

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0563
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0640-A

Verzoekende partij de heer **Patriek ROGOLLE**

vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem van 14 november 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de heer en mevrouw Christophe SPRIET – Nathalie PELTOT (hierna de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens beperkt aangepast plan en onder voorwaarden voor het bouwen van twee woningen als groepswoningbouw op de percelen gelegen te 8870 Emelgem (Izegem), Sergeant Seghersstraat zn met als kadastrale omschrijving afdeling 2/EMELGEM, sectie A, nummers 0676S en 0680E.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 september 2018.

Advocaat Ruben VANSTEENKISTE voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem verleent op 9 november 2015 een verkavelingsvergunning voor twee kavels in open bebouwing. Na administratief beroep van de verzoekende partij heeft de verwerende partij de verkavelingsvergunning geweigerd op 24 maart 2016.

2.

De aanvragers dienen op 15 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van twee woningen als groeps woningbouw" op de percelen gelegen te 8870 Emelgem (Izegem), Sergeant Seghersstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979 in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 augustus 2016 tot en met 8 september 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Cluster Stadsontwikkeling adviseert op 1 september 2016 gunstig.

De dienst Openbare Werken adviseert op 1 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 15 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 oktober 2016 ongunstig:

"...

Legaliteitstoets en openbaar onderzoek

Voorliggende aanvraag is opmerkelijk gezien de eerdere weigering van de verkavelingsvergunning die eenzelfde finaliteit voor ogen had. Aanvrager neemt aan dat het louter veranderen van het instrument (verkavelingsvergunningsaanvraag naar stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) volstaat om het project alsnog vergund te krijgen. Hiermee wordt de eerder gevoerde beroepsprocedure met uitvoerig opgebouwde motivatie gebanaliseerd.

In tegenstelling tot wat de aanvrager in de motivatienota beweert, kan voorliggende aanvraag allesbehalve als een groeps woningbouwproject worden gezien, zoals bedoeld door de decreetgever als mogelijkheid om woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen. Uit voorliggende aanvraag blijkt duidelijk dat hier geen sprake is van een doordachte ruimtelijke ordening, in de vorm van een groeps woningbouw, maar dat de ordening louter is ingegeven vanuit een feitelijke eigendomstoestand en de bouwwens van de aanvrager. De vergunningsaanvraag legt een hypotheek op de ruimtelijk logische verder ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied. De decreetgever had deze vorm van fragmentarisch aansnijden van delen van een samenhangend woonuitbreidingsgebied, niet passend binnen een ruimer inrichtingsplan, duidelijk niet voor ogen bij het formuleren van de bijhorende voorschriften.

De aanvraag kent, net zoals de eerder geweigerde verkavelingsvergunningsaanvraag 2 legaliteitsbelemmering.

- 1. De aanvraag kan, niet gezien worden als een groeps woningbouwproject.*

2. De aanvraag wijkt, volgens de deputatie af van de gemeenteraadsbeslissing rond het tracé der wegen d.d. 3/03/2007.

Deze aanvraag doorstaat bijgevolg de legaliteitstoets niet en is niet voor vergunning vatbaar.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft een fragmentarische ontwikkeling van 2 bouwkavels in een woonuitbreidingsgebied, dat niet alleen een hypothek legt op een logische ruimtelijke ordening voor het volledige nog te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied, maar evenzeer niet past bij de omliggende percelen, omwille van voorgestelde kavelgrootte. De ontsluiting van de aanpalende gronden, gelegen in het woonuitbreidingsgebied, naar de Sergeant Segersstraat wordt door voorliggende aanvraag onmogelijk.

Aanvrager kan dan wel aantonen dat het nog mogelijk is deze grond via een andere naastgelegen verkaveling te ontsluiten, hiermee wordt echter volledig aan de essentie van een goede en doordachte ruimtelijke ordening voorbij gegaan.

Deze afweging illustreert waarom het niet is aangewezen om het woonuitbreidingsgebied op een dergelijk fragmentarische en ondoordachte manier te ontwikkelen, zonder een totaalvisie op de mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Een louter illustratief schetsontwerp dat door aanvrager wordt aangereikt hieromtrent volstaat hierin niet. Flagrant is trouwens de perceelsgrootte die voor de ontwikkeling op de aanpalende percelen wordt voorgesteld, die dan weer wel is afgestemd op de gewenste woondichtheid. Bijgevolg is het voorstel niet in overeenstemming of in overeenstemming te brengen mits het opleggen van voorwaarden, met de goede ruimtelijke ordening.

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 14 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

In het kader van een voorgaande vergunningsaanvraag heeft de Deputatie in navolging van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar geoordeeld dat deze aanvraag dient te worden onderworpen aan de goedkeuring van de gemeenteraad inzake het wegenistracé (referentie Deputatie B/2015/447). Als grondslag hiertoe wordt aangehaald dat de aanvraaglocatie binnen een “zone latere uitbreiding” overeenkomstig de beslissing van de gemeenteraad d.d. 03.03.2007 inzake het wegenistracé voor de verkaveling Van Daele. Aangezien de voorliggende aanvraag voorziet in privatieve kavels met privatieve toegangsweg zou worden afgeweken van de beslissing van de gemeenteraad d.d. 03.03.2007.

Het college onderschrijft deze beoordeling niet. In de beslissing van de gemeenteraad wordt deze doortrekking van de wegenis enkel als een suggestie en niet als een vaststaand feit beschouwd, hetgeen duidelijk blijkt uit de gehanteerde bewoording “het voorziet een mogelijkheid tot doortrekking van de wegenis op de aanpalende percelen”. Bovendien kon de gemeenteraad onmogelijk uitspraak doen omtrent het tracé van deze potentiële toekomstige wegenis aangezien de toenmalige vergunningsaanvrager niet was gemandateerd door de eigenaars van de aanpalende percelen, alwaar deze “zone voor latere uitbreiding” is gelegen, om in hun naam en voor hun rekening dit toekomstige tracé over hun eigendommen te bepalen.

Het bij de toenmalige verkaveling Van Daele ingediend verkavelingsplan kan, voor wat betreft de percelen gelegen binnen de “zone voor latere uitbreiding” dan ook enkel worden

beschouwd als een richtinggevend inrichtingsplan en niet als een bindend document inzake wegenistracé.

De aanvrager heeft een inrichtingsstudie bij de aanvraag gevoegd waaruit blijkt dat bij afwerking van de Sergeant Segerstraat afdoende ontsluitingsalternatieven mogelijk zijn voor wat betreft de overige percelen die binnen het woonuitbreidingsgebied zijn gelegen, waaronder een ontsluiting via de Vinkenlaan over de door de Ovam gesaneerde site Alluc Parmentier. Het college is van oordeel dat deze ontsluitingswijze de voorkeur geniet. De Sergeant Segerstraat betreft een weg met een eerder smalle wegzate, waardoor een beperking van het doorgaand verkeer in functie van de verkeersveiligheid en parkeerbeleid wenselijk is. Deze wenselijkheid blijkt aanvullend ook uit het akkoord van de verschillende bewoners van de Sergeant Segerstraat met de voorliggende aanvraag.

Bij de ontwikkeling van de site Alluc Parmentier zal er dan ook op worden toegezien dat ontsluitingsmogelijkheid wordt geboden voor de overige percelen binnen het woonuitbreidingsgebied.

Het college is van mening dat een diversiteit in woningaanbod en kavelgrootte een meerwaarde betekend. De woondichtheid van het woonuitbreidingsgebied kan in zijn totaliteit bekeken worden. Gezien de dichtheden van de reeds vergunde verkavelingen (Sergeant Segersstraat en Vinkelaan), kan voorliggende aanvraag met een eerder afwijkende typologie en kavelgrootte wel overwogen worden.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

De voorwaarden die gesteld worden in het advies van de dienst openbare werken zijn stipt na te leven :

- De aanleg van voetpaden en opritten op het openbaar domein dient uitgevoerd te worden door de verkavelaar. Er wordt een hellingsgraad van 3 % voorzien voor de aanleg van opritten en voetpaden op het openbaar domein.***
- Vloerpad wordt bepaald bij de lijnstelling.***
- Het terrein dient zijn natuurlijke glooiing te behouden.***

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 13 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep leggen de aanvragers op 15 februari 2017 een verweernota neer.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 februari 2017 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De bouwplaats ligt volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied.

...

Het betreft een stedenbouwkundige aanvraag voor een groepswoningbouwproject.

Artikel 1.2, 7° van het Decreet Grond- en Pandenbeleid definieert ‘groepswoningbouw’ als “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn”.

Huidige aanvraag betreft een stedenbouwkundige aanvraag. In het beroepschrift wordt gesteld dat een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk is. In tweede orde wordt er gesteld dat er geen sprake is van een groepswoningbouwproject.

Conform de interpretatieve bepaling is er geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning vereist indien “op de kavels eerst een of meer gebouwen worden “opgericht”, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. Met de term ‘opgericht’ wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet meer kan vervallen. (...). Dit geldt ook voor groepswoningbouwprojecten.

*Evenwel dient vastgesteld dat de percelen die het voorwerp van de aanvraag uitmaken niet volledig overeenstemmen met de kadastrale percelen A676s en A680e. De scheidingsgrens met het perceel A677g is immers gewijzigd. Van zodra er sprake is van het verdelen van gronden om minstens één kavel te verkopen of onder een gelijkwaardige overdrachtsvorm aan te bieden mét het oog op woningbouw, is er een verkavelingsvergunning vereist. Deze ontbreekt hetgeen meteen een **legaliteitsbelemmering** impliceert. Hoewel de aanvraag een stedenbouwkundige aanvraag tot groepswoningbouw betreft, wordt geheel ondergeschikt opgemerkt dat op het bouwplan ook wordt gewerkt met de loten 1 en 2... .*

Gelet op bovenstaande legaliteitsbelemmering wordt geheel ten overvloede nog het volgende aangehaald:

Wat het aspect groepswoningbouw betreft dient vastgesteld dat het ontwerp inhoudelijk quasi identiek is aan de eerdere geweigerde aanvraag tot verkavelingsvergunning. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde destijds vast dat gezien het frappant verschil in omvang tussen beide loten, alsook tussen de loten en de aanpalende percelen én de grote vrijheid inzake architectuur en afwerking, er geen sprake kon zijn van groepswoningbouw. Er is sprake van een onevenwicht tussen beide loten en de schaal van de omgeving.

In het kader van deze aanvraag dient vastgesteld dat het materiaalgebruik op elkaar is afgestemd en er wordt voorzien in een gezamenlijke oprit. Evenwel blijft het onevenwicht tussen beide loten behouden. Het perceel met woning 1 is drie keer zo groot als dat van woning 2. Tevens zijn er geen garanties dat er sprake zal zijn van een gemeenschappelijke werf, het betreft een loutere bewering in de aanvraagnota. De aanvraag zoals deze voorligt stemt niet overeen met de ratio legis van de voorziene ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied en het begrip “groepswoningbouw”.

De deputatie stelde naar aanleiding van de vorige verkavelingsaanvraag dat “Stellen dat een project voor groepswoningbouw geen alleenstaande woningen kan omvatten of dat de omvang van de percelen een beoordelingscriterium vormt is niet correct. Een dergelijke zienswijze voegt immers voorwaarden toe aan de definitie van het begrip groepswoningbouw in de zin van artikel 5.1.1 KB 28 december 1972 en artikel 1.2, 7° DGPB.”. Ook 2 loten kunnen volgens het besluit van de deputatie als een groepwoningbouwproject worden beschouwd indien duidelijk blijkt dat het samenhangend karakter en de gelijktijdige oprichting worden gewaarborgd. Dit bleek niet uit de destijds opgemaakte verkavelingsvoorschriften. Daaruit werd door de deputatie alsnog besloten dat er geen sprake was van een groepswoningbouwproject en de aanvraag dus strijdig was met de bestemmingsvoorschriften.

Naar aanleiding van de voorgaande aanvraag werd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het volgende gesteld:

“De gemeenteraad keurde dd. 03.03.2007 de wegenistracé goed voor de verkaveling Van Daele. Op dit plan staat ter hoogte van huidige verkavelingsplan “zone latere uitbreiding”. De gevraagde verkaveling voorziet een private weg voor lot 1 i.p.v. een tracé voor openbare wegenis.

*Een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg kan pas na een beslissing van de gemeenteraad omtrent het tracé der wegen. Aangezien de gemeenteraadsbeslissing ontbreekt ontstaat er een tweede **legaliteitsbelemmering**.”*

Middels huidige aanvraag wordt voorzien in een private oprit voor beide loten alwaar ook de brievenbussen en zone voor vuilnisophaling zijn voorzien. Het college stelt dat de doortrekking van de wegenis op de aanpalende percelen (in casu deze van aanvrager en beroeper) slechts een suggestie was en de gemeenteraad niet bevoegd was om zonder mandaat dit tracé over hun eigendommen te bepalen. Het gaat om een richtinggevend plan en geen bindend document.

*De aanduiding van mogelijke ontwikkelingen op de percelen van aanvrager en beroeper is inderdaad slechts indicatief aangeduid. Wel dient nagegaan of het ontwerp de ontwikkeling van de rest van het woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang brengt (cfr. infra). Waar evenwel niet mee kan worden ingestemd is met het zogenaamd privaat karakter van de voorziene gezamenlijke oprit. Op het plan worden in de private wegenis immers rooilijnen aangeduid. Nu een rooilijn de grens tussen het openbaar en het privaat domein weergeeft dient vastgesteld dat de voorziene bijkomende wegenis wel degelijk een openbaar karakter heeft. Derhalve is dus wel degelijk een beslissing van de gemeenteraad vereist. Dit vormt eveneens een **legaliteitsbelemmering**.*

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmeringen wordt enkel ten overvloede het volgende opgemerkt:

De aanvraag voorziet in het bouwen van twee woningen op een perceel van 1600m² en 500m².

Een perceel van 1600m² komt in de directe omgeving niet voor en staat in contrast met de aanpalende verkaveling. Zelfs tussen beide percelen is er een frappant verschil nu perceel 1 drie keer zo groot is als perceel 2. De stelling van het college dat ruimere loten passen in het gedifferentieerd aanbod dat de gemeente wil aanbieden kan in dit opzicht dan ook niet worden gevolgd. Aanvrager creëert één zeer groot lot en gelet op het feit dat een ontwikkeling onder de noemer “groepswooningbouw” de enige mogelijkheid is om deze gronden reeds aan te snijden, is het voorzien van een tweede beperkt perceel de enige mogelijkheid hiertoe. Voorliggend ontwerp is niet verenigbaar met de schaal van de omgeving. Ook de bouwtypologie (open woningen) wijkt af van de gesloten en halfopen woningen in de omgeving. De percelen palen enerzijds aan verkaveling ‘Van Dale’ en aan nog te ontwikkelen gronden anderzijds.

De schaal van het project werd ook reeds in de beslissing van de deputatie dd. 24 maart 2016 in vraag gesteld:

“Evenwel dient vastgesteld, in tegenstelling tot wat wordt beweerd, de voorziene kavelgroottes van 500m² en 1600m² niet gangbaar zijn in deze omgeving. Ook het

verschil in omvang tussen beide kavels is aanzienlijk, de vraag stelt zich dan ook of de schaal van het ontwerp verenigbaar is met de omgeving en het principe van de duurzame goede ruimtelijke ordening?”

Zoals bij alle aanvragen waarbij een deel van het woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden en de eigendomsstructuur van de overige gronden verdeeld is, stelt zich de vraag naar eventuele hypotheek op de verdere ontwikkeling van het gebied. Zowel in deze, als in voorgaande aanvraag meent beroeper dat de ontwikkeling van zijn gronden in het gedrang komt.

Volgens de aanvrager en het college is een ontsluiting via de Vinkenstraat en OVAM-site nog steeds mogelijk. Deze geniet de voorkeur omdat het profiel van de Sergeant Segersstraat te beperkt zou zijn om het resterend woonuitbreidingsgebied op te ontsluiten. Beroeper betwist dit en stelt zelf een aantal alternatieven voor.

De deputatie stelde in haar beslissing dd. 24 maart 2016 het volgende:

“Het komt niet aan de deputatie toe om te oordelen welke ontsluiting de voorkeur geniet. De gemeente is immers het best geplaatst om dit te beoordelen. Uiteraard dient de nodige aandacht te worden besteed aan het feit dat alle nog onbebouwde percelen een vlotte ontsluiting moeten kunnen krijgen via wegnis van het openbaar domein. Het aansnijden van gronden die deel uitmaken van een woonuitbreidingsgebied waarbij de belangen van verschillende grondeigenaars spelen dient in casu gepaard te gaan met een weldoordachte visievorming over de ontsluiting van dit gebied.”

Op heden is er nog geen sprake van een sanering van de OVAM-site en aansluiting op de Vinkenstraat. In het beroepschrift wordt gewezen op een bestaande muur tussen de percelen van beroeper en de OVAM-site.

De gemeente is best geschikt om het mobiliteitsaspect te beoordelen, evenwel zijn er op heden geen garanties dat de percelen van beroeper effectief ontsloten zullen kunnen worden. Daarenboven kan de nu beoogde ontwikkeling van de percelen van aanvrager waarbij de Sergeant Segersstraat wordt “afgeblokt” bij de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied aanleiding geven tot voldongen situaties inzake de ontsluiting, inplanting van loten,... . Van een algehele visie zoals aangehaald in het besluit van de deputatie is nog steeds geen sprake zo blijkt uit de diverse voorstellen van aanvrager en beroeper.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

*De **plaats van de aanvraag** ligt ten noordoosten van de markt van Izegem, in de deelgemeente Emelgem.*

*Het **ontwerp** voorziet het verkavelen van grond in 2 kavels voor open bebouwing. Lot 1 heeft een oppervlakte van 1598m² en lot 2 is 504m² groot.*

*De **deputatie** verklaarde in een eerder dossier dd. **24 maart 2016** het beroep gegrond en **weigerde** de vergunning (B/2015/447). De conclusie luidde als volgt:*

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verkavelen van grond in 2 loten; dat de aanvraag niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied en dit een eerste legaliteitsbelemmering vormt; dat ingevolge het ontbreken van een beslissing van de gemeenteraad er sprake is van een tweede legaliteitsbelemmering; dat ten overvloede enkele bemerkingen kunnen worden geformuleerd omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening;”

In het besluit werden wel reeds een aantal overwegingen meegegeven inzake de toepassing van het begrip groepswoningbouw en de aanleg van de wegenis (cfr. infra).

De aanvraag omvat het afsplitsen van kadastrale percelen waardoor een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning vereist is. Dit vormt een eerste legaliteitsbelemmering.

De aanvraag omvat het aanleggen van private wegenis, omdat er evenwel ook rooilijnen worden aangeduid is er wel degelijke sprake van openbare wegenis waarvoor een beslissing van de gemeenteraad is vereist. Dit vormt een tweede legaliteitsbelemmering.

De aanvraag is tevens niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening nu zowel de schaal van beide percelen als de typologie van de woningen niet verenigbaar is met de omgeving.

De gemeente is best geschikt om het mobiliteitsaspect te beoordelen, evenwel zijn er op heden geen garanties dat de percelen van beroeper effectief ontsloten zullen kunnen worden. Daarenboven kan de nu beoogde ontwikkeling van de percelen van aanvrager waarbij de Sergeant Segersstraat wordt “afgeblokt” bij de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied aanleiding geven tot voldongen situaties inzake de ontsluiting, inplanting van loten,...

*De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
...”*

In een aanvullende nota adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“ ...

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd volgende legaliteitsbelemmering aangehaald:

*“Evenwel dient vastgesteld dat de percelen die het voorwerp van de aanvraag uitmaken niet volledig overeenstemmen met de kadastrale percelen A676s en A680e. De scheidingsgrens met het perceel A677g is immers gewijzigd. Van zodra er sprake is van het verdelen van gronden om minstens één kavel te verkopen of onder een gelijkwaardige overdrachtsvorm aan te bieden mét het oog op woningbouw, is er een verkavelingsvergunning vereist. Deze ontbreekt hetgeen meteen een **legaliteitsbelemmering** impliceert. Hoewel de aanvraag een stedenbouwkundige aanvraag tot groepswoningbouw betreft, wordt geheel ondergeschikt opgemerkt dat op het bouwplan ook wordt gewerkt met de loten 1 en 2... .”*

De aanvrager argumenteert dat er geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is, aangezien dat “de notariële verkoopakte reeds werd verleden en cliënten aldus op heden eigenaars zijn van de aanvraaglocatie”. Aanvrager is aldus van oordeel dat het verlijden van de notariële akte van rechtswege tot de kadastrale verdeling van de betrokken percelen

leidt, waardoor de eigenlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet meer zou voorzien in een opsplitsing van percelen.

Deze argumentatie is echter niet correct: uit de akte blijkt duidelijk dat de betrokken percelen verkocht werden m.o.o. woningbouw.

Met de beroeper dient vastgesteld dat aldus een splitsing heeft plaatsgevonden en de gronden aangeboden en verkocht werden nog voor er woningen werden opgericht. Het feit dat er reeds een verkoop is geweest van de gronden die notarieel is bekrachtigd, bevestigt dat er wel degelijk een verkavelingsplicht bestaat.

Concreet dient men een (regulariserende) verkavelingsaanvraag in te dienen om de percelen van de verkoper te verkavelen, waarna de aanvragers op de aangekochte percelen een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kunnen indienen.

De vraag werd gesteld om de vergelijkbaarheid met het dossier 2016/433 na te gaan. Dit betreft een andere situatie: de percelen werden opgesplitst en hernummerd via notariële akte, maar dit betrof een schenking van ouder naar kind.

*Een schenkingsakte valt niet onder artikel 4.1.1.14° VCRO. In dit artikel wordt 'verkavelen' expliciet als volgt gedefinieerd: "een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te **verkopen** of te **verhuren voor méér dan negen jaar**, om er een **recht van erfpacht of opstal** op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies."*

*In het dossier 2016/433 betrof het een schenking, dit valt daar niet onder.
In voorliggend dossier (2016/467) betreft het een verkoop m.o.o. woningbouw.*

De conclusie blijft dus dat er voorafgaandelijk aan huidige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een verkavelingsvergunning diende te worden verkregen voor het afsplitsen van de betrokken percelen toebehorend aan aanvrager-koper t.o.v. de percelen die verder eigendom blijven van de verkoper.

Gelet op deze legaliteitsbelemmering is een stedenbouwkundige vergunning op vandaag niet aan de orde. Er dient eerst een 'regulariserende' verkavelingsvergunning aangevraagd te worden.

*De conclusie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar blijft aldus gelden.
..."*

Na de hoorzitting van 21 februari 2017, waarop de verzoekende partij nog een aanvullende nota neerlegt, verklaart de verwerende partij het beroep op 16 maart 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens beperkt aangepast plan en onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

" ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De bouwplaats ligt volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied.

..."

Het betreft een stedenbouwkundige aanvraag voor een groepswoningbouwproject.

Artikel 1.2,7° van het Decreet Grond- en Pandenbeleid definieert 'groepswoningbouw' als "het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn".

Huidige aanvraag betreft een stedenbouwkundige aanvraag. In het beroepsschrift wordt gesteld dat een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk is. In tweede orde wordt er gesteld dat er geen sprake is van een groepswoningbouwproject.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was van oordeel dat het standpunt van de beroeper kan gevolgd worden waar deze stelt dat er een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning vereist is en motiveerde dit standpunt als volgt:

...

Met deze beoordeling wordt echter voorbij gegaan aan volgende drie componenten om van verkavelen te kunnen spreken:

- 1. Verdelen van een grond in 2 of meer loten : scheiding van grond in twee of meer aanwijsbare delen*
- 2. Om ten minste 1 van de kavels te verkopen*
- 3. Met het oog op woningbouw: verkoper heeft niet intentie om een woning op te richten*

Alhoewel deze zienswijze principieel correct is en dus normalerwijze een voorafgaande verkavelingsvergunning was vereist, dient de Deputatie vast te stellen dat op basis van de juridische gegevens die op het ogenblik van de beslissing door de Deputatie voorhanden zijn, de zienswijze van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet meer kan worden onderschreven.

Zo legt de vergunningsaanvrager een notariële verkoopakte voor, waarin geen opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Door het onvoorwaardelijk verlijden van de notariële verkoopakte is de kadastrale opsplitsing (prekadastratie) en juridische eigendomsoverdracht een feit. De Deputatie dient aldus vast te stellen dat de aanvraag – gelet op de tussenkomst van de notariële akte – niet langer voorziet in een opsplitsing van de percelen en de vergunningsaanvrager eigenaar is van de percelen met kadastrale omschrijving en begrenzing zoals aangegeven in de aanvraag. Bijgevolg is ter beoordeling van de voorliggende aanvraag geen voorafgaande verkavelingsvergunning (meer) vereist.

Voorts stelt zich de vraag of het daadwerkelijk gaat over een groepswoningbouw en niet over afzonderlijke projecten die door middel van één en dezelfde aanvraag worden ingediend. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt ter zake als volgt:

...

Zoals in de beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgenomen, heeft de deputatie in haar vorig besluit reeds gemotiveerd dat ook 2 loten kunnen beschouwd worden als groepswoningbouw. Weliswaar moet het samenhangend karakter en de gelijktijdige oprichting gewaarborgd zijn. De deputatie handhaaft dit standpunt.

De visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt niet onderschreven. In tegenstelling tot de voorgaande verkavelingsaanvraag, worden er in de voorliggende aanvraag afdoende garanties geboden omtrent de realisatie onder de vorm van groepswoningbouw.

Zo voorziet de aanvraag in twee woningen die rechtstreeks aan elkaar palen, een gelijkaardige architectuur hebben en die uit dezelfde materialen worden opgetrokken. Doordat er sprake is van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en niet van een

verkavelingsvergunning, wordt de architecturale samenhang van de woningen gegarandeerd. De woningen hebben een zeer duidelijke architecturale samenhang: de woningen worden opgetrokken in dezelfde materialen, ze hebben dezelfde dakvorm en qua gevelvoorkomen hebben zij een zeer gelijkaardige verschijningsvorm (witte gevelmaterialisatie, gevelritmiek en grote raampartijen). De woningen worden nauw bij elkaar opgericht en delen een gemeenschappelijke oprit. Bovendien voorziet de aanvraag niet in enige fasering, waardoor de woningen, gelet op de juridische vervelregeling inzake stedenbouwkundige vergunningen, wel in één werf dienen te worden opgericht.

Bovendien stelt de vraag zich op welke wijze de aanvrager in het aanvraagdossier anders zou kunnen garanderen dat er sprake is van een gemeenschappelijke werf, behoudens de verklaring hieromtrent in de aanvraagdocumenten, samen gezien met het feitelijke verband dat blijkt uit de overige documenten (gemeenschappelijke oprit, brievenbussen en huisvuilophaling, alsook de architecturale samenhang).

Ten einde iedere betwisting ter zake te vermijden, legt de Deputatie als vergunningsvoorwaarde op dat beide woningen via een gemeenschappelijke werf dienen te worden opgericht.

Voorts verwijst de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar de onderling afwijkende perceelsgrootte:

...

Wat betreft de voorziene perceelsgroottes wordt enerzijds gerefereerd naar de grotere percelen aan de Nachtegaalstraat en anderzijds naar de kleinere percelen van de aanpalende verkaveling Van Dale. Op die manier conformeren de verschillende perceelsgroottes zich wel degelijk naar de omgeving en is de voorziene differentiatie aanvaardbaar en passend in de nabije omgeving.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan bijgevolg niet bijgetreden worden waar gesteld wordt dat niet zou voldaan zijn aan de bepalingen van het inrichtingsbesluit. Zoals hierboven aangetoond zijn deze voorwaarden wel degelijk voldaan.

Hieromtrent dient de Deputatie op te merken dat dit geen beoordelingscriterium uitmaakt inzake de aftoetsing aan de definitie "groepswooningbouw". Dit argument dient aldus te worden ontmoet in de beoordeling omtrent de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en niet in de legaliteitsbeoordeling.

Verder argumenteert de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nog dat een beslissing van de gemeenteraad vereist is:

...

Deze beoordeling werd ingegeven door het feit dat er op het plan rooilijnen zijn aangeduid. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat dit een administratieve vergissing van de architect betreft. Het is wel degelijk de bedoeling een gemeenschappelijke, private oprit te voorzien voor beide woningen. Er werd bijgevolg een beperkt aangepast plan bezorgd waarop niet langer sprake is van 'rooilijnen'. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bemerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende beoordeling opgenomen in het verslag:

...

Wat betreft de differentiatie van de percelen en de schaal van het project werd hierboven reeds verantwoord dat de gevraagde perceelgroottes van ca. 1600m² en ca. 500m² aanvaardbaar zijn. Het is inderdaad zo dat de deputatie in haar beslissing dd. 24 maart 2016 nog bedenkingen formuleerde omtrent dit aspect. In huidig dossier en in zonderheid in de antwoordnota van aanvragers op het ingediende beroepsschrift wordt verduidelijkt dat de voorziene perceelsgrootte een doordachte keuze betreft. Er wordt enerzijds gerefereerd naar de grotere loten aan de Nachtegaalstraat en anderzijds naar de kleinere loten van de aanpalende verkaveling Van Dale. De voorziene perceelgroottes passen wel degelijk in de omgeving en zijn een verderzetting van de in de buurt reeds aanwezige differentiatie. De deputatie is dan ook van oordeel dat met huidig dossier voldoende is tegemoet gekomen aan de bedenkingen die werden geuit in haar beslissing dd. 24 maart 2016.

Aangaande de ontsluiting en de eventuele implicaties hierop ingevolge de OVAM-site, heeft de deputatie in haar vorige beslissing reeds duidelijk gesteld dat het niet aan haar toekomt te oordelen welke ontsluiting de voorkeur geniet. De gemeente is hiervoor beter geplaatst. Niettemin dient erop gewezen dat het argument van beroeper dat een ontsluiting via de Vinkenlaan niet mogelijk is zonder de medewerking van OVAM (in casu eigenaar van de tussenliggende percelen) in deze niet dienstig is, aangezien beroeper ook geen rechtstreekse ontsluiting op de Sergeant Segersstraat heeft: deze ontsluiting is ook niet mogelijk zonder de medewerking van de eigenaar van de tussenliggende percelen, in casu de aanvrager.

Verder kan ook nog vastgesteld worden dat de Vinkenlaan een bredere weg betreft dan de Sergeant Segersstraat en dat de Vinkenlaan betere aantakingsmogelijkheden heeft. Maar zoals gezegd, is dit een oordeel dat aan de gemeente toekomt. Aangezien het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat een ontsluiting van de percelen van de beroepindiener via de Vinkenlaan dient te gebeuren, kan de Deputatie dus akkoord gaan met de voorgestelde "afwerking" van de Sergeant Segerstraat. Het komt ter zake aan de vergunningverlenende overheid toe om bij de beoordeling van vergunningsaanvragen over de ontsluitbaarheid van het binnengebied te waken.

Bovendien heeft de vergunningsaanvrager weldegelijk de ontwikkelbaarheid van de percelen van de beroepindiener en dus het gehele binnengebied nagegaan in de motiverende nota (pagina 5 onder de titel "ontsluiting"). De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan dus niet worden gevolgd in zijn stelling dat er van een "algehele visie nog steeds geen sprake [is]". In de aanvraag werd afdoende aangetoond dat er een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid voorhanden is waarbij een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk is. Het komt uiteindelijk aan de beroepindiener toe om bij de uiteindelijke ontwikkeling van diens eigendommen te voorzien in de indeling van de loten. Besluitend dient aldus vastgesteld dat het argument van de ontsluiting niet gegrond is: voorliggend project belemmert de ontwikkeling van de percelen van beroeper niet.

Het ontwerp is te verantwoorden in de omgeving, aangezien de voorziene differentiatie een weerspiegeling is van de aanwezige kavels in de buurt.

Aangezien de percelen van de beroeper ingesloten liggen en op geen enkele openbare weg rechtstreeks aantakken en aangezien het vooral de gemeente is die dient te oordelen over de best mogelijke ontsluiting, is ook dit geen ruimtelijk argument.

Wat tot slot de financiële overwegingen betreft, dient opgemerkt dat dergelijke overwegingen geen plaats hebben in de beoordeling omtrent de al dan niet ruimtelijke wenselijkheid en inpasbaarheid van een project.

De deputatie stelt dan ook vast dat voorliggend ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van twee ééngezinswoningen op twee loten, enerzijds met een oppervlakte van 1598m² en anderzijds een oppervlakte van 504m²; dat dit ontwerp kadert binnen een groepswoningbouwproject; dat door het onvoorwaardelijk verlijden van de notariële verkoopakte de kadastrale opsplitsing (prekadastratie) en juridische eigendomsoverdracht een feit is; dat de Deputatie aldus dient vast te stellen dat de aanvraag – gelet op de tussenkomst van de notariële akte – niet langer voorziet in een opsplitsing van de percelen en de vergunningsaanvrager eigenaar is van de percelen met kadastrale omschrijving en begrenzing zoals aangegeven in de aanvraag; dat bijgevolg ter beoordeling van de voorliggende aanvraag geen voorafgaande verkavelingsvergunning (meer) vereist is; dat beide woningen in een gelijkaardige materiaalkeuze en architectuur worden opgetrokken; dat de woningen nauw bij elkaar worden opgericht en een gemeenschappelijke oprit delen; dat het wel degelijk de bedoeling is een gemeenschappelijke, private oprit te voorzien voor beide woningen; dat er bijgevolg een beperkt aangepast plan werd bezorgd waarop niet langer sprake is van 'rooilijnen'; dat wat betreft de voorziene perceelsgroottes enerzijds wordt gerefereerd naar de grotere percelen aan de Nachtegaalstraat en anderzijds naar de kleinere percelen van de aanpalende verkaveling Van Dale; dat de watertoets voor deze aanvraag positief is; dat in alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat, rekening houdend met het advies van de provinciale dienst Waterlopen, de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is; dat het ontwerp te verantwoorden is in de omgeving, aangezien de voorziene differentiatie een weerspiegeling is van de aanwezige kavels in de buurt; dat aangezien de percelen van de beroeper ingesloten liggen en op geen enkele openbare weg rechtstreeks aantakken en aangezien het vooral de gemeente is die dient te oordelen over de best mogelijke ontsluiting, dit ook geen ruimtelijk argument is; dat voorliggend ontwerp dan ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang bij de voorliggende vordering als volgt:

“ ...

2. Verzoekende partij stelt het beroep in als natuurlijk persoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de beslissing (artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO).

3. Verzoekende partij is eigenaar en bewoner van enkele percelen die gelegen zijn net naast de betrokken percelen van de vergunninghouder.

Meer concreet is de verzoekende partij eigenaar van de percelen 666C, 681v, 693g die grenzen aan de percelen van de vergunningsaanvrager (676s en 680e).

Zowel de percelen van de aanvraag als de percelen van de beroepsindiener maken deel uit van hetzelfde woonuitbreidingsgebied.

...

*4. De verzoekende partij heeft volgens artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO een **belang** bij huidige beroepsprocedure nu de niet bebouwde percelen van de verzoekende partij ingevolge de bestreden beslissing volledig ingesloten dreigt te zijn en haar percelen niet meer nuttig zal kunnen ontwikkelen en ontsluiten. De niet bebouwde percelen kunnen niet worden ontsloten via het bebouwde perceel van de verzoekende partij, nu dit perceel volledig is geordend door de woning, een bijgebouw en bijhorende tuin.*

*Naast het feit dat de beroepsindiener al grenst aan de percelen van de aanvrager, **legt de vergunninghouder met huidige aanvraag een volledige hypotheek op de verder ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied, inzonderheid van de percelen van de verzoekende partij.***

De hinder en het nadeel voor de verzoekende partij bestaat ook uit een fundamentele aantasting van zijn eigendom nu de verleende vergunning de ontwikkeling van de percelen die de verzoekende partij in eigendom heeft, volledig aantast.

5. Door de afgeleverde vergunning wordt een toekomstige ontsluiting voor de verzoekende partij volledig gehypothekeerd.

De vergunning voorziet een privatieve aansluiting van de loten 1 en 2 op de bestaande Sergeant Segersstraat maar verhindert op die manier dat de rest van het binnengebied van het WUG nog ontsloten en ontwikkeld kan worden via de Sergeant Segersstraat.

Aansluiting van de het bouwproject op de Sergeant Segerstraat:

...

6. De enige realistische ontsluiting van de onbebouwde percelen van de verzoekende partij, is een ontsluiting via de Sergeant Segersstraat:

Zoals reeds gezegd is een rechtstreekse ontsluiting naar de noordelijk gelegen Nachtegaalstraat via het bebouwde perceel van de verzoekende partij niet mogelijk, nu dit perceel volledig is ingenomen met de woning van de verzoekende partij, een bijgebouw en zijn tuin.

Bovendien is het zo dat een **verbinding naar de naastliggende Vinkenstraat niet mogelijk is** nu er een **scheidingsmuur** staat tussen het perceel A693g van de verzoekende partij en de OVAM-site (o.a. perceel A686c).

...

OVAM heeft bij de sanering van de OVAM-site kosten nog moeite gespaard om de scheidingsmuur te behouden (vb. stutten van de muur etc.). Op heden is er geen enkele zekerheid dat de scheidingsmuur gesloopt zal kunnen worden.

Scheidingsmuur:

...

In de mate er geen akkoord kan worden gevonden tussen partijen (OVAM) is een sloop niet mogelijk. Bovendien is er op vandaag geen enkele intentie bij OVAM om over te gaan tot de ontwikkeling van de grond. Ook los van de muur heeft de verzoekende partij geen enkel recht of titel om te ontsluiten over de grond van OVAM. En zelfs al zou OVAM overgaan tot de ontwikkeling van haar grond, dan nog bestaat er geen enkele zekerheid dat OVAM bereid zal zijn om een uitweg te verlenen aan de verzoekende partij.

Kortom, de enige zekerheid die er nu is het feit dat een ontsluiting voor de gronden van de verzoekende partij via de OVAM-site naar de Vinkenstraat momenteel **onmogelijk is**.

...

7. De percelen van de vergunninghouder grenzen aan de naastliggende bestaande verkaveling 'Van Dale' waarvoor de gemeenteraad van Izegem op 3 maart 2007 de wegengis goedkeurde.

Bij de goedkeuring van de wegenis werd op het plan ook al een "zone latere uitbreiding" voorzien om de verkaveling en de wegenis later te kunnen uitbreiden. De percelen van de aanvrager en de verzoekende partij zijn hierin opgenomen.

Verkavelingsplan:

...

Los van de vraag of al deze verkaveling al dan niet mee in rekening kan worden gebracht, is wel duidelijk dat Stad Izegem destijds de suggestie had om de verdere ontwikkeling te laten aansluiten op de Sergeant Segersstraat.

De Sergeant Segersstraat werd ter hoogte van de gronden van de heer en mevrouw SPRIET-PELTOT niet aangelegd als een pijpekop – in tegenstelling tot de zuidelijke tak van de straat -, maar wel als een niet beëindigde straat, om door te trekken naar de uitbreiding van de verkaveling in het naastliggende woonuitbreidingsgebied (o.a. de gronden SPRIET-PELTOT en de gronden verzoekende partij).

Het kortste stuk van (47 m) van de Sergeant Segersstraat is afgesloten met een pijpenkop en het langste stuk (63 m) niet. Dit is een duidelijke indicatie dat het de bedoeling is om deze straat te laten doorlopen.

Luchtfoto: ...

8. In een e-mail van 13 juli 2015 aan de verzoekende partij werd trouwens door Stad Izegem de ontsluiting via de Sergeant Segersstraat vooropgesteld (**stuk 3**):

“Er is ook geen andere mogelijkheid tot ontsluiting door de voorzieningen die gemaakt zijn rond de Gistelbeek in samenspraak met de provincie.”

Het mag duidelijk zijn dat het binnengebied van het woonuitbreidingsgebied als één geheel moet worden gezien en niet fragmentarisch via individualistische voorstellen ingevuld en ontwikkeld kan worden, althans niet als die individuele projecten de ontsluiting en ontwikkeling van de rest van het gebied hypothekeren.

9. Bij de aankoop van het perceel 681v door de verzoekende partij in 2008 was in de authentieke akte uitdrukkelijk het volgende bepaald, **op basis van inlichtingen van de gemeente!** (**stuk 4**):

...

*De authentieke akte verwijst uitdrukkelijk naar de het inrichtingsplan en het verkavelingsdossier waarbij de percelen van de vergunninghouder en de verzoekende partij werden opgenomen in de “zone latere uitbreiding” (**stuk 5**):*

...

De verzoekende partij mocht bij de aankoop van het perceel 681v er dan ook rechtmatig vanuit gaan dat zijn perceel later ontsloten zou kunnen worden via de Sergeant Segersstraat.

Nog los van het juridisch statuut van het inrichtingsplan, kon de verzoekende partij er op vertrouwen dat zijn percelen ontsloten zou kunnen worden via de Sergeant Segersstraat.

10. De ontsluiting van de resterende gronden van het woonuitbreidingsgebied (inzonderheid de eigendom van de verzoekende partij) naar de Sergeant Segersstraat wordt door voorliggende bestreden beslissing onmogelijk gemaakt:

Luchtfoto geopunt: ...

11. Uw Raad aanvaardde reeds meermaals dat **verminderde ontsluitingsmogelijkheden als hinder en nadelen kunnen worden beschouwd**:

...

12. De verzoekende partij heeft **het vereiste belang** bij huidige procedure volgens artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO.

...”

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

“ ...

Verzoekende partij voert aan dat zij bewoner en eigenaar is van enkele percelen die gelegen zijn naast enkele percelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing. Verzoekende partij duidt de percelen in kwestie aan die zij verklaart eigenaar te zijn, en welke eveneens gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied. Volgens verzoekende partij zullen ingevolge de bestreden beslissing haar niet-bebouwde percelen volledig worden ingesloten zodat zij niet meer nuttig kunnen worden ontwikkeld en ontsloten. Dit betekent volgens verzoekende partij een volledige hypotheek op de verdere ontwikkeling van haar percelen.

Verzoekende partij meent dat de hinder en nadeel dan ook bestaat in een fundamentele aantasting van haar eigendom.

Verzoekende partij mag dan wel wijzen dat zij het gebied zal ontwikkelen. Echter moet worden vastgesteld dat hiertoe geen plannen zijn gekend. Met andere woorden, verzoekende partij maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat zij een concreet vergunbaar project voor ogen heeft en dat de ontsluiting ervan ingevolge de bestreden vergunning volkomen onmogelijk wordt gemaakt. Dit geldt des te meer aangezien de bestreden beslissing duidelijk aangeeft dat de ontsluiting van de percelen via de Vinkenlaan dient te gebeuren. Maar ook uit de toelichting van verzoekende partij blijkt dat haar percelen via haar eigendom aan de Nachtegaalstraat kan worden ontsloten. Dat het perceel aan de Nachtegaalstraat vandaag bebouwd is, neemt niet weg dat de ontwikkeling van het achterliggend gebied door verzoekende partij niet onmogelijk is. In dat opzicht is het argument dat de ontsluiting via de OVAM-site (met een scheidingsmuur) niet mogelijk is, volkomen irrelevant. Bovendien is er geen causaal verband tussen de bestreden vergunningsbeslissing en de hierdoor ontstane ingeslotenheid. Indien geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning was ingediend, zou verzoekende partij nog steeds worden geconfronteerd met de vermeende ingeslotenheid. Op grond hiervan moet worden besloten dat de opgeworpen hinder / nadeel in hoofde van verzoekende partij niet voldoende waarschijnlijk wordt gemaakt.

Het feit dat de verwerende partij het administratief beroep van verzoekende partij wel ontvankelijk heeft verklaard, neemt niet weg dat Uw Raad nog steeds met volheid van bevoegdheid een uitspraak kan doen over het belang van verzoekende partij. In dat verband heeft uw Raad reeds geoordeeld dat “een ‘procedureel belang’ beperkt blijft tot het geval waarin de verzoekende partij eerder geconfronteerd werd met een onontvankelijk bevonden administratief beroep en die beslissing aanvecht. Een dergelijk belang blijft daarbij steeds beperkt tot het belang bij het onderzoek naar de wettigheid van het oordeel dat het beroep onontvankelijk was. Een dergelijke situatie ligt in deze niet voor”. (RVVb, 16 mei 2017, nr. RVVb/A/1617/0865) In dat dossier heeft uw Raad het beroep afgewezen wegens afwezigheid van belang, ondanks het feit dat de bestreden beslissing wel ontvankelijk werd bevonden.

Het verzoek tot nietigverklaring is dan ook **onontvankelijk** wegens afwezigheid van belang.
...”

3.

De verzoekende partij beantwoordt de exceptie van de verwerende partij in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

Geen realistische ontsluitingsmogelijkheid meer:

4. Door de afgeleverde vergunning wordt de toekomstige **enige realistische ontsluiting voor de verzoekende partij volledig gehypothekeerd.**

De vergunning voorziet een privatieve aansluiting van de loten 1 en 2 op de bestaande Sergeant Segersstraat maar verhindert op die manier dat de rest van het binnengebied van het WUG nog ontsloten en ontwikkeld kan worden via de Sergeant Segersstraat.

Aansluiting van de het bouwproject op de Sergeant Segerstraat:

...

De enige realistische ontsluiting van de onbebouwde percelen van de verzoekende partij, is een ontsluiting via de Sergeant Segersstraat.

5. Uw Raad aanvaarde meermaals dat een verminderde ontsluitingsmogelijkheid als hinder en nadeel kan worden beschouwd.

In het inleidend verzoekschrift werd al gewezen op volgende drie arresten:

...

*In het concrete geval is er niet alleen sprake van een verminderde ontsluitingsmogelijkheid maar wordt de **enige realistische ontsluitingsmogelijkheid** voor de verzoekende partij weggenomen.*

Concreet vergunbaar project - causaal verband:

6. De verzoekende partij ontkent niet dat zij zelf nog geen concreet vergunbaar project heeft ingediend maar dit neemt niet weg dat verzoekende partij geconfronteerd zal worden met een ingeslotenheid.

De percelen van de verzoekende partij zijn overeenkomstig het gewestplan Roeselare-Tielt, zoals vastgesteld bij KB van 17 december 1979 gelegen in woonuitbreidingsgebied. Groepswoningbouw is in deze zone in de regel vergunbaar.

*Door de bestreden beslissing wordt de enige realistische ontsluitingsmogelijkheid voor de verzoekende partij weggenomen zodat er sowieso een **hypothek wordt gelegd op elke toekomstige ontwikkeling van de percelen van de verzoekende partij binnen het woonuitbreidingsgebied.***

7. In een recent arrest van uw Raad werd in kader van de goede ruimtelijke ordening er al op gewezen dat bij het aansnijden van (een deel van een) binnengebied de ontwikkeling van de rest van het gebied gevrijwaard moet worden (ook al is er nog geen concreet vergunbaar project):

...

8. Rekening houdend met bovenstaande is er ook **wel degelijk een causaal verband** tussen de bestreden beslissing en de ontstane ingeslotenheid.

Door de bestreden beslissing wordt de enige realistische ontsluitingsmogelijkheid voor de verzoekende partij weggenomen zodat er sowieso een hypothek wordt gelegd op elke toekomstige ontwikkeling van de percelen van de verzoekende partij binnen het woonuitbreidingsgebied.

In de mate de stedenbouwkundige vergunning niet zou zijn verleend, blijft een aansluiting op de Sergeant Segersstraat mogelijk voor de verzoekende partij. Via een recht van doorgang of een recht van uitweg zou de verzoekende partij aansluiting kunnen maken met de Sergeant Segersstraat.

Door de bestreden beslissing kan niet meer ontsloten worden via de Sergeant Segersstraat.

...

Ontsluiting via de Vinkenlaan of eigen perceel:

9. De verwerende partij gaat ervan uit dat er geen sprake kan zijn van een ingeslotenheid nu de verzoekende partij zou kunnen ontsluiten via de Vinkenlaan.

Dit is niet correct.

10. Een verbinding naar de naastliggende Vinkenstraat is vooreerst niet mogelijk nu er een scheidingsmuur staat tussen het perceel A693g van de verzoekende partij en de OVAM-site (o.a. perceel A686c).

...

OVAM heeft bij de sanering van de OVAM-site kosten nog moeite gespaard om de scheidingsmuur te behouden (vb. stutten van de muur etc.). Op heden is er geen enkele zekerheid dat de scheidingsmuur gesloopt zal kunnen worden.

Scheidingsmuur:

...

In de mater er geen akkoord kan worden gevonden tussen partijen (OVAM) is een sloop niet mogelijk.

11. Los van de muur heeft de verzoekende partij geen enkel recht of titel om te ontsluiten over de grond van OVAM. En zelfs al zou OVAM overgaan tot de ontwikkeling van haar grond, dan nog bestaat er geen enkele zekerheid dat OVAM bereid zal zijn om een uitweg te verlenen aan de verzoekende partij.

De raadsman van de verzoekende partij heeft op 26 januari 2018 een schrijven gericht aan het college van burgemeester en schepenen van stad Izegem met onder meer de vraag wat de stand van zaken is met betrekking tot de ontwikkeling van de OVAM-site:

...

Het college van burgemeester en schepenen van stad Izegem nam in de zitting van 12 februari 2018 volgend standpunt in over de stand van zaken van een ontwikkeling van de naastliggende ontwikkeling van de OVAM-site:

...

Op vandaag is er bijgevolg **geen enkele intentie bij OVAM om over te gaan tot de ontwikkeling van haar gronden.**

12. Tevens is het zo dat de percelen van de OVAM-site gelegen zijn onder een hoogspanningslijn van het type V150.

...

Op 16 juni 2011 weigerde de Deputatie West-Vlaanderen nog een verkavelingsvergunning onder een hoogspanningslijn (stuk 16)

De Deputatie oordeelde in de beslissing van 16 juni 2011 onder meer het volgende:

...

Er mag dan wel geen vaste beleidslijn bestaan voor aanvragen gelegen onder hoogspanningslijnen maar de **Deputatie West-Vlaanderen dient zich wel te baseren op eerdere beslissingen.** Als de Deputatie eerder aanvragen heeft geweigerd omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening wegens de aanwezigheid van hoogspanningslijnen, zal de Deputatie dit in de toekomst ook doen, minstens is de kans hiertoe reëel.

De kans dat de naastliggende OVAM-site ontwikkeld zal worden voor een woonproject met wegenis is dan ook bijzonder klein nu de hoogspanningslijn volledig over OVAM-site loopt.

13. Ten overvloed moet meegegeven worden dat het voorstel van een ontsluiting via de Vinkenstraat niet alleen onmogelijk is via de vele belemmeringen (zoals hierboven reeds opgesomd) maar ook niet haalbaar en wenselijk is.

De Sergeant Segersstraat heeft een rijvak van 4 meter en een wegzate van 8 meter over gans de lengte. Deze weg sluit ook aan op de Nachtegaalstraat die een rijvak heeft van 6 meter en een wegzate van 10 meter.

De Vinkenlaan die volgens de verwerende partij als ontsluitingsalternatief wordt vooropgesteld, sluit aan op de Ghistelstraat. Deze Ghistelstraat heeft slechts een breedte van 4 meter en een wegzate die op sommige plaatsen slechts 6,5 meter is.

Bovendien bestaat de kruising tussen de Vinkenlaan en de Ghistelstraat ook uit een onoverzichtelijke bocht. Een bestuurder die vanuit de Vinkenlaan de Ghistelstraat wil inslaan, dient al de Ghistelstraat op te rijden alvorens verkeer te kunnen zien dat van rechts komt. Indien er al verkeersproblemen zouden ontstaan, dan is het wel via de voorgestelde ontsluiting van de verwerende partij.

Aansluiting Vinkenlaan – Ghistelstraat met gevaarlijke bocht: ...

Zo is een voorgesteld ontsluiting van de verwerende partij in realiteit maar enkele meters breed:

...

Kortom, de enige zekerheid die er nu is het feit dat een ontsluiting voor de gronden van de verzoekende partij via de OVAM-site naar de Vinkenstraat momenteel **onmogelijk** is.

14. Een ontsluiting via het perceel van de verzoekende partij zelf is ook niet realistisch en haalbaar zoals de verwerende partij lijkt te poneren.

Het voorgestelde plan van ontsluiting die in de procedure voor de Deputatie West-Vlaanderen en in de aanvraag werd gebruikt (zoals voorgesteld door de architect van de aanvrager) was helemaal niet realistisch en waarheidsgetrouw. Zo werd er een voetweg voorzien op de percelen van de verzoekende partij waar nu een loods staat. Tevens werd al rekening gehouden met de ontwikkeling van de OVAM-site terwijl dit een louter hypothetische veronderstelling is (zie hiervoor).

...

Bovendien heeft de verwerende partij in de weigeringsbeslissing van 24 maart 2016 omtrent de verkavelingsaanvraag door de heer Spriet destijds geoordeeld dat een aansluiting op de Sergeant Segersstraat, een ontsluiting via de Vinkenlaan en de Ovam-site tot de opties behoorden. Een ontsluiting via de eigen percelen van de verzoekende partij werd logischerwijs **toen al niet meer weerhouden** als een optie om te ontsluiten. (stuk 17)

Deputatie had beroep al ontvankelijk verklaard:

15. De verwerende partij heeft tijdens de administratieve beroepsprocedure het **beroep van de verzoekende partij ontvankelijk verklaard**.

De verwerende partij is nu de mening toegedaan dat een ontvankelijk beroep tijdens de administratieve beroepsprocedure niet wegneemt dat uw Raad nog met volheid van bevoegdheid een uitspraak kan doen over het belang van de verzoekende partij en het verzoekschrift onontvankelijk kan verklaren.

16. Er wordt verwezen naar een arrest van uw Raad van 16 mei 2017 (nr. RvVb/A/1617/0865) maar dit arrest is niet dienend nu door de verzoekende partij een commercieel belang werd aangevoerd om de vernietiging van de bestreden beslissing te bewerkstelligen.

In het concrete geval blijft de verzoekende partij in deze procedure **vasthouden aan de hinder en nadelen die zij reeds had opgeworpen in de procedure voor de verwerende partij**, namelijk het feit dat aanvraag/bestreden beslissing een hypotheek legt op de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied en de percelen van de verzoekende partij.

Rechtspraak van uw Raad is hierover duidelijk:

...

Kortom, de verwerende partij kan het belang van de verzoekende partij niet meer betwisten voor uw Raad.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij tevens dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij, als eigenaar van enkele naburige percelen en bewoner van een nabijgelegen woning, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Onder meer de beperking van de ontsluitingsmogelijkheden van haar terrein kan op dit punt volstaan om de verzoekende partij een belang bij de voorliggende vordering te verschaffen. De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij overweegt het volgende:

“ ...

doordat de deputatie van oordeel is dat het voorwerp van de aanvraag als een groepswooningbouwproject kan worden gezien

terwijl er geen sprake is van een gemeenschappelijke werf en van woningen die één geheel vormen;

zodat er een schending is van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit nu woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw.

Toelichting bij het tweede middel

49. De stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van twee woningen als groepswooningbouw op de kadastrale percelen A676s en A680e.

Er moet worden vastgesteld dat er **van groepswooningbouw geen sprake is** zodat er een strijdigheid is met het gewestplan.

50. De stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van twee woningen als groepswooningbouw op de kadastrale percelen A676s en A680e. Volgens het gewestplan Roeselare -Tielt, zoals goedgekeurd bij KB van 17 december 1979 zijn de percelen gelegen in **woonuitbreidingsgebied**.

Het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 definieert een woonuitbreidingsgebied als volgt:

...

Wil er sprake zijn van een bestemmingsconforme aanvraag, moet er in het concrete geval een stedenbouwkundige aanvraag worden ingediend uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw. De stedenbouwkundige vergunning zal enkel betrekking hebben op de **gelijktijdige realisatie** van een volledig woonblok.

51. Uit voorgaande moet worden afgeleid dat een aanvraag enkel stedenbouwkundige vergunningen mogelijk maakt die voldoen aan de **definitie ‘groepswooningbouw’**.

...

Artikel 1.2, 7° van het Grond- en pandendecreet definieert groepswooningbouw als volgt:

...

De rechtspraak van de Raad van State is ook duidelijk:

...

52. De Deputatie West-Vlaanderen oordeelde in de bestreden beslissing dat de voorliggende aanvraag als groepswoningbouw kon worden gezien:

...

Dit is een onjuiste onzorgvuldige beslissing.

53. Huidige aanvraag is helemaal geen groepswoningbouwproject.

Er mag dan wel sprake zijn van het gemeenschappelijk oprichten van 2 woningen op hetzelfde moment, maar van een samenhangend geheel of enige eenheid kan geen sprake zijn.

Eerst en vooral voorziet de aanvraag slechts in twee woningen.

De Deputatie verwijst naar een voorgaande verkavelingsdossier waarin door de PSA al werd voorgehouden dat 2 loten kunnen beschouwd worden als groepswoningbouw maar dit standpunt kan niet worden gevolgd.

*Het **oprichten van twee woningen is niet als een 'groep' te beschouwen** waarvoor er een gemeenschappelijke werf zou bestaan. Het komt voor dat er slechts sprake kan zijn van een 'groep' vanaf minstens drie woningen. Twee woningen zijn geen 'groep', maar een 'koppel'.*

54. *In de mate er toch nog sprake zou kunnen zijn van een groep, quod non, dan nog moet worden vastgesteld dat er **geen eenheid of onderlinge samenhang is**. De bouwaanvraag voorziet in twee woningen die een totaal verschillend voorkomen hebben qua schaal en ruimtelijke impact.*

In de nota van de architect van de vergunninghouder wordt het samenhangend geheel beargumenteerd als volgt:

“de woningen vormen samen 1 harmonieus geheel daar ze opgebouwd zijn uit dezelfde materialen en ze over een gezamenlijk private oprit beschikken. De bestemming betreft wonen.”

Deze argumentatie houdt geen steek.

*De aanvrager meent dat door de architecturale samenhang en de gemeenschappelijke oprit opeens wel voldaan zou zijn aan de definitie van groepswoningbouw. Nochtans blijft het verschil tussen de twee woningen **gigantisch** en kan er geen sprake zijn van enige samenhang. Het perceel met woning 1 is drie keer zo groot(!) als dat van woning 2.*

Een gelijkaardig materialengebruik en een gemeenschappelijke oprit kunnen dit fundamentele verschil niet goedmaken.

55. *De aanvrager voorziet één groot perceel met een woning die volgens eigen inzichten en voorkeuren is ontworpen. Uit 'noodzaak' om te voldoen aan de definitie van groepswoningbouw, voorziet de aanvrager een 2^{de} woning, in de hoop te kunnen argumenteren dat er sprake is van groepswoningbouw.*

De Deputatie en de aanvrager gaan voorbij aan de ratio legis van het aspect groepswoningbouw. Groepswoningbouw gaat namelijk uit van woningen die worden

ontworpen vanuit een gemeenschappelijk concept, en die een logische en coherente stedenbouwkundige samenhang uitstralen.

Het is niet omdat sprake zou zijn van dezelfde materialen en een gemeenschappelijke oprit dat er dan gesproken kan worden van een harmonieus of samenhangend geheel.

56. De bezetting en de schaal van beide woningen zijn totaal verschillend. Eerst en vooral hebben de loten een oppervlakte die erg verschillend zijn (lot 1: 1598,12 m² - lot 2: 504,04 m²). Ook de bezetting van de loten is erg verschillend (lot 1: 261,51 m² - lot 2: 108,09 m²). Bovendien wordt op lot 1 nog eens een zwembad voorzien. De relatie onderling tussen de twee woningen is dan ook onbestaande.

...

57. De rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State is nochtans duidelijk:

...

58. Voorgaande werd ook expliciet bevestigd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies bij deze stedenbouwkundige aanvraag:

...

Ook de PSA merkte in het verslag van 15 februari 2017 terecht op dat er een onevenwicht bleef bestaan tussen de twee woningen:

...

59. Het feit dat de Deputatie als vergunningsvoorwaarde oplegt dat de woningen via een gemeenschappelijke werf dienen te worden opgericht is onvoldoende om te rechtvaardigen dat er sprake is van groepswoningbouw.

Zoals al gezegd moet er ook sprake zijn van een **samenhangend geheel en harmonie, wat niet het geval is.**

60. Aangezien er geen sprake is van groepswoningbouw, moet worden besloten dat de aanvraag een onwettige situatie betrof zodat er een **legaliteitsbelemmering** ontstond en de Deputatie de aanvraag had moeten weigeren.

Door de aanvraag niet te weigeren, heeft de deputatie artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit geschonden en de artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij betwist de stelling in de bestreden beslissing dat het project betrekking heeft op een groepswoningbouwproject. Dit is volgens verzoekende partij in strijd met artikel 5.1.1 KB 28 december 1972 dat woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw.

Verwerende partij is het hiermee niet eens.

De motivering daaromtrent in de bestreden beslissing luidt als volgt :

...

Uit dit alles moet worden besloten dat de bestreden beslissing op een afdoende wijze heeft gemotiveerd waarom de aanvraag wel degelijk moet worden aanzien als een groepswooningbouw en bijgevolg verenigbaar is met de bestemming “woonuitbreidingsgebied” zoals vastgesteld in het gewestplan Roeselare – Tielt (KB 17.12.1979)

Zoals hoger reeds aangehaald kan ook hier niet worden ingezien hoe verzoekende partij belang kan hebben bij dit middel.

In casu betreft het stedenbouwkundig project een groepswooningbouw met twee woningen, waarbij de grootte, de vormgeving, de inplanting en het materiaalgebruik reeds gekend is. Met andere woorden, ingevolge het stedenbouwkundig project wordt de ordening reeds vastgelegd, zodat moeilijk kan worden ingezien welke meerwaarde een verkavelingsvergunning nog kan bieden bij een gerealiseerd stedenbouwkundig project.

Verwerende partij is dan ook van oordeel dat verzoekende partij bij dit middel helemaal niet kan zijn benadeeld. Verwerende partij roept dan ook de toepassing in van artikel 35 lid 3 DBRC dat stelt dat de onwettigheid alleen aanleiding geeft tot vernietiging als de partij die ze aanvoert, wordt benadeeld ingevolge de ingeroepen onwettigheid.

...

3.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

***30.** In eerste instantie verwijst de verzoekende partij naar hetgeen zij heeft uiteengezet in het inleidend annulatieverzoekschrift.*

Aanvullend wenst zij in het licht van de antwoordnota van de verwerende partij, nog volgende punten te benadrukken en nader toe te lichten:

***31.** Wat het belang betreft bij het middel, kan de verzoekende partij kort zijn. Het naleven van de van de gewestplanvoorschriften (zoals artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen) raakt de **openbare orde** zodat verzoekende partij wel degelijk een belang heeft bij dit middel.*

Rechtsleer en rechtspraak stellen dat de regelgeving inzake ruimtelijke ordening het algemeen belang op het oog heeft en de voorschriften van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening de openbare orde raken.

Tevens hebben gewestplanvoorschriften verordenende kracht, zijn ze bindend en dienen ze nageleefd te worden:

...

***32.** In het inleidend verzoekschrift werd er al duidelijk op gewezen dat de aanvraag bestaande uit twee totaal verschillende woningen niet al een groepswooningbouwproject kon worden aangemerkt nu er vooreerst geen sprake is van een ‘groep’ waarvoor er een gemeenschappelijke werf zou bestaan en ten tweede er in het concrete geval geen eenheid of onderlinge samenhang is. De aanvraag voorziet in twee woningen die een totaal verschillend voorkomen hebben qua schaal en ruimtelijke impact.*

*Inmiddels is er een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 21 november 2017 waarin wordt gesteld dat een **project bestaande uit twee woningen geen groepswoningbouw is**:*

...

Op grond van bovenstaande rechtspraak kan de vergunning voor 2 woningen als groepswoningbouw niet behouden worden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het middel.

De verwerende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing een groepswoningbouwproject met twee woningen betreft, waarbij de grootte, de vormgeving, de inplanting en het materiaalgebruik reeds gekend zijn.

De verwerende partij is dan ook van oordeel dat ingevolge de bestreden beslissing de ordening reeds wordt vastgelegd zodat moeilijk kan ingezien worden welke meerwaarde een verkavelingsvergunning nog kan bieden naar de omwonenden toe.

1.2.

Een partij heeft belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

Mede gelet op het belang dat de verzoekende partij aanvoert bij haar vordering op zich, dat door de Raad wordt aanvaard, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij belang heeft bij het middel waarbij zij betwist dat het project als groepswoningbouw kan worden aangemerkt en bijgevolg stelt dat het aangevraagde strijdt met de geldende bestemmingsvoorschriften.

De exceptie van de verwerende partij, die kennelijk uitgaat van een al te beperkte lezing van het tweede middel, dient dan ook verworpen te worden.

2.

Artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor

...”

De woonuitbreidingsgebieden zijn in beginsel reservegebieden van het woongebied die kunnen worden ontwikkeld tot effectief “woongebied” door middel van een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied. Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied dat bestemd is als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw.

3.

Er wordt niet betwist dat, zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist over de ordening van het gebied, de betrokken percelen, die volgens het geldende gewestplan gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied, uitsluitend voor groepswoningbouw bestemd zijn. Evenmin wordt betwist dat de aanvraag niet strekt tot de ordening van het gebied.

De verzoekende partij betwist wel dat het aangevraagde in overeenstemming is met de geldende bestemmingsvoorschriften omdat het project geen betrekking heeft op groepswoningbouw. De verzoekende partij is van oordeel dat de aanvraag voorziet in twee woningen die een totaal verschillend voorkomen hebben qua schaal en ruimtelijke impact en dat er met andere woorden geen sprake kan zijn van een samenhangend geheel en harmonie.

Artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit bevat geen definitie van wat onder 'groepswoningbouw' moet worden begrepen. De interpretatieve omzendbrief van 8 juli 1997, die als leidraad dient bij het Inrichtingsbesluit, verduidelijkt dat er volgens artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit sprake is van groepswoningbouw bij *“het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen”*. Daarbij is het niet van belang of het groepswoningbouwproject wordt beoogd door de overheid of door een particulier.

In lijn daarmee oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat enkel het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen, kan worden beschouwd als “groepswoningbouw” in de zin van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

4.1

Uit de stukken van het dossier blijken de volgende gegevens.

Het aangevraagde beoogt het bouwen van twee ééngezinswoningen met twee bouwlagen en een plat dak. De woningen worden afgewerkt met witte gevelbepleistering gecombineerd met zwarte rockpanel, al dan niet bekleed met houten latjes en aluminium-zwart-antraciet kleurig schrijnwerk. Beide woningen worden ontsloten via een gezamenlijke private oprit die aantakt op de Sergeant Segersstraat.

Op het eerste perceel wordt de woning voorzien van een dubbele garage met carport voor twee wagens en heeft de woning een bouwdiepte van 14,00 meter voor het gelijkvloers, 13,00 meter voor de verdieping en een nokhoogte van 6,70 meter. Dit perceel heeft een oppervlakte van 1598 m² met een bezetting van 261,51 m² (woning + tuinberging), wat 16,36% van de perceelsoppervlakte bedraagt. Er wordt tevens een terras in tegels met een oppervlakte van 49,03 m² aan de achtergevel voorzien en een zwembad in de tuinzone achter de woning met een oppervlakte van 40 m².

Op het tweede perceel wordt de woning voorzien van een carport voor één wagen en heeft de woning een bouwdiepte van 13,70 meter voor het gelijkvloers, 10,00 meter voor de verdieping en een nokhoogte van 5,90 meter. Het perceel heeft een oppervlakte van 504 m² met een bezetting van 108,09 m² (woning + tuinhuis), wat 21,44% van de perceelsoppervlakte bedraagt. Er wordt een terras in tegels met een oppervlakte van 34,85 m² voorzien.

4.2

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het aangevraagde een groepswoningbouwproject betreft. De verwerende partij overweegt dat de architecturale samenhang van de woningen wordt gegarandeerd door het feit dat de woningen in dezelfde materialen worden opgetrokken, ze dezelfde dakvorm hebben en qua gevelvoorkomen een zeer gelijkaardige verschijningsvorm (witte

gevelmaterialisatie, gevelritmiek en grote raampartijen) hebben. Voorts stelt de verwerende partij dat de woningen nauw bij elkaar worden opgericht en dat er voorzien wordt in een gemeenschappelijke oprit.

Met de verzoekende partij is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet op goede gronden het voorwerp van de aanvraag kwalificeert als een 'groepswoningbouwproject'. Naast de architecturale samenhang die dan wel gegarandeerd wordt door het materiaalgebruik, blijkt uit de gegevens van het dossier heel duidelijk dat er geen sprake is van een samenhangend karakter tussen de twee percelen waarop de ééngezinswoningen worden opgericht. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees er in zijn verslag van 21 februari 2017 reeds op dat, hoewel *"het materiaalgebruik op elkaar is afgestemd en er wordt voorzien in een gemeenschappelijke oprit"*, het onevenwicht tussen beide loten behouden blijft, waarbij hij aanhaalt dat het perceel met woning 1 drie keer zo groot is als dat van woning 2.

4.3.

Het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangehaalde onevenwicht tussen de twee percelen waarop de ééngezinswoningen worden opgericht, in het bijzonder wat de schaal en de ruimtelijke impact betreft, wordt tevens bevestigd door de gegevens van het aanvraagdossier.

Het eerste perceel is drie keer zo groot als het tweede perceel en de bezetting op het eerste perceel is het dubbele van dat het tweede perceel. Bovendien wordt op het eerste perceel een zwembad voorzien, wat niet het geval is op het tweede perceel, en bij de woning op het eerste perceel wordt een dubbele garage en een carport voor twee wagens voorzien, terwijl op het tweede enkel wordt voorzien in een carport voor één wagen. Tot slot kan ook gewezen worden op het verschil in bouwdieptes en het verschil in kroonlijsthoogtes van de betrokken woningen.

De Raad is dan ook van oordeel dat uit de gegevens van het dossier volgt dat het aangevraagde weliswaar kan worden aangemerkt als een architecturaal geheel, maar dat er geenszins sprake kan zijn van een gewaarborgd samenhangend karakter, wat nochtans vereist is voor een groepswoningbouwproject.

4.4.

De verwerende partij overweegt verder dat de aanvraag niet in enige fasering voorziet, waardoor de woningen, gelet op de juridische vervalregeling inzake stedenbouwkundige vergunningen, wel in één werf dienen te worden opgericht. In de bestreden beslissing wordt de voorwaarde opgelegd dat de woningen gelijktijdig dienen te worden opgericht.

Het opleggen van deze voorwaarde kan niet verhelpen aan de vaststelling van de Raad dat het aangevraagde onverenigbaar is met de gewestplanbestemming. De verwerende partij kan haar beoordeling omtrent de verenigbaarheid met de bestemming woonuitbreidingsgebied niet zonder meer steunen op de loutere affirmatie van wat de aanvragers in de verklarende nota bij het aanvraagdossier stellen en dat de woningen gelijktijdig worden opgetrokken door één bouwheer en het opleggen van een voorwaarde, waarin bepaald wordt dat de woningen gelijktijdig dienen te worden opgericht.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b°), 4.3.1, §2, eerste lid, 1°, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Zij overweegt het volgende:

“ ...

doordat de deputatie het beroep van de verzoekende partij niet inwilligt en de stedenbouwkundige vergunning verleent die kennelijk de goede ruimtelijke ordening schaadt en een hypotheek legt op de verdere ontsluiting en ontwikkeling van het binnengebied.

terwijl, eerste onderdeel, artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° b) bepaalt dat een aanvraag moet worden geweigerd indien ze de goede ruimtelijke ordening schendt

en terwijl artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 1° VCRO verduidelijkt aan de hand van welke aspecten de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te geschieden, waarbij de inplanting van de aanpalende woning, het ruimtegebruik, functionele inpasbaarheid, de schaal, typologie, mobiliteitsaspect er een aantal van zijn die in dit dossier relevant zijn

En terwijl de deputatie nalaat deze aspecten naar behoren te toetsen en haar beslissing te motiveren, minstens dient vastgesteld te worden dat hierbij een verkeerde feitelijke beoordeling wordt gemaakt

zodat de vermelde bepalingen zijn geschonden in samenhang met de formele motivering, zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

en terwijl, tweede onderdeel, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk heeft gewezen op feit dat de vooropgestelde vergunning geenszins inpasbaar is in de omgeving en zich hierbij dus heeft gekweten van zijn taak conform artikel 4.7.22 VCRO

en terwijl, door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, expliciet wordt gewezen op de ongeoorloofde schaal en typologie, en de vraag naar de eventuele hypotheek op de verdere ontwikkeling van het gebied (voldongen situatie inzake ontsluiting)

en terwijl de deputatie op kennelijke wijze afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waardoor de vergunningverlenende overheid een nog grotere zorgvuldigheid dient aan de dag te leggen, temeer nu zij overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de PSA

en terwijl de deputatie evenwel nergens op concrete en afdoende wijze aangeeft op welk punt en om welke beweegreden het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd en daar waar zij het verslag van de PSA weerlegt, eenvoudigweg uitgaat van feitelijke onjuistheden.

zodat de deputatie niet alleen een inbreuk maakt op artikel 4.3.1 VCRO maar ook het artikel 4.7.23 VCRO en de materiële en formele motiveringsplicht schendt.

en terwijl, **derde onderdeel**, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel er zich tegen verzetten dat de overheid een beslissing neemt die indruist tegen verwachtingen die de overheid eerder heeft gecreëerd bij de burger

en terwijl de deputatie een beslissing heeft genomen die onder meer ingaat tegen het inrichtingsplan van de afgeleverde verkaveling Van Dale en de authentieke aankoopakte van de verzoekende partij van 16 juli 2008

zodat de deputatie tevens een inbreuk maakt op het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur

Toelichting bij het eerste onderdeel van het derde middel

62. Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid 1° b) VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Dit laatste moet conform artikel 4.3.1, § 2 VCRO worden beoordeeld aan de hand van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen en de hinderaspecten die zich door de toekenning van de vergunning kunnen voordoen:

...

Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de **onmiddellijke omgeving**. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving.

De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing worden gelaten (...).

63. De artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Er kan enkel rekening gehouden worden met de motieven die formeel in de beslissing zijn opgenomen.

64. In casu moet worden vastgesteld dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening geenszins doorstaat, dat de bestreden beslissing bijgevolg een kennelijke schending van de goede ruimtelijke inhoudt, minstens dat in deze beslissing niet op afdoende wijze de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening wordt getoetst en gemotiveerd.

Op volgende essentiële punten is de motivatie van de deputatie onder meer foutief en onvoldoende:

i) Geen differentiatie qua perceelsgrootte

65. De gevraagde woningen zijn niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening nu de aanvraag onder meer **qua schaal, ruimtegebruik en de bouwdichtheid volledig afwijkt van de in de omgeving** bestaande toestand.

66. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft wordt opgesplitst in twee loten waarvan lot 1 een oppervlakte heeft van 1598,12 m² en lot 2 een oppervlakte van 504,04 m².

De twee percelen maken **onderdeel uit van hetzelfde woonuitbreidingsgebied** waarvan al een groot deel ontwikkeld werd. De aanpalende verkaveling 'Van Dale' heeft een woondichtheid van +/- 23,3 woningen per/ha. Huidige aanvraag staat daarmee in schril contrast.

...

67. De architect verantwoordde de kavelgrootte als volgt:

...

Ook de Deputatie oordeelde in dezelfde lijn door te stellen:

...

De 'doordachte keuze van de perceelsgroottes' en de verwijzing naar de aanwezige differentiatie in de buurt is geen afdoende motivering om de perceelsgroottes te verantwoorden. Integendeel, door percelen van zo'n omvang toe te laten wordt een ingegaan tegen de bestaande onmiddellijke omgeving en tegen het zuinig ruimtegebruik.

68. In de eerste plaats moet de aanvraag **getoetst** worden aan de goede ruimtelijke ordening van de **onmiddellijke omgeving**:

...

Zoals al gezegd, bestaat de onmiddellijke omgeving (binnengebied **van het WUG**) reeds uit een aanpalende verkaveling uit loten die stukken kleiner zijn van omvang en schaal. Slechts in de ruimere omgeving komen er percelen voor die een grotere perceelsgrootte hebben dan de naastliggende verkaveling.

Ofwel wordt er verder gebouwd op de bestaande onmiddellijke omgeving **ofwel wordt er gekozen voor differentiatie maar dan moet er meer worden voorzien dan 1 woning**, zodat de differentiatie ook duidelijk blijkt. Als er slechts 1 woning of twee woningen worden voorzien die een totaal andere perceelsgrootte hebben dan de onmiddellijke omgeving, is er **geen sprake van differentiatie maar wel van een afwijking of uitzondering**.

Voor het binnengebied moet vertrokken worden vanuit de naastliggende verkaveling en niet vanuit de grotere loten aan de Nachtegaalstraat

...

69. Het aangevraagde houdt tevens **geen rekening met het ruimtegebruik van de omgeving**. Het voorgaande maakt duidelijk dat het project niet gericht is om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te realiseren waarbij ervoor wordt geopteerd de beschikbare ruimte optimaal te benutten (zuinig ruimtegebruik).

Nochtans wordt in de VCRO een duurzaam ruimtegebruik als basisidee naar voren geschoven. Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt:

...

ii) Geen alternatieve ontsluiting – hypothekeken binnengebied

70. Zoals al uitgelegd in het belang, hypothekeert de bestreden beslissing een latere ontwikkeling van de gronden van de verzoekende partijen en zorgt de bestreden beslissing ervoor dat de percelen van de verzoekende partij niet meer ontsloten kunnen worden.

Zoals blijkt uit de plannen is het project aangesloten op de Sergeant Segersstraat en is er geen enkel raakpunt meer tussen de percelen van de verzoekende partij met de Sergeant Segersstraat.

Bovendien houden de aanvragers zelf voor dat de aansluiting op de Sergeant Segersstraat voor hen een privaatieve oprit is. Dit zogenaamde private karakter verscherpt nog de onmogelijkheid van de ontsluiting van de percelen van de verzoekende partij op de Sergeant Segersstraat.

...

*De verzoekende partij lijdt verlies aan toegangsmogelijkheden naar zijn percelen, waardoor **een hypotheek wordt gelegd op de ontwikkeling ervan**. Indien de bestreden beslissing wordt gerealiseerd, zal de verzoekende partij ernstige hinder ondervinden bij het ontwikkelen van zijn gronden en meer bepaald het garanderen van voldoende toegangswegen.*

71. *De verwerende partij lijkt simpelweg er van uit te gaan dat er andere ontsluitingsmogelijkheden bestaan zoals via de OVAM-site of de Vinkenlaan:*

...

Dit is niet correct. De enige realistische ontsluiting van het binnengebied is een ontsluiting via de Sergeant Segersstraat.

72. *Eerst en vooral is het zo dat een **verbinding naar de Vinkenstraat niet mogelijk is** nu er een **scheidingsmuur** staat tussen het perceel A693g van de heer ROGOLLE en de OVAM-site (o.a. perceel A686c).*

...

OVAM heeft bij de sanering van de OVAM-site kosten nog moeite gespaard om de scheidingsmuur te behouden (vb. stutten van de muur etc.). Op heden is er geen enkele zekerheid dat de scheidingsmuur gesloopt zal kunnen worden.

Scheidingsmuur:

...

In de mate er geen akkoord kan worden gevonden tussen partijen is een sloop niet mogelijk. Bovendien is er op vandaag geen enkele intentie bij OVAM om over te gaan tot de ontwikkeling van de grond. Ook los van de muur heeft de heer ROGOLLE geen enkel recht of titel om te ontsluiten over de grond van OVAM. En zelfs al zou OVAM overgaan tot de ontwikkeling van haar grond, dan nog bestaat er geen enkele zekerheid dat OVAM bereid zal zijn om een uitweg te verlenen aan de heer ROGOLLE.

*Kortom, de enige zekerheid die er nu is het feit dat een ontsluiting voor de gronden van de heer ROGOLLE via de OVAM-site naar de Vinkenstraat momenteel **onmogelijk is**.*

73. *De Deputatie motiveert dat het argument van de verzoekende partij dat medewerking van OVAM noodzakelijk is niet dienstig zou zijn aangezien de verzoekende partij zelf geen rechtstreekse ontsluiting heeft op de Sergeant Segersstraat en ook afhankelijk zou zijn van de 'medewerking' van de vergunningsaanvragers.*

Voorgaande is allesbehalve een afdoende motivering en rondt fout.

De Deputatie lijkt hier de rollen om te draaien en eigenlijk te suggereren dat de verzoekende partij door eigen toedoen sowieso moet rekenen op medewerking van een ander om nog een ontsluiting mogelijk te maken.

Het is de vergunningsaanvrager die door de bestreden beslissing net de meest logische en enige rechtsreekse ontsluiting voor de verzoekende partij ontnemt.

De redenering van de Deputatie is dan ook louter hypothetisch en zelfs incorrect.

...

74. *De Deputatie lijkt zich in de beslissing er ook makkelijk van af te willen brengen door te stellen dat de gemeente beter geplaatst is om de ontsluitingsproblematiek te regelen en te kijken wat de beste ontsluiting kan zijn.*

Nochtans moet de Deputatie als vergunningverlenende overheid de totaliteit van het dossier onderzoeken, inclusief de goede ruimtelijke ordening. Het ontsluitingsaspect is net een element van de goede ruimtelijke ordening.

Door louter en alleen te stellen dat de gemeente beter geplaatst zou zijn en te stellen dat de Vinkelaan een bredere weg betreft dan de Sergeant Segersstraat en de Vinkenlaan een betere aantakingsmogelijkheid heeft, maakt de Deputatie allesbehalve een afdoende en pertinente motivering van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Nochtans heeft de verzoekende partij in haar beroepschrift en aanvullende nota na verslag PSA er duidelijk op gewezen dat de Vinkenlaan niet in aanmerking kon worden genomen als ontsluitingsroute:

...

75. *De deputatie verwijst in haar motivatie naar feit dat de vergunningsaanvrager wel degelijk de ontwikkelbaarheid van de percelen van de verzoekende partijen en dus het gehele binnengebied nagegaan zou hebben in de motiverende nota (pagina 5).*

De deputatie is ook hier onzorgvuldig geweest en heeft geen correcte en afdoende motivering gegeven.

Reeds in het inleidende beroepschrift voor de deputatie werd door de verzoekende partij gewezen op feit dat de het voorgestelde plan van ontsluiting in de motiveringsnota geen correcte voorstelling van zaken was.

Motiverende nota architect p.5: ...

Reactie door verzoekende partij

Door in haar motivatie uit te gaan van elementen die niet stroken met de realiteit, minstens dit niet te onderzoeken, is de verwerende partij onzorgvuldig geweest en heeft ze niet of afdoende en pertinente wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening gemotiveerd.

76. *Door een deel van het binnengebied aan te snijden, **hypothekeert de bestreden beslissing een latere ontwikkeling van de gronden van de verzoekende partijen** en zorgt de bestreden beslissing ervoor dat de percelen van de verzoekende partij niet meer ontsloten kunnen worden.*

In een recent arrest van uw Raad werd aangenomen dat bij het aansnijden van (een deel van een) binnengebied de ontwikkeling van de rest van het gebied gevrijwaard moet worden:

...

iii) Strijdigheid goede ruimtelijke ordening al aangetoond

77. Tot slot willen we er op wijzen dat huidige aanvraag inhoudelijk niet verschilt van een vorige aanvraag die door de Deputatie West-Vlaanderen op 24 maart 2016 al werd geweigerd. **(stuk 9)**

78. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde in zijn advies bij de vorige aanvraag al dat er een strijdigheid was van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door te verwijzen naar onder meer de ontsluiting en de perceelsgrootte:

...

79. Eerder oordeelde uw Deputatie in haar beslissing van 24 maart 2016 (dossier 2015/447) in navolging van de PSA dat de aanvraag in strijd was met de goede ruimtelijke ordening.

...

Nu er in vergelijking met de vorige **aanvraag geen inhoudelijke wijzingen zijn**, blijft ook de huidige aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

80. Het argument van de deputatie dat er nu voldoende is tegemoet gekomen aan de bedenkingen die werden geuit in haar beslissing van 24 maart 2016 is allesbehalve een afdoende en pertinente motivering.

De Deputatie had als zorgvuldige overheid en rekening houdend met de vorige procedure net extra moeten motiveren waarom de aanvraag nu wel in overeenstemming kon worden bevonden met de goede ruimtelijke ordening

De deputatie heeft niet alleen beslissing genomen die geen afdoende en pertinente motivering bevat maar heeft tevens onzorgvuldig gehandeld en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

81. Het eerste onderdeel van middel 3 is gegrond.

Toelichting bij het tweede onderdeel van het derde middel

...

85. Zoals hierboven reeds uitvoerig al werd toegelicht, werd de aanvraag over de volledige lijn afgekeurd in het verslag van de PSA.

Lezing van de bestreden beslissing, leert dat de weigeringsargumenten van de PSA eenvoudigweg worden beantwoordt via enkele korte zinnen, door louter en alleen het omgekeerde te zeggen of door uit te gaan van een verkeerde feitenvinding.

i) Omtrent de differentiatie qua perceelsgrootte – schaal - inpasbaarheid

De PSA komt tot volgende vaststelling:

...

De Deputatie aanvaardt de differentiatie omwille van het feit dat de vergunningsaanvrager in hun motivatienota heeft verduidelijkt dat er sprake is van een 'doordachte keuze'. De aanvrager refereert naar de grotere loten aan de Nachtegaalstraat en naar de aanwezige differentiatie van de buurt.

De Deputatie **zelf** laat na een motivering te geven die afdoende is. De Deputatie verwijst enkel en alleen naar een uitleg van de aanvrager zonder zelf concrete, precieze en zorgvuldige motieven te geven waarom de differentiatie qua perceelsgrootte, de schaal en de inpasbaarheid in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

ii) Omtrent de ontsluiting en leggen van een hypotheek op de ontwikkeling van binnengebied

De PSA komt tot volgende vaststelling:

...

De Deputatie geeft ook hier geen afdoende en pertinente motivering, zeker niet gezien het andersluidend standpunt van de PSA. :

- *De Deputatie oordeelt dat de verzoekende partij altijd afhankelijk zal zijn van de medewerking van een ander om zijn percelen rechtstreeks te kunnen ontsluiten;*
- *De Deputatie wijst er op dat de gemeente beter geplaatst is om de ontsluitingsproblematiek te regelen terwijl het ontsluitingsaspect net een element van goede ruimtelijke ordening is.*
- *De Deputatie gaat er van uit dat de Vinkelaan beter als ontsluiting kan dienen, maar gaat niet in op de kritiek van de verzoekende partij dat de Vinkestraat veel te smal is, minstens onderzoekt de deputatie dit aspect niet;*
- *De Deputatie verwijst zonder meer ook naar de motiveringsnota van de aanvrager die een verkeerde voorstelling van zaken geeft. Nochtans had de verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift hierop al gewezen.*

Kortom, de bestreden beslissing biedt een onvoldoend antwoord op het verslag van de PSA en is daarenboven zonder meer geënt op een foute feitenvinding.

86 *Los van het verslag van de PSA, heeft de **verwerende partij sowieso een onzorgvuldige en ongemotiveerde beslissing genomen.***

*Wanneer er een andersluidend verslag voor handen is van de PSA of een andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen, moet de verwerende partij ingevolge de materiële motiveringsplicht nog concreter, **preciezer en zorgvuldiger** de motieven van haar andersluidende beoordeling weergeven. In dit geval geldt een verscherpte motiveringsplicht.*

*Het volstaat echter niet dat er een andersluidende motivering wordt gegeven, deze andersluidende motivering moet uiteraard ook **deugdelijk** zijn. Zoals al aangegeven is dit in het concrete geval allerminst het geval nu in enkele korte zinnen alles onderuit wordt gehaald.*

De andersluidende motieven waarop de bestreden beslissing is gesteund, zijn allerminst zorgvuldig en helemaal niet afdoende om de bestreden beslissing te dragen.

87. Het tweede onderdeel van middel 3 is gegrond

Toelichting bij het derde onderdeel van het derde middel

...

89. *In huidig geval heeft de verzoekende partij destijds de percelen aangekocht er van uitgaande dat de percelen op termijn ook ontwikkeld zouden kunnen worden en ontsloten zouden kunnen worden via de Sergeant Segersstraat.*

Zowel uit documenten van de gemeente, als e-mailverkeer en uit de aankoopakte van 16 juli 2018 werd bleek dat de percelen opgenomen waren in een inrichtingsplan van de naastliggende verkaveling Van Dale en de percelen hiertoe aansluiting kon vinden

90. De percelen van de heer en mevrouw SPRIET-PELTOT grenzen aan de naastliggende verkaveling 'Van Dale' waarvoor de gemeenteraad van Izegem op 3 maart 2007 de wegeis goedkeurde.

Bij de goedkeuring van de wegeis werd op het plan ook al een "zone latere uitbreiding" voorzien om de verkaveling en de wegeis later te kunnen uitbreiden. De percelen van heer en mevrouw SPRIET-PELTOT en de verzoekende partij zijn hierin opgenomen. (stuk 5)

...

Los van de vraag of al deze verkaveling al dan niet mee in rekening kan worden gebracht, is wel duidelijk dat de gemeente destijds de suggestie had om de verdere ontwikkeling te laten aansluiten op de Sergeant Segersstraat. De Sergeant Segerstraat werd ter hoogte van de gronden SPRIET-PELTOT niet aangelegd als een pijpekop – in tegenstelling tot de zuidelijke tak van de straat -, maar wel als een niet beëindigde straat, om door te trekken naar de uitbreiding van de verkaveling in het naastliggende woonuitbreidingsgebied (o.a. de gronden SPRIET-PELTOT en de gronden verzoekende partij).

Het kortste stuk van (47 m) van de Sergeant Segersstraat is afgesloten met een pijpenkop en het langste stuk (63 m) niet. Dit is een indicatie dat het de bedoeling is om deze straat te laten doorlopen.

Luchtfoto: ...

91. In een e-mail van 13 juli 2015 aan de verzoekende partij werd door Stad Izegem de ontsluiting via de Sergeant Segersstraat vooropgesteld (**stuk 3**)

"Er is ook geen andere mogelijkheid tot ontsluiting door de voorzieningen die gemaakt zijn rond de Gistelbeek in samenspraak met de provincie."

Het mag duidelijk zijn dat het binnengebied van het woonuitbreidingsgebied als één geheel moet worden gezien en niet fragmentarisch via individualistische voorstellen ingevuld en ontwikkeld kan worden.

92. Bij de aankoop van het perceel 681v door de verzoekende partij in 2008 was in de authentieke akte uitdrukkelijk het volgende bepaald, **op basis van inlichtingen van de gemeente (!)** (**stuk 4**):

...

De authentieke akte verwijst uitdrukkelijk naar de het inrichtingsplan en het verkavelingsdossier waarbij de percelen van de verzoekende partij en de heer SPRIET werden opgenomen in de "zone latere uitbreiding":

...

De verzoekende partij mocht bij de aankoop van het perceel 681v er dan ook rechtmatig vanuit gaan dat zijn perceel later ontsloten zou kunnen worden via de Sergeant Segersstraat.

Door de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning is dit niet meer mogelijk hetgeen een schending uitmaakt van het rechtszekerheidsbeginsel – vertrouwensbeginsel.

93. Het derde onderdeel van middel 3 is gegrond

..."

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij werpt op dat de aanvraag diende te worden geweigerd omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij meent namelijk dat de aanvraag een hypotheek legt op de verdere ontsluiting en ontwikkeling van het binnengebied. Met binnengebied bedoelt verzoekende partij, namelijk haar eigen percelen...

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening wees de bestreden beslissing als volgt :

...

Verzoekende partij mag dan een ander mening hebben over de notie goede ruimtelijke ordening. Ze toont evenwel niet aan dat de beoordeling op kennelijk onredelijke wijze is gebeurd, dan wel gestoeld is op onjuiste feitelijke gegevens.

Zoals hoger gewezen kan verzoekende partij eveneens geen belang hebben bij dit middel, (zie hoger : exceptie van onontvankelijkheid)

...”

3.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

36. *De verzoekende partij verwijst **integraal** naar hetgeen zij heeft uiteengezet in het inleidend annulatieverzoekschrift.*

Daar werd uitvoerig het volgende uitgewerkt:

- *Voor de goede ruimtelijke ordening moet in de eerste plaats gekeken worden naar de onmiddellijke omgeving. Het aangevraagde houdt geen rekening met de schaal en het ruimtegebruik van de omgeving;*
- *De bestreden beslissing **hypothekeert een latere ontwikkeling** van de gronden van de verzoekende partij en zorgt ervoor dat de percelen van de verzoekende partij niet meer ontsloten kunnen worden. In een recent arrest van uw Raad van 27 september 2016 (A/1617/0110) wordt aangenomen dat bij het aansnijden van (een deel van een) binnengebied de ontwikkeling van de rest van het gebied gevrijwaard moet worden;*
- *De strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening was reeds aangetoond door de PSA en de Deputatie in voorgaande procedures;*
- *De aanvraag werd over de volledige lijn afgekeurd door de PSA. De verwerende partij beantwoordt de weigeringsargumenten van de PSA eenvoudigweg via enkele korte zinnen, door louter en alleen het omgekeerde te zeggen of door uit te gaan van een verkeerde feitenvinding.*
- *De bestreden beslissing schendt het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel nu stad Izegem via een gemeenteraadsbeslissing van 3 maart 2007 de suggestie had gedaan om de verdere ontwikkeling te laten aansluiten op de Sergeant Segerstraat (inrichtingsplan met vermelding "zone latere uitbreiding"). De authentieke akte van de verzoekende partij tot aankoop van een perceel van het binnengebied verwijst ook uitdrukkelijk naar het inrichtingsplan.*

37. *Wat het belang betreft, kan vooreerst verwezen worden naar het algemeen belang waarin al werd uitgewerkt dat de bestreden beslissing een latere ontwikkeling hypothekeert*

van de gronden van de verzoekende partij en ervoor zorgt dat de percelen van de verzoekende partij niet meer ontsloten kunnen worden.

Tevens heeft een verzoekende partij een belang bij een middel indien een middel kan leiden tot de vernietiging van een bestreden beslissing:

...

Door de bestreden beslissing wordt de enige realistische ontsluitingsmogelijkheid voor de verzoekende partij weggenomen zodat er sowieso een hypotheek wordt gelegd op elke toekomstige ontwikkeling van de percelen van de verzoekende partij binnen het woonuitbreidingsgebied. In de mate de bestreden beslissing wordt vernietigd op grond van een schending van de opgeworpen regels en beginselen van dit middel, blijft een aansluiting op de Sergeant Segersstraat mogelijk voor de verzoekende partij. Via een recht van doorgang of een recht van uitweg zou de verzoekende partij dan nog aansluiting kunnen maken met de Sergeant Segersstraat.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het derde middel en verwijst hiertoe zonder meer naar haar exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partij bij haar beroep.

1.2.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij het middel dat zij aanvoert indien de aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of een voordeel heeft ontnomen.

Onverminderd de vaststelling dat een exceptie, net zoals een middel, moet getuigen van voldoende precisie en pertinentie, merkt de Raad op dat niet ingezien kan worden waarom de verzoekende partij geen belang kan hebben bij een middel waarbij zij, als (onmiddellijke) nabuur, de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, mede in het licht van de in artikel 4.3.1, §2 VCRO opgesomde beoordelingscriteria, ter discussie stelt.

De vraag of de geviseerde beoordeling daadwerkelijk kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is, dan wel steunt op foute gegevens, heeft betrekking op de gebeurlijke gegrondheid van het middel. De omstandigheid dat de verwerende partij meent dat de verzoekende partij zulks niet aantoon, ontnemt de verzoekende partij evenwel niet haar potentieel belang bij het middel. De Raad merkt in dit verband nog op dat het eventueel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig karakter van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de openbare orde raakt en desgevallend ambtshalve door de Raad dient onderzocht te worden.

De exceptie van de verwerende partij dient derhalve verworpen te worden.

2.

De verzoekende partij voert in een eerste onderdeel in essentie aan dat de aanvraag niet afdoende getoetst werd op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en een hypotheek legt op de verdere ontsluiting en ontwikkeling van het binnengebied.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom wordt voorbijgegaan aan het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.1.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning. In dat geval behoort het tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze woonuitbreidingsgebied, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken en te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de ingediende bezwaren en adviezen.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn 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 VCRO. Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen.

3.2.

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

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

4.1.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

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

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te preciezer en zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen, niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

4.2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals in de voorliggende aangelegenheid, in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

5.1.

De verzoekende partij argumenteert dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de eisen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening nu de aanvraag onder meer qua schaal, ruimtegebruik (differentiatie qua perceelsgrootte) en bouwdichtheid volledig afwijkt van de in de omgeving bestaande toestand en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tevens voorbij gaat aan de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hieromtrent.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag van 21 februari 2017 het volgende:

“ ...

De aanvraag voorziet in het bouwen van twee woningen op een perceel van 1600m² en 500m².

Een perceel van 1600m² komt in de directe omgeving niet voor en staat in contrast met de aanpalende verkaveling. Zelfs tussen beide percelen is er een frappant verschil nu perceel 1 drie keer zo groot is als perceel 2. De stelling van het college dat ruimere loten passen in het gedifferentieerd aanbod dat de gemeente wil aanbieden kan in dit opzicht dan ook niet worden gevolgd. Aanvrager creëert één zeer groot lot en gelet op het feit dat een ontwikkeling onder de noemer “groepswooningbouw” de enige mogelijkheid is om deze gronden reeds aan te snijden, is het voorzien van een tweede beperkt perceel de enige mogelijkheid hiertoe. Voorliggend ontwerp is niet verenigbaar met de schaal van de omgeving. Ook de bouwtypologie (open woningen) wijkt af van de gesloten en halfopen woningen in de omgeving. De percelen palen enerzijds aan verkaveling ‘Van Dale’ en aan nog te ontwikkelen gronden anderzijds.

De schaal van het project werd ook reeds in de beslissing van de deputatie dd. 24 maart 2016 in vraag gesteld:

“Evenwel dient vastgesteld, in tegenstelling tot wat wordt beweerd, de voorziene kavelgroottes van 500m² en 1600m² niet gangbaar zijn in deze omgeving. Ook het verschil in omvang tussen beide kavels is aanzienlijk, de vraag stelt zich dan ook of de schaal van het ontwerp verenigbaar is met de omgeving en het principe van de duurzame goede ruimtelijke ordening?”

...”

5.2.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van mening is dat de gevraagde perceelsgroottes van ca. 1600 m² en 500 m² aanvaardbaar en passend zijn in de nabije omgeving. De verwerende partij stelt dat waar zij in haar beslissing van 24 maart 2016 nog bedenkingen formuleerde omtrent dit aspect, de aanvragers in huidig dossier verduidelijken dat de voorziene perceelsgrootte een doordachte keuze betreft, waarbij enerzijds gerefereerd wordt naar de grotere percelen aan de Nachtegaalstraat en anderzijds naar de kleinere percelen van de aanpalende verkaveling Van Dale. De verwerende partij is dan ook van oordeel dat de voorziene perceelsgroottes wel degelijk in de omgeving passen en een verderzetting zijn van de in de buurt reeds aanwezige differentiatie en dat met huidig dossier tegemoet is gekomen aan de bedenkingen zoals geuit in haar beslissing van 24 maart 2016.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing het binnengebied van het woonuitbreidingsgebied verder wordt aangesneden. Het wordt niet betwist dat de percelen van de aanvraag grenzen aan de naastliggende bestaande verkaveling ‘Van Dale’, waarmee het binnengebied van het woonuitbreidingsgebied voor de eerste maal werd aangesneden en voor een groot deel werd ontwikkeld.

Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij vermelden deze naastliggende verkaveling ‘Van Dale’ als referentiepunt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en met name het feit dat deze verkaveling uit kleinere loten bestaat. Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat de nog te ontwikkelen percelen van het achterliggend binnengebied van het woonuitbreidingsgebied mee in rekening dienen gebracht te

worden bij de beoordeling van de directe omgeving, neemt de verwerende partij de grotere percelen aan de Nachtegaalstraat als referentiepunt.

5.3.

De verwerende partij steunt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de differentiatie qua perceelsgrootte, uitsluitend op referenties in de ruimere omgeving, te weten de grotere loten aan de Nachtegaalstraat. De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij een ruime perimeter hanteert om te besluiten dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats zich niet enkel door kleinere percelen kenmerkt, maar ook door grotere percelen, en dat het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving verenigbaar is.

Daarnaast merkt de Raad ook op dat de verwerende partij op 24 maart 2016 een verkavelingsvergunning heeft geweigerd en als volgt heeft geoordeeld:

“ ...

Wat de densiteit van het project betreft stelt de deputatie vast dat het voorzien van ruimere percelen in functie van villabouw inderdaad een beleidskeuze van de gemeente uitmaakt. Reeds eerder werd aangehaald dat de omvang van de percelen op zich ook niet bepalend is voor de kwalificatie als “groepswoonbouwproject”. Evenwel dient vastgesteld, in tegenstelling tot wat wordt beweerd, de voorziene kavelgroottes van 500m² en 1600 m² niet gangbaar zijn in de omgeving. Ook het verschil in omvang tussen beide kavels is aanzienlijk, de vraag stelt zich dan ook of de schaal van het ontwerp verenigbaar is met de omgeving en het principe van de duurzame goede ruimtelijke ordening?

...”

Uit deze overwegingen volgt dat de verwerende partij van mening was dat de voorziene kavelgroottes van 500 m² en 1600 m² niet gangbaar zijn in de omgeving en dat de omvang tussen beide kavels aanzienlijk is. De huidige aanvraag werd niet aangepast met het oog op het nemen van de bestreden beslissing, zodat de perceelsgrootte van de twee percelen nog steeds hetzelfde is gebleven ten opzichte van de aanvankelijke weigeringsbeslissing van de verwerende partij.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van een door haar eerder ingenomen standpunt met betrekking tot de differentiatie van de perceelsgrootte en nu oordeelt dat de aanvraag toch in overeenstemming kan gebracht worden met de directe omgeving, mag van haar worden verwacht in het licht van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

5.4.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een hypotheek legt op de ontwikkeling van het binnengebied – en dus ook op de ontwikkeling van de percelen van de verzoekende partij – en dat de bestreden beslissing ervoor zorgt dat de percelen van de verzoekende partij niet meer kunnen ontsloten worden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag van 21 februari 2017 het volgende hierover:

“ ...

Zoals bij alle aanvragen waarbij een deel van het woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden en de eigendomsstructuur van de overige gronden verdeeld is, stelt zich de vraag naar eventuele hypotheek op de verdere ontwikkeling van het gebied. Zowel in deze, als in voorgaande aanvraag meent beroeper dat de ontwikkeling van zijn gronden in het gedrang komt.

Volgens de aanvrager en het college is een ontsluiting via de Vinkenstraat en OVAM-site nog steeds mogelijk. Deze geniet de voorkeur omdat het profiel van de Sergeant Segersstraat te beperkt zou zijn om het resterend woonuitbreidingsgebied op te ontsluiten. Beroeper betwist dit en stelt zelf een aantal alternatieven voor.

De deputatie stelde in haar beslissing dd. 24 maart 2016 het volgende:

“Het komt niet aan de deputatie toe om te oordelen welke ontsluiting de voorkeur geniet. De gemeente is immers het best geplaatst om dit te beoordelen. Uiteraard dient de nodige aandacht te worden besteed aan het feit dat alle nog onbebouwde percelen een vlotte ontsluiting moeten kunnen krijgen via wegnis van het openbaar domein. Het aansnijden van gronden die deel uitmaken van een woonuitbreidingsgebied waarbij de belangen van verschillende grondeigenaars spelen dient in casu gepaard te gaan met een weldoordachte visievorming over de ontsluiting van dit gebied.”

Op heden is er nog geen sprake van een sanering van de OVAM-site en aansluiting op de Vinkenstraat. In het beroepschrift wordt gewezen op een bestaande muur tussen de percelen van beroeper en de OVAM-site.

De gemeente is best geschikt om het mobiliteitsaspect te beoordelen, evenwel zijn er op heden geen garanties dat de percelen van beroeper effectief ontsloten zullen kunnen worden. Daarenboven kan de nu beoogde ontwikkeling van de percelen van aanvrager waarbij de Sergeant Segersstraat wordt “afgeblokt” bij de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied aanleiding geven tot voldongen situaties inzake de ontsluiting, inplanting van loten,... . Van een algehele visie zoals aangehaald in het besluit van de deputatie is nog steeds geen sprake zo blijkt uit de diverse voorstellen van aanvrager en beroeper.

5.5.

De verwerende partij beantwoordt de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft de ontsluitingsmogelijkheden als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...

Aangaande de ontsluiting en de eventuele implicaties hierop ingevolge de OVAM-site, heeft de deputatie in haar vorige beslissing reeds duidelijk gesteld dat het niet aan haar toekomt te oordelen welke ontsluiting de voorkeur geniet. De gemeente is hiervoor beter geplaatst. Niettemin dient erop gewezen dat het argument van beroeper dat een ontsluiting via de Vinkenlaan niet mogelijk is zonder de medewerking van OVAM (in casu eigenaar van de tussenliggende percelen) in deze niet dienstig is, aangezien beroeper ook geen rechtstreekse ontsluiting op de Sergeant Segersstraat heeft: deze ontsluiting is ook niet mogelijk zonder de medewerking van de eigenaar van de tussenliggende percelen, in casu de aanvrager.

Verder kan ook nog vastgesteld worden dat de Vinkenlaan een bredere weg betreft dan de Sergeant Segersstraat en dat de Vinkenlaan betere aantakingsmogelijkheden heeft. Maar zoals gezegd, is dit een oordeel dat aan de gemeente toekomt. Aangezien het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat een ontsluiting van de percelen van de beroepindiener via de Vinkenlaan dient te gebeuren, kan de Deputatie dus akkoord gaan met de voorgestelde “afwerking” van de Sergeant Segerstraat. Het komt ter zake aan de vergunningverlenende overheid toe om bij de beoordeling van vergunningsaanvragen over de ontsluitbaarheid van het binnengebied te waken.

Bovendien heeft de vergunningsaanvrager weldegelijk de ontwikkelbaarheid van de percelen van de beroepindiener en dus het gehele binnengebied nagegaan in de motiverende nota (pagina 5 onder de titel "ontsluiting"). De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan dus niet worden gevolgd in zijn stelling dat er van een "algehele visie nog steeds geen sprake [is]". In de aanvraag werd afdoende aangetoond dat er een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid voorhanden is waarbij een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk is. Het komt uiteindelijk aan de beroepindiener toe om bij de uiteindelijke ontwikkeling van diens eigendommen te voorzien in de indeling van de loten. Besluitend dient aldus vastgesteld dat het argument van de ontsluiting niet gegrond is: voorliggend project belemmert de ontwikkeling van de percelen van beroeper niet.

...

5.6.

De Raad stelt vast dat de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende binnengebied van het woonuitbreidingsgebied, en dus ook de nog te ontwikkelen percelen in eigendom van de verzoekende partij, in de beoordeling betrokken wordt.

In zoverre met het voorliggend project een relatief klein deel van het woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden, in het bijzonder worden slechts twee percelen van het achterliggende binnengebied ontwikkeld, vereist de goede ruimtelijke ordening naar het oordeel van de Raad dat bij de inpasbaarheid in de omgeving niet alleen de onmiddellijke omgeving, beperkt tot het eigen te ontwikkelen gedeelte, in rekening wordt gebracht, maar ook de ruimere omgeving, in dit geval het achterliggende binnengebied van het woonuitbreidingsgebied. De Raad is van oordeel dat hierbij tenminste moet nagegaan worden of de voorgestelde configuratie met inbegrip van de voorziene ontsluiting geen hypotheek legt op de toekomstige ontsluiting van deze gebieden.

Ten overvloede wenst de Raad hierbij ook nog op te merken dat de woonuitbreidingsgebieden in de regel reservezones van het woongebied zijn, die als uitzonderingsgebied gevrijwaard dienen te blijven en dat het begrip "groepswoningbouw" niet zo ruim opgevat mag worden dat het mogelijk wordt gemaakt dat het woonuitbreidingsgebied *de facto* - zonder enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid - wordt aangesneden door de realisatie van verschillende, individuele bouwprojecten. Dit zou indruisen tegen de finaliteit van de bestemming woonuitbreidingsgebied.

De verwerende partij is van oordeel dat de ontsluiting van de percelen van de verzoekende partij via de Vinkenlaan dient te gebeuren, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag tot de vaststelling komt dat op heden nog geen sprake is van een sanering van de OVAM-site en aansluiting op de Vinkenstraat en dat er in het beroepschrift gewezen wordt op een bestaande muur tussen de percelen van de verzoekende partij en de OVAM-site. De mogelijkheden voor een toekomstige ontsluiting van de nog te ontwikkelen gebieden blijven erg vaag en laten evenmin toe naar aanleiding van een zorgvuldig onderzoek te bevestigen dat er door het huidig voorgesteld en beperkt project in een binnengebied geen hypotheek zal gelegd worden op de ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied.

5.7.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening aan een onvoldoende zorgvuldig onderzoek heeft onderworpen en in het licht van het voormelde negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende heeft gemotiveerd.

6.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middel(onderdelen)

Het eerste middel en het derde onderdeel van het derde middel worden niet onderzocht omdat zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VI. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Gelet op de onder titel V gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij en dit ten laste van de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017, waarbij aan de heer en mevrouw Christophe SPRIET –Nathalie PELTOT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens beperkt aangepast plan en onder voorwaarden voor het bouwen van twee woningen als groepswoningbouw op de percelen gelegen te 8870 Emelgem (Izegem), Sergeant Seghersstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2/EMELGEM, sectie A, nummers 0676S en 0680E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER