

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0086
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0711/A

Verzoekende partijen	1. de heer Filip LAGA 2. mevrouw Heidi SCHELLAERT vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Paul BAUWENS vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren van 11 januari 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in drie loten op een perceel gelegen te 9160 Lokeren, Everslaarstraat 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1390S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij vraagt met een aangetekende brief van 8 september 2016 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 oktober 2016 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 december 2017.

De verzoekende partijen en de tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Katrien VERGAUWEN, *loco* advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Robin VERBEKE, *loco* advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK, voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing; zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 16 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een perceel in drie loten”* op een perceel gelegen te 9160 Lokeren, Everslaarstraat 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1390S.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, deels in woongebied en deels in bufferzone.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren’, goedgekeurd op 18 oktober 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 september tot en met 14 oktober 2015, worden vier bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 december 2015 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Bespreking bezwaren:

De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing, dat volgens het gewestplan ingekleurd staat als 50m woongebied. Het achterliggend gebied staat ingekleurd als bufferzone en met daarachter reservegebied voor industriële uitbreiding dat volledig ontwikkeld is als industriegebied. Hier is dus geen sprake meer van een achterliggend gebied met open karakter.

De verkaveling voorziet in een zijtuinstrook van 3m en 5m voor de loten 1 en 2. Voor het lot 3 wordt een strook van 10m ten opzichte van de voorliggende perceelsgrens behouden. De toegangsweg naar lot 3 wordt voorzien op het lot 2 binnen de verkaveling.

Op het lot 3 staat er reeds een schuur die afgebroken wordt. Het bouwlot wordt meer naar achteren ingeplant zodat een grotere afstand wordt vrijgelaten tot de voorliggende bebouwing. Het lot 3 is dus geen braakliggend terrein met een open karakter.

Voor het lot 3 worden de verkavelingsvoorschriften in de voorwaarden van de verkavelingsvergunning aangepast, nl. de toegangsweg naar het lot 3 moet een breedte hebben van 3,50m en de gevelbreedte van lot 2 wordt versmald naar 6,40m, voor lot 3 een kroonlijsthoogte van maximum 3m en afdekking met een zadeldak met helling van 45° met nok evenwijdig met de straat, tussen woning nr.34 en lot 3 plaatsen van een groenblijvende haag in wintergroene soort met een breedte van minimum 1m, waardoor er dient geoordeeld te worden dat er rekening gehouden wordt met de specifieke context voor het bouwen in de tweede bouwzone en hierdoor wordt de privacy van de voorliggende woning niet in het gedrang gebracht.

In een bezwaarschrift wordt melding gemaakt van de problematiek loten 1a, 2a en 3a.

Deze loten liggen buiten de 50m grens en liggen in bufferzone volgens het gewestplan.

De bestemming zoals vastgelegd in het BPA en onteigeningsplan blijft behouden en kan in de toekomst gerealiseerd worden. Dit bestemming van de loten 1a, 2a en 3a wordt ook in de voorwaarden van de verkavelingsvergunning vermeld.

Er wordt tegemoetgekomen aan de bemerking in een bezwaarschrift omtrent onvolwaardige toegangsweg. In de voorwaarden van de verkavelingsvergunning wordt opgelegd dat de toegangsweg een breedte moet hebben van 3,50m. Dit wordt aanzien als een volwaardige oprit. Hierdoor versmalt de perceelsbreedte van lot 2 en de gevelbreedte wordt 6,40m met een zijtuinstrook van 3m.

De bemerking omtrent de onvolledigheid van de MER-screeningsnota wordt niet gevolgd.

De verkavelaar kan een document in vrije stijl opmaken, wat hier het geval is. De milieueffecten worden beschreven in de motivatienota. Gelet dat de verkaveling volledig binnen een ontwikkeld woongebied valt, wordt deze nota als volledig en ontvankelijk beschouwd.

In de bezwaarschriften wenst men het bouwvolume van de loten 1 en 2 te beperken. In de verkavelingsvoorschriften wordt het bouwen met twee bouwlagen toegelaten met een

bouwdiepte van 20 op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 12m op verdieping. Dit voorgestelde profiel is algemeen stedenbouwkundig aanvaardbaar en is een veel voorkomend profiel binnen het woongebied. Ook voor Everslaarstraat nr. 34 is een bouwhoogte van 6,10m vergund. In de voorwaarden worden evenwel de verkavelingsvoorschriften voor loten 1 en 2 verduidelijkt en gespecificeerd.

De voorbouwlijn voor loten 1 en 2 in de verkaveling heeft zich gericht op de bestaande, te slopen woning en de voorbouwlijn van de linker aanpalende woningen. Indien de loten voldoende diepte hebben, is een voortuinstrook van 8m stedenbouwkundig aanvaardbaar. Voor woning nr.34 werd toegestaan om de voorbouwlijn dicht bij de straatzijde in te planten gelet op het ondiep perceel, ook al ligt de voorbouwlijn van de bestaande woningen in de Everslaarstraat grotendeels meer naar achteren ingeplant. Dit is echter niet wenselijk binnen deze verkaveling om de voorbouwlijn meer naar de straatzijde in te planten om zodoende de openheid vanaf de straatzijde te behouden.

Eveneens zijn bouwvrije zijdelingse stroken van 3m een algemeen stedenbouwkundig principe.

Historiek van het perceel

- 1963/070: Bouwen van een bungalow – Vergund*
- 1968/238: Bouwen van een garage – Vergund*
- 1975/031: Vergroten van een bergplaats – Vergund*
- 2015/002: Positief stedenbouwkundig attest*

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Ruimtelijke context

De aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond in drie loten. Momenteel staat er op het terrein een ééngesinswoning en stal op het perceel, die gesloopt zal worden. Op lot 1 en lot 2 worden woningen in halfopen bebouwing voorzien, waarbij de voorbouwlijn ligt op 8m achter de rooilijn en bouwvrije zijdelingse stroken van 3m en 5m behouden blijven. De gevelbreedtes bedragen 7m en 6,5m en de bouwdiepte wordt voorzien op 20m.

Het lot 3, een open bebouwing, wordt voorzien in tweede bouwzone, waarbij de voorbouwlijn ligt op 10m van de voorliggende perceelsgrens. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen 3m en 10m. Het lot 3 heeft een private toegangsweg van 2,90m breed langs de Everslaarstraat. Er is een achtertuintzone van 6,50m binnen het woongebied.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de Everslaarstraat een gemeenteweg is, die gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing te rekenen vanaf hoek Spoele en Bokslaarstraat tot het perceel in aanvraag; overwegende dat aan de overzijde van het betrokken perceel enkele, woningen type gesloten bebouwing ingeplant staan, bijgevolg is de inplanting van twee loten voor halfopen bebouwing aan de straatzijde inpasbaar in de omgeving;

Overwegende dat de twee loten aan de straatzijde voldoende breedte hebben en er voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen behouden blijft en gelet dat de Polder van Moervaart en Zuidlede gunstig advies verleend heeft inzake de erfdienstbaarheidstrook van 5m langheen de waterloop;

Overwegende dat lot 3 een inplanting van een vrijstaande woning voorziet in tweede bouwzone achter de nieuwbouwwoning Everslaarstraat nr.34; overwegende dat een afstand van 10m ten opzichte van de voorliggende perceelsgrens voldoende en afdoenbaar is om de privacy van de voorliggende woning niet in het gedrang te brengen;

overwegende dat in de verkavelingsvoorschriften slechts een kroonlijsthoogte van 3m toegelaten wordt op lot 3 om de mogelijke inkijk tot een minimum te beperken;

overwegende dat ten opzichte van de grens met de bufferzone voldoende afstand overblijft; overwegende dat er een private ontsluiting is naar het openbaar domein en waardoor dient geoordeeld te worden dit lot aan een voldoende uitgeruste weg ligt;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaarschriften ingediend zijn en behandeld zijn zoals hierboven omschreven;

Overwegende dat een gunstig stedenbouwkundig attest verleend werd op 13/04/2015 om redenen dat op lot 3 reeds een bestaande schuur staat en een gelijkaardig profiel aangehouden wordt als de te slopen schuur; overwegende dat voorliggende bouwaanvraag een private ontsluiting heeft tot de Everslaarstraat wat in het stedenbouwkundige attest niet het geval was en een eigen toegangsweg in principe een verbetering is;

Overwegende dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt;

Watertoets

[...]

Project mer-screening

[...]

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen alsook met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van de nodige voorwaarden [...]

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren verleent op 26 februari 2015 als volgt een verkavelingsvergunning (voor loten 1 en 2, met weigering voor lot 3):

“ ...

Bespreking bezwaren:

De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing, dat volgens het gewestplan ingekleurd staat als 50m woongebied. Het achterliggend gebied staat ingekleurd als bufferzone en met daarna reservegebied voor industriële uitbreiding dat volledig ontwikkeld is als industriegebied.

Gelet op de ingediende bezwaren wordt geconcludeerd dat het lot 3, een bouwblok voorzien in tweede bouwzone de privacy van de voorliggende woning in het gedrang brengt en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Een toegangsweg van 2,90m kan niet beschouwd worden als geen volwaardige toegangsweg naar het bouwblok. Voor het lot 3 wordt de ingediende bezwaren als gegrond beschouwd.

In een bezwaarschrift wordt melding gemaakt van de problematiek loten 1a, 2a en 3a.

Deze loten liggen buiten de 50m grens en liggen in bufferzone volgens het gewestplan.

De bestemming zoals vastgelegd in het BPA en onteigeningsplan blijft behouden en kan in de toekomst gerealiseerd worden. Deze bestemming van de loten 1a, 2a wordt ook in de voorwaarden van de verkavelingsvergunning vernield. [...]

In de bezwaarschriften wenst men het bouwvolume van de loten 1 en 2 te beperken. In de verkavelingsvoorschriften wordt het bouwen met twee bouwlagen toegelaten met een bouwdiepte van 20m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 12m op verdieping. Dit voorgestelde profiel is algemeen stedenbouwkundig aanvaardbaar en is een veel voorkomend profiel binnen het woongebied. Ook voor Everslaarstraat nr. 34 is een bouwhoogte van 6,10m vergund. In de voorwaarden worden evenwel de verkavelingsvoorschriften voor loten 1 en 2 verduidelijkt en gespecificeerd.

De voorbouwlijn voor loten 1 en 2 in de verkaveling heeft zich gericht op de bestaande, te slopen woning en de voorbouwlijn van de linker aanpalende woningen. Indien de loten voldoende diepte hebben, is een voortuinstrook van 8m stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Voor woning nr.34 werd toegestaan om de voorbouwlijn dicht bij de straatzijde in te planten gelet op het ondiep perceel, ook al ligt de voorbouwlijn van de bestaande woningen in de Everslaarstraat grotendeels meer naar achteren ingeplant. Dit is echter niet wenselijk binnen deze verkaveling om de voorbouwlijn meer naar de straatzijde in te planten om zodoende de openheid vanaf de straatzijde te behouden. Eveneens zijn bouwvrije zijdelingse stroken van 3m een algemeen stedenbouwkundig principe.

[...]

Ruimtelijke context

De aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond in drie loten. Momenteel staat er op het terrein een ééngesinswoning en stal op het perceel, die gesloopt zal worden. Op lot 1 en lot 2 worden woningen in halfopen bebouwing voorzien, waarbij de voorbouwlijn ligt op 8m achter de rooilijn en bouwvrije zijdelingse stroken van 3m en 5m behouden blijven. De gevelbreedtes bedragen 7m en 6,5m en de bouwdiepte wordt voorzien op 20m.

Het lot 3, een open bebouwing, wordt voorzien in tweede bouwzone, waarbij de voorbouwlijn ligt op 10m van de voorliggende perceelsgrens. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen 3m en 10m. Het lot 3 heeft een private toegangsweg van 2,90m breed langs de Everslaarstraat. Er is een achtertuintzone van 6,50m binnen het woongebied.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de Everslaarstraat een gemeenteweg is, die gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing in lintbebouwing; overwegende dat aan de overzijde van het betrokken perceel enkele woningen type gesloten bebouwing ingeplant staan, bijgevolg is de inplanting van twee loten voor halfopen bebouwing aan de straatzijde inpasbaar in de omgeving;

Overwegende dat de twee loten aan de straatzijde voldoende breedte hebben en er voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen behouden blijft en gelei, dat de Polder van Moervaart en Zuidlede gunstig advies verleend heeft inzake de erfdienstbaarheidstrook van 5m langsheen de waterloop;

Overwegende dat lot 3 een inplanting van een vrijstaande woning voorziet in tweede bouwzone en de privacy van de voorliggende woning in gedrang brengt; Overwegende dat de toegang wordt genomen door een toegangsweg van slechts 2,90m en dit een te beperkte breedte is;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend en als gegrond beschouwd worden voor wat betreft lot 3 en dit niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Watertoets

[...]

Project mer-screening

[...]

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen alsook met de goede, ruimtelijke ordening voor wat betreft lot 1 en lot 2.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft lot 3.

BESLUIT EENPARIG

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 JANUARI 2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning voor de loten 1 en 2 af aan de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen geeft een weigering voor lot 3.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 26 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 maart 2016 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en dus een verkavelingsvergunning te verlenen voor loten 1 en 2 en te weigeren voor lot 3:

“...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De verkaveling beperkt zich tot het woongebied. Het gedeelte van het te verkavelen terrein in bufferzone (loten 1a, 2a en 3a) dient als één geheel uit de verkaveling te worden gesloten.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 3 loten voor residentiële woningbouw, waarbij de loten 1 en 2 aan de straatzijde voorzien in de oprichting van een gekoppelde eengezinswoning en het lot 3 voorziet in de oprichting van een vrijstaande woning in tweede bouworde, ingeplant achter de woning nr. 34. De aanvraag situeert zich langsheen de Everslaarstraat, gekenmerkt door een lintbebouwing van eengezinswoningen met een verscheiden bouwtypologie, inplanting en gabariet. Ter hoogte van de bouwplaats komen zowel gesloten, halfopen als vrijstaande eengezinswoningen voor. Het gabariet bestaat uit één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking. De direct bebouwde omgeving kent aldus nog een uitgesproken landelijk en residentieel karakter.

De bebouwing die wordt voorgesteld op de loten 1 en 2 is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De bouwtypologie van halfopen bebouwing is niet vreemd in de omgeving, aan de overzijde van de bouwplaats bevinden zich bovendien gesloten eengezinswoningen op een beperktere perceelsbreedte dan hetgeen wordt voorgesteld.

Ook de voorgestelde bouwdieptes van 20m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping zijn algemeen gangbare normen voor eengezinswoningen. Het gabariet van 2 bouwlagen afgedekt met een zadeldak komt veelvuldig voor in de Everslaarstraat en is derhalve integreerbaar in zijn omgeving. De bouwzone op lot 2 bevindt zich op 3m van de ontsluitingsweg naar lot 3, welke zelf 2,90m breed is, zodat de afstand tot de scheidsgrens met de rechtsaanpalende woning nr. 34 bijna 6m bedraagt. Dit volstaat om voldoende privacy te garanderen, ook nu de woning nr. 34 zeer dicht bij de straat staat ingeplant en de bouwzone op lot 2 zich bijgevolg grotendeels ter hoogte van de tuin van deze woning nr. 34 bevindt.

Over de loten 1 en 2 bestaat bijgevolg geen discussie, op voorwaarde dat de voorschriften worden aangepast zoals door het college van burgemeester en schepenen werd vergund.

Het lot 3 beoogt de oprichting van een woning in tweede bouwzone. Er dient omzichtig te worden omgegaan met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone. De klassieke 50m diepe woonlinten zijn immers ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot ontwikkeling van voldoende grote percelen met voldoende diepte en kunnen in principe geen aanleiding geven tot bouwen in tweede bouwzone. Het is dan ook niet aangewezen om lukraak residentiële bewoning in de tweede bouwzone te creëren zonder enige voorafgaandelijke ordening.

In huidig verkavelingsontwerp wordt het lot 3 volledig voorzien achter het perceel met woning nr. 34. Dit betreft een ondiep perceel van slechts 24m diepte, bebouwd met een recente woning (nog niet afgewerkt). Hierdoor beschikt de woning over een beperkte tuinzone. Ondanks het gegeven dat de bouwzone op lot 3 wordt ingeplant op 10m van de scheiding met het voorliggende perceel, dient geconcludeerd dat de oprichting van een woning op het lot 3 aanleiding zal geven tot aantasting van de privacy voor de voorliggende woning nr. 34. Het argument dat heden een grote garage/schuur aanwezig is met een gelijkaardig gabariet als de te bouwen woning, kan niet weerhouden worden. Immers, een woning brengt een veel grotere dynamiek met zich mee. Bovendien wordt het lot 3 ontsloten via een 2,90m brede toegangsweg welke zich bevindt langsheen de linker zijdelingse perceelsgrens van het voorliggende perceel nr. 34, hetgeen de hinder voor deze woning nog vergroot.

De ingediende bezwaren dienen dan ook als gegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat de maximalisatie van het aantal woongelegenheden primeert. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend voor wat de loten 1 en 2 betreft.

Verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor wat lot 3 betreft.

...

Na de hoorzitting van 19 april 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 26 mei 2016 als volgt gegrond en verleent een verkavelingsvergunning:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De verkaveling beperkt zich tot het woongebied. Het gedeelte van het te verkavelen terrein in bufferzone (loten 1a, 2a en 3a) dient als één geheel uit de verkaveling te worden gesloten.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 3 loten voor residentiële woningbouw, waarbij de loten 1 en 2 aan de straatzijde voorzien in de oprichting van een gekoppelde eengezinswoning en het lot 3 voorziet in de oprichting van een vrijstaande woning in tweede bouworde, ingeplant achter de woning nr. 34. De aanvraag situeert zich langs de Everslaarstraat, gekenmerkt door een lintbebouwing van eengezinswoningen met een verscheiden bouwtypologie, inplanting en gabariet. Ter hoogte van de bouwplaats komen zowel gesloten, halfopen als vrijstaande eengezinswoningen voor. Het gabariet bestaat uit één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking. De direct bebouwde omgeving kent aldus nog een uitgesproken landelijk en residentieel karakter.

De bebouwing die wordt voorgesteld op de loten 1 en 2 is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De bouwtypologie van halfopen bebouwing is niet vreemd in de omgeving, aan de overzijde van de bouwplaats bevinden zich bovendien gesloten eengezinswoningen op een beperktere perceelsbreedte dan hetgeen wordt voorgesteld.

Ook de voorgestelde bouwdieptes van 20m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping zijn algemeen gangbare normen voor eengezinswoningen. Het gabariet van 2 bouwlagen afgedekt met een zadeldak komt veelvuldig voor in de Everslaarstraat en is derhalve integreerbaar in zijn omgeving. De bouwzone op lot 2 bevindt zich op 3m van de ontsluitingsweg naar lot 3, welke zelf 2,90m breed is, zodat de afstand tot de scheidsgrens met de rechtsaanpalende woning nr. 34 bijna 6m bedraagt. Dit volstaat om voldoende privacy te garanderen, ook' nu de woning nr. 34 zeer dicht bij de straat staat ingeplant en de bouwzone op lot 2 zich bijgevolg grotendeels ter hoogte van de tuin van deze woning nr. 34 bevindt.

Over de loten 1 en 2 bestaat bijgevolg geen discussie, op voorwaarde dat de voorschriften worden aangepast zoals door het college van burgemeester en schepenen werd, vergund.

Het lot 3 beoogt de oprichting van een woning in tweede bouwzone. Er dient omzichtig te worden omgegaan met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone. De klassieke 50m diepe woonlinten zijn immers ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot ontwikkeling van voldoende grote percelen met voldoende diepte en kunnen in principe geen aanleiding geven tot bouwen in tweede bouwzone. Het is dan ook niet aangewezen om lukraak residentiële bewoning in de tweede bouwzone te creëren zonder enige voorafgaandelijke ordening.

In huidig verkavelingsontwerp wordt het lot 3 voorzien achter het perceel met woning nr. 34. Dit betreft een 24m diep perceel, dat recent bebouwd werd met een woning die ondertussen bewoond is. De specifieke configuratie van dit perceel heeft de eigenaars ervan niet weerhouden om het te bebouwen met een vrijstaande woning met behoud van een achtertuinstrook van 8m, een keuze waarmee deze toentertijd konden leven.

Dat deze woning maar over een beperkte tuinzone beschikt is niet bepalend voor onderhavige aanvraag.

De bouwzone op lot 3 kan bebouwd worden met een woning met zadeldak met kroonlijsthoogte 3m en nokhoogte 6,75m en wordt ingeplant op 10m van de scheiding met het voorliggende perceel, de 45° regel respecterend.

Een dergelijke inplanting van een woning op het lot 3 zal geen aanleiding geven tot aantasting van de privacy voor de voorliggende woning nr. 34. Tussen de voorziene bebouwbare oppervlakte en de woning op het voorliggend perceel ligt 18 m.

Het argument dat heden een grote garage/schuur aanwezig is met een gelijkaardig gabariet als de te bouwen woning, wordt bijgetreden, ook al heeft een woning brengt een andere dynamiek.

Het lot 3 wordt ontsloten via een 2,90m brede toegangsweg welke zich bevindt langsheen de linker zijdelingse perceelsgrens van het voorliggende perceel nr. 34, hetgeen de hinder voor deze woning nog vergroot.

De ingediende bezwaren dienen dan ook als ongegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat de aanvraag voldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat het voorliggend voorstel resulteert in een duurzaam en zuinig ruimtegebruik, zonder de draagkracht van het terrein of van de omgeving te overstijgen. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening niet aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- naleven advies Polder van Moervaart en Zuidlede van 20 oktober 2015;*
- de loten 1a, 2a en 3 a worden als één geheel uit de verkaveling gesloten;*
- de stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast:*
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, artikel 4.7.23 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet genoemd):

“ ...

Doordat artikel 4.3.1, §1 lid 1 b VCRO voorschrijft dat geen vergunning mag verleend worden in strijd met de goede ruimtelijke ordening;

Dat overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO de Deputatie haar beslissing dient te nemen op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (PSA);

Dat bovendien de motiveringsverplichting vereist dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening afdoende wordt gemotiveerd in de bestreden beslissing; dat deze motiveringsverplichting uiteraard des te zwaarder weegt wanneer een beslissing genomen;

Terwijl in casu zowel de gemeente als de PSA in een gemotiveerd advies aangaf dat het aangevraagde niet voor vergunning in aanmerking kwam omdat het aangevraagde (in het bijzonder lot 3 binnen de verkaveling in strijd was met de goede ruimtelijke ordening;

Dat evenwel door een aanvraag te vergunnen die bebouwing in tweede bouwlijn toestaat, een vergunning verleend wordt die kennelijk in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat evenwel verwerende partij, ondanks dit advies vergunning verleende, zonder een inhoudelijke beoordeling, dan wel weerlegging bij te brengen van het advies van de PSA; dat in de tekst van de vergunning zelfs passages behouden werden uit het verslag van de PSA, waarin gesteld wordt dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Zodat, gelet op het voorgaande, de verleende stedenbouwkundige vergunning onwettig is, gelet op de manifeste schending van de goede ruimtelijke ordening,

En zodat, gelet op het voorgaande, geen sprake kan zijn van een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, laat staan van een afdoende motivering op dit punt.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

[...]

31. De weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 11 januari 2016 weigerde de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning o.m. omwille van de strijdigheid ervan met de goede ruimtelijke ordening. Ook de PSA haalt in zijn verslag verscheidene overwegingen aan aangaande de niet overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Tenslotte verduidelijkten ook verzoekers, als derdenbelanghebbenden, op omstandige wijze de onverenigbaarheid van in het bijzonder lot 3 binnen de verkaveling.

32. Op basis van zowel de artikelen 2 en 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering als artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO diende ook in de bestreden beslissing door de verwerende partij een afdoende toetsing te gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening, diende deze omstandig gemotiveerd te worden en dienden zowel de argumenten van de vergunningverlenende overheid, de belanghebbende derden die in de procedure betrokken zijn als van de PSA mee in overweging genomen te worden.

33. Zoals hierna duidelijk zal blijken, werden de voormelde bepalingen in de bestreden beslissing geschonden. De verwerende partij motiveert immers nergens afdoende in de bestreden beslissing om welke redenen de standpunten van het college van burgemeester en schepenen, de verzoekende partij, noch van de PSA weerlegd werden. Zij stelt steeds enkel een andere mening toegedaan te zijn, zonder deze afwijkende mening afdoende te motiveren t.o.v. de motieven aangehaald door de verschillende betrokkenen. Bovendien blijkt de motivering intern tegenstrijdig te zijn.

34. Zo stelt het college van burgemeester en schepenen in haar weigeringsbesluit van 11 januari 2016 o.m. het volgende: [...]

35. Deze argumentatie is zeer duidelijk. Lot 3 kan onmogelijk worden vergund, want:

- De inplanting in tweede bouwlijn brengt de privacy van de voorgelegen woning in het gedrang;
- De toegangsweg van slechts 2.90m is te smal.

36. In het verslag van de PSA valt hieromtrent het volgende te lezen: [...]

37. De PSA adviseerde met andere woorden om kavel 3 niet te vergunnen om volgende redenen:

- De privacy van de woning nr 34 zal worden aangetast door bebouwing in tweede bouwlijn;
- Een bijkomende woning zal een grotere dynamiek met zich meebrengen (lees: die verzoekers zal hinderen);
- De toegangsweg langs de linkerzijde van perceel 34 zal de hinder voor deze woning nog vergroten;

- Het aangevraagde maximaliseert het aantal woongelegenheden, en houdt onvoldoende rekening met de plaatselijke aanleg, de kenmerken en het karakter van het gebied.

38. In de bestreden beslissing valt enkel het volgende te lezen: [...]

39. De argumentatie van verwerende partij kan samengevat worden als volgt:

- De beperkte tuinzone van verzoekers is niet relevant voor het beoordelen van de aanvraag;

- De inplanting geeft geen aantasting van de privacy;

- Er is reeds een schuur aanwezig op het perceel waarop lot 3 zal worden gerealiseerd;

40. Bijkomend wordt gesteld dat de ontsluitingsweg naast het perceel de hinder van verzoekers 'nog zou vergroten'.

41. De argumentatie van verwerende partij is de facto niet meer dan een louter ontkennen van de argumentatie van zowel het college, als van de PSA. Telkens wanneer de PSA oordeelde dat sprake was van hinder, wordt door verwerende partij eenvoudig gesteld dat dit niet het geval is.

42. Dat weinig moeite werd gedaan om een eigen argumentatie bij te brengen, die de vergunning zou kunnen schragen, blijkt zeer duidelijk uit de passage omtrent de toegangsweg. Deze werd zowel door het college als door de PSA als onaanvaardbaar aanzien omwille van de te beperkte breedte enerzijds, en de bijkomende schending van de privacy van verzoekers anderzijds. Het antwoord van verwerende partij is treffend:

Het lot 3 wordt ontsloten via een 2,90m brede toegangsweg welke zich bevindt langsheen de linker zijdelingse perceelsgrens van het voorliggende perceel nr. 34, hetgeen de hinder voor deze woning nog vergroot.

43. Uit voorgaande vergelijking blijkt duidelijk dat geen doorgedreven toetsing gebeurde op het vlak van de draagkracht van de omgeving, noch werd in detail nagegaan of er een schending van de privacy van verzoekers zou zijn. Verwerende partij meende te kunnen volstaan met het louter affirmatief herschrijven van wat de PSA als negatief aanzag. Uiteraard kan zulks onmogelijk volstaan!

In tegenstelling tot het voorgaande, had verwerende partij moeten aangeven waarom het aangevraagde zich inpast in de omgeving, hoewel door verzoekers zeer duidelijk werd aangetoond dat er sprake is van een kennelijke strijdigheid met de goede Ruimtelijke ordening, daarin overigens bijgetreden door de PSA. Evenzeer had moeten worden gemotiveerd waarom in casu bebouwing in tweede lijn wel toegestaan zou zijn, hoewel in de onmiddellijke omgeving nergens in dergelijke bebouwingswijze wordt voorzien!

44. Een duidelijke schending van de voormelde bepalingen ligt voor. De verwerende partij diende minstens afdoende te motiveren om welke redenen de motieven van de verzoekende partij en de PSA noch gevolgd konden worden noch in overweging genomen dienden te worden.

45. Nochtans stelt artikel 4.7.23 VCRO zeer duidelijk dat de deputatie haar besluit dient te nemen op basis van het verslag van de PSA. Deze bepaling houdt minstens in dat de aangehaalde motieven in het verslag van de PSA behandeld dienen te worden in het besluit van de deputatie en dat, in geval de deputatie een andere mening is toegedaan, zij minstens op afdoende wijze dient te motiveren om welke reden deze motieven niet weerhouden kunnen worden.

46. Het middel is gegrond.

...

1.2.

De verwerende partij beantwoordt het eerste middel als volgt:

“...

De verzoekende partijen formuleren inhoudelijke kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Meer bepaald is er kritiek op de vergunning van het lot 3, dat bebouwing in tweede bouwlijn zou toestaan.

Bovendien zou de deputatie niet afdoende hebben gemotiveerd waarom zij tot deze beoordeling is gekomen en waarom zij afwijkt van het standpunt van de PSA.

De deputatie heeft de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd: [...]

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de deputatie de aanvraag grondig en zorgvuldig heeft getoetst aan de bestaande ruimtelijke ordening ter plaatse. Zij houdt rekening met de in de omgeving bestaande bouwtypologieën, inplantingswijzen, gebruikelijke gabariet, etc.. Deze toets omvat alle relevante ruimtelijke aspecten en is dan ook grondig uitgevoerd en afdoende gemotiveerd.

Wat het verslag van de PSA betreft, bepaalt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

Het is de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor.

Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.

In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet of niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.

Dat is in casu gebeurd. De deputatie heeft in haar beslissing aangegeven waarom zij het gevraagde aanvaardbaar acht met de omgeving en waarom zij het voorziene lot 3 van de verkaveling stedenbouwkundig aanvaardbaar vindt. Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn of dat de afwijking van het verslag van de PSA onvoldoende gemotiveerd zou zijn. Uit de hierboven geciteerde motivering blijkt duidelijk welke de motieven zijn waarop de deputatie zich baseerde voor de vergunning van de verkavelingsaanvraag.

Daarenboven werd in de bestreden beslissing ook onderzocht of het voormelde lot 3 in hoofde van de verzoekende partijen effectief hinder kan veroorzaken die de normale mate van burenhinder overstijgt. Dat de deputatie van oordeel is dat de mogelijke hinder aanvaardbaar is en dat de verzoekers hierover een andere mening zijn toegedaan, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig.

Ten opzichte van het standpunt dat in eerste aanleg werd ingenomen door het college van burgemeester en schepenen heeft de deputatie geen bijzondere motiveringsplicht, gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep. De deputatie is geenszins gebonden door de vergunnings- of weigeringsmotieven van de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg.

Tot slot dient een administratieve beslissing steeds in haar geheel te worden gelezen en geïnterpreteerd. De passage met betrekking tot de ligging van de toegangsweg (die de hinder zou vergroten) kan dan ook niet als een weigeringsmotief worden begrepen, nu de aanvraag wel degelijk wordt vergund. De conclusie van de deputatie is in die zin duidelijk en niet tegenstrijdig.

Het eerste middel is ongegrond.

...

1.3.

De tussenkomenende partij argumenteert:

“...

De verzoekende partijen menen dat de aanvraag — en specifiek het lot 3 waarop bebouwing in tweede bouworde wordt voorzien — in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden.

Uitgangspunt is dat de aanvraag gelegen is in woongebied. Bebouwing in tweede bouworde is in woongebieden niet per definitie uitgesloten, maar moet worden

beoordeeld aan de hand van de specifieke kenmerken van de aanvraag en de omgeving (in die zin RvVb 24 februari 2015, nr. A/2015/0095, p. 10-11).

In het administratief beroepschrift werd concreet aangetoond dat de voorziene bebouwing in tweede bouworde wel degelijk aanvaardbaar en passend is op het betrokken bouwlot, waarbij werd gewezen op verschillende andere bebouwing in tweede bouworde in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. In het beroepschrift werd onder meer het volgende uiteengezet: [...]

In casu worden zeer ruime afstanden tot de perceelgrenzen met de voorliggende woning nr. 34 voorzien, met name een minimumafstand van 10 m. Een dergelijke afstand wordt algemeen aanvaard als een voldoende ruime afstand voor bebouwing in tweede bouworde. In dit kader is het ook relevant te wijzen op volgend arrest van uw Raad, waarbij uw Raad aangaf dat een afstand van 10 m geen strikte minimumnorm is voor bebouwing in tweede orde, maar dat er desgevallend (mits afdoende ruimtelijke motieven) ook bebouwing op kortere afstand mogelijk is:

"De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat niet wordt verduidelijkt waarom net 8,00m zijdelingse bouwvrije stroken onvoldoende is voor deze specifieke woning in tweede bouworde. De verwerende partij verduidelijkt niet waarom enkel 10,00 m aanvaardbaar wordt geacht en niet 8,00m. Het volstaat niet om te verwijzen naar de "gebruikelijke" 10,00m voor achterliggende percelen. Het enkele feit dat het perceel omgeven wordt door tuinen en niet beperkt is tot één tuinzone en bouwlijn t.o.v. de straat, kan niet leiden tot de vaststelling dat 10,00m bouwvrije strook nodig is." (RvVb 28 januari 2014, 2014/0093, p. 9)

Bovendien is het cruciaal dat de betrokken aanvraag slechts laagbouw voorziet op het lot 3: enkel een eengezinswoning met een kroonlijsthoogte van 3 m en een nokhoogte van 6,75 m. Dit zijn essentiële aspecten die de deputatie terecht bij haar beoordeling heeft betrokken.

Ook heeft de deputatie in dat kader terecht erop gewezen dat deze bebouwing de 45°-regel respecteert. Bij de beoordeling van bebouwing in tweede bouworde wordt dikwijls gebruik gemaakt van de zgn. 45°-regel (de hoogte = de afstand tot de perceelsgrens).

Aangezien er slechts een nokhoogte wordt voorzien van 6,75 m wordt ruimschoots aan de 45°-regel voldaan en kon de aanvraag in alle redelijkheid dan ook gunstig te worden geëvalueerd. Dit aspect werd ook aangehaald in de aanvullende nota van de tussenkomende partij, met verwijzing naar een verslag van 26 februari 2016 waarbij de PSA deze 45°-regel toepaste om een grootschalig bebouwingsproject in tweede bouworde aanvaardbaar te achten. In dat verslag kwam de PSA tot de vaststelling dat "dergelijke afstanden ervoor zorgen dat eventuele privacyhinder op belendende percelen eerder beperkt zal zijn" (stuk 7).

De deputatie heeft dan ook terecht geoordeeld dat de bebouwing in tweede bouworde in het licht van de concrete kenmerken van de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke

ordering doorstaat. De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

Bovendien heeft de deputatie terecht ook rekening gehouden met het gegeven dat er nog een bouwvrije zone van ca. 8 m resteert tussen de achtergevel van de voorliggende woning nr. 34 (woning van de verzoekende partijen) en hun achterste perceelsgrens. De deputatie stelt terecht vast dat door de ruime afstand tussen de achtergevel van de woning nr. 34 en de voorgevel van de nieuwe woning - 18 m (!) - de privacy en het woongenot van de aanpalende eigenaars niet in het gedrang zal worden gebracht. Een dergelijke afstand is meer dan voldoende om bebouwing in tweede bouworde aanvaardbaar te achten. Ook zal de nieuwe woning geen invloed hebben op de bezonning en lichtinval van het voorliggende perceel, gelet op de oostelijke ligging van het lot 3 ten opzichte van de aanpalende eigendom.

Ook op dat vlak is beoordeling van de deputatie niet kennelijk onredelijk, wel integendeel.

Wat betreft de toegangsweg tot lot 3 moet eveneens in alle redelijkheid worden vastgesteld dat de aanvraag niet zal leiden tot bovenmatige hinder voor de aanpalende bewoners. Deze toegangsweg geeft enkel een toegang voor één enkele woning, waardoor het gebruik en de impact dan ook sterk moet worden geminimaliseerd.

Specifiek voor de heer en mevrouw LAGA, heeft dit ook tot gevolg dat de bestaande erfdiensbaarheid op hun terrein naar het achterliggende lot — dewelke momenteel door hen zelfs wederrechtelijk werd afgesloten (!) - niet meer dient te worden gebruikt. Dit komt hun situatie dan ook net ten goede.

Bovendien wordt deze toegangsweg op vraag van de gemeente zelf voorzien aan de linkerzijde van het perceel nr. 1390P. Op die manier moet er geen toegang genomen worden via het bestaande en eeuwigdurende recht van overweg over dit aanpalende perceel. Het is dan ook onbegrijpelijk dat het college deze toegangsweg momenteel te smal vond. Een toegangsweg van 2,90 m in functie van één enkele private woning is gangbaar en in alle redelijkheid voldoende breed. Ook in het stedenbouwkundig attest van 13 april 2015 had het college een dergelijke breedte wel aanvaardbaar geacht (stuk 1):

"gelet dat er een recht van overweg met een breedte van 3 m voldoende is voor de ontsluiting naar de Everslaarstraat;"

Hoewel de passage omtrent de toegangsweg tot lot 3 in de bestreden beslissing eerder ongelukkig is geformuleerd, moet worden vastgesteld dat dit louter een materiële vergissing betreft. Uit een integrale lezing van deze beslissing blijkt afdoende dat de deputatie de aanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening en dat ze zich op dat vlak aansluit bij de argumentatie van de tussenkomende partij. Zij besluit op dat vlak ook met volgende duidelijke bewoordingen:

"De ingediende bezwaren dienen dan ook als ongegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd dat de aanvraag voldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat het voorliggend voorstel resulteert in een duurzaam en zuinig ruimtegebruik, zonder de draagkracht van het terrein of van de omgeving te overstijgen.

Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening niet aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden."

De woorden "hetgeen de hinder voor deze woning nog vergroot", dient louter als een materiële vergissing te worden beschouwd. Een materiële vergissing leidt niet tot een onwettigheid van de beslissing en tast de materiële motiveringsplicht niet aan (RvVb 19 augustus 2014, nr. A/2014/0567, p. 9).

De deputatie heeft dan ook op een afdoende wijze gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en waarom zij het standpunt van de PSA op dat vlak niet bijtreedt.

De bestreden beslissing is dan ook niet in strijd met de artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.7.23 VCRO. Het eerste middel is ongegrond.

...

1.4.

De verzoekende partijen voegen hier nog aan toe:

"...

7. Verwerende partij antwoordt de facto niet op het aangehaalde middel. Het verweer beperkt zich tot de vaststelling dat het verslag van de PSA niet bindend is, en dat verwerende partij, als deputatie, aldus over de mogelijkheid beschikt er van af te wijken.

8. Uiteraard betwisten verzoekers dit principe geenszins. In het eerste middel wordt er evenwel op gewezen dat, indien de deputatie afwijkt van het verslag van de PSA, dit op gemotiveerde wijze moet gebeuren. Deze motiveringsplicht stelt zich nog meer, indien blijkt dat ook het college eerder in dezelfde zin oordeelde als de PSA.

9. Het is net aan deze motiveringsverplichting dat in de bestreden beslissing niet tegemoet gekomen wordt. Zoals aangehaald werd in het verzoekschrift tot vernietiging, oordeelde de PSA tot onvergunbaarheid om meerdere redenen, te weten:

- De privacy van de woning nr 34 zal worden aangetast door bebouwing in tweede bouwlijn;

- Een bijkomende woning zal een grotere dynamiek met zich meebrengen (lees: die verzoekers zal hinderen);

- *De toegangsweg langs de linkerzijde van perceel 34 zal de hinder voor deze woning nog vergroten;*

Het aangevraagde maximaliseert het aantal woongelegenheden, en houdt onvoldoende rekening met de plaatselijke aanleg, de kenmerken en het karakter van het gebied

10. *Op geen van deze elementen, die nochtans zeer duidelijk verwoord staan in het verslag, en aansluiten op de eerdere beoordeling door het college van burgemeester en schepenen, wordt een inhoudelijk antwoord geboden door verwerende partij.*

11. *Een motivering is evident slechts afdoende wanneer er uit afgeleid kan worden waarom een bepaalde beslissing genomen werd. Aan deze vereiste voldoet de bestreden beslissing niet. De PSA stelt zeer duidelijk waarom deze van oordeel is dat de privacy van verzoekers geschonden zal worden. Verwerende partij volstaat met de letterlijke stelling dat de privacy niet geschonden zal worden. Waarom verwerende partij deze mening is toegedaan, en zich dus niet aansluit bij het verslag van de PSA, blijkt evenwel niet uit de bestreden beslissing.*

12. *Hetzelfde geldt voor elk van de door de PSA aangehaalde argumenten.*

Verwerende partij volstaat met de melding dat deze niet terecht zijn, maar geeft niet aan waarom. Uiteraard kan zulks onmogelijk worden aanzien als zijnde een afdoende motivering.

13. *Het is overigens opvallend te moeten vaststellen dat verwerende partij er in de antwoordnota niet in slaagt in concreto de weigeringsmotieven aan te geven, die aan de basis van de bestreden beslissing lagen. Dit toont afdoende aan dat de bestreden beslissing niet inhoudelijk werd gemotiveerd, en aldus geenszins als wettig kan worden aanzien.*

14. *Ook het betoog van tussenkomende partij overtuigt in die zin geenszins. Bij het weerleggen van het eerste middel tracht tussenkomende partij aan te tonen dat de beslissing die genomen werd door verwerende partij een verantwoorde beslissing is, en dus geenszins als onwettig kan worden aanzien. Daarbij gaat tussenkomende partij voorbij aan de draagwijdte van het middel. Verzoekers hebben in se niet aangevoerd dat de beoordeling inhoudelijk kennelijk onredelijk is (hoewel zij die mening wel degelijk toegedaan zijn), maar wel dat de bestreden beslissing manifest onvoldoende gemotiveerd is, nu uit de beslissing niet afgeleid kan worden waarom het aangevraagde als vergunbaar wordt aanzien, en bovendien nu uit de beslissing niet afgeleid kan worden waarom voorbijgegaan wordt aan de stukken die zich in het dossier bevinden (in het bijzonder het verslag van de PSA en het collegebesluit).*

15. *In die zin overtuigt ook de argumentatie van tussenkomende partij niet. Ook wat de toelichting van deze partij betreft, moet overigens worden opgemerkt dat het zeer opvallend is dat ook tussenkomende partij er eenvoudig niet in slaagt weer te geven welke dan wel de afdoende motivering van verwerende partij is. Dit is evident. De motivering bestaat eenvoudig niet.*

16. Het voorgaande is zeer duidelijk. De bestreden beslissing is manifest onvoldoende gemotiveerd, en aldus onwettig. Het eerste middel is gegrond.

...

1.5.

De tussenkomen partij voegt niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

2.1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

Doordat artikel 4.3.1, §1 lid 1 b VCRO voorschrijft dat geen vergunning mag verleend worden in strijd met de goede ruimtelijke ordening;

Dat bovendien de motiveringsverplichting vereist dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening afdoende wordt gemotiveerd in de bestreden beslissing;

Terwijl de bestreden beslissing bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening onvoldoende rekening houdt met de aanwezigheid van de woning en tuin van verzoekers vlakbij het perceel waarop in tweede orde zal kunnen worden gebouwd ingevolge de verleende verkavelingsvergunning;

Dat uitsluitend in zeer algemene bewoordingen wordt gesteld dat de beperkte achtertuin een eigen keuze van verzoekers betreft, dat er geen schending van de privacy zou zijn en dat de impact van de op te richten nieuwe woning verwaarloosbaar zou zijn;

Dat deze motivering slechts uit boutades bestaat, die op geen enkele wijze worden geconcretiseerd;

Terwijl bovendien in de motivering van de beslissing wordt gesteld dat de toegangsweg naast de woning onaanvaardbare hinder voor verzoekers teweeg zal brengen, zonder dat daar enige consequentie aan wordt gehecht;

Zodat, door onvoldoende na te gaan wat de impact van het aangevraagde op de woning en tuin van verzoekers zou zijn, de bestreden beslissing de in de aanhef van het middel opgesomde bepalingen schendt.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

47. Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

"Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

(...)

B Een goede ruimtelijke ordening."

48. *De overeenstemming met de goede ruimtelijke dient getoetst te worden aan de criteria bepaald in artikel 4.3.1,§2, 1° VCRO. Deze bepaling stelt: [...]*

49. *Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vereist vaste rechtspraak van zowel Uw Raad als de Raad van State dat de vergunningverlenende overheid nagaat of het voorwerp van een aanvraag past in zijn specifieke context. Hiervoor vereist Uw Raad dat het aangevraagde in de eerste plaats verenigbaar is met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Wat tot de onmiddellijke omgeving behoort, hangt af van het gevraagde project. Algemeen wordt gesteld dat voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt gekeken naar het perceel zelf, de omliggende percelen en de omgeving in een straal van circa 50m. Uw Raad oordeelde eveneens dat bij de beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand niet alleen rekening gehouden dient te worden met de feitelijke en juridische toestand van het perceel, maar ook met de omliggende percelen, ook al zijn deze in andere bestemmingsgebieden gelegen!*

50. *Bijgevolg bestaat de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde in casu enkel uit de aanpalende percelen, zijnde de percelen van onder meer de verzoekende partij. Dit perceel is zoals meermaals aangegeven in het voorgaande bebouwd met een recent vergunde woning.*

51. *De verkavelingsvergunning voorziet in de creatie van een kavel in tweede bouwlijn. Pal achter de woning van verzoeker wordt een bijkomend bebouwbaar lot gecreëerd.*

52. *Zoals in de uiteenzetting van het voorgaande middel reeds werd aangegeven, wordt deze niet courante inplanting verantwoord als volgt in de bestreden beslissing: [...]*

53. *Deze argumentatie kan inhoudelijk geenszins overtuigen.*

54. *Vooreerst wordt volstrekt ten onrechte gesteld dat het loutere feit dat de woning van verzoekers slechts over een beperkte tuinzone beschikt niet bepalend kan zijn bij het beoordelen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Uiteraard is dit juridisch niet correct. Als aanpalend eigendom is de woning van verzoeker bij uitstek bepalend voor het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. De beperkte diepte van de tuin is essentieel om de impact van het aangevraagde op de aanpalende eigendom (die de onmiddellijke omgeving bepaalt) ten volle te kunnen inschatten. De beperkte tuin van verzoekers is een essentieel gegeven in de bestaande feitelijke toestand van de onmiddellijke omgeving, en kan in die zin onmogelijk buiten beschouwing gelaten worden bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag.*

55. *Ten onrechte heeft verwerende partij het feit dat verzoekers over een beperkte tuin beschikken met andere woorden buiten beschouwing gelaten bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de*

onmiddellijke omgeving. Door met de beperkte diepte van de tuin van verzoekers geen rekening te houden, dient de argumentatie van verwerende partij aanzien te worden als zijnde kennelijk onredelijk, alsmede kennelijk onzorgvuldig.

56. *Verwerende partij stelt voorts dat het aangevraagde aanvaardbaar zou zijn, nu op het perceel waarop lot 3 gesitueerd zou worden vandaag reeds een grote schuur/garage aanwezig zou zijn.*

57. *Vooreerst kan onmogelijk worden ontkend dat een schuur uiteraard essentieel verschillend is van een woning. Dit werd ook expliciet als dusdanig gesteld door de PSA.*

Deze stelde dat de woning een veel grotere dynamiek zou teweegbrengen dan de bestaande schuur, wat onaanvaardbaar is gelet op de beperkte tuindiepte van het perceel van verzoekers.

58. *Daarnaast kan de schuur onmogelijk met de woning worden vergeleken.*

Vooreerst is de inplanting verschillend: [...]

59. *De schuur is veel smaller dan de woning die conform de verkavelingsvoorschriften opgericht kan worden, die de facto over quasi de gehele tuinbreedte van verzoekers voorzien wordt. Bovendien is de nokhoogte van de schuur slechts 5.25m, waar de nokhoogte conform de verkavelingsvoorschriften liefst 1.5m hoger ligt (op 6.75m).*

60. *Het loutere feit dat zich op het achterliggende perceel in de bestaande toestand een niet residentieel bijgebouw bevindt, verantwoordt met andere woorden geenszins de oprichting van een woning, op een andere (meer hinderlijke) locatie op het perceel, en met een ander gabarit en een andere dynamiek.*

61. *Overigens dient gewezen te worden op het feit dat bouwen in tweede bouworde op zich reeds geenszins evident is. De Raad van State oordeelde reeds meermaals in die zin. Ook dit gegeven brengt met zich mee dat wanneer alsnog geoordeeld wordt dat dergelijke bebouwingswijze aanvaardbaar wordt geacht, zulks duidelijk en omstandig gemotiveerd moet worden. De bestreden beslissing voldoet niet aan deze voorwaarde.*

62. *Louter ten overvloede moet worden benadrukt dat verwerende partij nagelaten heeft de ruimere omgeving in haar beoordeling te betrekken. Nochtans bevinden zich in deze ruimere omgeving nergens woningen in tweede bouworde. Dit werd reeds in detail, aangegeven in de uiteenzetting van de relevante feitelijke voorgaanden.*

63. *Opnieuw duidt zulks duidelijk op een onaanvaardbare en onvolledige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling werd bovendien onvoldoende gemotiveerd en is in strijd met de in de aanhef van het middel aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.*

64. *Ook het tweede middel is gegrond.*
..."

2.2.

De verwerende partij beantwoordt het tweede middel als volgt:

“ ...

Ook in het tweede middel formuleren de verzoekende partijen inhoudelijke kritiek op de toets van de aanvraag aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie zou onvoldoende rekening hebben gehouden met de aanwezigheid van de woning en de tuin van de verzoekers en de impact van de aanvraag hierop. De beslissing zou op dit punt bovendien niet afdoende gemotiveerd zijn.

Dit is niet correct.

Uit hogervermelde motivering blijkt dat de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de specifieke ligging van de woning en tuin van de verzoekers. Evenwel kwam de vergunningverlenende overheid in alle redelijkheid tot het besluit dat deze ligging geen weigeringsgrond kon vormen voor de verkavelingsvergunning, te meer omdat de verzoekers op het perceel zelf voor deze inplanting met beperkte achtertuintzone hebben gekozen.

Daarnaast werd ook de nodige aandacht besteed aan de mogelijke hinder die het voormelde lot 3 zou kunnen veroorzaken indien het zou worden bebouwd. Dit ruimtelijk aspect werd voldoende concreet onderzocht, nu de plaatselijke situatie in acht werd genomen. Daarbij kwam de deputatie terecht tot de vaststelling dat de nieuw te bouwen woning op maar liefst 18m afstand van de reeds bestaande woning van de verzoekers zou worden gebouwd, zodat er geen aanleiding kan zijn tot een bovenmatige schending van de privacy van de verzoekers.

Tot slot diende de deputatie geenszins abstractie te maken van het vaststaande gegeven dat op lot 3 op heden reeds een schuur aanwezig is, die bovendien nog veel dichtter tegen de achterste perceelsgrens van de verzoekers staat aangebouwd dan dat de woning op lot 3 is voorzien. Immers, het feit dat deze schuur reeds aanwezig is achter de woning van de verzoekers maakt dat de impact van een nieuw te bouwen woning veel minder groot zal zijn dan dat de verzoekers laten uitschijnen.

De aanvraag werd op voldoende concrete wijze getoetst aan de relevante criteria van de goede ruimtelijke ordening en aan plaatselijke ordening.

Het tweede middel is ongegrond.

“ ...”

2.3.

De tussenkomenende partij argumenteert:

“ ...

In de eerste plaats wordt integraal verwezen naar de weerlegging van het eerste middel, waarbij werd aangetoond dat de deputatie in alle redelijkheid kon oordelen dat de

verkavelingsaanvraag, met inbegrip van het lot 3, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Voor het overige wordt vastgesteld dat de kritiek van de verzoekende partijen faalt:

1) Inzake de beperkte tuinzone van de verzoekende partijen

De stelling van de verzoekende partijen dat de deputatie het aspect met betrekking tot hun beperkte tuinzone "buiten beschouwing" heeft gelaten bij haar beoordeling, is manifest foutief.

Uit een integrale lezing van de vergunningsbeslissing dat zij wél degelijk rekening houdt met de diepte van de tuin van de verzoekende partijen:

- *In de bestreden beslissing houdt de deputatie niet enkel rekening met de volledige bouwdiepte van het perceel met de woning nr. 34 van de verzoekende partijen (24 m diepte).*
- *Bovendien betreft ze ook de ruime afstand van 10 m tussen de nieuwbouw en de achterste perceelsgrens van de verzoekende partijen in haar beoordeling, alsook het lage gabariet van deze nieuwbouw (kroonlijst op 3 m en nokhoogte op 6,75), waarbij de deputatie terecht vaststelt dat de 45°-regel wordt gerespecteerd.*
- *Ook houdt ze er terecht rekening mee dat de afstand tussen deze nieuwbouw en de achterzijde van de woning van de verzoekende partijen maar liefst 18 m bedraagt (10 m + 8 m tuinzone van de verzoekende partijen), waardoor ze in alle redelijkheid kon oordelen dat "een dergelijke inplanting van een woning op het lot 3 zal geen aanleiding geven tot aantasting van de privacy voor de voorliggende woning nr. 34".*

De deputatie heeft dus wel degelijk rekening gehouden met de beperkte tuinzone van de verzoekende partijen, en daarbij op basis van de concrete kenmerken van de aanvraag voor het lot 3 geoordeeld dat deze nieuwbouw niet zal resulteren in een schending van de privacy voor de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen pinnen hun kritiek vooral vast op de woorden in de bestreden beslissing dat de beperkte tuinzone "niet bepalend" is voor onderhavige aanvraag. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen trachten voor te houden, kan hieruit niet worden afgeleid dat de deputatie geen rekening zou hebben gehouden met de voorliggende woning en haar beperkte tuinzone, wel integendeel. Zoals vermeld, heeft de deputatie dit aspect zeer nadrukkelijk bij haar beoordeling betrokken. Bovendien betekenen deze woorden louter dat de beperkte tuinzone niet tot gevolg zou kunnen hebben dat de heer en mevrouw BAUWENS-FIERS geen bouwrechten zouden hebben op het betrokken lot 3, temeer de verkavelingsaanvraag bebouwing voorziet op zeer ruime afstand van de woning van de verzoekende partijen (maar liefst 18 m) en ook de bebouwing in tweede bouworde bovendien enkel een laag gabariet heeft.

De deputatie heeft hiermee op een afdoende wijze het standpunt van de PSA weerlegd omtrent de beperkte tuinzone van de voorliggende woning nr. 34. In zijn aanvullende nota aan de deputatie had de tussenkomenende partij ook ingegaan op dit aspect. In deze nota had de tussenkomenende partij gewezen op de beperkte diepte van het voorliggende terrein, waardoor de nr. 34 enkel dichtbij de straatzijde kon worden opgericht. Daardoor wijkt de voorbouwlijn van deze woning nr. 34 in sterke mate af van de voorbouwlijnen van de aanpalende eigendommen. Doordat deze woning bovendien bestaat uit 2 bouwlagen onder plat dak, domineert deze woning het straatbeeld. Het gegeven dat dit voorliggende terrein een beperkte bouwdiepte heeft en er slechts een beperkte tuinzone overblijft, doet geen enkele afbreuk aan de ligging van het lot 3 in een woongebied en de bouw mogelijkheden van de eigenaars op dit terrein.

De kritiek van de verzoekende partijen is ongegrond.

2) Inzake de aanwezigheid van de schuur op het lot 3

Verder bekritisieren de verzoekende partijen de bestreden beslissing waar de deputatie rekening houdt met de aanwezigheid van de schuur op het betrokken lot 3.

In alle redelijkheid kan deze kritiek van de verzoekende partijen niet worden begrepen.

Het is perfect logisch en redelijk dat de deputatie rekening heeft gehouden met de aanwezigheid van de grote schuur onmiddellijke achter de eigendom van de verzoekende partijen. Het gaat om een garagegebouw met een breedte van 10 m en een hoogte van 5,25 m met zadeldak. Deze schuur komt op minder dan 2,5 m van hun achterste perceelsgrens voor en heeft aldus een véél grotere visuele impact voor de verzoekende partijen dan de voorziene nieuwbouw op minstens 10 m afstand van hun perceelsgrens.

Het bestaande gebouw belemmert veel meer hun uitzicht dan de voorziene nieuwbouw op het lot 3.

*Merk bovendien op dat deze bestaande schuur al enkel decennia voorkomt op dit perceel. Dit vormde kennelijk voor de verzoekende partijen geen probleem om tot aankoop van het voorliggende perceel over te gaan, niettegenstaande deze schuur ontegensprekelijk een aanzienlijke impact heeft op hun uitzicht vanuit hun woning en tuin.
[...]*

De betrokken verkavelingsaanvraag — met de sloop van dit garagegebouw — zal voor de bezwaarindieners op dat vlak dan ook een verbetering van de bestaande toestand inhouden.

Van belang is tevens dat dit aspect ook was aangehaald in het gunstig stedenbouwkundig attest van 13 april 2015:

"Overwegende dat de nieuwbouw woning in tweede bouwzone hier aanvaardbaar is, gelet dat er reeds een bestaande constructie (schuur) staat en de nieuwbouw woning grotendeels hierop ingeplant wordt; gelet dat er een afstand van 10 m ten opzichte van de voorliggende perceelsgrens gerespecteerd wordt; gelet dat er

een recht van overweg met een breedte van 3 m voldoende is voor de ontsluiting naar de Everslaarstraat; gelet dat een gelijkaardig profiel aangehouden wordt als de te slopen schuur, nl. kroonhlijsthoogte van 3 m en zadeldak. En bijgevolg richt het ontwerp zich qua gabariet naar de te slopen stal en blijft de afstand tot de voorliggende perceelsgrens voldoende ruim om de privacy van de voorliggende woning te garanderen."

Het tweede middel is ongegrond.

..."

2.4.

De verzoekende partijen voegen daar nog aan toe:

"...

19. Opnieuw valt op dat noch verwerende partij, noch tussenkomende partij er in slagen aan te tonen dat de woning van verzoekers effectief betrokken werd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook eenvoudig niet het geval.

Samengevat komt de motivering van verwerende partij, overigens bevestigd in de antwoordnota, er op neer dat het feit dat er slechts een beperkte tuinzone is te wijten is aan de eigen keuze van verzoekers, en dat zij daaruit geen rechten kunnen putten naar de andere percelen toe. Daarnaast wordt gesteld dat de hinder die verzoekers zouden leiden te relativiseren zou zijn, nu er ter plaatse al een schuur aanwezig zou zijn.

20. Met verwijzing naar hetgeen in het verzoekschrift werd gesteld, moet worden vastgesteld dat deze motivering absoluut onaanvaardbaar is, en niet weerhouden kan worden. Bij het beoordelen van een aanvraag, moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand in de omgeving. Dit is in casu de woning van verzoeker, met beperkte tuinstrook. Dit kan niet buiten beschouwing gelaten worden, of verzoeker nu zelf gekozen zouden hebben voor deze inplanting of niet (overigens is dit onzin, uiteraard gebeurt zulks in samenspraak met de gemeente, en wordt maximaal rekening gehouden met de inplanting van woningen in de onmiddellijke omgeving).

21. Het is absoluut onaanvaardbaar dat een vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening er van uit gaat dat geen rekening gehouden moet worden met het onmiddellijk aanpalend pand. Dit is al helemaal niet het geval wanneer de reden daartoe is dat het betrokken pand een beperkte tuinstrook heeft, dan wel nu reeds uitkijkt op een schuur. Het is evident dat de impact van een nieuwbouwwoning op een bestaand pand, met net als essentieel kenmerk de kleine tuin, beoordeeld moet worden. Dit gebeurde ten onrechte niet.

22. Wat tenslotte de opmerking aangaande de naastliggende ontsluitingsweg betreft, toonden verzoekers reeds aan dat dit een contradictie is in de besluitvorming, die illustreert dat verwerende partij zich niet de moeite getroost heeft een eigen motivering te formuleren, en de toestand ter plaatse in concreto te beoordelen. Tussenkomende partij tracht dit element te beantwoorden door te spreken van een materiële vergissing.

Verwerende partij zou bedoeld hebben dat de toegangsweg geen bijkomende hinder zou doen ontstaan. Nochtans is dit niet in overeenstemming met hetgeen de deputatie zelf aanvoert in haar antwoordnota. De vermelding als zou er nog meer bijkomende hinder veroorzaakt worden zou een bewuste vermelding van verwerende partij geweest zijn.

23. Een en ander geeft het gebrekkig karakter van de motivering van de bestreden beslissing des te duidelijker aan. De bestreden beslissing is dermate slecht gemotiveerd, dat geen van de betrokkenen nog kan afleiden welke motieven 'echte motieven' zijn, en welke materiële vergissingen, welke elementen bedoeld waren om aan te tonen dat er geen hinder is, en welke elementen net wel op hinder zouden duiden.

*24. Het voorgaande is duidelijk. Ook het tweede middel is gegrond.
...*

2.5.

De tussenkomen partij voegt niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen argumenteren in hun eerste middel dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de verenigbaarheid van lot 3 met een goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert, meer specifiek waarom, niettegenstaande het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gedeeltelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 januari 2016, bouwen in tweede bouwlijn kan worden toegestaan, en dat zonder de impact op de privacy van de verzoekende partijen te onderzoeken.

Tevens is de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen intern tegenstrijdig omdat de verwerende partij passages uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening van de toegangsweg naar lot 3 (die, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te smal is), overneemt.

De verzoekende partijen stellen in hun tweede middel dat de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening niet redelijk is omdat de verwerende partij onvoldoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, meer bepaald de woning en tuin van de verzoekende partijen vlakbij het perceel waarop, volgens de bestreden beslissing, in tweede bouwwoorde zal kunnen worden gebouwd.

De verwerende partij hecht, volgens de verzoekende partijen, daarenboven geen gevolg aan het motief in de bestreden beslissing dat de toegangsweg naar de woning in tweede bouwwoorde voor de verzoekende partijen onaanvaardbare hinder zal teweegbrengen.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd moet worden wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

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

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening vertrekt van de in de omgeving bestaande toestand.

Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan eerst rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, en naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, met de ordening in een ruimere omgeving.

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 en met voormelde in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde relevante aandachtspunten en criteria, zoals de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het project in de omgeving, heeft de verwerende partij een discretionaire bevoegdheid.

De Raad kan noch mag zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

De Raad moet wel, op basis van de concrete gegevens van het dossier, onderzoeken of de verwerende partij de feiten, waarop zij haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op basis daarvan in redelijkheid heeft beslist.

3.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij een bijzondere motiveringsplicht op, zowel formeel als materieel.

Daarenboven leggen artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO eveneens een materiële motiveringsplicht op aan de verwerende partij.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten.

De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting betekent dat er voor de beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en zorgvuldig vastgesteld worden, pertinent zijn en de beslissing juridisch moeten kunnen verantwoorden.

Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer er tijdens de administratieve procedure al anders is beslist, en ook wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar anders heeft geadviseerd, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht.

Wanneer de verwerende partij anders wil beslissen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing met betrekking tot dat ander standpunt des te concreter en zorgvuldiger neemt en dat de standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet daar geen afbreuk aan.

De verwerende partij moet vermelden of afdoende laten blijken waarom zij de argumenten van eerdere beslissingen of van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet.

Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom de verwerende partij anders beslist.

Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel moet de verwerende partij haar (andersluidende) beoordeling baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

Wanneer in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verscheidene ongunstige aspecten concreet aan bod komen, moet de verwerende partij bijzonder en zorgvuldig aandacht besteden aan de andersluidende beoordeling van die aspecten.

4.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

“...

4 De goede ruimtelijke ordening

[...]

Het lot 3 beoogt de oprichting van een woning in tweede bouwzone. Er dient omzichtig te worden omgegaan met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone. De klassieke 50m diepe woonlinten zijn immers ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot ontwikkeling van voldoende grote percelen met voldoende diepte en kunnen in principe geen aanleiding geven tot bouwen in tweede bouwzone. Het is dan ook niet aangewezen om lukraak residentiële bewoning in de tweede bouwzone te creëren zonder enige voorafgaandelijke ordening.

In huidig verkavelingsontwerp wordt het lot 3 voorzien achter het perceel met woning nr. 34. Dit betreft een 24m diep perceel, dat recent bebouwd werd met een woning die ondertussen bewoond is. De specifieke configuratie van dit perceel heeft de eigenaars ervan niet weerhouden om het te bebouwen met een vrijstaande woning met behoud van een achtertuinstrook van 8m, een keuze waarmee deze toentertijd konden leven.

Dat deze woning maar over een beperkte tuinzone beschikt is niet bepalend voor onderhavige aanvraag.

De bouwzone op lot 3 kan bebouwd worden met een woning met zadeldak met kroonlijsthoogte 3m en nokhoogte 6,75m en wordt ingeplant op 10m van de scheiding met het voorliggende perceel, de 45° regel respecterend.

Een dergelijke inplanting van een woning op het lot 3 zal geen aanleiding geven tot aantasting van de privacy voor de voorliggende woning nr. 34. Tussen de voorziene bebouwbare oppervlakte en de woning op het voorliggend perceel ligt 18 m.

Het argument dat heden een grote garage/schuur aanwezig is met een gelijkaardig gabariet als de te bouwen woning, wordt bijgetreden, ook al heeft een woning brengt een andere dynamiek.

Het lot 3 wordt ontsloten via een 2,90m brede toegangsweg welke zich bevindt langsheen de linker zijdelingse perceelsgrens van het voorliggende perceel nr. 34, hetgeen de hinder voor deze woning nog vergroot.

De ingediende bezwaren dienen dan ook als ongegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving.

*Uit voorgaande dient geconcludeerd dat de aanvraag voldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat het voorliggend voorstel resulteert in een duurzaam en zuinig ruimtegebruik, zonder de draagkracht van het terrein of van de omgeving te overstijgen. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening niet aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.
..."*

De verwerende partij besluit samengevat op basis van de volgende motieven tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

- (1) Hoewel omzichtig moet worden omgegaan met bouwen in tweede bouwzone kan het bouwen in tweede bouwzone in onderhavige casus worden aanvaard omdat de eigenaars van woning nr. 34 bij het bebouwen van hun perceel met een vrijstaande woning destijds konden leven met een achteruitbouwstrook van 8 meter en de diepte van die tuinzone niet bepalend is voor de aanvraag, aangezien de bouwzone voor lot 3 op 10 meter van de scheidingslijn met het voorliggende perceel wordt voorzien, de 45° regel en een afstand van 18 meter tussen de bebouwing respecterend;
- (2) Het bouwen in tweede bouwzone kan tevens worden aanvaard omdat er vandaag reeds een grote garage/schuur aanwezig is met een vergelijkbaar gabariet, ook al heeft een woning een andere dynamiek;
- (3) De hinder voor de woning nr. 34 nog wordt vergroot door de omstandigheid dat lot 3 ontsloten wordt via een 2,90 meter brede toegangsweg die zich langs de linkse perceelsgrens van perceel nr. 34 bevindt.

5.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op basis van de volgende motieven echter de onverenigbaarheid van lot 3 met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

4 De goede ruimtelijke ordening

[...]

Het lot 3 beoogt de oprichting van een woning in tweede bouwzone. Er dient omzichtig te worden omgegaan met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone. De klassieke 50m diepe woonlinten zijn immers ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot ontwikkeling van voldoende grote percelen met voldoende diepte en kunnen in principe geen aanleiding geven tot bouwen in tweede bouwzone. Het is dan ook niet aangewezen om lukraak residentiële bewoning in de tweede bouwzone te creëren zonder enige voorafgaandelijke ordening.

In huidig verkavelingsontwerp wordt het lot 3 volledig voorzien achter het perceel met woning nr. 34. Dit betreft een ondiep perceel van slechts 24m diepte, bebouwd met een recente woning (nog niet afgewerkt). Hierdoor beschikt de woning over een beperkte tuinzone. Ondanks het gegeven dat de bouwzone op lot 3 wordt ingeplant op 10m van de scheiding met het voorliggende perceel, dient geconcludeerd dat de oprichting van een woning op het lot 3 aanleiding zal geven tot aantasting van de privacy voor de voorliggende woning nr. 34. Het argument dat heden een grote garage/schuur aanwezig is met een gelijkaardig gabariet als de te bouwen woning, kan niet weerhouden worden.

Immers, een woning brengt een veel grotere dynamiek met zich mee. Bovendien wordt het lot 3 ontsloten via een 2,90m brede toegangsweg welke zich bevindt langsheen de linker zijdelingse perceelsgrens van het voorliggende perceel nr. 34, hetgeen de hinder voor deze woning nog vergroot.

De ingediende bezwaren dienen dan ook als gegrond geëvalueerd inzake de aspecten van de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat de maximalisatie van het aantal woongelegenheden primeert. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voor lot 3 geen verkavelingsvergunning te verlenen omdat:

- (1) Omzichtig moet worden omgegaan met bouwen in de tweede bouwzone en in dit geval een bouwzone wordt voorzien achter aan een perceel met een diepte van slechts 24 meter, bebouwd met een recente woning, waardoor die woning beschikt over een beperkte tuinzone. Ondanks de afstand van 10 meter van de scheidingslijn moet geconcludeerd worden dat de oprichting van een woning op lot 3 aanleiding zal geven tot aantasting van de privacy;

- (2) Het argument dat een grote schuur/garage aanwezig is op lot 3 kan niet weerhouden worden aangezien zo'n schuur/garage een andere dynamiek met zich meebrengt;
- (3) De hinder voor de woning nr. 34 nog wordt vergroot door de omstandigheid dat lot 3 ontsloten wordt via een 2,90 meter brede toegangsweg die zich langs de linkse perceelsgrens van perceel nr. 34 bevindt.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren weigert eveneens voor lot 3 een verkavelingsvergunning op basis van de volgende motieven:

“ ...

overwegende dat lot 3 een inplanting van een vrijstaande woning voorziet in tweede bouwzone en de privacy van de voorliggende woning in gedrang brengt; Overwegende dat de toegang wordt genomen door een toegangsweg van slechts 2,90m en dit een te beperkte breedte is;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend en als gegrond beschouwd worden voor wat betreft lot 3 en dit niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

...”

6.

Een inplanting in tweede bouwlijn is niet per definitie onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, maar de beoordeling van zulke aanvraag vergt, zoals bij elke andere aanvraag, vooreerst een concreet onderzoek naar de verenigbaarheid met de in de omgeving relevante bestaande toestand, rekening houdend met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO vermelde relevante aandachtspunten en criteria.

Geen enkele procespartij ontkent dat het perceel van de verzoekende partijen een onderdeel is van de in de omgeving relevante bestaande toestand.

De eventuele hinder, meer bepaald privacyhinder, die de bouw van een woning voor de verzoekende partijen kan teweegbrengen, is een criterium dat bij de beoordeling van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening moet worden betrokken.

De bestreden beslissing bevat echter niet de minste overweging waaruit kan worden afgeleid dat de verwerende partij het project verenigbaar acht met de privacy van de verzoekende partijen.

Dat de verzoekende partijen hun woning nog maar recent gebouwd hebben, en zich toen hebben kunnen neerleggen bij een beperkte tuindiepte, neemt niet weg dat de verwerende partij de aanvraag moet beoordelen in functie van de in de omgeving bestaande toestand, dat wil zeggen: rekening houdend met de specifieke configuratie van het perceel en de woning van de verzoekende partijen.

Aangezien lot 3 alleen via een toegangsweg kan worden bereikt, is het evident dat de verwerende partij ook de impact van de toegangsweg op de in de omgeving bestaande toestand,

in het bijzonder het perceel en de woning van de verzoekende partijen, concreet moet onderzoeken.

De vaststelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de 45°-regel gerespecteerd wordt, de afstand tussen de woning van de verzoekende partijen en de bouwzone 18 meter bedraagt en de verzoekende partijen vroeger ook op een schuur uitkeken, geeft geen blijk van een concreet onderzoek naar de impact van een vergunning voor de verkaveling van lot 3 op de privacybeleving van de verzoekende partijen, en kan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (dat de bouw van een woning leidt tot aantasting van de privacy van de verzoekende partijen) niet weerleggen.

De verwijzing naar een schuur is niet pertinent omdat de verwerende partij zelf bevestigt dat een woning een andere dynamiek teweegbrengt dan een schuur en de verzoekende partijen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren niet de visuele hinder, maar wel de impact op de privacy problematisch achten.

De door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar problematisch bevonden ligging en breedte van de toegangsweg langs de linkse perceelsgrens van het perceel van de verzoekende partijen is geen overtoollig gegeven, maar wel degelijk een element dat op zich de weigering van de aanvraag kan verantwoorden.

Dat uit een integrale lezing van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag verenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening is helemaal niet afdoende, wanneer uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de verwerende partij de aanvraag op een essentieel punt verenigbaar acht met die goede ruimtelijke ordening.

Los van de vraag of de overname van de passage uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een 'vergissing' is (hetgeen toch niet blijkt uit de antwoordnota van de verwerende partij), is die vergissing alleszins geen materiële vergissing.

De Raad oordeelt dat niet kan worden begrepen waarom de verkavelingsaanvraag voor lot 3 verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, wanneer de toegangsweg langs het perceel van de verzoekende partijen de hinder voor de verzoekende partijen nog 'vergroot', zodat die passage in de bestreden beslissing bevestigt dat de bestreden beslissing onzorgvuldig genomen is, met tegenstrijdige motieven voor de beoordeling van een essentieel onderdeel van de aanvraag, die intern tegenstrijdig zijn en helemaal niet afdoende ter weerlegging van de andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren en van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De overwegingen in de bestreden beslissing beantwoorden dus niet aan de strengere eisen van formele motivering en zorgvuldigheid, die voor de verwerende partij een andere beslissing verantwoordt dan geadviseerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dan genomen door het college van college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren.

Het eerste en het tweede middel zijn dan ook gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Paul BAUWENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 mei 2016, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in drie loten op een perceel gelegen te 9160 Lokeren, Everslaarstraat 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1390S.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS