RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN ARREST

van 11 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1089 in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0687-A

Verzoekende partij mevrouw Ann VAN ACKERE

vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDDE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56

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

Tussenkomende partijen 1. de heer Florent LANDUYT

2. de heer Nicky VANDESOMPELE

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

3. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **BEERNEM**, met zetel te 8730 Beernem, Bloemendalestraat 112

vertegenwoordigd door de heer Johan DE RYCKE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 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 gemeente Beernem van 21 november 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partij een vergunning verleend voor het verkavelen van een grond in vier loten op de percelen gelegen te 8730 Oedelem (Beernem), N. Fonteynestraat 49-51 en Vullaertstraat 45-47, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 0100P2, 0100R2 en 0100S2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste en tweede tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 13 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de eerste en tweede tussenkomende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

1

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

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

Advocaat Griet CNUDDE, die voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Lies DU GARDEIN, die voor de eerste en tweede tussenkomende partij verschijnt, en de heer Johan DE RYCKE, die voor de derde tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord. 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

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen op 12 september 2016 bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een grond in vier loten op percelen aan de N. Fonteynestraat 49-51 en Vullaertstraat 45-47 te Beernem.

De aanvraag strekt tot het creëren van twee loten die voor de nieuwbouw van halfopen woningen bestemd worden, na afbraak van de bestaande loods. De bouwdiepte van de woning op lot 1 bedraagt negen meter, op lot 2 13,50 meter. De kroonlijsthoogte wordt tot maximaal 3,20 meter begrensd, de nokhoogte tot 10,80 meter. De woningen worden op vijf meter van de rooilijn van de N. Fonteynestraat ingeplant. Er worden zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal drie meter afgebakend. In de tuinzone wordt de oprichting van een tuinhuis van maximaal 10 m² toegelaten.

De bestaande woning op lot 3 wordt behouden. De woning op lot 4 kan worden behouden of door een nieuwbouw volgens bijhorende voorschriften worden vervangen.

Het gaat om een tweede verkavelingsaanvraag nadat de verwerende partij op 8 september 2016 in administratief beroep een aanvraag tot het verkavelen van de betrokken percelen in vier loten niet vergund heeft.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 30 september 2016 tot en met 29 oktober 2016 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Eensluidend met het advies van 15 november 2016 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent de derde tussenkomende partij op 21 november 2016 een verkavelingsvergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 17 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 februari 2017 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 beslist de verwerende partij op 23 maart 2017 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (...) gelegen in een woongebied. Het ontwerp is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De verkavelingsvoorschriften zijn duidelijk en in overeenstemming met de wettelijke en reglementaire bepalingen. De beroepsindieners formuleren opmerkingen omtrent de woning op lot 3 en stellen dat bij een eventuele nieuwbouw op dit lot rekening moet worden gehouden met het kruispunt. De woning staat nu dicht tegen de perceelsgrens langs de Vullaertstraat en op de rooilijn langs de N. Fonteynestraat. Het gaat echter om een hoekperceel waarbij een inplanting, zoals de beroepsindieners voorstellen, onmogelijk is. Dit zou betekenen dat er slechts een heel kleine bouwzone zou overblijven, dit kan echter niet de bedoeling zijn. Bovendien gaat het hier niet om een zeer druk kruispunt waarbij het drastisch beperken van de bouwzone niet opweegt tegen de voordelen voor de weggebruikers.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (...) is de aanvraag buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied" gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke verharde hemelwaterverordening (...). Het is voldoende dat de voorziene referentieoppervlakte wordt met de gecompenseerd toepassing van hemelwaterverordening. Dit dient concreet te gebeuren in het kader van aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen binnen de contouren van de verkaveling.

In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding te verwachten zijn.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In de vorige verslagen werd inderdaad gesteld dat de aanvraag niet wenselijk is in de omgeving. Op dat moment zijn er telkens andere redenen geweest om de vergunning te weigeren zodat de goede ruimtelijke ordening niet in detail en concreet bekeken is. Het is aan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en de deputatie om elk dossier grondig te bekijken. Bij de vorige dossiers is de goede ruimtelijke ordening eerder ruim beoordeelt en is niet ter plaatse en in concreto nagegaan wat mogelijk is of niet.

De beroepsindieners verwijten de provinciaal stedenbouw dat er een plaatsbezoek is georganiseerd waarvan zij niet op de hoogte waren. De deputatie wenst hierbij de benadrukken dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar het dossier in alle objectiviteit en onafhankelijkheid behandeld. Er is geen officieel plaatsbezoek geweest, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is gewoon langs de plaats van de aanvraag gepasseerd en heeft daarbij een aantal vaststellingen gedaan.

Ook de aanvragers waren dus niet aanwezig tijdens dit plaatsbezoek. Het is niet nodig om in de tuin van alle omwonenden te gaan kijken om de hinder en nadelen te kunnen beoordelen. De beroepsindieners stellen zelf meermaals dat ze geen probleem hebben met één woning, maar wel met twee woningen. De deputatie kan alleen maar vaststellen dat ook één woning de opgeworpen hinder en nadelen kan veroorzaken. Bovendien gaat het hier om een verkavelingsvergunning en zal bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning moeten nagegaan worden of er geen onaanvaardbare inkijk wordt veroorzaakt. De verkaveling legt immers de grote lijnen vast maar bepaalt nog niet waar welk raam zal geplaatst worden.

Na een plaatsbezoek op 9 februari 2017 in de voormiddag en na vergelijking in de omgeving blijkt echter dat het wel degelijk mogelijk is om een koppelbouw te voorzien op lot 1 en 2. De naastgelegen percelen zijn ook niet zo groot en in een dorpscentrum zijn percelen van ongeveer 450m² niet klein. De meeste percelen in de Vullaertstraat zijn inderdaad groter, maar vandaag de dag is er geen nood aan grote percelen. De toekomstige tendens bij nieuwbouwwoningen is duidelijk kleinere percelen en ook kleinere woningen.

In de Vullaertstraat zijn eveneens een aantal kleine woningen, die voorheen arbeidershuisjes zijn geweest. Het is dus niet dat een perceel van 450m² uitzonderlijk is. In Oedelem zijn er tal van nieuwe verkavelingen opgericht of zijn in volle oprichtingen en de meeste van die loten hebben een gelijkaardige oppervlakte. De meeste van de nieuwe huizen bestaan wel uit twee bouwlagen met een hellend dak.

In de bocht van de N. Fonteynestraat ligt eveneens een kleiner perceel, een kleine 400m². Doordat dit perceel in een bocht ligt, is de tuinzone kleiner dan deze van loten 1 en 2. Dit alles toont aan dat de voorgestelde verkaveling niet vreemd is in de omgeving. Ook lot 3 van de verkaveling heeft op dit moment een kleinere tuinzone. De mensen die een lot zullen kopen, zijn op de hoogte van de grootte van de tuinzone. De beroepsindieners wijzen op de grote tuinen in de omgeving en het feit dat iedereen zijn/haar hobby kan uitoefenen, huisdieren kan houden, een kroostrijk gezien kan uitbouwen,... Niet iedereen wenst een grote tuin of een kroostrijk gezin, er moet een mix zijn van percelen zodat niet alleen grote gezinnen maar ook alleenstaanden in deze omgeving kunnen wonen. Het belangrijkste is uiteindelijk of de voorziene kavels voldoende kwalitatief kunnen ingericht worden en niet storend zijn in de omgeving. De tuinzones die voorzien worden, kunnen kwalitatief ingericht worden en kunnen ook effectief als tuin gebruikt worden. De zones zijn niet dermate klein dat de woningen geen buitenruimte hebben.

4

Zoals gesteld, zijn de meeste percelen in de Vullaertstraat inderdaad grotere percelen maar dit betekent niet dat dit zo moet blijven. Zoals hierboven gemotiveerd, zijn twee kleinere percelen niet afwijken in de omgeving en er is gewoon meer nood aan kleinere percelen. Bovendien kan een perceel van 400m² niet echt klein genoemd worden, dit is voldoende oppervlakte om een degelijke woning te voorzien en voldoende buitenruimte.

De voorschriften voorzien in een afsluiting van 1m80 hoog zodat de loten voldoende en volwaardig kunnen afgesloten worden. De privacy van de beroepsindieners in hun tuin kan voldoende gerespecteerd worden. Het gaat immers om woningen met één bouwlaag en een hellend dak. Er worden inderdaad dakvlakramen mogelijk gemaakt en dakkapellen maar ook hiervoor voorzien de voorschriften voldoende garanties zodat de inkijk beperkt is. De dakkapellen en standvensters mogen maximaal 1m50 zijn en in totaal maximaal 1/3 van de totale gevelbreedte innemen. Bovendien kan ervoor gezorgd worden dat deze ruimtes de slaapruimtes zijn zodat de mate van inkijk drastisch beperkt is.

Bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan dit verder in detail bekeken en beoordeeld worden. De aanvragers kunnen dan ook rekening houden met deze opmerking. Bijkomend kan nog de opmerking worden meegegeven dat er bij het opmaken van de plannen rekening moet gehouden worden met de inkijkmogelijkheden vanuit de zijgevels. In deze zijgevels kunnen het beste zo weinig mogelijk ramen of worden voorzien ofwel slechts kleine ramen. Eventueel kan langs deze kant de badkamer worden voorzien zodat de inkijkmogelijkheden naar de linkse en rechtse buur beperkt zijn.

Het voorzien van één bouwlaag met hellend dak sluit perfect aan bij de linksaanpalende woning. Ook het voorzien van een achteruitbouwzone van 5m is goed, de woningen liggen dan in lijn met de linksaanpalende woning. Ook de oriëntatie is perfect, de woningen hebben geen nadelig effect op het zonlicht van de omwonenden.

De beroepsindieners verwijzen naar een dakterras op de woning van lot 3. De woning zelf maakt echter geen onderdeel uit van deze aanvraag. De aanvraag heeft enkel betrekking op het verkavelen van de grond in vier loten. Bovendien is de woning op lot 3 recent volledig verbouwd en is daarvoor reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.

De beroepsindieners wijzen er ook nog op dat bepaalde zaken op lot 4 niet conform de voorgestelde verkavelingsvoorschriften zijn. Dit is echter een bestaande toestand, de voorgestelde verkavelingsvoorschriften gelden voor toekomstige woningen en verbouwingen.

De beroepsindieners stellen nog dat zij een bijenstand hebben en dat zij deze niet meer kunnen gebruiken als er twee woningen bijkomen. In eerste instantie moet de deputatie vaststellen dat een bijenstand geen ruimtelijk gegeven is en dat zij zich daarover niet moet uitspreken. Het gaat immers om burgerlijke rechten. Daarnaast tonen de beroepsindieners niet concreet aan waar deze bijenstand staat en waarom dit problematisch is. Het Veldwetboek stelt immers dat er 10m tussen de woning en de bijenkorf moet zitten en dat er een volledige dichte beschutting moet aanwezig zijn. De bouwzone wordt nu voorzien op 9m40 van de achterperceelsgrens. De deputatie gaat er van uit dat de bijenstand toch niet tot tegen deze perceelsgrens is ingeplant. Om hun bijenstand te blijven gebruiken, kunnen de beroepsindieners in een bijkomende beschutting voorzien. Het gaat hier om een woongebied waar wonen primeert en de aanvragers kunnen niet de dupe zijn van een bepaalde inplanting van een bijenstand. Bovendien is het ook een optie om deze bijenstand nog verder van de perceelsgrens in te planten zodat er zeker voldoende afstand is tussen de nieuw te bouwen woning en de bijenstand.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. ..."

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoekschriften tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT VERNIETIGING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO, en van artikel 4.3.1, §2,1° en 2° VCRO, samen met de schending van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij voert aan:

"

Eerste deel van het eerste middel

De PSA stelt o.m.:

"In de vorige verslagen werd inderdaad gesteld dat de aanvraag niet wenselijk is in de omgeving. Op dat moment zijn er telkens andere redenen geweest om de vergunning te weigeren zodat de goede ruimtelijke ordening niet in detail en concreet bekeken is. Na een plaatsbezoek en vergelijking in de omgeving blijkt echter dat het wel degelijk mogelijk is om een koppelbouw te voorzien op lot 1 en 2. De naastgelegen percelen zijn ook niet zo groot en in een dorpskern zijn percelen van ongeveer 450m2 niet klein. De meeste percelen in de Vullaertstraat zijn inderdaad groter, maar vandaag de dag is er geen nood aan grote percelen. De toekomstige tendens bij nieuwbouwwoningen is duidelijk kleinere percelen en ook kleinere woningen."

De toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gebeurt in de eerste plaats rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand. Maar ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen in rekening worden gebracht binnen de aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening'.

In zoverre de PSA zijn beoordeling ten dele maakt op grond van een 'toekomstige tendens' en het feit dat er 'geen nood' zou zijn aan 'grotere percelen' komt het verzoekende partij voor dat de PSA allusie maakt op gewenste ontwikkelingen welke het verlenen van een verkavelingsvergunning voor percelen die in casu grotendeels zelf kleiner zijn dan 450 m2, in redelijkheid zouden verantwoorden.

Naar inziens van verzoekende partij kan het geciteerde deel van het verslag van de PSA welke door de Deputatie wordt bijgetreden evenwel geen steun vinden in verordenden bepalingen, te weten een ruimtelijk structuurplan of uitvoeringsplan, noch in een behoorlijk kenbaar beleidsdocument die de genoemde motivering zou kunnen verantwoorden. Een overheid die een bepaald stedenbouwkundig beleid wenst te voeren, dient dat beleid vooreerst bekend moet maken. Uit de beslissing blijkt geenszins dat ze hier op steunt. In ieder geval ontbreekt het de beslissing op dat vlak aan motivering en kan ze niet steunen op een correcte toepassing van art. 4.3.1.§2., 2° VCRO.

(…)

De vergunningverlenende overheid kan zich derhalve niet voor het eerst op zgn. gewenste ontwikkelingen beroepen in het kader van de beoordeling van een vergunning zonder daar vooraf op de hierboven voornoemde wijze, ruchtbaarheid aan te hebben gegeven.

De door de PSA voornoemde 'toekomstige tendenzen' berusten derhalve op niet gefundeerde beweringen die vooralsnog geen steun vinden in verordenende voorschriften of behoorlijk kenbaar gemaakte beleidsdocumenten.

Anderzijds vormen deze zgn. tendenzen geen argument om de goede ruimtelijke ordening buiten beschouwing te laten.

(...)

In zoverre er al sprake zou zijn van een beleidsregel quod non --geldt conform de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen bovendien het volgende:

"De toepassing van een beleidsregel mag alleszins niet blind gebeuren en ontslaat de (betrokken) vergunningverlenende overheid niet van de plicht om ieder individueel geval op zijn eigen merites te beoordelen."

Naar oordeel van verzoekende partij schendt de beoordeling van de PSA die de vergunningverlenende overheid tot de hare maakt, wel degelijk de goede ruimtelijke ordening om de redenen die in het tweede deel van het eerste middel worden uiteengezet.

Tweede deel van het eerste middel

Naar inziens van verzoekende partijen is de beslissing niet voorafgegaan door een concreet onderzoek van de onmiddellijke omgeving en de mate waarin de aanvraag hiermee te verzoenen is op vlak van goede ruimtelijke ordening.

De PSA stelt dat er bij de beoordeling van de vorige aanvragen andere redenen geweest zijn om de vergunning te weigeren waardoor de goede ruimtelijke ordening niet in detail is bekeken.

De PSA toont vooreerst niet aan dat de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening die men maakte over de plannen in de vorige procedures, onredelijk zou zijn geweest. Bovendien ontbreekt het in de bestreden beslissing aan motieven en gegevens die toelaten te concluderen dat de goede ruimtelijke ordening ditmaal wel behoorlijk is beoordeeld en de feitelijke gegevens van de omgeving wel volledig zijn geanalyseerd en in redelijkheid beoordeeld werden.

De PSA stelt dat de naastgelegen percelen 'niet zo groot zijn' en komt op grond hiervan blijkbaar tot het besluit dat de goede ruimtelijke ordening niet geschonden wordt.

Uit de feiten blijkt evenwel het volgende :

Twee van de vier percelen zijn wat hun schaarse tuin betreft, georiënteerd naar het naastliggende perceel. De hinder die gepaard gaat met het gebruik van deze ondiepe tuinen, wordt om die reden afgewenteld op de tuin van Verzoekende partij. Zulks klemt des te meer nu de percelen van de bestreden verkaveling bijzonder ondiep zijn.

Bovendien blijken de percelen in de onmiddellijke omgeving - in tegenstelling tot wat de PSA voorhoudt - wel groter te zijn.

(...)

In zoverre er in de bestreden beslissing derhalve van uit gegaan wordt dat de naastgelegen percelen niet zo groot zijn, is de motivering van de beslissing feitelijk onjuist.

In zoverre de bestreden beslissing haar motivering put uit het verslag van de PSA waarin gesteld wordt : "(d)e naastgelegen percelen zijn ook niet zo groot" is ze feitelijk onjuist.

In zoverre de bestreden beslissing anderzijds het motief overneemt, met name: 'in een dorpskern zijn percelen van ongeveer 450m2 niet klein', is ze formalistisch en niet draagkrachtig, onafgezien van het feit dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in eerste instantie rekening dient te worden gehouden met de onmiddellijke omgeving.

Daar waar de beslissing steunt op het volgende :"De mensen die een lot zullen kopen, zijn op de hoogte van de grootte van de tuinzone. Niet iedereen wenst een grote tuin en de tuinzones die voorzien worden, kunnen kwalitatief ingericht worden en kunnen ook effectief als tuin gebruikt worden. De zones zijn niet dermate klein dat de woningen geen buitenruimte hebben." Houdt de beslissing geen rekening met het feit dat de goede plaatselijke ordening niet bepaald wordt door de appreciatie van een kleine tuin door de toekomstige bewoners maar wel door het algemeen belang en de draagkracht van de omgeving. Door deze beoordeling maakt men ten onrecht abstractie van de hinder welke verzoekende partij zal leiden ten gevolgen van de ondiepe tuinen van de vergunde loten.

De overwegingen uit het verslag van de PSA die de vergunningverlenende overheid haar eigen maakte en die effectief betrekking hebben op de goede ruimtelijke ordening van het verkavelingsontwerp, zijn bijzonder summier en lijken in elk geval geen pertinent standpunt te bevatten over achtertuinstroken van de loten. Het is niet duidelijk of de verwerende partij daadwerkelijk enige aandacht heeft besteed aan de grootte van de achtertuinstroken van de loten voor de bebouwing.

Voorts wordt in de motivering van het verslag van de PSA , beslist om de beoordeling van de aanvraag uit te stellen in zoverre er gesteld wordt :

"De voorschriften voorzien in een afsluiting van 1m80 hoog zodat de loten voldoende en volwaardig kunnen afgesloten worden. De privacy van de beroepsindieners in hun tuin kan voldoende gerespecteerd worden. Er worden inderdaad dakvlakramen mogelijk gemaakt en dakkapellen maar ook hiervoor voorzien de voorschriften voldoende garanties zodat de inkijk beperkt is. De dakkapellen en standvensters mogen maximaal 1m50 zijn en in totaal maximaal 1/3 van de totale gevelbreedte innemen. Bovendien kan

ervoor gezorgd worden dat deze ruimtes de slaapruimtes zijn zodat de mate van inkijk drastisch beperkt is.

Bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan dit verder in detail bekeken en beoordeeld worden. De aanvragers kunnen dan ook rekening houden met deze opmerking. Bijkomend kan nog de opmerking worden meegegeven dat er bij het opmaken van de plannen rekening moet gehouden worden met de inkijkmogelijkheden vanuit de zijgevels. In deze zijgevels kunnen het beste zo weinig mogelijk ramen of worden voorzien ofwel slechts kleine ramen. Eventueel kan langs deze kant de badkamer worden voorzien zodat de inkijkmogelijkheden naar de linkse en rechtse buur beperkt zijn."

(…)

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk en op afdoende wijze de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt. Terwijl de PSA aangeeft dat een 'aandachtspunten' zijn en het mogelijk is om 'inkijk' te realiseren, schuift hij de beoordeling van de voorschriften van de verkaveling op dat vlak uit, verwijzend naar de stedenbouwkundige vergunningsprocedure. De stedenbouwkundige voorschriften die zoals voorzien in de aanvraag – geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven – en die onder meer betrekking hebben op de bouwhoogte en dakkappellen worden in de bestreden vergunning niet getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand, terwijl ze in het stadium van de verkavelingsvergunningsprocedure wel degelijk kritisch moeten worden beoordeeld, rekening houdende met de in de omgeving bestaande toestand.

Anderzijds kan de stelling 'Bovendien kan ervoor gezorgd worden dat deze ruimtes de slaapruimtes zijn zodat de mate van inkijk drastisch beperkt is' bezwaarlijk aangenomen worden nu een stedenbouwkundige vergunning terzake geen beperkingen kan opleggen.

In zoverre aangenomen wordt: 'De voorschriften voorzien in een afsluiting van 1m80 hoog zodat de loten voldoende en volwaardig kunnen afgesloten worden. De privacy van de beroepsindieners in hun tuin kan voldoende gerespecteerd worden.' Wordt anderzijds voorbij gegaan aan het gegeven dat de privacy niet alleen betrekking heeft op visuele afscherming doch ook impliceert dat het niet wenselijk is dat de gesprekken van de buren hoorbaar zijn in de tuin van Verzoekende partij. De bijzonder ondiepe tuinen impliceren dat de privacy op dat vlak kennelijk verstoord worden. Hier is in de bestreden beslissing geen aandacht aan besteed.

De conclusie van al het voorgaande is dat de verwerende partij in het bestreden besluit, in het licht van de gegevens van de zaak, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Anderzijds blijkt dat de plannen die betrekking hebben op de bestreden vergunning nagenoeg niet verschillen van de plannen die in de vorige vergunningsprocedure ter beoordeling van de vergunningverlenende overheid werden voorgelegd. De verschillen tussen beide plannen hebben hoofdzakelijk betrekking op de grootte van de tuinhuizen (10 m² ipv 12 m² oorspronkelijk) en het vastleggen van een maximale bouwhoogte op lot 1 en 2. De afstand van de bebouwing t.a.v. de perceelsgrenzen is ongewijzigd evenals de te realiseren bouwoppervlaktes.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel niet waarom de volgende beoordeling zoals deze gemaakt werd bij de beoordeling van de vorige aanvraag en ten dele ook bij daar nog aan vooraf gaande aanvragen, niet langer gevolgd kan worden : *(...)*

Allerminst blijkt uit de argumenten die in het verslag van de PSA worden vernoemd, dat deze afbreuk kunnen doen aan de beoordeling welke door de PSA gemaakt werd in het licht van de vorige vergunningsprocedure. Uit niets blijkt dat de aanvraag die aanleiding gaf tot de bestreden vergunningsbeslissing in tegenstelling tot de vorige aanvraag wel zou tegemoet komen aan de woon-en leefkwaliteit, de privacy en beleving van de omwonenden, waaronder ook verzoekende partij en dat de plannen zouden zijn aangepast teneinde hieraan te verhelpen. Dat de huidige vergunde plannen conform zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening ondanks het feit dat nog steeds voorzien wordt in 4 loten in plaats van 3 loten en derhalve tegemoet zouden komen aan de in de vorige beslissing geformuleerde kritiek, blijkt al evenmin uit de bestreden beslissing.

..."

2. De verwerende partij antwoordt:

"

Eerst en vooral wordt nergens in de bestreden beslissing gesproken over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Het is gewoon een feit dat de aangeboden bouwpercelen kleiner zijn dan vroeger, zeker in de dorpskern. Bovendien zijn de percelen niet klein, het gaat nog altijd om gemiddelde percelen van ongeveer 450m². Uit het plan blijkt dat er op de loten een degelijke woning kan worden voorzien en dat er ook nog een kwalitatieve buitenruimte kan voorzien worden. De verwerende partij gaat voornamelijk na of hetgeen aangevraagd wordt, kwalitatief is en geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt.

Het feit dat er in de omgeving voornamelijk grotere percelen zijn, betekent niet dat het aangevraagde onmogelijk en onwenselijk is. Dit is geen voldoende reden om de vergunning te weigeren. De vraag is of het aangevraagde aanvaardbaar is. Om dit na te gaan, bekijkt de verwerende partij de aanvraag concreet en gaat na of er geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt wordt. Dit is uiteindelijk het belangrijkste van een aanvraag. Het gaat hier om een verkavelingsvergunning dus de concrete hinder naar inkijk en privacy kan pas beoordeeld worden bij een eventuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij haalt een lijst aan met verschillende percelen en hun oppervlaktes. Hieruit blijkt reeds dat er veel verschillen zijn tussen de percelen, er zijn percelen van 1.100m² en percelen van 660m². Er kan dus bezwaarlijk gesteld worden dat de volledige omgeving alleen maar grote percelen zijn. Bovendien gaat het allemaal om percelen langs de Vullaertstraat, terwijl de loten 1 en 2 gesitueerd zijn langs de N. Fonteynestraat. Uit onderstaande lijst blijkt nogmaals dat er verschillende groottes zijn en dat het aangevraagde niet uitzonderlijk is:

(...)

Bovenstaande percelen zijn echt de onmiddellijke omgeving, aanpalende percelen en de overzijde van de straat. Hieruit blijkt dat de loten niet zo vreemd of uitzonderlijk klein is. Het is niet omdat de loten 1 en 2 kleiner zijn dan de omgeving dat het onaanvaardbaar is.

De verzoekende partij gebruikt zelf percelen die op 110m tot 150m van de plaats van de aanvraag liggen. De verwerende partij kan net hetzelfde doen en op 100m van de plaats de aanvraag zijn 10 voormalige arbeidershuisjes gelegen en dit op percelen van rond de $300m^2$.

(…)

Het is duidelijk dat de ruimere omgeving uit verschillende percelen bestaat, het gaat dan ook niet op om te zeggen dat de verwerende partij ten onrechte rekening houdt met de kleinere percelen uit de omgeving en geen concreet onderzoek heeft gevoerd.

De verwerende partij heeft duidelijk rekening gehouden met de omgeving en heeft geoordeeld dat de kleinere percelen aanvaardbaar zijn. De verzoekende partij had in haar administratief beroepsschrift, en tijdens de hoorzitting, opgeworpen dat een kleinere tuin niet wenselijk is gelet op de hobby's die de bewoners zullen hebben en hun kroostrijk gezin. De verwerende partij heeft op dit argument geantwoord dat de toekomstige bewoners weten hoe groot het perceel is. Als zij een hobby hebben dat veel plaats behoeft of een kroostrijk gezin hebben, zullen zij inderdaad minder geneigd zijn om één van de loten te kopen. Een gezin met één kind of zelfs zonder kinderen, is wel gebaat bij dergelijke loten.

Het algemeen belang wordt hier dus wel degelijk gerespecteerd, in die zin dat ook rekening wordt gehouden met kleinere gezinnen. De draagkracht van de omgeving wordt geenszins overschreden door twee bijkomende woningen. Het gaat hier om een bebouwde omgeving, eigenlijk nog in de dorpskern van Oedelem. Bovendien grenst het perceel van de verzoekende partij enkel maar aan lot 2. Van de woning van lot 1 zal zij geen hinder ondervinden.

De verwerende partij heeft al een aantal suggesties gedaan voor de aanvrager zodat de toekomstige woningen geen hinder veroorzaken naar de omgeving toe. Daarbij heeft zij het voorstel gedaan om in de dakverdieping slaapruimtes te voorzien. Dit is niet onredelijk en is enkel bedoeld als suggestie en om aan te tonen aan de verzoekende partij dat er geen onaanvaardbare inkijk moet zijn. Het is logisch dat er in de dakverdieping slaapruimtes worden georganiseerd waardoor de suggestie van de verwerende partij niet vreemd is. De concrete hinder kan pas beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige vergunningen en het is op dat moment dat zal nagegaan worden of de inplanting en inrichting van de woningen zodanig is gekozen dat er slechts een minimale impact is op de omgeving.

De verwerende partij heeft inderdaad in het verleden uitdrukkelijk gesteld dat de aanvraag niet past in de omgeving en dat een verkaveling in drie loten beter zou zijn. Zoals ook in de bestreden beslissing opgenomen, zijn er andere determinerende redenen geweest om de verkavelingsvergunning te weigeren. Bij deze aanvraag zijn deze belemmeringen opgelost, waardoor er grondiger en concreter is nagegaan of de aanvraag past binnen de goede ruimtelijke ordening. De vorige keren hebben de verwerende partij en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zich eerder laten leiden door het beroepsschrift van de verzoekende partij waarbij gesteld werd dat de omgeving voornamelijk grotere percelen bevat. Bij de vorige aanvragen is dit niet concreet nagegaan en is zeker niet concreet nagegaan of dit geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken.

Bij deze aanvraag is de ambtenaar ter plaatse gegaan en heeft zij zelf kunnen vaststellen dat er in de omgeving ook kleinere percelen gelegen zijn. Daarbij heeft zij ook kunnen vaststellen dat het voorzien van twee woningen op deze locatie niet onaanvaardbaar is op het vlak van privacy, inkijk, mobiliteit en draagkracht. Dit concreet en uitgebreid onderzoek getuigt net van een behoorlijk en redelijk bestuur. De beslissing laat zich niet zomaar leiden door hetgeen opgeworpen door de partijen maar is gebaseerd op een objectief onderzoek van de omgeving en de gevolgen voor deze omgeving.

Met betrekking tot de woonkwaliteit van de woningen kan opgemerkt worden dat deze ook pas concreet kan beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige vergunning. Op dat moment is de inrichting en de grootte van de verschillende ruimtes duidelijk en kan

nagegaan worden of dit effectief kwalitatief is. In Beernem is er geen verordening van kracht omtrent de woonkwaliteit zodat dit eerder subjectief moet beoordeeld worden en niet op basis van regelgeving. Een vergunning weigeren op basis van een subjectieve reden zou een onwettige beslissing zijn. De verwerende partij had dit inderdaad in het verleden opgemerkt, maar dit toont eigenlijk enkel aan dat de vorige beslissing niet optimaal gemotiveerd was. Er is geen enkele wettelijke basis om een verkavelingsvergunning te weigeren omdat er een vrees zou zijn dat het geen kwalitatieve woningen zouden zijn. Bovendien blijkt het tegendeel, de bebouwbare oppervlakte is ruim genoeg om een kwalitatieve woning op te richten. Er is ook nog voldoende buitenruimte zodat er wel degelijk sprake is van kwalitatieve percelen. De manier waarop deze concreet ingericht worden, is nog niet duidelijk aangezien het hier niet om een stedenbouwkundige vergunning gaat.

De kroonlijsthoogte is 3m20 en de nokhoogte 10m80, dit betekent dat een zijdelingse strook van 3m voldoende is om slechts een minimale impact te hebben op de aanpalenden. Bovendien kan er op gewezen worden dat de verzoekende partij niet één van die aanpalende is en dus eigenlijk geen belang heeft bij dit argument. De woning van de verzoekende partij grenst aan de achterperceelsgrens van lot 2.

..."

3. De eerste en tweede tussenkomende partij repliceren:

u

De tussenkomende partij verwijst in eerste instantie naar de toestand ter plaatse. Uit het kadasterplan blijkt dat er in de nabije omgeving een ruim aantal loten gelegen zijn met een gelijkaardige oppervlakte als de oppervlakte van de vergunde loten.

[...]

De PSA en de deputatie stellen bij hun beoordeling van de vergunningsaanvraag dat de perceelsoppervlakte niet uitzonderlijk is in de desbetreffende omgeving. Zoals uit bovenstaand plan blijkt, komen er in de nabije omgeving duidelijk loten voor met een gelijkaardige oppervlakte. Er kan concreet worden verwezen naar o.a. de volgende loten uit de omgeving (zie ook stuk 3: documentatie van de onderstaande loten):

- Het lot 3 betreft een bestaand lot. In de bestaande toestand heeft dit lot een oppervlakte van 382m² (stuk 3a). Deze oppervlakte wordt behouden in de verkaveling.
- De loten uit de aanpalende verkaveling. Deze loten hebben volgens de verkavelingsvergunning een oppervlakte van 298m² en 300m² (stuk 3b)
 I
- De loten gelegen aan de Vullaertstraat 16-32 (stuk 3c).
 [...]
- De loten gelegen aan Den Akker nr. 2-76 (stuk 3c)[...]
- De loten op de hoek Vullaertstraat/Wagenweg. Deze loten hebben een oppervlakte van 422m² en 390m² (stuk 3d)
 I
- Het aanpalend perceel aan de Vullaertstraat 43 heeft volgens kadastrale meting een oppervlakte van +- 450m².
 [...]

Het staat vast dat er in de omgeving loten met een gelijkaardige oppervlakte zijn gelegen. Zoals hoger aangetoond, liggen er twee van deze gelijkaardige loten zelfs onmiddellijk aanpalend aan de vergunde verkaveling. Het lot 3 uit de verkaveling betreft een bestaand lot met eveneens een gelijkaardige oppervlakte. De stelling van de PSA en van de deputatie dat de voorgestelde loten niet vreemd zijn in de omgeving en dat de aanpalende loten ook niet zo groot zijn, is – in tegenstelling tot wat de verzoekende partij in het tweede onderdeel poneert - correct.

De verzoekende partij gaat overigens voorbij aan het feit dat de deputatie – om de oppervlakte van de loten te beoordelen en te motiveren – bijkomend verwijst naar de volgende elementen:

- De percelen in de Vullaertstraat die een gelijkaardige oppervlakte hebben (zie beslissing, pagina 9, eerste paragraaf).
- In de bocht met de N. Fonteynestraat er ook een perceel van +- 400m² ligt.
- In een dorpskern percelen met een oppervlakte van +- 450m² gebruikelijk zijn.
- De vaststelling dat de recentere loten kleinere zijn dan de oudere loten en dat er een tendens is naar kleinere loten.

Deze verschillende elementen stemmen overeen met de feitelijke toestand en kunnen de conformiteit van de oppervlakte van de loten met de goede ruimtelijke ordening verantwoorden. De stelling van de verzoekende partij dat de motivering louter formalistisch zou zijn, is bijgevolg niet correct.

De verzoekende partij stelt verder dat de deputatie de beoordeling van de inkijk zou doorschuiven naar het vergunningsniveau.

In de bestreden beslissing wordt hieromtrent het volgende gesteld: (...)

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie het voorschrift m.b.t. de dakkapellen en standvensters heeft beoordeeld en heeft vastgesteld dat dit voorschrift afdoende garanties biedt nu (i) de oppervlakte van de dakkapellen en standvensters wordt beperkt en (ii) de totale in te nemen oppervlakte van de dakkapellen en standvensters eveneens beperkt is. De verkavelingsvoorschriften voorzien voldoende waarborgen m.b.t de goede ruimtelijke ordening. De voorschriften laten geen misbruiken toe nu deze voorschriften bijvoorbeeld niet toelaten dat er vrij grote dakkapellen worden voorzien. Nu de toegelaten oppervlakte van de dakkapellen beperkt wordt, zal hierdoor de mogelijke inkijk ook beperkter zijn. De verkavelingsvoorschriften op zich zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Nu dit de toets is die de deputatie diende te maken, kan er zich hieromtrent dan ook geen probleem stellen.

De deputatie stelt verder inderdaad vast dat de concrete plaatsing van deze ramen zal moeten worden beoordeeld bij de navolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit is een vrij evidente vaststelling nu de verkavelingsaanvraag de concrete plaatsing van de ramen niet voorziet. De verkaveling bepaalt niet waar exact de dakvlakvensters en de dakkapellen zullen worden voorzien of waar de ramen zullen worden voorzien. Eén en ander is logisch nu dit een element is dat geregeld dient te worden in de concrete omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen. De deputatie schuift de beoordeling hiervan dan ook niet ten onrechte door naar de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woning, zij stelt enkel vast dat dit element (dat nu nog niet beoordeeld kan worden) bij de vergunningsaanvraag voor de bouw van de woning zal moeten worden bekeken.

De deputatie maakt hierdoor geen inbreuk op de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij kan hiervoor verwijzen naar de rechtspraak van uw Raad, waaruit blijkt dat de vergunningverlenende overheid de elementen die niet worden vastgelegd door de verkavelingsvergunning kan beoordelen bij de navolgende vergunningsaanvraag. De verkaveling legt de concrete positie van de ramen niet vast. Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een navolgende stedenbouwkundige vergunning hierover nog uitspraak kan doen. Zie o.a. RvVb 25 juni 2013, nr. A/2013/0349, waarin het volgende wordt bepaald:

(...)

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel dat de verwijzing m.b.t. de tendens naar kleinere woningen en kleinere loten een beleidsmatig gewenste ontwikkeling zou uitmaken. Nu er onvoldoende ruchtbaarheid aan deze tendens zou zijn gegeven, mocht de deputatie – volgens de rechtspraak van uw Raad hieromtrent - niet naar dit element verwijzen bij het

toekennen van de vergunning.

Los van het feit dat de verzoekende partij niet aantoont dat dit element doorslaggevend was bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (en bijgevolg geen aanleiding kan geven tot de onwettigheid van de vergunning), wordt verder aangetoond dat deze stelling van de verzoekende partij niet correct is.

De tendens naar kleinere loten en kleinere woningen is een louter feitelijke vaststelling van de deputatie. Het betreft meer bepaald de vaststelling en de bevestiging van een vooruitschrijdend inzicht met betrekking tot de ruimtelijke ordening, waarbij er –o.a. gelet op de toenemende druk op de vrije en open ruimte – in de meer recentere aanvragen bijna systematisch wordt gekozen voor kleinere woningen en kleinere loten. Er kan niet worden ontkend dat vergunningsaanvragen op vandaag kleinere loten en kleinere woningen voorzien. Dit is een element dat éénieder bekend is. Deze algemene evolutie naar kleinere loten werd overigens zelfs verankerd in de VCRO. Zie hiervoor de bepaling waarbij wordt toegelaten dat, in het kader van de verhoging van het ruimtelijke rendement, kan worden gekozen voor densere bebouwing dan wat gangbaar is in de desbetreffende omgeving. (...)

De verzoekende partij kan bezwaarlijk ontkennen dat zij geen kennis heeft van dit voorschrijdend ruimtelijk inzicht. Dit zou betekenen dat de verzoekende partij niet op de hoogte is van het feit dat er in recentere aanvragen kleinere loten worden voorzien. Een dergelijke stelling zou getuigen van een wel erg wereldvreemd bewustzijn.

Dit nieuw ruimtelijk inzicht is – in tegensteling tot de stelling van de verzoekende partij - zelfs opgenomen en verankerd in beleidsdocumenten.

De tussenkomende partij verwijst o.a. naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waarin uitdrukkelijk wordt bepaald dat er minimale dichtheden moeten worden voorzien, dit om het ruimtegebruik te beperken. Zie o.a. RSV, pagina 230:

(…)

Het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen was op het ogenblik van de beslissing eveneens bekend (...). Dit witboek is volledig gesteund op de nood naar verdichting, ruimtelijk rendement en het voorzien van kleinere woningen/loten. Dit document bevestigt de algemeen ruimtelijke tendens naar compacter wonen.

Voor wat de beoordeling van de vorige aanvragen betreft, stelt de tussenkomende partij – samen met de deputatie – vast dat deze dossiers een andere beoordeling vergen. Zoals uit de bestreden beslissing ook blijkt, was er in het vorig dossier een legaliteitsprobleem aan de orde. Dit betekent logischerwijs dat de goede ruimtelijke ordening in dit dossier niet

uitvoerig werd beoordeeld. Bovendien zijn beide dossiers inhoudelijk niet gelijk en werden er een aantal wijzigingen toegebracht aan het aanvraagdossier. In dit verband kan ook worden verwezen naar de rechtspraak van uw Raad, waarin wordt gesteld dat dossiers met een verschillende inhoud een verschillende beoordelingswijze vragen.

Uit het bovenstaande blijkt dat de verkaveling niet afwijkend is in de omgeving én dat de impact op de verzoekende partij in geen geval onaanvaardbaar is. De onderliggende reden van het verzoekschrift ligt vermoedelijk eerder in de bijenstand van de verzoekende partij én de vrees voor klachten hieromtrent van de toekomstige bewoners van de loten uit de verkaveling. De deputatie bevestigde reeds (en de verzoekende partij weerlegt dit niet) dat dit geen stedenbouwkundig argument uitmaakt. De tussenkomende partij betreurt het dan ook dat de verzoekende partij de procedure bij de Raad aanwendt voor een hypothetisch toekomstig probleem dat niets te zien heeft met de afgifte van de verkaveling.

..."

4. De derde tussenkomende partij voert een gelijkluidend verweer als de eerste en tweede tussenkomende partij.

5. De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

• • • •

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

De Verwerende partij stelt dat nergens in de beslissing gesproken wordt over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij stelt in meer 'Het is gewoon een feit dat de aangeboden bouwpercelen kleiner zijn dan vroeger, zeker in de dorpskern.' De Verwerende partij werpt in meer op dat zij naging of hetgeen wordt aangevraagd, kwalitatief is en geen onaanvaardbare hinder genereert. Zij stelt tevens: 'Het feit dat er in de omgeving voornamelijk grotere percelen zijn, betekent niet dat het aangevraagde onmogelijk en onwenselijk is."

In de bestreden beslissing wordt inderdaad niet letterlijk gesteld dat er toepassing wordt gemaakt van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen doch wel van een 'toekomstige tendens'. Men verwijst wel degelijk naar deze 'tendens' als argument om de vergunning te verlenen en ter verantwoording van de goede ruimtelijke ordening. Men geeft daarmee dan ook aan dat men zich deze tendens eigen maakt en dit dus een vertaling is van een beleidsvisie. Verzoekende partij merkt dan ook terecht op dat deze 'tendens' waarop men zich steunt niet gebaseerd is op verordenden bepalingen, te weten een ruimtelijk structuurplan of uitvoeringsplan, noch zijn oorsprong vindt in een behoorlijk kenbaar beleidsdocument die de genoemde motivering zou kunnen verantwoorden. In ieder geval ontbreekt het de beslissing op dit vlak aan motivering en kan ze niet steunen op een correcte toepassing van art. 4.3.1.§2., 2° VCRO.

Perceel oppervlaktes

De Verwerende partij vernoemt vervolgens een aantal percelen waarvan enkele uit de onmiddellijke omgeving en werpt op dat de percelen van de verkaveling niet klein zijn aangezien het volgens de Verwerende partij percelen zouden zijn van ongeveer 450 m2.

Verzoekende partij stelt vast dat de Verwerende partij een foutief uitgangspunt hanteert. De percelen van de verkaveling zijn in tegenstelling tot wat de Verwerende partij voorhoudt, gemiddeld geen 450 m2. Volgens de schriftelijke uiteenzetting van de gemeente heeft het volledige terrein actueel een oppervlakte van 1.522 m2 (zie pg. 3 van haar schriftelijke uiteenzetting). De gemiddelde oppervlakte van de percelen bedraagt derhalve slechts 380 m² en geen 450 m².

Verzoekende partij merkte in haar verzoekschrift reeds op dat het overigens niet mogelijk is om de juiste afmetingen van de loten precies te bepalen op basis van de verkavelingsplannen die werden ingediend en goedgekeurd. De oppervlakte van de resp. loten staat immers niet aangeduid op het ingediende en goedgekeurde verkavelingsplan. Bij berekening van de oppervlakte van de percelen op basis van de op het ingediende plan aangegeven lengtes/breedtes van de percelen is er overigens slechts sprake van een verkaveling met een totale oppervlakte van 1.220 m2 waardoor de loten gemiddeld maar 305 m2 groot zijn.

De maten op het goedgekeurde verkavelingsplan zijn overigens op meerdere punten onjuist. Het lijkt alsof er ruimschoots plaats is tussen de woning op lot 4 en de woning van Verzoekende partij en dat de woning op Lot 4 nog makkelijk 3 à 4 m kan uitbreiden voor ze op een afstand van 3 of 4 m van de perceelgrens komt te liggen. Dit kan in werkelijkheid niet aangezien de huidige woning op lot 4 nu reeds op 3 à 4 m van de perceelgrens ligt (zie figuur 3 en 4). Bovendien is de perceelgrens tussen lot 4 en het perceel van Verzoekende partij voorzien van een knik op het bouwplan (zie figuur 1) terwijl dit niet klopt met de werkelijkheid. Figuur 2 is het plan dat werd ingediend voor een vorige aanvraag op hetzelfde bouwterrein. Op dit plan is geen knik te zien.

Figuur 1 : het ingediende plan op grond waarvan de bestreden vergunning is verleend [...]

Hieronder figuur 2 : Het verkavelingsplan op grond waarvan een vorige aanvraag m.b.t. hetzelfde terrein geweigerd werd.

[...]

Figuur 3 : de inplanting van de huidige woning op lot 4 (huisnr. 47) en de inplanting van de woning en garage van Verzoekende partij (huisnr. 49) (zie ook figuur 8 en 9).

[...]

Figuur 4:

[...]

Oppervlakte percelen in de dorpskern

In de bestreden beslissing staat omtrent de perceel configuratie: "De meeste percelen in de Vullaerstraat zijn inderdaad groter (.)" En verder: "Zoals gesteld, zijn de meeste percelen in de Vullaerstraat inderdaad grotere percelen maar dit betekent niet dat dit zo moet blijven. Zoals hierboven gemotiveerd, zijn twee kleinere percelen niet afwijken (sic) in de omgeving en is er gewoon meer nood aan kleinere percelen."

In de antwoordnota stelt de Verwerende partij iets anders, met name : "Er kan (.) bezwaarlijk gesteld worden dat de volledige omgeving alleen maar grotere percelen zijn. Bovendien gaat het allemaal om percelen langs de Vullaertstraat, terwijl de loten 1 en 2 gesitueerd zijn langs de N. Fonteynestraat."

Bij de beoordeling van het afdoend karakter van de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven waarop de bestreden beslissing is gesteund, kan de Raad slechts rekening houden met de formele motieven die in de bestreden beslissing zelf zijn

vermeld. Een gebeurlijk motiveringsgebrek kan niet worden verholpen door nieuwe of aanvullende motieven in een antwoordnota of een verzoekschrift tot tussenkomst. Het gaat dan ook niet op dat de Verwerende partij in haar antwoordnota vooreerst een afweging maakt van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met percelen die in de N. Fonteynestraat gelegen zijn terwijl de percelen die ze beoordeelde in de bestreden beslissing gelegen zijn in de Vullaertstraat.

De Verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar percelen die gelegen zijn in de N. Fonteynestraat (nr. 47, 45, 44, 46, 43 en 48). Zij zijn in tegenstelling tot wat de Verwerende partij beweert echter niet te kwalificeren als de 'onmiddellijke omgeving'. Dit blijkt uit onderstaand plan (figuur 5):

[...]

Anderzijds zijn deze percelen gemiddeld 573 m2 groot. Dat is nog altijd een pak groter dan de percelen die voorzien zijn in de verkaveling waarbij er sprake is van een gemiddelde oppervlakte van 380 m2 cfr. de kadastrale gegevens en 305 m2/perceel conform het vergunde bouwplan. De percelen van de bouwaanvraag bedragen derhalve slechts 66,30 % van de oppervlakte van de percelen waarnaar de Verwerende partij verwijst als referentie, rekening houdende met de totale oppervlakte van het bouwterrein cfr. de gegevens van het kadaster en slechts 53,22 % van de oppervlakte van de percelen waarnaar de Verwerende partij verwijst als referentie, rekening houdende met de totale oppervlakte van de percelen conform het goedgekeurde bouwplan. De verwijzingen zijn in die zin dan ook niet dienend. Anderzijds zijn de percelen in de bouwblok waarbinnen de verkaveling zich situeert ook in de N. Fonteynestraat overwegend groot. Dit blijkt overigens ook uit de luchtfoto die hieronder wordt afgebeeld en waarop te zien is dat er een groot groen binnengebied is ten gevolge van de tuinen bij de huizen in de Vullaerstraat, resp. N. Fonteynestraat binnen het bouwblok (figuur 6).

Hieronder: figuur 6

[...]

De huidige kippenstal die zich bevindt in de N. Fonteynestraat impliceert dat het perceel in de Vullaerstraat nr. 45 niet over een diepe tuin beschikt. Op de onderstaande foto is duidelijk te zien dat de verkaveling die voorzien wordt op het perceel dat zich op de hoek bevindt van de Vullaerstraat, samen met het perceel van de kippenstal, merkelijk afwijkt van de omliggende perceelsconfiguraties alsook van deze aan de hoeken van de bouwblokken in de omgeving alwaar telkens gekozen is voor een woning aan de straat kant met tuin rond de hoeken van het bouwperceel.

Hieronder: figuur 7

[...]

Hierboven de kippenstal die afgebroken wordt voor de realisatie van Lot 1 en Lot 2 en de bestaande woning op nr. 45 (figuur 7).

De Verwerende partij baseert zich in haar antwoordnota anderzijds voor het eerst op het feit dat er in de dorpskern sprake zou zijn van kleinere percelen terwijl ze anderzijds opnieuw vermeldt dat er in de omgeving voornamelijk sprake zou zijn van grotere percelen. Verwerende partij geeft daarmee nogmaals aan dat ze geen rekening heeft gehouden met de perceel configuratie en oppervlakte van de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door grotere percelen nu ze verwijst naar kavels die kleiner zijn maar niet gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving van de bouwpercelen. Verzoekende partij verwijst naar randnr. 71 en 72 van haar verzoekschrift waaruit duidelijk blijkt dat de woningen die zich in de onmiddellijke omgeving bevinden, gelokaliseerd zijn op grotere percelen dat de percelen van de verkaveling. Zonder dat de Verwerende partij visualiseert wat zij onder de

'dorpskern' begrijpt en hoe deze zich verhoudt tot het bouwterrein, is de verwijzing bovendien niet dienend of duidend.

Hinder en privacy

De Verwerende partij is van oordeel dat de concrete hinder pas kan beoordeeld worden 'bij de stedenbouwkundige vergunningen' (zie pg. 4 van haar antwoordnota) daarbij stellende: 'het is op dat moment dat zal nagegaan worden of de inplanting en inrichting van de woningen zodanig is dat er slechts een minimale impact is op de omgeving.' Dit standpunt kan niet overtuigen aangezien de perceel configuratie op dat moment al bepaald is en ook de grootte van de loten en de max. diepte van de tuinen alsook en in het bijzonder de verkavelingsvoorschriften zelf. Deze laatste worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Zulks was ten tijde van de beoordeling van de vergunningsaanvraag vaste rechtspraak en is ondertussen ook decretaal verankerd: zie art. 4.3.1.§2,3° VCRO.

Zoals Verzoekende partij stelde in haar verzoekschrift zijn de overwegingen uit het verslag van de PSA die de vergunningverlenende overheid haar eigen maakte en die effectief betrekking hebben op de goede ruimtelijke ordening van het verkavelingsontwerp, bijzonder summier en nietszeggend en lijken zij in elk geval geen pertinent standpunt te bevatten over de impact op de privacy van de omwonenden ten gevolge van de achtertuinstroken van de loten en de beperkte grootte ervan. Evenmin blijkt dat de impact van de inkijk vanuit de dakverdiepingen op de tuin van Verzoekende partij afdoende en nauwgezet beoordeeld is, rekening houdende met de verkavelingsvoorschriften, perceel configuratie, grootte van de woningen en beperkte diepte/grootte van de achterliggende tuinen. Zoals Verzoekende partij opmerkte in het verzoekschrift is bij de beoordeling van de vorige aanvraag door de PSA pertinente gesteld dat de woon- en leefkwaliteit van de bewoners niet in het gedrang mag komen noch de privacy en beleving van de omwonenden en dat de aanvraag daarom geweigerd diende te worden. Bij de behandeling van de vorige aanvraag werd door de PSA bovendien geoordeeld dat een verkaveling in drie loten beter zou zijn voor de goede ruimtelijke ordening (zie pg. 10/14 van de beslissing van de Deputatie van 8.9.2016). Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat met deze argumenten rekening is gehouden en dat er redenen zijn om er heden van af te wijken.

Bezoek ter plaatse

De Verwerende partij stelt voorts dat de 'ambtenaar' ter plaatse gegaan is en heeft kunnen vaststellen dat er in de omgeving kleinere percelen gelegen zijn. Er zou derhalve sprake zijn van een objectief onderzoek van de omgeving en de gevolgen voor deze omgeving. Verzoekende partij merkt op dat er van dit plaatsbezoek alleszins geen verslag is gemaakt en dat dan ook niet kan worden nagegaan of dit bezoek daadwerkelijk plaatsvond en op grond van welke gegevens de ambtenaar tot zijn besluit zou zijn gekomen. Evenmin kan van de conclusies van deze vaststellingen kennis genomen worden, noch kunnen deze worden nagegaan. Naar inziens van Verzoekende partij kunnen ze dan ook niet dienstig ingeroepen worden ter motivering of staving van de bestreden beslissing.

Voor het overige verwijst Verzoekende partij naar de uiteenzetting bij haar eerste middel welke onverkort van toepassing blijft.

Standpunt van de vergunningshouder (...) Voorafgaandelijk Verzoekende partij stelt vast dat de Vergunningshouder voorhoudt dat de woning van de Verzoekende partij op 'een substantiële afstand' ligt van de bouwzone van de loten 1 en 2. De Vergunningshouder gaat daarbij voorbij aan het gegeven dat de tuin van Verzoekende partij paalt aan de zeer ondiepe tuinen van lot 1 en 2 en dat de woning van lot 4 op korte afstand ingeplant wordt van de perceelgrens van het onroerend goed van Verzoekende partij . Zoals reeds vernoemd klopt het verkavelingsplan dat is goedgekeurd niet daar de huidige woning op lot 4 veel dichter bij de perceelgrens staat dan wat wordt aangegeven op dit plan (zie figuur 2 hierboven en onderstaande foto's ter illustratie).

Uw Raad kan op de onderstaande foto's vaststellen dat het gebouw op Lot 3 op korte afstand staat van het huis van Verzoekende partij . Tussen dit lot en de woning van Verzoekende partij situeert zich Lot 4.

Onderstaande foto toont (toestand 2015) van links naar rechts: Vullaertstraat 45 (lot 3, herbouwd), Vullaertstraat 47 (lot 4, kan volgens verkaveling uitgebreid worden tot 3 of 4 m) en Vullaertstraat 49 (de verbouwde woning van Verzoekende partij). De haag tussen nr. 47 en 49 is gemeenschappelijk.

Figuur 8

[...]

Onderstaande foto (toestand 2015) toont de ruimte tussen lot 4 (Vullaertstraat 47, kan volgens de verkavelingsvergunning nog uitbreiden tot 3 of 4 m van de perceelgrens) aan de linkerzijde en de woning van Verzoekende partij (Vullaertstraat 49, verbouwd) aan de rechterzijde. De haag is gemeenschappelijk.

Figuur 9

[...]

Onderstaande foto illustreert lot 3 (links) en 4 (rechts) in 2015. Intussen is er een houten afsluiting geplaatst.

Figuur 10

[...]

Hieronder is een luchtfoto afgebeeld waarop te zien is hoe 'klein' het bouwterrein is voor 4 kavels met 4 eengezinswoningen waarvan twee alleenstaande eengezinswoningen en 2 HOB's (figuur 10, terrein cfr. het kadaster en Geopunt, omlijnd in zwart). In blauw de scheiding van de loten bij benadering (figuur 11).

Figuur 11

[...]

Perceelsconfiguratie en perceelsoppervlakte

Verzoekende partij stelt vast dat de Vergunningshouder net zoals de Verwerende partij verwijst naar loten die niet in de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein liggen en derhalve niet dienstig kunnen worden ingeroepen als referentie voor de plaatselijke ordening.

In zoverre de Vergunningshouder refereert naar een perceel in de Vullaerstraat 43 (zie pg. 12 van haar uiteenzetting) merkt Verzoekende partij andermaal op dat enkel met de formele motivering van de beslissing rekening kan gehouden worden onafgezien van het feit dat het perceel waarnaar zij verwijzen aan de andere kant van de weg ligt en derhalve niet in dezelfde bouwblok als de vergunde verkaveling en dat deze loten in ieder geval ook veel groter zijn dan de vergunde loten van de bestreden vergunning.

Goede ruimtelijke ordening

De Vergunningshouder meent dat de verkavelingsvoorschriften voldoende waarborgen bevatten om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Zij miskent evenwel het gegeven dat de perceelsconfiguratie, - grootte en de voorziene inplanting van de woningen bepaald wordt door het verkavelingsplan en dit op zich al afbreuk doet aan de draagkracht van de percelen door de voorziene inplanting van de woningen, de ondiepe tuinen en hun impact op de privacy, het leef- en woongenot van Verzoekende partij. De verkavelingsvoorschriften kunnen dit niet remediëren.

Vaststelling van 'tendens'

De vergunningshouder meent dat de Deputatie louter vaststelde dat er een tendens is naar kleinere loten en dat zulks geen beleidsvisie is. Verzoekende partij verwijst naar haar uiteenzetting hierboven in antwoord op deze stelling. Zelf al zou er sprake zijn van een 'tendens' die geen beleidsvisie is, dan nog geldt bovendien dat elke aanvraag beoordeeld moet worden op haar eigen merites en dat een algemene vaststelling over een evolutie niet dienstig kan worden ingeroepen ter verantwoording van de goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met de onmiddellijke omgeving. De Vergunningshouder verwijst anderzijds wel naar beleidsdocumenten en naar art. 4.3.1§2,2°, a) en b) VCRO. Dit artikel voorziet echter dat er rekening moet gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand. In zoverre er gekozen wordt voor de verhoging van het ruimtelijk rendement kan dit anderzijds enkel mits respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover de rendementsverhoging verantwoord is in de betrokken omgeving.

Genoemd artikel bevestigt derhalve dat het creëren van meer loten op minder grond niet ondoordacht kan geschieden en steeds moet afgetoetst worden aan de goede plaatselijke ordening en de draagkracht van de omgeving. Aan die voorwaarden is kennelijk niet voldaan middels de bestreden beslissing.

Verschillende dossiers

De Vergunningshouder stelt dat de verschillende verkavelingsdossiers een andere beoordeling vergen. Zij gaat evenwel voorbij aan het gegeven dat de bestreden vergunning de problematiek van de inkijk en de schending van het woon- en leefgenot verzwaart t.o.v. de vorige aanvraag en dat derhalve niet valt in te zien waarop de conclusies die gemaakt werden op dit vlak bij de beoordeling van de vorige aanvraag met een lichter bouwprogramma niet langer van toepassing zouden zijn. Alleszins blijkt niet uit de motivering van de beslissing wat de overwegingen zijn die de Deputatie ertoe aangezet hebben om de impact van de aanvraag op de omgeving anders te beoordelen en is de beslissing op dit punt dan ook gebrekkig gemotiveerd. ..."

Beoordeling door de Raad

1. Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, in zijn toepasselijke versie, volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

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

Uit haar betoog blijkt dat de verzoekende partij artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) tot de geschonden geachte rechtsregels rekent. De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een 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 die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn. Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om, binnen de grenzen van de door het gewestplan bepaalde bestemmingsvoorschriften, te beoordelen of een vergunningsaanvraag al dan niet verenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling niet in de plaats van die van het bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Binnen de perken van de redelijkheid zijn uiteenlopende feitelijke appreciaties en beslissingen mogelijk. Welke van de in redelijkheid denkbare beslissingen de voorkeur moet krijgen, is geen zaak van de rechter. Niettemin kan het bestuur, wanneer het in de uitoefening van zijn discretionaire bevoegdheid in een zaak tot een welbepaalde opvatting gekomen is, in een latere beslissing met dezelfde of vergelijkbare feitelijke gegevens niet zomaar tot een tegenovergestelde opvatting komen, tenzij met opgave van draagkrachtige motieven waaruit blijkt op welke gronden het van zienswijze veranderd is.

2.

Op 8 september 2016 heeft de verwerende partij op administratief beroep van onder meer de verzoekende partij, wiens perceel grenst aan de ontworpen tuinzone van lot 2, een aanvraag van de tussenkomende partijen tot verkaveling van dezelfde percelen in vier loten, waarvan er twee voor nieuwbouw bestemd werden, niet vergund. Eensluidend met het advies van 17 augustus 2016 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveert de verwerende partij dat het initiële aanvraagdossier geen screeningsnota bevat en dat die onvolledigheid niet in de loop van de vergunningsprocedure geremedieerd kan worden. De verwerende partij vervolgt dat de aanvraag om die reden in principe niet verder onderzocht hoeft te worden, maar neemt niettemin om redenen van "rechtszekerheid en de vermoedelijke indiening van een nieuwe aanvraag" ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de beslissing over. Die beoordeling luidt:

٠..

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening kan opgemerkt worden dat twee woningen voorzien op loten 1 en 2 niet echt wenselijk is en niet in overeenstemming is met de omgeving. De percelen waarop de woningen zich bevinden zijn eerder klein en passen niet in de omgeving, waar de percelen groter zijn. De aanvragers wensen te maximaliseren wat uiteraard te begrijpen valt vanuit economisch oogpunt. De woon- en leefkwaliteit van de bewoners mag echter niet in het gedrang komen noch de privacy en beleving van de omwonenden.

In de huidige aanvraag zou de bouwzone kleiner moeten worden. De bewoners van de nieuwe woningen zullen ook nog een terras willen aanleggen en eventueel een tuinhuis waardoor de groenzone wel heel klein wordt. Ook de zijdelingse stroken zouden beter minimum 4m bedragen in plaats van 3m. Maar de bouwzone beperken, in het licht van toekomstig tuinhuis en terras, en een zijdelingse strook van 4m voorzien, zorgt er voor dat

de bouwzone klein wordt. Bovendien dient nog een inpandige garage te worden voorzien. Dit alles zorgt er voor dat de woonkwaliteit van de toekomstige woningen laag is.

Er kan dan ook op gewezen worden dat een verkaveling in drie loten beter zou zijn voor de goede ruimtelijke ordening. In de verkavelingsvoorschriften wordt de mogelijkheid gegeven om lot 1 en 2 samen te voegen. Eén woning voorzien op deze twee loten zou beter passen in de omgeving.

Het voorzien van een achteruitbouwzone van 5m is goed, de woningen liggen dan in lijn met de linksaanpalende woning. Ook de oriëntatie is perfect, de woningen hebben geen nadelig effect op de omwonenden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. ..."

Uit die motivering blijkt dat de verkavelingsaanvraag als onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld werd, niet alleen omdat de oppervlakte van de loten niet in de omgeving gangbaar is, maar ook omdat die oppervlakte, op zichzelf beschouwd, voor twee woningen te gering is om kwalitatieve bewoning toe te laten. De aanvraag, die als "maximaliseren" bestempeld wordt, houdt volgens de motivering een te beperkte tuinzone in, temeer daar een terras en tuinhuis tot de mogelijkheden behoren. Een inkrimping van de bouwzone leidt dan weer tot een te lage woonkwaliteit van de woningen waarin ook nog eens een inpandige garage voorzien moet worden.

Uit een vergelijking blijkt dat de vergunde verkavelingsaanvraag in verregaande mate overeenstemt met de aanvraag die op 8 september 2016 niet vergund werd (stukken 3 en 6 van de inventaris van de verzoekende partij). De door de bestreden beslissing ingewilligde aanvraag betreft dezelfde percelen, houdt voor elk van beide loten eenzelfde bouwdiepte van de woningen en eenzelfde diepte van de tuinzones in, legt een inpandige garage op en kent dezelfde zijdelingse bouwvrije stroken, zij het dat de verkavelingsvoorschriften nu een maximale bouwhoogte opleggen.

De discussie in het midden gelaten of de verwerende partij al dan niet een "beleidsmatig gewenste ontwikkeling "op de bestaande toestand heeft laten voorgaan en in welke mate de onmiddellijke omgeving door percelen met een vergelijkbare oppervlakte gedomineerd wordt, wordt er geoordeeld dat de bestreden beslissing geen draagkrachtige motieven verstrekt om een verkaveling te vergunnen die voordien in vrijwel dezelfde omstandigheden ook uit het oogpunt van de woonkwaliteit ondubbelzinnig afgekeurd werd.

De redengeving dat de vorige aanvraag om een andere reden –het ontbreken van een screeningsnota- niet vergund werd en dat de goede ruimtelijke ordening dan ook "niet in detail en concreet bekeken is", kan niet worden aangenomen. De verwerende partij had het bij het weigeringsmotief van een onvolledig aanvraagdossier kunnen laten, maar vond het ter wille van de rechtszekerheid en het waarschijnlijke vooruitzicht van een nieuwe verkavelingsaanvraag toch nodig om de ongunstige beoordeling in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan haar motivering toe te voegen. Klaarblijkelijk heeft de verwerende partij de contouren willen aangeven van een verkavelingsaanvraag met kans op slagen en de tussenkomende partijen te kennen willen geven dat de ingediende aanvraag onder meer vanwege de lage woonkwaliteit onaanvaardbaar is.

Het valt niet in te zien welke bijkomende gegevens het bezoek ter plaatse, waarvan in de bestreden beslissing gewag gemaakt wordt, de verwerende partij verschaft zou kunnen hebben om zich een accurater beeld van de woonkwaliteit van de woningen te vormen dan de gegevens van de aanvraag toelaten en die de grondslag voor de gewijzigde beoordeling ter zake zouden vormen.

Het motief dat de tendens bestaat in kleinere percelen, wettigt evenmin de ommekeer in die beoordeling.

De woonkwaliteit behoort tot de criteria voor de beoordeling van een verkavelingsaanvraag. De verwerende partij ontkent die wettelijke plicht waar zij in haar antwoordnota argumenteert dat een verkavelingsvergunning niet geweigerd kan worden op grond van een appreciatie van wat kwalitatieve bewoning vereist.

3. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

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.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

- 1. Het verzoek tot tussenkomst van Florent LANDUYT en Nicky VANDESOMPELE is ontvankelijk.
- 2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BEERNEM is ontvankelijk.
- 3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2017, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij een vergunning verleend wordt voor het verkavelen van een grond in vier loten op de percelen gelegen te 8730 Oedelem (Beernem), N. Fonteynestraat 49-51 en Vullaertstraat 45-47, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 0100P2, 0100R2 en 0100S2.
- 4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
- 5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
- 6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste en tweede tussenkomende partij.
- 7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de derde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 juni 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF