

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0364  
in de zaak met rolnummer 1314/0641/A/8/0612

Verzoekende partij	mevrouw Nicole <b>VAN DE PUTTE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 24 april 2014.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme van 17 december 2013 verworpen.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in 4 loten met halfopen bebouwing en 1 lot met (bestaande) woning in open bebouwing op de percelen gelegen te Hamme, Broekstraat, met als kadastrale omschrijving 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nrs. 1008D en 1011K/deel.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 juni 2016.

Advocaat Astrid LIPPENS *loco* advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij.

3.

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

1.

Verzoekende partij dient op 30 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een perceel in 4 loten met halfopen bebouwing en 1 woning in open bebouwing (bestaande bebouwing)”*.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus 2013 tot en met 11 september 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert (op onbekende datum) negatief:

“ ...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

*De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het bovenvermeld gewestplan.*

...

*De aanvraag behelst het verkavelen van een perceel in 5 loten waarvan 1 lot met bestaande bebouwing.*

*Lot 1 omvat de bestaande bebouwing met de woningen Broekstraat 23 en 25. Deze woningen komen door het verkavelingsontwerp aan de straatzijde in tweede bouwzone te liggen. Het handhaven van 2 woningen op lot 1 is strijdig met de verkavelingsvoorschriften, die per lot een eengezinswoning toelaten, en is bovendien niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het handhaven van één woning op lot 1 is aanvaardbaar, mits voldoende afstand gerespecteerd wordt ten aanzien van de ontworpen perceelsgrenzen van de resterende kavels binnen het verkavelingsplan.*

*De afstand van de woning Broekstraat nr. 23 tot de ontworpen perceelsgrens van lot 2 bedraagt slechts 3m. Er wordt getracht deze afstand te vergroten door in de verkavelingsvoorschriften op te leggen dat bij werken aan de woning Broekstraat nr. 23 de garage dient te worden afgebroken. In dat geval zal de afstand ten opzichte van lot 2 iets minder dan 8 m bedragen. De afstand van woning Broekstraat nr. 23 tot lot nr. 3 zal echter na afbraak van de garage nog steeds slechts 4,5 m bedragen, terwijl de afstand tot de loten 4 en 5 ca. 5,5 m zal bedragen. Deze afstand voldoet niet aan de richtinggevende afstandsnorm van 10 m voor woningen in tweede bouwzone. In de voorgestelde verkavelingsvoorschriften hebben de nieuw op te richten woningen van lot 2 en 3 een maximale bouwdiepte van 11m.*

*De nieuw op te richten woningen van lot 4 en 5 hebben een maximale bouwdiepte van 12m. Dit zijn aanvaardbare doch minimale bouwdieptes voor het gelijkvloers van de woningen.*

*De configuratie van de kavels is dusdanig dat niet elke kavel beschikt over een voldoende kwalitatieve en bruikbare tuinzone.*

*Algemeen aanvaard is een minimale tuinzone van 8m over het grootste deel van de perceelsbreedte. De bouwzone van lot 4 bevindt zich op slechts 2 meter afstand van de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor garage en op ca. 5m van de linker – en tevens achterperceelsgrens. De oppervlakte van de tuinzone achter de woning is onvoldoende en staat niet in verhouding tot de restzone die grotendeels gelegen is in de bouwvrije zijtuinstrook en voortuinstrook.*

*In de verkavelingsvoorschriften wordt ook nog een tuinberging toegestaan van 15m². De tuinzone zal aldus nog verkleinen. Door bovengenoemde feiten kan niet gesproken worden van een volwaardige tuinzone voor alle kavels.*

*De positionering van de bouwzones van de loten 4 en 5 ten opzichte van de Broekstraat getuigt bovendien niet van een goede ruimtelijke ordening. De configuratie van de bouwloten hindert een kwalitatieve inpassing van de in het straatbeeld.*

*Er kan gesteld worden dat aldus nooit kan tegemoet gekomen worden aan alle voorwaarden die worden gesteld om kwalitatieve woonkavels te creëren.*

#### Algemene conclusie

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.*

#### Advies

*Ongunstig*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich volledig aan bij de motivering van het college van burgemeester en schepenen, en adviseert op 16 december 2013 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 december 2013 de verkavelingsvergunning, waarbij de motivering van haar ongunstig advies en het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden overgenomen.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 13 januari 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 maart 2014 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 maart 2014 verklaart verwerende partij het beroep op 24 april 2014 ongegrond en weigert de verkavelingsvergunning:

*“ ...*

#### *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 5 loten, waarvan 4 loten bestemd voor het nieuw oprichten van halfopen bebouwing en het lot 1 voor de bestaande bebouwing.*

*De te bouwen woningen worden ingeplant achter de rooilijn van de Broekstraat, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.*

*Door het creëren van vier kavels langsheen de straatzijde, komen de twee bestaande woningen op het terrein in een tweede, en bij afsplitsing van elkaar zelfs in een derde, bouwzone te liggen. Het is dan ook niet wenselijk om bij het creëren van een nieuwe verkaveling langsheen de straat, op het in tweede bouwzone gelegen lot 1 nog steeds twee woningen te handhaven.*

*De afstand van de nieuw ontworpen perceelsgrenzen van de loten 2 en 3 tot de bestaande woning Broekstraat 23, is met een afstand van 3m ruim onvoldoende. Ook na afbraak van de aan deze woning nr. 23 aangebouwde garage rest er onvoldoende afstand tot de voorliggende loten.*

*Het handhaven van één woning op het lot 1 zou als aanvaardbaar kunnen gesteld worden, doch enkel wanneer er een voldoende afstand van 8 tot 10m gerespecteerd wordt ten aanzien van de ontworpen perceelsgrenzen van de resterende kavels binnen het verkavelingsplan, zoals gebruikelijk bij woningen ingeplant in een tweede bouwzone.*

*De in de verkaveling vooropgestelde configuratie van de kavels is dusdanig beperkend, dat niet elke kavel beschikt over een voldoende kwalitatieve en bruikbare tuinzone. Algemeen kan een tuindiepte van 8m achter de bebouwing als minimale tuinzone aanvaard worden.*

*De driehoekige configuratie van het lot 4 ten opzichte van de Broekstraat getuigt bovendien niet van een goede ruimtelijke ordening. De configuratie ervan hindert een kwalitatieve inpassing in het straatbeeld.*

*De bouwzone van lot 4 bevindt zich op slechts 2 meter afstand van de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor garage en op ca. 5m van de linker – en tevens achterperceelsgrens. De oppervlakte van de tuinzone achter de woning is zeer beperkt en staat niet in verhouding tot de restzone die grotendeels gelegen is in de bouwvrije zijtuinstrook en voortuinstrook. In de verkavelingsvoorschriften wordt ook nog een tuinberging toegestaan van 15m<sup>2</sup>. De tuinzone zal aldus nog verkleinen en is nog zeer de vraag waar de tuinberging zal kunnen ingeplant worden binnen de achtertuintzone. Er kan bijgevolg niet gesproken worden van een volwaardige tuinzone voor alle kavels.*

*Door het realiseren van de beoogde kavelindeling kan men nooit tegemoet komen aan alle voorwaarden die vereist zijn om te spreken van kwalitatieve woonkavels.*

*De voorgestelde werken brengen het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang, doordat de configuratie van de loten niet getuigt van een optimale kavelindeling, waardoor niet alle loten een voldoende grote, kwalitatieve en bruikbare tuinzone hebben en het straatbeeld niet op kwalitatieve wijze kan vervolledigd worden.*

*Voorliggende verkavelingsaanvraag is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en de goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht.*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

## Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij beroept zich op de schending van “artikelen 4.3.1, § 1, 1° en 4.3.1, § 2, 1° en 2° VCRO juncto artikel 1.1.4 en 4.7.23 § 1 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”.

Zij licht het middel als volgt toe:

“ ...

**Doordat, eerste onderdeel,** de Deputatie in de bestreden beslissing beweert dat de verkavelingsaanvraag zorgezegd niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening; dat zij tot dit besluit komt omwille van het feit dat de aanvraag het verkavelen van het terrein in 5 loten beoogt, waarvan 4 loten voor het nieuw oprichten van halfopen bebouwing en lot 1 omwille van zijn bestaande bebouwing uit de verkaveling wordt gesloten; dat de twee bestaande woningen op lot 1 zorgezegd in tweede, en bij een - volkomen hypothetische - afsplitsing van elkaar zorgezegd in derde bouwzone zouden komen te liggen;

Dat de afstand van de perceelsgrenzen van loten 2 en 3 tot de bestaande woning gelegen aan de Broekstraat 23, die een drietal meter bedraagt, zorgezegd onvoldoende zou zijn; dat na een -eveneens volkomen hypothetische- afbraak van de aan de woning nr. 23 aangebouwde garage volgens verweerster beweerdelijk eveneens een onvoldoende afstand zou overblijven ten opzichte van loten 2 en 3;

Dat de vermeende strijdigheid met een zogenaamde "algemene norm", die zorgezegd zou bepalen dat een tuindiepte van minstens 8 meter achter de bebouwing als algemeen aanvaard zou kunnen worden, op geen enkele rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag gesteund is; dat het handhaven van één woning op lot 1 volgens verweerster aanvaardbaar zou zijn wanneer er een voldoende afstand van 8 tot 10 meter gerespecteerd wordt ten aanzien van de perceelsgrenzen van de overige 4 percelen;

Dat volgens verweerster zorgezegd niet elke kavel over een voldoende kwalitatieve en bruikbare tuindiepte zou beschikken; dat verweerster verder beweert dat de zogenaamd driehoekige configuratie van lot 4 ten opzichte van de Broekstraat niet van goede ruimtelijke ordening zou getuigen; dat de bouwzone van lot 4 zich op 2 meter afstand zou bevinden van de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor garage en op circa 5 meter van de linker- en achterperceelsgrens;

...

Dat de verkavelingsaanvraag volgens verweerster niet aanvaardbaar wordt geacht in het licht van de goede ruimtelijke ordening;

**Terwijl, eerste onderdeel,** de bestreden beslissing terecht stelt dat de aanvraag in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen is; dat daarenboven ook alle adviezen, minstens voorwaardelijk, gunstig waren; dat de bestreden beslissing enkel bepaalt dat deze zorgezegd niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening;

Dat het perceel gelegen is in woongebied; dat het meer specifiek om een resterend hoekperceel gaat met zijn eigen specifieke configuratie en ontwikkelingsmogelijkheden, hetgeen meegenomen dient te worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;

*Dat het bestreden besluit bovendien kennelijk onredelijk is;*

*Dat de zogenaamde "algemene norm", die zagezegd zou bepalen dat een tuindiepte van minstens 8 meter achter de bebouwing als algemeen aanvaard zou kunnen worden, geen enkele wettelijke grondslag heeft en aldus geen verordenend karakter heeft; dat gezien dit zogenaamd criterium het doorslaggevend argument was voor zowel het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg als voor de deputatie in graad van administratief beroep, verweerster aldus een strengere motiveringsplicht had ter weerlegging van dit bezwaar van verzoekster;*

*Dat verzoekster vooreerst het bestaan van dergelijke "norm" of "criterium" formeel betwist; dat het aan het vergunningverlenend bestuur toekomt het bestaan van de vermeende norm te bewijzen, en, zo dit bewijs niet wordt geleverd (in de zin van een rechtsregel die verordenend en tegenstelbaar is), eveneens het bewijs te leveren dat het om een vaste beleidsregel gaat die op gelijke en coherente wijze wordt toegepast als regel van bestuurlijke praktijk (vergelijkbaar met een omzendbrief); dat ook in dat geval het evenwel in het geheel niet volstaat om de vermeende norm, zonder zich mathematisch te beroepen op de vermeende norm zonder zich te vergewissen van een concreet onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening; dat de goede ruimtelijke ordening derhalve niet kan geassimileerd worden met de vermeende "afstandsnorm tot de perceelsgrenzen";*

*Dat het toepassen van niet nader te identificeren algemene beleidsregels niet vermag de verplichting om een individueel onderzoek te doen te vervangen ...*

*Dat het bestaan van dergelijke informele algemene richtlijnen niet tot gevolg heeft dat de overheid deze zomaar klakkeloos zou mogen toepassen; dat deze enkel als toetssteen dienstig zijn op voorwaarde dat terzelfdertijd de concrete kenmerken van de aanvraag onderzocht worden ...*

*Dat verweerster zich evenmin kan steunen op een zogenaamde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening krachtens artikel 4.3.1, § 1, 1°, b) VCRO;*

*...*

*Dat bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening de overheid dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO);*

*Dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving; dat de overheid bij uitbreiding ook rekening mag houden met de ordening in de ruimere omgeving, maar dat deze daarbij uiteraard minder doorslaggevend is; ...*

*Dat de deputatie de aanvraag dus diende te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, te beginnen met de verenigbaarheid met de bestaande perceelindeling in de onmiddellijke omgeving, en dit uit de motivering van het bestreden besluit diende te blijken;*

*...*

*Dat het bestreden besluit geenszins getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder voor wat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving betreft; dat de hierboven geciteerde motivering immers geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening; ...*

*Dat het bestreden besluit geen omschrijving geeft van de omgeving, laat staan van de onmiddellijke omgeving, zodat het de Raad voor Vergunningsbetwistingen zelfs niet eens mogelijk gemaakt wordt om de beoordeling van het vergunningverlenend bestuur te onderzoeken op feitelijke en juridische correctheid noch op het aspect van de redelijkheid;*

*Dat Uw Raad in verschillende arresten heeft geoordeeld dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening gehouden dient te worden met de in de omgeving bestaande toestand; dat zulks ... inhoudt dat niet de vergunningstoestand (juridische toestand) maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) relevant is bij de beoordeling ...*

*Dat in deze verweerster met betrekking tot de bestaande woningen op lot 1 volkomen afbreuk doet aan de feitelijk bestaande toestand en uitgaat van een volkomen hypothetische situatie waarbij één van beide woningen gesloopt zou moeten worden;*

*Dat daarenboven de omstandigheid dat op het verkavelingsplan voorzien wordt in de verkaveling van het terrein in 5 loten, er niet aan in de weg staat dat verzoekster in de mogelijkheid was om lot 1, waarop zich reeds de woningen nrs. 23 en 25/27 bevinden, uit de verkavelingsaanvraag te sluiten; dat dit overigens expliciet werd aangegeven in de motiveringsnota bij de verkavelingsaanvraag (stuk 4);*

*Dat het, door deze expliciete uitsluiting uit de verkaveling van lot 1, aldus geenszins aan verweerster toekwam om te beslissen dat een woning, die niet tot de verkaveling behoorde, eerst gesloopt diende te worden alvorens tot verkaveling kan worden overgegaan en verweerster derwijze afbreuk heeft gedaan voor de feitelijk bestaande toestand; dat verweerster de bestaande woningen op lot 1 slechts bij haar beoordeling mocht betrekking, voor zover het een toetsing aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening betreft;*

*Dat de specifieke structuur en inplanting van het perceel in rekening diende te worden gebracht; dat het evident is dat een eerder grillige perceelsvorm in een gebied met een hoge woningdichtheid (en dus, relatief, kleinere percelen) ertoe kan leiden dat bepaalde officiële "beleidsregels" (die geen kracht van wet hebben) op getemperde wijze dienen te worden toegepast;*

*Dat het terrein waarop verzoekster een verkaveling wenst te realiseren een zgn. hoekperceel aan de Broekstraat betreft; dat het een restkavel is waarop verzoekster 4 halfopen bebouwingen wenst te realiseren, zodat de ordening in het gebied verder ontwikkeld wordt en zodoende aansluit bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving;*

*Dat hierbij bovendien rekening gehouden dient te worden met de verkavelingsvergunning die op 7 augustus 2012 aan de heer Renard werd afgeleverd voor de percelen recht tegenover de percelen van beroepster (stuk 7); ...*

*Dat verzoekster tevens verwijst naar woningen iets verderop in de Broekstraat die eveneens gelegen zijn op een hoekperceel, waar in beide gevallen langsheen de Broekstraat geen voortuinstrook werd opgelegd (Stuk 11).*

*Dat verzoekster ten overvloede hierbij nog twee afschriften van websites voegt waaruit blijkt dat in de Broekstraat te Hamme reeds 2 (grote) verkavelingen zijn gerealiseerd, met halfopen en gesloten bebouwingen (stuk 5); dat de beoordeling van de aanvraag dus kennelijk niet zorgvuldig gebeurd is;*

*Dat verweerster gelet op het voorgaande dan ook niet dienstig kan voorhouden dat de verkavelingsaanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening in de omgeving;*

*Dat in het bijzonder ten onrechte wordt geoordeeld dat de positionering van de lot 4 ten opzichte van de Broekstraat niet zou getuigen van een goede ruimtelijke ordening; dat de configuratie van de bouwloten een kwalitatieve inpassing in het straatbeeld zou verhinderen;*

*Dat uit bovenstaande luchtfoto's echter blijkt dat de Broekstraat gekenmerkt zou door dichte bebouwing; dat in termen van goede ruimtelijke ordening gesproken wordt van een hoge*

*bebouwingsdichtheid (zie tevens foto 1 — stuk 6); dat de woningen, type halfopen en/of gesloten bebouwing, allemaal ingeplant zijn tot tegen het voet-en/of fietspad; dat verweerder geenszins aannemelijk maakt in welke mate de positionering van de halfopen bebouwing op lot 4 niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening; dat verweerder zich beperkt tot nietszeggende stijlformules;*

*Dat verweerder hierbij overigens de vergunde verkaveling dd. 7 augustus 2012 recht tegenover de percelen van beroepster kennelijk niet bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in rekening heeft gebracht; dat deze verkaveling voorziet immers halfopen en gesloten bebouwingen, waarbij aan de Broekstraat zelf 8 woningen worden voorzien, waarvan 4 tot recht tegen de rooilijn zonder enige voortuinstrook worden ingeplant (stuk 7); dat uit de motivering niet blijkt in welke zin de door verzoekster gewenste bebouwing kwalitatief niet inpasbaar zou zijn in het straatbeeld, dat gekenmerkt wordt door halfopen en gesloten bebouwing, grotendeels zonder enige voortuinstrook; dat de door verzoekster gewenste halfopen woningen immers perfect inpasbaar zijn, daar zij zullen aansluiten bij de reeds bestaande en, ingevolge de vergunde verkaveling dd. 7 augustus 2012, toekomstige bebouwing;*

*Dat verweerder niet zonder meer kan beweren dat de verkavelingsvergunning dd. 7 augustus 2012 wel en de verkavelingsaanvraag van verzoekster niet inpasbaar zou zijn in de bestaande omgeving; dat zulks immers een schending uitmaakt van het gelijkheidsbeginsel aangezien het hier om twee gelijke, minstens vergelijkbare situaties gaat; dat verweerder de verkavelingsvergunning dd. 7 augustus 2012 dan ook diende te betrekking in haar oordeelsvorming, minstens ernaar te verwijzen bij de beschrijving van en de toetsing aan de onmiddellijke omgeving;*

*Dat verweerder vruchteloos beweert, minstens impliceert, dat de kavels van verzoekster te klein zouden zijn; dat verzoekster op de hoorzitting nochtans een vergelijking heeft gemaakt tussen de kavelgroottes van de percelen in haar verkavelingsaanvraag (263,66 m<sup>2</sup> t.e.m. 331,63 m<sup>2</sup>) en de kavelgroottes van de percelen in de verkavelingsvergunning dd. 7 augustus 2012 (154 m<sup>2</sup> t.e.m. 431 m<sup>2</sup>); dat verweerder deze informatie niet in haar besluitvorming heeft betrokken, minstens dat zulks niet blijkt uit het bestreden besluit;*

*Dat daarenboven alle woningen in de onmiddellijke omgeving parallel met de Broekstraat ingeplant zijn, en ook de halfopen bebouwingen op lot 4 parallel met de straat en op dezelfde lijn als de naastliggende woning ingeplant wordt (zie het verkavelingsplan — stuk 4)• dat er dan ook helemaal geen sprake is van een zgn. verhindering van een kwalitatieve inpassing in het straatbeeld;*

*Dat hieruit alleen reeds blijkt dat verweerder zich klaarblijkelijk geen goed beeld heeft gevormd van de bestaande omgeving rond het voorwerp van de aanvraag en op geen enkele wijze rekening heeft gehouden met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en in het bijzonder de naastliggende percelen, wat nochtans een absolute vereiste is bij de beoordeling van een (verkavelings)vergunningsaanvraag ...*

*Dat het allerm minst redelijk is om een verkavelingsvergunning te weigeren -wegens zgn. strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, zonder hierbij de ruimtelijke ordening in concreto onderzocht te hebben; dat de vergunningverlenende overheid hierbij haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid kennelijk te buiten gaat ...*

*Dat de verkaveling de kwaliteit van de aanpalende percelen bovendien allerm minst in het gedrang brengt;*

*Dat zowel ten aanzien van de linkeraanpalende perceelsgrens als ten aanzien van het rechteraanpalende perceelsgrens, zoals vereist, een strook van 3 meter voorzien werd; dat tevens ten aanzien van het rechteraanpalend perceel een aanplanting in groen voorzien wordt; de afstand tussen de verkaveling en het linkeraanpalend perceel bovendien 7 meter is*



*zodat verweerster andermaal niet aannemelijk maakt in welke mate de verkaveling van het perceel in 4 loten de aanpalende percelen in het gedrang zou brengen; dat dit een algemene en vage bewering betreft die geenszins concreet onderbouwd werd;*

*Dat het ruimtegebruik op het te verkavelen perceel door verzoekster net efficiënt wordt aangepakt in gelijke lijn met de omringende percelen;*

*Dat de specifieke perceelsvorm, zijnde een hoekperceel, een grotere bouwdichtheid en derhalve kleinere bouwpercelen kan verantwoorden, zonder dat dit strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening; dat het verkavelingsproject hierdoor geenszins breekt met het karakter van de omgeving dat zich weldegelijk laat inpassen in de directe omgeving (supra);*

*Dat het verkavelingsproject immers een hoekoplossing vormt, waardoor automatisch kleinere percelen ontstaan op een kleinere oppervlakte; dat tevens de tuinzone het gevolg is van de specifieke perceelsconfiguratie, doch ondanks de hoekconfiguratie nog voldoende groot is zodat er voldoende garantie is op een kwalitatieve en bruikbare tuinzone zonder dat de woonkwaliteit zou aangetast worden;*

*Dat verzoekster hierbij opmerkt dat op enkele naastgelegen percelen na de tuinzones evenzeer van gelijkaardige grootte zijn als voorzien op het verkavelingsplan, zodat de tuinzones zoals voorzien door verzoekster in de verkavelingsaanvraag hier perfect bij aansluiten (zie foto's 2 en 3 - stuk 6); dat dit niet tot gevolg heeft dat er geen sprake zou kunnen zijn van een kwalitatieve en bruikbare tuinzone;*

*Dat de afstand tussen de perceelsgrens van de bestaande bebouwing en de perceelsgrens van de geplande halfopen bebouwing op lot 2 nog 8 meter bedraagt; dat het kennelijk onredelijk is om te oordelen dat er dan geen sprake meer zou kunnen zijn van een kwalitatieve en bruikbare tuinzone, des te meer gelet op de gelijkaardige tuinzones op naastgelegen percelen;*

*Dat de afstand tussen de perceelsgrenzen van loten 3 en 5 evenzeer ruim genoeg is om een volwaardige tuinzone te creëren; dat in verband met lot 4 opgemerkt kan worden dat het perceel perfect toelaat om in de zijtuinstrook een tuinzone te creëren zonder dat hierbij een kwalitatieve en bruikbare tuinzone teloor zou gaan; dat verweerster er daarenboven volkomen aan voorbij is gegaan dat lot 4 van alle loten (2 t.e.m. 5) de grootste kaveloppervlakte heeft, waarop verzoekster op de hoorzitting nog uitdrukkelijk op gewezen heeft (zie tweede middelonderdeel);*

*Dat verweerster zich klaarblijkelijk gefocust heeft op een zgn. richtinggevende 10-meter regel die zou gelden, zonder hierbij in concreto en met in acht name van de specifieke kenmerken van het perceel en de omliggende omgeving (cfr. foto's 2 en 3 — stuk 6) na te gaan of er sprake zou kunnen zijn van een kwalitatieve en bruikbare tuinzone;*

*Dat dergelijke "toetsing" aan de goede ruimtelijke ordening uiteraard niet volstaat;*

*Dat verzoekster bovendien andermaal naar de verkavelingsvergunning dd. 7 augustus 2012 verwijst waarvan 2 van de vergunde kavels slechts een totale oppervlakte van 154m<sup>2</sup> hebben, waarbij de tuinzone slechts 70m<sup>2</sup> betreft (stuk 7); dat hierbij dan ook nog rekening dient te worden gehouden met eventuele tuinberging die in deze kleine tuinzones worden opgericht; dat verweerster klaarblijkelijk van oordeel is dat er toch sprake zou zijn van een kwalitatieve en bruikbare tuinzone; dat dit evenwel niet af te leiden valt uit het vergunningsbesluit zelf, dat een uiterst beperkte en algemene motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening bevat;*

*Dat de kavels van verzoekster daarentegen een totale oppervlakte hebben van 281,22m<sup>1</sup>, 263,66m<sup>2</sup>, 331,63m<sup>2</sup> en 322,34m<sup>2</sup> en verweerster hier ten onrechte oordeelt dat er helemaal geen sprake zou zijn kwalitatief bruikbare tuinzones; dat dit dan ook een kennelijk*

onredelijke beoordeling van de aanvraag betreft, gelet op de toestand in de onmiddellijke omgeving;

Dat de deputatie bijgevolg geen zorgvuldige en concrete beoordeling heeft gedaan van de zaak, inzonderheid met betrekking tot het onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die blijkbaar bij voorbaat en in abstracto omwille van de zogenaamde "algemene norm", die zagezegd zou bepalen dat een tuindiepte van minstens 8 meter achter de bebouwing als algemeen aanvaard zou kunnen worden, als geschonden wordt beschouwd;

...

**En doordat, tweede onderdeel,** verweerster in het bestreden besluit niet geantwoord heeft op de omstandige argumentatie die verzoekster nog heeft laten worden door middel van een replieknota; dat in het bestreden besluit zelfs niet eens naar het bestaan van deze replieknota verwezen wordt, noch naar de daarbij gevoegde luchtfoto's (Stuk 11);

Dat de samenvatting van de argumentatie van verzoekster in het bestreden besluit identiek is aan de samenvatting van haar argumentatie in het verslag van de PSA; dat uit dit loutere feit blijkt dat de argumentatie die verzoekster in haar replieknota heeft laten worden niet in de beoordeling in het bestreden besluit is betrokken;

Dat verzoekster nog bijkomende argumentatie had laten gelden (Stuk 10): ...

**Terwijl, tweede onderdeel,** verweerster, ondanks het feit dat zij niet op alle argumenten van verzoekster in graad van administratief beroep diende te antwoorden, niet ontslagen wordt van de verplichting om haar beslissing naar behoren te motiveren ...

Dat nergens verwezen werd naar de luchtfoto's (Stuk 11) die door verzoekster waren bijgebracht, noch naar de replieknota die verzoekster op de hoorzitting heeft ingediend; dat deze zonder meer aan de kant werden geschoven; dat één en ander bovendien des te meer klemmt nu verzoekster zowel in het administratief beroepschrift, als in de aanvullende replieknota er reeds op hadden gewezen dat de kwestieuze verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving ...; dat verzoekster tenslotte al deze elementen nogmaals mondeling heeft opgesomd en toegelicht tijdens de hoorzitting voor verwerende partij;

Dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur in gelijkaardige omstandigheden mag verwacht worden dat zij deze elementen uit zichzelf integraal zou onderzoeken en beoordelen alsook dat zij hiermee des te meer rekening zou houden wanneer deze argumentatie, zoals te dezen, uitdrukkelijk werd opgeworpen in het kader van een georganiseerd administratief bouwberoep door de vergunningsaanvrager; dat er in zulk een geval immers onmiskenbaar sprake is van een verzwaring van de formele motiveringsplicht ...

Dat volgens de rechtspraak van Uw Raad de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht bovendien vereisen dat de argumenten van verzoekster in de beoordeling worden opgenomen en dat anders erover oordelen het decretaal verankerde hoorrecht tot een lege doos zou maken ...

Dat verzoekster verder nog kan volstaan met te verwijzen naar wat onder het eerste middelonderdeel uiteengezet was over de gebrekkige motivering en het niet beantwoorden van de argumenten van verzoekster betreffende de overeenstemming van de verkavelingsaanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, argumentatie die hier integraal wordt hernomen;

...

2.  
Verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekster stelt in het eerste middelonderdeel dat de deputatie kennelijk onredelijk heeft geoordeeld door te stellen dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

...

In tegenstelling tot wat verzoekster voorhoudt, heeft de deputatie niet alleen verwezen naar de algemene aanvaardbaarheid van een tuindiepte van 8 meter achter de bebouwing, maar heeft ze ook in concreto onderzocht of de aangevraagde loten een kwalitatieve en bruikbare tuinzone hebben. Hieruit bleek dat de achterliggende tuinzone van lot 4 zeer beperkt was, aangezien de bouwzone van lot 4 zich op slechts 2 meter afstand van de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor garage bevindt en op ca. 5m van de linker – en tevens achterperceelsgrens en niet in verhouding stond tot de restzone die grotendeels gelegen is in de bouwvrije zijtuinstrook en voortuinstrook. De algemene norm is dan ook niet hét doorslaggevend argument ter ondersteuning van de bestreden beslissing, maar één van de aangehaalde argumenten. Uit de bestreden beslissing blijkt dat ze wel degelijk een concreet onderzoek heeft gevoerd naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en zich niet louter de algemene afstandsnorm heeft toegepast.

Verzoekster werpt op dat de deputatie niet getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening, welke in artikel 4.3.1§2, 1° VCRO gedefinieerd is, en in het bijzonder wat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving betreft.

Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat voor de overeenstemming met de goede ruimtelijke enkel voor zover noodzakelijk of relevant rekening wordt gehouden met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria. Indien de verwerende partij reeds op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, is het niet noodzakelijk dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria. Eén enkel weigeringsmotief kan immers volstaan om een beslissing te schragen ... Deze redenering kan ook worden doorgetrokken ten aanzien van de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving. De argumenten in de bestreden beslissing waren voldoende om de vergunning te weigeren. Anders dan verzoekster meent, kan een toetsing aan de onmiddellijke omgeving deze weigeringsmotieven niet kunnen opheffen en niet alsnog tot de verlening van een stedenbouwkundige vergunning leiden.

Verder blijkt dat in de bestreden beslissing wel degelijk een omschrijving van de onmiddellijke omgeving voorhanden is. De omgeving wordt in hoofdzaak gekenmerkt door eengezinswoningen, in een heterogene verschijningsvorm. Daarnaast bevinden zich op het uitgesloten lot 1 woningen die tot de onmiddellijke omgeving behoren. De deputatie heeft de onmiddellijke omgeving, en meer bepaald deze twee woningen, in acht genomen en ze heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat, gelet op deze bestaande bebouwing en de beperkte afstand van de voorliggende loten 2 en 3 tot deze bebouwing, het aangevraagde niet aanvaardbaar is, zelfs al zou de aangebouwde garage van woning nr. 23 worden afgebroken. Door het creëren van de verkaveling vóór de bestaande woningen komen deze woningen in tweede, respectievelijk derde bouworde (dit betreft de achterste halfopen woning) te liggen, wat ook geen wenselijke toestand is.

Verzoekster wijst op de bebouwing op hoekpercelen in de omgeving, maar buiten het feit dat deze bebouwing zich situeert op een hoekperceel en de grootte van de percelen vergelijkbaar zijn, blijkt nergens uit in welk opzicht deze situaties vergelijkbaar zijn met de voorliggende aanvraag. Verzoekster laat na aan te tonen dat de tuindieptes achter de bebouwing en perceelsconfiguraties van de andere hoekpercelen vergelijkbaar zijn met het aangevraagde en dat bij die andere hoekpercelen sprake is van bebouwing in tweede bouwzone op een beperkte afstand. Uit niets blijkt dat de beoordeling van de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn.

*Verzoekster haalt daarnaast aan dat op de tegenoverliggende vergunde verkaveling woningen worden voorzien tot tegen de rooilijn. Uit de bestreden beslissing zou niet blijken waarom de bebouwing kwalitatief niet inpasbaar zou zijn in het straatbeeld.*

*De deputatie heeft ondermeer vastgesteld dat de driehoekige configuratie van lot 4 een kwalitatieve inpassing in het straatbeeld hindert. De voortuinstrook en zijtuinstrook staan niet in verhouding met de tuinzone achter de woning. Dit is te wijten aan de manier waarop de bouwzone en de zone voor garage op het perceel staan ingeplant en deze bepalen het straatbeeld. De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid hiertoe beslissen.*

*Aangaande de aanpalende percelen vergeet verzoekster steeds dat lot 1 ook een aanpalend perceel betreft. De afstand van de nieuw ontworpen perceelsgrenzen van de loten 2 en 3 tot de bestaande woning Broekstraat 23, is met een afstand van 3m echter ruim onvoldoende, zodat de deputatie dan ook terecht kon besluiten dat de verkaveling de kwaliteit van de aanpalende percelen in het gedrang brengt.*

*In het tweede middelonderdeel voert verzoekster aan dat de deputatie in de bestreden beslissing niet geantwoord heeft op de in de replieknota opgenomen argumentatie van verzoekster en geen rekening heeft gehouden met de bijgebrachte luchtfoto's.*

*Vooreerst moet worden opgemerkt dat de formele motiveringsplicht van een vergunningverlenend bestuursorgaan niet zover reikt dat zij elk beroepsargument moet beantwoorden of uitdrukkelijk moet weerleggen. Het volstaat dat uit een vergunningsbesluit duidelijk blijkt door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord, derwijze dat de aanvrager of een belanghebbende derde met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen ...*

*Bovendien blijkt dat de replieknota van verzoekster aspecten bevat die al in het administratief beroepschrift waren uiteengezet, zodat de replieknota in dat opzicht geen nieuwe elementen aanhaalde. Verder wordt in de replieknota gesteld dat de aanvraag wel in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en de deputatie door de beoordeling van de PSA niet gebonden is. Dat de deputatie de beoordeling van de PSA dan toch gevolgd is en die motivering heeft overgenomen en dat verzoekster daarmee niet akkoord is, betekent niet dat de beslissing niet afdoende gemotiveerd zou zijn.*

*...*

3.

Verzoekende partij voegt nog toe:

*“ ...*

*11. In de eerste plaats dient vastgesteld te worden dat uit niets blijkt dat de vergunningverlenende overheid de plaats kent en effectief rekening heeft gehouden met de specifieke eigenschappen van de omgeving maar integendeel op geheel onzorgvuldige wijze bureaucratisch een algemene beleidslijn op de verkavelingsaanvraag heeft toegepast ...*

*De door de vergunningverlenende overheid vooropgestelde tuindiepte van minstens 8 meter achter de bebouwing die als aanvaardbaar zou kunnen worden geacht, heeft geen enkele wettelijke grondslag en bijgevolg geen verordenend karakter zodat de verwerende partij dit argument geenszins als determinerend gegeven mocht aanwenden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, hetgeen zij – integendeel tot wat de verwerende partij beweert – wel degelijk gedaan heeft. De vage en nietszeggende beweringen die de verwerende partij hieraan heeft toegevoegd in haar beoordeling, kunnen niet leiden tot een andersluidende conclusie.*

*Zoals hieronder zal worden aangetoond, heeft de verwerende partij in geen enkele mate rekening gehouden met de specifieke eigenschappen van de onmiddellijke omgeving, maar heeft zij – gelet op de door haar vooropgestelde algemene norm van 8 meter tuindiepte –*

overwogen dat, doordat deze norm niet gehaald zou worden in de voorliggende verkavelingsaanvraag, de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening wegens gebrek aan een kwalitatieve en bruikbare tuinzone.

...

Op geheel onzorgvuldige wijze heeft de verwerende partij in geen enkele mate rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling van aanvraag op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Wanneer de percelen in de onmiddellijke omgeving betrokken waren geweest bij de beoordeeling, zou dit tot het oordeel geleid hebben dat deze zgn. beleidslijn van 8 meter tuindiepte kennelijk onredelijk is. Er zijn immers percelen in de omgeving die een tuindiepte hebben die kleiner is dan 8 meter, zodat deze 8 meter geenszins als algemene beleidsnorm kan vooropgesteld worden.

De verwerende partij beweert dat de onmiddellijke omgeving beperkt zou zijn tot de twee woningen die deel uitmaken van lot 1 dat uit de verkavelingsaanvraag werd gesloten, maar dit is uiteraard niet correct.

Wat tot de onmiddellijke omgeving behoort, hangt af van de ruimtelijke impact van het aangevraagde project. ...

De verwerende partij kan dan ook in alle redelijkheid niet voorhouden dat de onmiddellijke omgeving beperkt zou zijn tot de twee woningen die deel uitmaken van lot 1 dat uit de verkavelingsaanvraag werd gesloten. Er wordt in het bestreden besluit dan ook geenszins een deugdelijke omschrijving gegeven van de omgeving, laat staan van de onmiddellijke omgeving, zodat het Uw Raad onmogelijk wordt gemaakt om de beoordeling van de vergunningverlenende overheid op feitelijke en juridische correctheid noch op de aspecten redelijkheid en zorgvuldigheid kan onderzoeken. Alleen al om deze reden dient het bestreden besluit vernietigd te worden.

De beschrijving van de omgeving dient duidelijk te zijn en kan dus niet beperkt zijn tot de twee aanpalende woningen. Integendeel diende de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening eveneens rekening te houden met de – kenmerken van – omliggende percelen in de Broekstraat en de recht tegenover gelegen nieuwe verkaveling (zie stuk 7). Hieruit blijkt immers onomstotelijk dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door een dichte bebouwing en dus hoge bebouwingsdichtheid (stuk 6), met logischerwijs kleinere percelen en kleinere tuinoppervlaktes tot gevolg.

De woningen zijn allen van het type open, halfopen en/of gesloten bebouwing, zo bewijzen de foto's, zodat het niet duidelijk is waar verwerende partij zich op steunt om te oordelen dat de verkaveling die voorziet in 4 halfopen bebouwingen een kwalitatieve inpassing in het straatbeeld zou verhinderen. Verzoekster verwijst hierbij in het bijzonder naar de verkaveling gelegen recht tegenover de percelen in kwestie, die eveneens bestaat uit o.m. halfopen bebouwingen.

Evenmin is op afdoende wijze gemotiveerd waarom de oppervlaktes van de kavels 'te klein' zouden zijn. De nieuwe verkaveling aan de overzijde van de percelen in kwestie, waar de verwerende partij ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag en ook thans in de antwoordnota niets dienstig over bijbrengt, heeft overigens kavels met een oppervlakte van min. 154m<sup>2</sup> en max. 431m<sup>2</sup> tot voorwerp. Het is dan ook kennelijk onredelijk van de verwerende partij om in het licht van deze gegevens te oordelen dat de kavels van verzoekster (min. 263,66m<sup>2</sup> en max. 331,63m<sup>2</sup>) 'te klein' zouden zijn. Vergeleken met de onmiddellijke omgeving zijn de kavels die voorwerp uitmaken van de door verzoekster ingediende verkavelingsaanvraag derhalve volledig inpasbaar in de omgeving.

Het bekritiseerde lot 4 is met 331,16m<sup>2</sup> het grootste perceel in de verkaveling. Het vooruitschuiven naar de straatkant van de garages op loten 3 en 4 tot op de hoogte van de voorgevel van de woonhuizen op de loten 3 en 2 zou voor lot 4 een achtertuintrook van

60m<sup>2</sup> opleveren met uitzicht vanuit de keuken, plus nog een voor- en zijtuinstrook met uitzicht vanuit de woonkamer van 163,63m<sup>2</sup>, hetgeen een aantrekkelijke en kwalitatieve tuinzone betekent voor een doorsnee gezin. In de nieuwe verkaveling aan de overkant van de straat, recht tegenover onderhavige verkaveling werden, zoals hoger aangehaald, op 7 augustus 2012 percelen voor halfopen bebouwing van amper 272m<sup>2</sup>, 273m<sup>2</sup>, 274m<sup>2</sup> en zelfs 256m<sup>2</sup> en 232m<sup>2</sup> vergund. Dat laatste is 100m<sup>2</sup> kleiner dan het bekritiseerde lot 4 van onderhavige verkaveling, waarvoor het louter met 5m vooruitschuiven van de garages zowel het bezwaar van de “voldoende en kwalitatieve tuinzone” als dat van “de kwalitatieve inpassing in het straatbeeld” wegneemt. De beoordeling door de verwerende partij komt dan ook als kennelijk onredelijk voor in het licht van voorgaande gegevens.

Verzoekster wenst hierbij op te merken dat zij ondertussen reeds een nieuw (tweede) verkavelingsplan heeft ingediend – onder alle voorbehoud en zonder dat het indienen van deze nieuwe aanvraag op enigerlei wijze zou kunnen beschouwd worden als inhoudende de afstand of de verzaking aan de onderhavige verkavelingsaanvraag -, rekening houdende met de opmerkingen en wensen van de gemeente Hamme, waarbij wordt voorzien in twee halfopen bebouwingen en één open bebouwing met een oppervlakte van 650,38m<sup>2</sup>, maar dat de gemeente thans reeds zelf heeft aangegeven dat een open bebouwingsperceel van 650,38m<sup>2</sup> “niet meer van deze tijd is”, waarmee zij derhalve aangeeft dat toch geopteerd zou moeten worden voor kleinere percelen binnen de verkaveling die daarom niet minder kwalitatief zouden zijn, zoals de percelen die voorwerp uitmaken van huidige verkavelingsaanvraag. Consequentie in de houding van de gemeente is dan ook verzoek en zorgt voor rechtsonzekerheid in hoofde van verzoekster.

Ook de omliggende percelen in de Broekstraat mogen niet uit het oog verloren worden bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag, hetgeen de verwerende partij heeft nagelaten te doen en hetgeen in de antwoordnota ook niet betwist wordt, nu uitdrukkelijk wordt erkend dat enkel de twee woningen die deel uitmaken van lot 1 dat uit de verkavelingsvergunningaanvraag werd gesloten, in rekening werden gebracht bij de beoordeling van de aanvraag.

...

Verzoekster merkt overigens nog op dat de afstand van de nieuw ontworpen perceelsgrenzen van de loten 2 en 3 tot de bestaande woning Broekstraat 23 op lot 1 helemaal niet “ruim onvoldoende” is en veel groter is dan 3 meter. Indien men de afstand van de 3 meter zijstrook bij de breedte van de garage van nr. 23 (= lage aanbouw) optelt, levert dat een totale afstand van 8 meter tot het woonhuis op, die volgens de verwerende partij in haar antwoordnota als voldoende wordt vooropgesteld. Verzoekster wijst er hierbij op dat ook in het verslag van de PSA dd. 5 maart 2014 een afstand van 8 meter aanvaardbaar wordt geacht.

12. ... Het komt de verwerende partij derhalve toe rekening te houden met alle gegevens van het dossier, alsook de tijdens de administratieve beroepsprocedure ingediende nota's, zoals in casu de replieknota zoals neergelegd tijdens de hoorzitting.

In casu dient echter vastgesteld te worden dat verwerende partij heeft nagelaten afdoende te motiveren waarom zij, gelet op de feitelijke en relevante gegevens van het dossier en de door verzoeker neergelegde replieknota, van oordeel is dat er alsnog een stedenbouwkundige vergunning kon verleend worden, meer in het bijzonder gelet op de door verzoekster bijgebrachte foto's uit de onmiddellijke omgeving, die geenszins beperkt is tot de twee woningen die deel uitmaken van lot 1 van de verkavelingsaanvraag, maar zich evenwel uitstrekt tot woningen in de nabije omgeving, op enkele meters van de percelen die voorwerp uitmaken van de verkavelingsaanvraag en de woningen uit de recht tegenover gelegen verkaveling.

...

Uit de nota en het administratief beroepschrift blijkt duidelijk dat het perceel dat grenst aan de percelen in kwestie en de percelen gelegen in de bocht van de Broekstraat gekenmerkt

*worden door bebouwing in tweede bouwlijn en dichter bebouwd zijn dan voorzien in de verkavelingsaanvraag, zodat elke redelijkheid en gelijkheid dan ook zoek zijn.*

*Niettemin heeft de verwerende partij nagelaten deze replieknota van verzoekster bij haar beoordeling te betrekken en heeft zij de overwegingen uit het verslag van de PSA integraal overgenomen, zonder hierbij de opmerkingen van verzoekster te betrekken. Allerm minst blijkt uit het bestreden besluit dat deze replieknota, met bijgevoegde foto's, überhaupt betrokken werden bij de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij.*  
...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste onderdeel stelt verzoekende partij in essentie dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is gebeurd in het licht van de 'relevante' onmiddellijke omgeving. Zij wijst onder meer op het feit dat verwerende partij de tuinzones van de loten niet concreet heeft getoetst op hun verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, maar terzake louter verwees naar een algemene (niet verordenende) (beleids)norm (die een minimumtuindiepte achter de bebouwing van minstens 8 meter voorziet).

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

*'§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ..., kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.*

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

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

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

...

Op basis van geciteerde artikelen diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de adviezen te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals

aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

3.

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

4.

Eén van de motieven in de bestreden beslissing op basis waarvan wordt besloten dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening betreft de configuratie van lot 4, waaromtrent het volgende wordt overwogen:

*“De driehoekige configuratie van het lot 4 ten opzichte van de Broekstraat getuigt ... niet van een goede ruimtelijke ordening. De configuratie ervan hindert een kwalitatieve inpassing in het straatbeeld.*

*De bouwzone van lot 4 bevindt zich op slechts 2 meter afstand van de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor garage en op ca. 5m van de linker -en tevens achterperceelsgrens. De oppervlakte van de tuinzone achter de woning is zeer beperkt en staat niet in verhouding tot de restzone die grotendeels gelegen is in de bouwvrije zijtuinstrook en voortuinstrook. In de verkavelingsvoorschriften wordt ook nog een tuinberging toegestaan van 15m<sup>2</sup>. De tuinzone zal aldus nog verkleinen en is nog zeer de vraag waar de tuinberging zal kunnen ingeplant worden binnen de achtertuinzone. Er kan bijgevolg niet gesproken worden van een volwaardige tuinzone voor alle kavels.*

*Door het realiseren van de beoogde kavelindeling kan men nooit tegemoet komen aan alle voorwaarden die vereist zijn om te spreken van kwalitatieve woonkavels”*

Uit geciteerde motivering blijkt dat de configuratie van lot 4 volgens verwerende partij om meerdere redenen niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening, waarbij kwalitatieve woonkavels worden beoogd. Terwijl de driehoekige configuratie een kwalitatieve inpassing in het straatbeeld zou verhinderen, is ook (en vooral) de tuinzone problematisch. Verwerende partij wijst daarbij vooreerst op de vaststelling dat de bouwzone zich op slechts 2 meter afstand bevindt van de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor garage en op circa 5 meter afstand van de linker -en tevens achterperceelsgrens. Voorts stelt zij vast dat de oppervlakte van de tuinzone achter de woning zeer beperkt is, en niet in verhouding staat tot de restzone, die grotendeels gelegen is in de ‘bouwvrije’ zijtuinstrook en voortuinstrook. Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat het onduidelijk is waar de tuinberging van 15m<sup>2</sup> (die overeenkomstig artikel 3.3. van de voorgestelde verkavelingsvoorschriften -die geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven- mag worden opgericht in de zone voor achtertuin) in de achtertuinzone zal worden ingeplant, terwijl deze tuinzone hierdoor nog zal verkleinen. Gelet op deze vaststellingen oordeelt zij dat er (alleszins bij lot 4) geen volwaardige, voldoende kwalitatieve en bruikbare tuinzone wordt voorzien, zoals vereist bij een kwalitatieve woonkavel.



Voormelde (ruimtelijk pertinente) vaststellingen worden door verzoekende partij op zich niet ernstig betwist. Verzoekende partij stelt terzake in haar verzoekschrift enkel concreet *“dat het perceel perfect toelaat om in de zijtuinstrook een tuinzone te creëren zonder dat hierbij een kwalitatieve en bruikbare tuinzone teloor zou gaan”*, temeer verwerende partij *“er daarenboven volkomen aan voorbij is gegaan dat lot 4 van alle loten (2 t.e.m. 5) de grootste kaveloppervlakte heeft”*. In haar wederantwoordnota herhaalt verzoekende partij vooreerst dat *“het bekritiseerde lot 4 met 331,16m<sup>2</sup> het grootste perceel is in de verkaveling”*. Vervolgens stelt zij dat *“het vooruitschuiven naar de straatkant van de garages op loten 3 en 4 tot op de hoogte van de voorgevel van de woonhuizen op de loten 3 en 2 voor lot 4 een achtertuintrook van 60m<sup>2</sup> zou opleveren met uitzicht vanuit de keuken, plus nog een voor- en zijtuinstrook met uitzicht vanuit de woonkamer van 163,63m<sup>2</sup>, hetgeen een aantrekkelijke en kwalitatieve tuinzone betekent voor een doorsnee gezin”*. Zij wijst daarbij op het feit dat *“in de nieuwe verkaveling aan de overkant van de straat, recht tegenover onderhavige verkaveling ... op 7 augustus 2012 percelen voor halfopen bebouwing van amper 272m<sup>2</sup>, 273m<sup>2</sup>, 274m<sup>2</sup> en zelfs 256m<sup>2</sup> en 232m<sup>2</sup> werden vergund”*, waarbij *“dat laatste 100m<sup>2</sup> kleiner is dan het bekritiseerde lot 4 van onderhavige verkaveling, waarvoor het louter met 5m vooruitschuiven van de garages zowel het bezwaar van de “voldoende en kwalitatieve tuinzone” als dat van “de kwalitatieve inpassing in het straatbeeld” wegneemt”*. Uit voormelde tekstfragmenten blijkt dat verzoekende partij weliswaar stelt dat lot 4, gezien haar relatief grote oppervlakte, ‘toelaat’ om in de zijtuinstrook een tuinzone ‘te creëren’, zonder dat hierbij een kwalitatieve en bruikbare tuinzone teloor zou gaan, maar dat zij vervolgens zelf meent dat de aanvraag hiertoe enigszins moet worden aangepast. Meer bepaald zouden de garages op loten 3 en 4 met 5 meter moeten worden vooruitgeschoven richting de straatkant (tot op de hoogte van de voorgevel van de woonhuizen op de loten 3 en 2), opdat er een aantrekkelijke en kwalitatieve tuinzone zou ontstaan, met name een achtertuintrook van 60m<sup>2</sup> (met uitzicht vanuit de keuken) en een voor- en zijtuinstrook van 163,63m<sup>2</sup> (met uitzicht vanuit de woonkamer). Uit deze overwegingen blijkt minstens impliciet dat verzoekende partij eveneens van oordeel is dat voorliggende aanvraag (alleszins) wat betreft de tuinzone van lot 4 ruimtelijk voor verbetering vatbaar is.

De kritiek van verzoekende partij dat verwerende partij zich bij de beoordeling van de tuinzone bij lot 4 louter (determinerend) steunde op de beleidslijn (zonder wettelijke grondslag en verordenend karakter) dat de tuindiepte achter de bebouwing minstens 8 meter moet bedragen, zonder concreet na te gaan of er in het licht van de (specifieke eigenschappen van de) onmiddellijke omgeving sprake zou kunnen zijn van een kwalitatieve en bruikbare tuinzone, mist feitelijke grondslag. Uit hoger geciteerde motivering blijkt dat verwerende partij vooreerst wees op de vaststelling dat de bouwzone zich op slechts 2 meter afstand bevindt van de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor garage en op circa 5 meter afstand van de linker -en tevens achterperceelgrens. Vervolgens oordeelde zij dat de oppervlakte van de tuinzone achter de woning zeer beperkt is, en niet in verhouding staat tot de restzone die grotendeels is gelegen in de ‘bouwvrije’ zijtuinstrook en voortuinstrook. Tenslotte wees zij op het feit dat er nog een tuinberging van 15m<sup>2</sup> kan worden ingeplant in de achtertuintzone, dat het onduidelijk is waar deze zal worden ingeplant en dat de achtertuintzone hierdoor nog zal verkleinen. Deze overwegingen betreffen geenszins *“vage en nietszeggende beweringen”* die verwerende partij in haar beoordeling heeft toegevoegd aan de verwijzing naar de betreffende beleidslijn, maar houden een concrete individuele beoordeling in van de kwaliteit van de woonkavel, inzonderheid de kwaliteit en de bruikbaarheid van de tuinzone. Het is deze beoordeling en niet de ‘loutere’ verwijzing naar de beleidslijn die doorslaggevend was bij de vaststelling dat (lot 4 van) de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Ook de kritiek van verzoekende partij dat onvoldoende rekening zou zijn gehouden met de specifieke configuratie en ontwikkelingsmogelijkheden van het te verkavelen hoekperceel doet op zich geen afbreuk aan de noodzaak om de aanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met

de goede ruimtelijke ordening (temeer de kavels en hun inrichting klaarblijkelijk ook volgens verzoekende partij nog op een andere manier kunnen worden uitgewerkt, zoals overigens eveneens blijkt uit de vaststelling dat zij terloops huidige procedure een gewijzigde aanvraag indiende). In die optiek betreft haar opmerking dat *“het verkavelingsproject ... een hoekoplossing vormt, waardoor automatisch kleinere percelen ontstaan op een kleinere oppervlakte”*, en *“dat tevens de tuinzone het gevolg is van de specifieke perceelsconfiguratie, doch ondanks de hoekconfiguratie nog voldoende groot is zodat er voldoende garantie is op een kwalitatieve en bruikbare tuinzone zonder dat de woonkwaliteit zou aangetast worden”* opportuniteitskritiek, waarbij zij haar visie stelt tegenover deze van de vergunningverlenende overheid.

Hetzelfde geldt wat betreft de verwijzing door verzoekende partij naar kavels in de onmiddellijke en ruimere omgeving, inzonderheid de (recente) verkaveling aan de overzijde, die volgens verzoekende partij ten onrechte niet in de beoordeling werden betrokken. De inrichting van (enkele) bouwpercelen in de omgeving doet immers geen afbreuk aan de noodzaak om het ontwerp van verkaveling en de (onderlinge) inrichting van de verschillende kavels ook op zich te toetsen aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (inzonderheid de woonkwaliteit). Bovendien merkt de Raad op dat de (herhaalde) verwijzing door verzoekende partij naar de inrichting van de kavels in de verkavelingsvergunning van 7 augustus 2012 (recht tegenover haar percelen), waarbij zij stelt dat de tuinzones bij (sommige van) deze kavels vergelijkbaar zijn met de tuinzones in de aanvraag (waaronder de tuinzone van lot 4), voorbijgaat aan de vaststelling dat deze verkavelingsvergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme en niet door verwerende partij, zodat laatstgenoemde in beginsel niet kan worden verweten het gelijkheidsbeginsel te hebben geschonden. Overigens stelt de Raad op basis van het door verzoekende partij bijgebrachte verkavelingsplan bij de vergunning van 7 augustus 2012 vast dat de (grootte en configuratie van de) achtertuinen bij deze kavels niet vergelijkbaar zijn met de achtertuinzone bij lot 4, terwijl het tegendeel door verzoekende partij niet wordt aangetoond.

Gelet op voormelde vaststellingen oordeelt de Raad dat verzoekende partij niet aantoont dat verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze concludeerde dat de configuratie van kavel 4 van het aangevraagde project onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

## 5.

In de bestreden beslissing worden verschillende (door verzoekende partij betwiste) motieven aangehaald op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, terwijl één weigeringsmotief in beginsel kan volstaan om een beslissing te schragen. In zoverre verwerende partij reeds op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria (in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) oordeelt dat de vergunning moet worden geweigerd, is het in beginsel niet noodzakelijk dat de aanvraag nog wordt getoetst aan de overige aandachtspunten en criteria.

Zoals hoger vastgesteld oordeelt de Raad dat verzoekende partij niet weerlegt dat verwerende partij inzake de ruimtelijke inpasbaarheid van (de configuratie van en met name vooral de tuinzone bij) lot 4 is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, dat zij deze correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan niet kennelijk onredelijk tot haar oordeel (inzake lot 4) is kunnen komen. De verkaveling kon dan ook reeds worden geweigerd op basis van dit pertinent, gemotiveerd en redelijk weigeringsmotief (inzake 1 van de 4 kavels voor nieuwbouw). De gebeurlijke vaststelling dat de andere weigeringsmotieven foutief dan wel kennelijk onredelijk zijn, en dat de kritiek van verzoekende partij daaromtrent gegrond is, doet geen afbreuk aan voormeld weigeringsmotief, en betreft kritiek op overtollige motieven.

6.

In een tweede onderdeel voert verzoekende partij in essentie aan dat de bestreden beslissing ten onrechte de door haar neergelegde replieknota ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenals de bijgebrachte luchtfoto's niet in de motivering betreft.

Wanneer verwerende partij (op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege, en onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid. Zoals verzoekende partij zelf stelt, impliceert de motiveringsplicht die daarbij op verwerende partij rust niet dat zij alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat de bestreden beslissing wordt gedragen door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn, en duidelijk worden vermeld in de bestreden beslissing.

De Raad herhaalt (onder verwijzing naar de vaststellingen bij het eerste onderdeel) dat verwerende partij noch foutief, noch op kennelijk onredelijke wijze oordeelde dat (de configuratie van) lot 4 van de verkaveling onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, en dat de aanvraag reeds om die reden kon worden geweigerd. De vraag in hoeverre verwerende partij de replieknota en de luchtfoto's (al dan niet) afdoende in haar motivering heeft betrokken doet hieraan in beginsel geen afbreuk. Bovendien vormt de replieknota in hoofddorde een herhaling van de motieven in het beroepschrift, zoals tevens blijkt uit de overweging van verzoekende partij in haar verzoekschrift dat zij *“zowel in het administratief beroepschrift als in de aanvullende replieknota er reeds op had gewezen dat de kwestieuze verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving”*.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 november 2016 door de achtste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Pascal LOUAGE