft- beperkt tot het perceel zelf, niet afdoende is. Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient ook steeds de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving na te gaan, aangezien de ordening op het perceelsniveau ook de draagkracht van de onmiddellijke omgeving kan overschrijden.

2.4.

De motivering van het aandachtspunt visueel-vormelijke aspecten zou bovendien steunen op tegenstrijdige en derhalve onvoldoende draagkrachtige motieven. De verzoekende partijen stellen dat een driegevelwoning met één volledig blinde gevel tegen de perceelsgrens nergens in de bestaande onmiddellijke omgeving voorkomt en dat een dergelijke woning ook volstrekt onverenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Met betrekking tot de visueel-vormelijke aspecten motiveert de verwerende partij:

“ ...

Overwegende dat een invulling best dezelfde bouwtypologie zou aanhouden;

...

dat de inplanting tegen de perceelsgrens enkel aanvaardbaar is als deze configuratie zich architecturaal kan integreren binnen de bestaande omgevende woningen.

...

Dat de smalle loten en de door de deputatie voorgestelde bouwtypologie niet storen in de omgeving;

...

dat een halfopen bebouwing met inplanting tegen de perceelsgrens wel voorkomt in de omgeving; dat er geen bewust gevormde ritmiek in de bestaande bebouwing bestaat aangezien deze historisch en toevallig is gegroeid;

...”

2.5.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij in haar beoordeling spreekt van halfopen bebouwing en daaropvolgend stelt dat een halfopen bebouwing met inplanting tegen de perceelsgrens wel voorkomt in de omgeving. Het voorwerp van de verkavelingsvergunning is volgens het aanvraagformulier een aanvraag voor het afsplitsen van een lot voor open bebouwing met een blinde gevel op de perceelsgrens.

Uit de stukken van het administratief dossier volgt dat de verwerende partij in het kader van haar beoordeling vertrekt vanuit een kwalificatie van de bouwtypologie die niet strookt met de feiten en met de stukken van het dossier. Los van de vraag of de overweging als zou een halfopen bebouwing tegen de perceelsgrens wel voorkomen een stijlformule, dan wel een louter tegenspreken is, stelt de Raad vast dat deze overweging voor de verdere beoordeling irrelevant is, aangezien het aangevraagde *in casu* een open bebouwing met een blinde gevel betreft die geenszins als een wachtgevel kan worden gekwalificeerd. De blinde gevel zal immers worden afgewerkt met steen en gelet op de bestaande open bebouwing lijkt het bovendien niet de bedoeling dat deze op een later ogenblik zal worden afgewerkt. Uit het administratief dossier blijkt bovendien dat in de omgeving geen dergelijk gebouw voorkomt.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen weldegelijk aantonen dat de beoordeling die door de verwerende partij werd gemaakt foutief en dus kennelijk onredelijk is, zodat de bestreden beslissing niet gesteund is op een afdoende motivering.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet nader onderzocht aangezien dit geen aanleiding kan geven tot een ruimere vernietiging.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 januari 2014, waarbij aan de aanvragers de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afsplitsen van een kavel voor open bebouwing met één blinde gevel tegen de perceelsgrens op een perceel gelegen te 3650 Houthalen-Helchteren, Pannensman 28 en met kadastrale omschrijving 4^{de} afdeling, sectie D nr(s) 0366T4 en 0366R2
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 november 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER