

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0036 van 20 januari 2015  
in de zaak 1011/0773/SA/8/0730

*In zake:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:

■■■■■

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 april 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 19 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een vergunning verleend voor het verkavelen van percelen in drie loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 14 januari 2014 met nummer S/2014/0007 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de eerste kamer werd toegewezen, werd op 30 juni 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent PROOT die voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw [REDACTED] die voor de verwerende partij verschijnt, advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER voor de tussenkommende partijen verschijnt, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

[REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 6 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

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

## **IV. FEITEN**

Op 9 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor het verkavelen van percelen in drie loten.

De te verkavelen grond grenst aan twee zijden van de [REDACTED], die gedeeltelijk als [REDACTED] is gekend, waar die zich onder een rechte hoek splitst.

De verkavelingsaanvraag stelt, na afbraak van de bestaande woningen (nummers [REDACTED]), de oprichting voorop van een woning in gesloten bebouwing op lot een, aan te bouwen bij de woning van de verzoekende partijen (nummer [REDACTED]), en van een woning in halfopen bebouwing op lot

twee, aan te bouwen bij de op het eerste lot op te richten woning. Lot drie, dat in de andere arm van de [REDACTED] ligt, wordt voor de bouw van een vrijstaande woning bestemd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied met landelijk karakter gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 22 juli 2010 tot en met 20 augustus 2010 wordt gehouden, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 19 oktober 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen die beslissing op 22 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 januari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De beoordeling luidt als volgt:

*" ...*

*De voorliggende aanvraag beoogt het verdelen van een terrein, bestaande uit 3 naast elkaar liggende percelen, in 3 kavels: 1 voor gesloten bebouwing, 1 voor halfopen bebouwing en 1 voor open bebouwing.*

*Appellanten worden gevolgd in de stelling dat er geen sprake kan zijn van een afname van licht of bezonning, gelet op de oriëntatie van de aanpalende percelen. Het te verkavelen terrein ligt immers aan de noordzijde van de percelen van de bezwaarindieners.*

*De woningen op [REDACTED] worden ingeplant op de feitelijke weggrens, aansluitend aan de bestaande woning nr. [REDACTED]. Zes percelen verder in de straat en aan de overzijde van de straat zijn de woningen ingeplant op een zekere afstand van de rooilijn.*

*De voorgestelde bouwzones op loten [REDACTED] richten zich naar de 5 rechts opgerichte woningen, wat kan aanvaardbaar worden gezien het huidige straatbeeld in deze onmiddellijke omgeving aangehouden wordt.*

*Een inplanting van de woningen op lot [REDACTED], zou een (gedeeltelijk) onafgewerkte wachtgevel van de woning nr. [REDACTED] als gevolg hebben.*

*Voor de [REDACTED] ([REDACTED]) bestaat een rooilijnplan die bij het bepalen van de afmetingen van de voortuinstrook en van de kavelgrootte wel degelijk van belang is.*

*Volgens het goedgekeurde lijninrichtingsplan (gemeenteraad d.d. 17 mei 1921) wordt ongeveer 5 m vanaf de voorste grenslijn van het terrein 'in den weg gelijfd', hetgeen de voorgestelde loten 2 en 3 aanzienlijk zouden verkleinen. De beoogde inplanting langs de buurtweg nr. 5 wordt immers voorzien op 5 m achter een lijn voorgesteld als voorste perceelsgrens. De zijdelingse strook voorzien voor het lot 2, alsook de voortuinstrook voor lot [REDACTED] is gelegen binnen het nieuwe tracé van de [REDACTED]. De zijgevel van de*

halfopen bebouwing op lot [REDACTED] en de voorgevel van de open bebouwing op het lot [REDACTED] zijn bijgevolg gelegen op de rooilijn. Een dergelijke inplantingswijze is niet wenselijk. Ten opzichte van ontworpen rooilijnen wordt in landelijke omgevingen best een zekere achteruitbouw gerespecteerd.

Voorliggende aanvraag is onverenigbaar met het geldende rooilijnplan en moet om die reden worden geweigerd.

De loten zijn beperkt in grootte, de woondichtheid bedraagt 31 woningen per ha (geen rekening gehouden met de goedgekeurde rooilijn). Dit is, gelet op het landelijk karakter van de omgeving, niet aanvaardbaar, temeer daar lot 3 bestemd is voor een open bebouwing.

Lot [REDACTED] heeft een lengte van 25,8 m aan de straatzijde op 10 m à 13 m vanaf rooilijn tot achterste perceelsgrens. Aan de achterzijde van de woning op lot [REDACTED] wordt een tuinstrook gevrijwaard met een diepte van 4 m, zijdelings worden bouwvrije stroken gevrijwaard van 5 m. Rekening houdend met een gevraagde maximale kroonlijsthoogte tot 6 m, dient dit evenwel als een te kleine en te ondiepe tuinzone beschouwd te worden. Dergelijke beperkte tuindiepte is uitzonderlijk binnen de landelijke omgeving en kan onvoldoende privacy waarborgen in verhouding tot de tuinzone van de woning op perceel 125P. Er wordt een bouwzone gecreëerd, die langs alle zijden omgeven is door een bouwvrije zijstrook. Gezien de beperkte oppervlakte van de kavels, 225 m<sup>2</sup>, 330 m<sup>2</sup> en 415 m<sup>2</sup> (geen rekening gehouden met de rooilijn van [REDACTED]), en de zeer ondiepe tuinzones, moet wel rekening gehouden worden met mogelijke hinderaspecten ten opzichte van de aanpalende eigendommen. De tuinzone moet minstens 6 m diep zijn om voldoende kwaliteit te bieden. Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat het lot [REDACTED] onvoldoende diep is om te bebouwen. Enkel wanneer het achterliggend perceel mee in een verkaveling betrokken wordt kan hier op kwalitatieve wijze een bijkomend bouwlot gecreëerd worden. Voorliggend ontwerp maakt al te zeer abstractie van dit gegeven en hypothekeert daardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de zuidelijk gelegen gronden.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig is het aangewezen om op voorliggend terrein te voorzien in slechts 2 loten, aansluitend op de woning [REDACTED].

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling garanderen niet dat de beoogde bouwzones en bouwwerken op de voorgestelde kavels resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving.

...

Na de hoorzitting van 18 januari 2011 beslist de verwerende partij op 3 maart 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

#### De goede ruimtelijke ordening

(...)

De voorliggende aanvraag beoogt het verdelen van een terrein, bestaande uit 3 naast elkaar liggende percelen, in 3 kavels: 1 voor gesloten bebouwing, 1 voor halfopen bebouwing en 1 voor open bebouwing.

Appellanten worden gevolgd in de stelling dat er geen sprake kan zijn van een afname

van licht of bezonning, gelet op de oriëntatie van de aanpalende percelen. Het te verkavelen terrein ligt immers aan de noordzijde van de percelen van de bezwaarindieners.

De woningen op lot [REDACTED] worden ingeplant op de feitelijke weggrens, aansluitend aan de bestaande woning [REDACTED]. Zes percelen verder in de straat en aan de overzijde van de straat zijn de woningen ingeplant op een zekere afstand van de rooilijn.

De voorgestelde bouwzones op loten [REDACTED] richten zich naar de 5 rechts opgerichte woningen, wat kan aanvaardbaar worden gezien het huidige straatbeeld in deze onmiddellijke omgeving aangehouden wordt.

Een inplanting van de woningen op lot [REDACTED] waarbij een voortuinstrook voorzien zou worden, zou een (gedeeltelijk) onafgewerkte wachtgevel van de woning nr. [REDACTED] als gevolg hebben.

Voor de [REDACTED] ([REDACTED]) bestaat een rooilijnplan die bij het bepalen van de afmetingen van de voortuinstrook en van de kavelgrootte wel degelijk van belang is.

Volgens het goedgekeurde lijninrichtingsplan (gemeenteraad d.d. 17 mei 1921) wordt ongeveer 5 m vanaf de voorste grenslijn van het terrein 'in den weg gelijfd', hetgeen de voorgestelde loten [REDACTED] aanzienlijk zouden verkleinen. De beoogde inplanting langs de [REDACTED] wordt immers voorzien op 5 m achter een lijn voorgesteld als voorste perceelsgrens. De zijdelingse strook voorzien voor het lot [REDACTED], alsook de voortuinstrook voor lot [REDACTED] is gelegen binnen het nieuwe tracé van de [REDACTED]. De zijgevel van de halfopen bebouwing op lot [REDACTED] en de voorgevel van de open bebouwing op het lot [REDACTED] zijn bijgevolg gelegen op de rooilijn, wat kan aanvaard worden.

Lot [REDACTED] heeft een lengte van 25,8 m aan de straatzijde op 10 m à 13 m vanaf rooilijn tot achterste perceelsgrens. Aan de achterzijde van de woning op lot 3 wordt een tuinstrook gevrijwaard met een diepte van 4 m, zijdelings worden bouwvrije stroken gevrijwaard van 5 m.

Om te garanderen dat er nog voldoende tuinzone overblijft bij bebouwen van dit lot [REDACTED] dient de bebouwbare oppervlakte ervan beperkt te worden tot 100 m<sup>2</sup>. Op die manier kan nog voldoende tuinzone gevrijwaard worden.

De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling garanderen dat de beoogde bouwzones en bouwwerken op de voorgestelde kavels resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving.  
..."

Dat is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig is ingesteld. De verwerende en de tussenkomende partijen werpen ter zake ook geen excepties op.

### **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft**

*Standpunt van de partijen*

Ter zitting werpen de tussenkomende partijen een exceptie van niet-ontvankelijkheid op.

De tussenkomende partijen leggen een fotobundel neer waaruit moet blijken dat het belang van de verzoekende partijen teloorgegaan is als gevolg van de werken die zij zelf na de bestreden beslissing op hun perceel hebben uitgevoerd. Zij wijzen erop dat de verzoekende partijen ter verantwoording van hun belang aanvoeren dat de geplande woning op lot drie van de vergunde verkaveling tot een verlies van uitzicht vanuit hun tuin, een afname van licht of bezonning, en tot een aantasting van hun persoonlijke levenssfeer leidt. De tussenkomende partijen voeren aan dat de constructie die de verzoekende partijen zelf hebben opgericht het oorzakelijk verband, als dat al bestond, tussen de bestreden beslissing en de gevreesde aantasting van de woonkwaliteit wegneemt.

De verzoekende partijen houden hun belang staande en vragen dat de ter zitting neergelegde stukken wegens gebrek aan tegenspraak uit de debatten worden geweerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep bij de administratieve rechter mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen eigenaar en bewoner zijn van de woning in halfopen bebouwing op het perceel, gelegen aan de [REDACTED], dat paalt aan lot een van de door de bestreden beslissing vergunde verkaveling. De verkavelingsvoorschriften bestemmen [REDACTED], na afbraak van de bestaande woning, voor de bouw van een woning in gesloten bebouwing, aan te bouwen bij de woning van de verzoekende partijen, met een kroonlijsthoogte van maximaal zes meter, en een bouwdiepte van vijftien meter op het gelijkvloers en twaalf meter op de verdieping. Voorts blijkt uit de gegevens van het dossier dat de tuin van de verzoekende partijen grenst aan lot drie dat voor de bouw van een vrijstaande woning wordt bestemd.

Het belang bij het beroep moet actueel zijn en moet vanaf het instellen van het beroep tot de einduitspraak ononderbroken blijven bestaan. In dat opzicht mag de tussenkomende partijen principieel het recht niet worden onteigend om, voor zover de rechten van verdediging van de verzoekende partijen worden geëerbiedigd, nog ter zitting het belang te betwisten op grond van nieuwe feiten die dateren van na het indienen van hun schriftelijke uiteenzetting.

De door de tussenkomende partijen opgeworpen exceptie steunt evenwel enkel op de betwisting van de hinder en nadelen die de verzoekende partijen vrezen te ondergaan als gevolg van de geplande vrijstaande woning op lot drie, te weten een verlies van uitzicht, een afname van licht of bezonning en een aantasting van hun persoonlijke levenssfeer. Dat is niet de enige grondslag waarop de verzoekende partijen hun belang enten. Ter verantwoording van hun belang wijzen de verzoekende partijen ook op de bestemming van het eerste lot waaraan hun woning paalt. Zoals al vastgesteld, wordt de geplande woning op lot een voor de bouw van een woning in gesloten

bebouwing bestemd, aan te bouwen bij de woning van de verzoekende partijen. Alleen al die vaststelling volstaat om tot het bestaan van een belang bij het beroep te besluiten. Er anders over oordelen, getuigt van een overdreven formalistische opvatting van het belangvereiste. In hun schriftelijke uiteenzetting betwisten de tussenkomende partijen overigens die grondslag voor het belang ook niet.

Er bestaat dan ook geen noodzaak om de door de tussenkomende partijen neergelegde stukken aan een beoordeling na tegenspraak te onderwerpen, nu die niet tot het oordeel kunnen leiden dat de verzoekende partijen geen belang bij hun beroep meer zouden hebben.

De exceptie is ongegrond.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is en dat de aanvraag op grond van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO had moeten worden geweigerd.

De verzoekende partijen argumenteren daartoe het volgende:

*“ ...*

*Dat (...) blijkt dat door de Bestendige Deputatie een beslissing werd getroffen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften en regelgeving.*

*Dat dit vooreerst reeds blijkt uit het feit dat zowel het College van Burgemeester en Schepenen als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op grond van de regelgeving, de planologische en de stedenbouwkundige voorschriften respectievelijk de verkavelingsvergunning hebben geweigerd en een ongunstig advies hebben gegeven.*

*Dat artikel 4.3.1 VCRO nochtans stelt hetgeen volgt:  
(...)*

*Dat terzake evenwel dient vastgesteld te worden dat de inplanting van de diverse kavels en de voorgenomen op te richten woningen niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften, terwijl verzoekers van oordeel zijn dat de voorwaarde opgelegd door de Bestendige Deputatie niet van die aard is dat de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden.*

*Dat gelet op het feit dat op het verkavelingsplan elke informatie met betrekking tot de op te richten gebouwen ontbreekt, de Bestendige Deputatie hoe dan ook niet kan oordelen of de plannen al dan niet een goede ruimtelijke ordening waarborgen.*

*Dat integendeel zelfs dient vastgesteld te worden dat ingevolge het gebrek aan informatie wat de andere percelen palend of in de nabijheid van het kwestige terrein betreft, de Bestendige Deputatie zelfs verkeerd werd voorgelicht omtrent de exacte omgevingsfactoren, die nochtans een ander beeld zouden kunnen geven.*

*Dat immers dient te worden vastgesteld dat de andere woningen welke zich bevinden langs dezelfde kant van de straat als lot [REDACTED] veel verder van de straat ingeplant dienden te worden. Dat dan ook ten onrechte door de Bestendige Deputatie de bestaande bouwlijn ten opzichte van de andere huizen in de straat niet werd gerespecteerd.*

*Dat het alleen al uit esthetisch oogpunt niet aangewezen is dat men thans zou toestaan dat op lot [REDACTED] een woning wordt gebouwd welke zich veel dichter tegen de rijweg bevindt en derhalve volledige buiten de thans bestaande bouwlijn geplaatst zou worden.*

*Dat nochtans overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO visueel-vormelijke elementen wel degelijk van belang kunnen zijn. Dat de Bestendige Deputatie hier evenwel geen rekening mee heeft gehouden.*

*Dat tevens met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient vastgesteld te worden dat de Bestendige Deputatie geen rekening heeft gehouden met de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, gebruiksgenot, enz.... Dat deze elementen nochtans eveneens van belang zijn zoals gesteld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.*

*Dat immers dient vastgesteld te worden dat wat lot 3 betreft de bouwruimte slechts zeer beperkt is, waar er op diverse plaatsen slechts een bouwdiepte is van om en bij de 6 meter. Dat de Bestendige Deputatie hier geen enkele rekening mee heeft gehouden, doch enkel heeft gekeken naar de bouwvrije zones langsheen het te bebouwen oppervlak.*

*Dat daarenboven als gevolg van de inplanting van de nieuw op te richten woning op lot 3 de zichtbaarheid van verzoekers vanop hun oprit beperkt worden wanneer zij deze oprit wensen af te rijden met een voertuig. Dat daarenboven de zichtbaarheid vanuit de tuin, welke toch van groot belang is in een gebied met landelijk karakter, teniet wordt gedaan.*

*Dat daar waar met andere woorden dat bouwdichtheid in landelijke gebieden eerder beperkt is en er voldoende open ruimtes bestaan, verzoekers thans geconfronteerd worden met een bouwdichtheid zoals deze te verwachten is in verstedelijkte gebieden en waarbij tuinen worden ingesloten door woningen.*

*Dat dit dan ook allerminst een beslissing is welke de goede ruimtelijke ordening ten goede komt.*

*Dat te toekenning van een verkavelingsvergunning dan ook tot gevolg heeft dat er een beperking is van het gebruiksgenot. Niet alleen ingevolge de zichtbaarheid vanop de oprit en vanuit de tuin, doch ook als gevolg van de inkijk welke de bewoners van [REDACTED] zullen hebben in de tuin van verzoekers.*

*Dat het anderzijds ook zo is dat door het bouwen van een woning op [REDACTED] er hoe dan ook een beperking zal zijn van het zonlicht in de tuin van verzoekers. Dat de Bestendige Deputatie ten onrechte het standpunt van de [REDACTED] heeft gevolgd waar zij stelt dat gelet op de oriëntatie er geen afname van licht of bezonning zou zijn, nu het terrein aan de noordzijde ligt.*

*Dat immers blijkt dat de in te planten woning op lot 3 eerder tussen het oosten en het zuiden gesitueerd is, en zodoende wel degelijk de ochtendzon zal verhinderd worden, minstens tot de zon zich in het zuiden bevindt.*



*Dat daarenboven uit de beslissing van de Bestendige Deputatie blijkt dat het de bedoeling is dat op [REDACTED] een woning zou worden gebouwd met 2 bouwlagen, zodat het feit dat de woning op slechts 4 meter van de grens kan worden ingeplant, wat minder is dan de algemeen aanvaarde 6 meter, hoe dan ook tot gevolg heeft dat er afname van bezonning zal zijn.*

*Dat de motivering van de Bestendige Deputatie dan ook allerm minst rekening houdt en zelfs in strijd is met de regelen van goede ruimtelijke ordening.*

*Dat tenslotte verzoekers nog dienen op te merken dat zij het niet eens zijn met de Bestendige Deputatie waar deze stelt dat een inplanting van de woningen op [REDACTED] zonder voortuinstrook een onafgewerkte wachtgevel van de woning van verzoekers tot gevolg zou hebben. Dat indien de wachtgevel immers vrij zou komen te staan, er steeds mogelijkheden zijn om deze af te werken en te beschermen.*

*Dat anderzijds met betrekking tot de woningen op lot 1 en 2 er geen enkele voorwaarde wordt opgelegd, daar waar het nochtans van belang is dat deze op te richten woningen niet hoger worden gebouwd dan de woning van verzoekers, terwijl er evenmin sprake kan zijn van een plat dak dat kan gebruikt worden om naderhand een terras te maken waardoor er inkijk zou kunnen zijn in de tuin van verzoekers.*

*Dat thans geen enkele voorwaarde wordt opgelegd wat de loten 1 en 2 betreft, zodat uiteindelijk er kan gebouwd worden zo hoog en zo ver als men wil zonder rekening te houden met de bestaande gebouwen en voorschriften. Dat ook dit bezwaarlijk kan worden aanzien als een beslissing welke de goede ruimtelijke ordening dient.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*Wat betreft de argumentatie inzake de verkeerde of gebrekkige plannen wordt naar de uiteenzetting bij het eerste middel verwezen.*

*Verzoekers menen voor het overige dat de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening schendt.*

*Uw Raad heeft hieromtrent slechts een marginale toetsingsbevoegdheid. Het komt niet aan verzoekers, noch aan uw Raad toe om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de deputatie te stellen.*

*(...)*

*Enkel in het geval van een kennelijk onredelijke beslissing kan de bestreden beslissing op deze grond worden vernietigd.*

*Verzoekers maken in casu echter niet aannemelijk dat de bestreden beslissing enige schending van de goede ruimtelijke ordening zou inhouden, laat staan dat de beslissing kennelijk onredelijk zou zijn. Op de argumenten van verzoekers wordt hieronder punt per punt ingegaan.*

*Verzoekers menen vooreerst dat omwille van visueel-vormelijke redenen de vergunning niet aangewezen is, gelet op de inplanting van de woning op lot 3 die dicht bij de rijweg ligt dan de gangbare bouwlijn. (Visueel-vormelijke elementen betreffen het uitzicht van de constructies zelf, bepaald door materiaalgebruik en architectuur. Hierover wordt in de*

bestreden beslissing vanzelfsprekend niets bepaald, nu het een verkavelingsvergunning betreft).

De bouwzone op [REDACTED] wordt ingetekend op een bouwdiepte van 5m, gemeten vanaf de huidige grens met het openbaar domein. Nazicht van een luchtfoto van de omgeving (stuk 12) leert dat de voorbouwlijnen van de bestaande bebouwing in de [REDACTED] sterk verschillend zijn. In de westelijke arm van de [REDACTED] wordt tot aan de straat gebouwd of zeer dicht daarbij, in de oostelijke arm verschillen de voorbouwlijnen van 2m tot 10m. De voorgestelde voorbouwlijn op [REDACTED] houdt het midden tussen de bestaande voorbouwlijnen en is aldus ruimtelijk aanvaardbaar. In de veronderstelling dat tot aan de rooilijn zou worden onteigend, zal de voorbouwlijn op lot 3 samenvallen met de perceelsgrens. Dergelijke bebouwing tot aan de straat vindt een goede aansluiting met de reeds bestaande bebouwing in de westelijke arm van de [REDACTED]

Verzoekers tellen vervolgens dat de woning op [REDACTED] een te beperkte bouwdiepte zal kennen. De deputatie beoordeelde volgens hen enkel de bouwvrije zones rondom de bouwzone. De bouwzone op [REDACTED] kent een bouwdiepte van minimum 6,25m tot maximaal 8m. Deze bouwzone is eveneens 15m breed. Het is met andere woorden een woning van een normale grootte, zij het dat zij anders is geconfigureerd (breder dan dieper). De deputatie bepaalt hierover:

(...)

Aangezien de deputatie die stroken tussen de bouwzone en de perceelsgrenzen gangbaar en dan ook aanvaardbaar acht, volgt daaruit dat zij tevens de bouwzone zelf aanvaardbaar acht. De bouwzone laat toe een woning van 100m<sup>2</sup> op een goede manier in te planten.

Verzoekers stellen tevens dat hun zicht bij het uitrijden van hun oprit, en vanuit hun tuin zal belemmerd worden, dat er inkijk zal zijn vanuit de toekomstige woning en dat de toekomstige woning zonlicht zal ontnemen.

Wat betreft de afname van het zonlicht stelt de deputatie:

(...)

Nazicht van de luchtfoto van de omgeving (stuk 12) doet inderdaad duidelijk blijken dat de woning op [REDACTED] pal ten noorden van de tuin van verzoekers gesitueerd zal zijn en op ongeveer 25m ten oosten van woning van verzoekers.

Tevens blijkt dat de toekomstige woning op [REDACTED] weinig zichtbaar zal zijn vanuit de woning van verzoekers nu deze van het zicht onttrokken wordt door de losstaande berging op het perceel van verzoekers (stuk 1, foto 6).

Er zal inderdaad enige afname van zicht zijn vanuit de tuin van verzoekers alsook een mogelijke inkijk. Verzoekers hebben echter geen recht op een absoluut ongestoord gezicht. Onderhavig perceel is bestemd als woongebied, zodat dit perceel principieel kan bebouwd worden. Er worden, zoals hierboven reeds gesteld, voldoende ruime afstanden tot de perceelsgrenzen voorzien. Een eventuele inkijk (die enkel in de tuin van verzoekers kan voorvallen) kan daarenboven eenvoudig verholpen worden door het voorzien van een haag, hetgeen in een stedenbouwkundige vergunning kan worden opgelegd.

Afname van het zicht vanaf de uitrit achteraan het perceel van verzoekers kan niet ernstig worden aangenomen. Er is een bouwvrije tuinzone van 5 m aanwezig (zolang dit gedeelte niet onteigend wordt). Sowieso is er een minimum bouwvrije afstand van 5m tussen de toekomstige woning en de uitrit voorzien.

*Als laatste punt betogen verzoekers dat er omtrent de woningen op [REDACTED] geen stedenbouwkundige voorschriften zijn voorzien. Deze stelling mist feitelijke grondslag. In de verkavelingsvoorschriften (stuk 1) worden onder punt 2.1 duidelijke voorschriften bepaald inzake bouwdiepte, -hoogte, dakvorm en dergelijke.*

*Verzoekers tonen niet aan dat er sprake zou zijn van een kennelijk onredelijke beslissing of een kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

3.

Ter weerlegging van het middel voeren de tussenkomende partijen aan:

*“ ...*

*De verwoording van het derde middel is om zijn minst verwarrend en onduidelijk te noemen, nu onvoldoende aangegeven wordt welke beginselen en/of bepalingen geschonden zouden zijn en op welke manier. Verzoekende partijen geven veeleer een aantal feiten weer waarmee zij het niet eens zijn, zonder dat evenwel duidelijk is in welke mate de wettigheid van de bestreden beslissing hierdoor ook in het gedrang zou komen.*

*Zo volstaat het uiteraard niet te stellen dat zij het niet eens zijn met een standpunt van verwerende partij om hieruit te concluderen dat de beslissing dan ook vernietigd moet worden.*

*Zoals tussenkomende partijen het derde middel interpreteren, menen verzoekers dat de verkavelingsvergunning strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en derhalve geweigerd had moeten worden. Naar de mening van tussenkomende partijen heeft verwerende partij dit aspect echter op afdoende wijze onderzocht en gemotiveerd. Zij beoordeelt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt :*

*(...)*

*Verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat deze motivering niet correct en/of niet afdoende zou zijn.*

*Wat de inplanting van [REDACTED] betreft, heeft verwerende partij geoordeeld dat een bouwzone op minimale afstanden van 5 m van de voorste perceelsgrens, 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en 4 m van de achterste perceelsgrens, aanvaardbaar is.*

*Volgens verzoekende partijen wordt hiermee afgeweken van de bouwlijn van de andere woningen in de straat langs dezelfde kant van [REDACTED], maar zij bewijzen dit niet. Uit geen enkel gegeven blijkt dat er sprake is van enige uniformiteit wat inplanting ten opzichte van de rooilijn betreft ; integendeel blijkt uit het kadastraal plan dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving op dat vlak zeer heterogeen is.*

*Bovendien volstaat deze vaststelling op zich – voor zover correct – niet om te besluiten dat de aanvraag hierdoor strijdig wordt met de goede ruimtelijke ordening. Volgens verzoekende partijen is het om ‘esthetische overwegingen’ niet aangewezen dat de bouwlijn niet aangehouden wordt. Wat verzoekende partijen ‘vanuit esthetisch oogpunt’ aangewezen vinden, is daarom echter niet het oordeel van de vergunningverlenende overheid. Noch verzoekende partijen, noch de Raad voor Vergunningsbetwistingen kunnen hun oordeel in de plaats stellen van dat van verwerende partij.*

*Ook de bewering dat verwerende partij geen rekening gehouden heeft met een te beperkte bouwdiepte van 6 m voor lot 3, maar enkel gekeken heeft naar de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen, is niet correct. Zoals tussenkomende partijen reeds*

aangegeven hebben, is de bouwdiepte slechts één aspect dat niet op zichzelf bekeken kan worden maar wel in verhouding tot de andere afmetingen beoordeeld moet worden. Verzoekende partijen kunnen niet betwisten dat binnen de aangegeven bouwzone een perfect leefbare vrijstaande eengezinswoning opgericht kan worden met een (ingevolge de opgelegde voorwaarde) maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, op normale afstanden (van 4 à 5 m) ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. De concrete beoordeling van inplanting en afmetingen dient verder te gebeuren naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden in hun stelling dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt omdat de mogelijke bebouwing op [REDACTED] voor hen hinder zal veroorzaken. Waar hinderaspecten weliswaar een beoordelingselement dienen uit te maken, betekent dit echter niet dat elke vorm van hinder de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening met zich meebrengt. Zoals tussenkomende partijen reeds aangehaald hebben, volgt uit de ligging van het perceel in een woongebied met landelijk karakter, langs een voldoende uitgeruste weg (in casu langs 2 zijden van het perceel) dat het perceel bebouwbaar en verkavelbaar is.

- Dat het gebruiksgenot van de oprit van verzoekers aangetast zou worden, wordt op geen enkele manier bewezen. Zij maken melding van het feit dat hun zichtbaarheid beperkt zou worden, hetgeen in geen geval correct is. Op dit moment ligt de rijweg immers op een afstand van 5 van de voorste lijn van de bouwzone. Dat de rooilijn verder ligt, betekent uiteraard niet dat deze ook effectief gerealiseerd zal worden. Integendeel : tussenkomende partijen verwijzen naar hetgeen zij hierover in hun beroepschrift aan de Deputatie meegedeeld hebben, met name dat het rooilijnplan in 1921 goedgekeurd werd om de doodlopende straat om te vormen naar een verbindingsweg met een nieuw aan te leggen expressweg tussen [REDACTED], welke plannen inmiddels echter werden opgeborgen : de [REDACTED] is en blijft, wat [REDACTED] betreft, een doodlopende straat. Bovendien komt de woning op voldoende afstand van de oprit (minstens 5 m) zodat er, zelfs wanneer de rooilijn gerealiseerd zou worden, geen enkel probleem naar zichtbaarheid is. Temeer daar de [REDACTED] een doodlopende straat is en dus geen drukke weg.
- Dat er sprake zal zijn van inkijk in de tuin van verzoekers vanuit de woning op lot [REDACTED] kan bezwaarlijk als onaanvaardbaar worden beschouwd. Ook vanuit de woningen op [REDACTED] zal dit onvermijdelijk zijn ! Rekening houdend met de minimale afstanden die ten opzichte van de scheidingslijn met de eigendom van verzoekers gerespecteerd moeten worden, kan men niet spreken van onaanvaardbare hinder die de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt. Daarbij moet opgemerkt worden dat verzoekers opnieuw melding maken van een zogenaamd 'algemeen aanvaarde norm van 6 m afstand' zonder dat zij het bestaan van deze norm bewijzen.
- Dat de woning op [REDACTED] volgens verzoekende partijen eerder tussen het oosten en het zuiden gesitueerd zou zijn, is onbegrijpelijk. Uit het verkavelingsplan blijkt duidelijk dat zij ten noorden van de eigendom van de verzoekers ingeplant kan worden ; van enig verlies van zonlicht is dan ook geen sprake. Bovendien moet er rekening mee gehouden worden dat de woning op lot 3 ter hoogte van het achterste deel van de tuin gesitueerd is, zodat er geen invloed mogelijk is voor de woning zelf, maar enkel voor het achterste deel van de tuin.

Wat de opdeling in 3 loten en de inplanting van een woning op [REDACTED] betreft, slagen verzoekende partijen er bijgevolg niet in aan te tonen dat de verkavelingsvergunning op dit punt strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Ook inzake de [REDACTED] kunnen de argumenten van verzoekende partijen niet overtuigen. Tussenkomen de partijen hebben reeds aangegeven dat het uiteraard niet volstaat te stellen dat verzoekers het niet eens zijn met verwerende partij, om tot een onwettigheid te komen.

Op goede gronden heeft verwerende partij geoordeeld dat de woningen van [REDACTED] kunnen aansluiten op de 5 andere woningen die in het verlengde ervan liggen. Eisen dat enkel deze woningen een voortuinstrook moeten hebben, zou de goede ruimtelijke ordening eerder in het gedrang brengen. Terecht wijst verwerende partij erop dat hierdoor een wachtgevel zou ontstaan aan de woning van verzoekende partijen. Met 'onafgewerkte' wachtgevel wordt niet bedoeld dat deze niet afgedekt zou zijn, maar wel dat hier nooit tegen aan gebouwd zal worden, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aangewezen is.

Het argument van verzoekende partijen dat geen enkele voorwaarde wordt opgelegd voor deze loten en dat dus willekeur mogelijk wordt, kan uiteraard niet gevolgd worden. De verkavelingsvoorschriften, die deel uitmaken van de verkavelingsvergunning, leggen immers beperkingen op, zoals een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op verdieping, een maximale kroonlijsthoogte van 6 m, en een dak met gelijkhellende dakvlakken en een hellingsgraad tussen 35 ° en 45 °. Dit nog los van het feit dat een concrete beoordeling nog dient te gebeuren naar aanleiding van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Gelet op dit alles, heeft verwerende partij terecht geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het derde middel mist elke grondslag.

...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat in woongebied met landelijk karakter bebouwing dan wel tot de normale mogelijkheden behoort, maar dat die bebouwing wel telkens concreet aan de goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst, wat onder meer inhoudt dat er moet worden onderzocht of de inplantingsplaats wel verantwoord is. Zij voeren aan dat de omgeving van de vergunde verkaveling wordt gekenmerkt door open landelijke bebouwing op ruime percelen met een geringe bebouwingsdichtheid en een groot aandeel groene ruimte.

Hoewel de verzoekende partijen hun bezwaarschrift, het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] in zijn beslissing in eerste administratieve aanleg en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag hebben geoordeeld dat een opsplitsing van de grond in drie kavels, gelet op de landelijke omgeving, onaanvaardbaar is, besluit de verwerende partij in de bestreden beslissing toch tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verzoekende partijen wordt dat afwijkend standpunt niet gemotiveerd en rept de bestreden beslissing met geen woord over de beperkte kavelgrootte en de te hoge woningdichtheid.

De verzoekende partijen vestigen de aandacht op het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de inplanting van de voorgevel van de woning op lot drie op de rooilijn niet wenselijk is en dat, nog volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, alleen al om die reden de aanvraag moet worden geweigerd. De verwerende partij poneert in de bestreden beslissing niettemin zonder meer dat die inplanting kan worden aanvaard. De repliek in de antwoordnota kan volgens de verzoekende partijen niet alleen niet in de bestreden beslissing worden teruggevonden, maar is bovendien feitelijk betwistbaar.

De wijze waarop de percelen in drie kavels worden verdeeld, heeft naar het oordeel van de verzoekende partijen een aanzienlijke impact op hun woonkwaliteit. Vooral de te bouwen woning op lot drie zou als visueel storend worden ervaren en een onaanvaardbare aantasting van het genot van hun buitenruimten betekenen. De verzoekende partijen citeren uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om dat aannemelijk te maken. De voorwaarde die de bebouwbare oppervlakte tot maximaal 100 m<sup>2</sup> beperkt, is in hun ogen geen antwoord op de opgeworpen schending van de privacy, nog afgezien van de vraag of die voorwaarde wel uitvoerbaar en dus wettig is. De verzoekende partijen besluiten dat het ruimtelijk en stedenbouwkundig onaanvaardbaar is dat er op de betrokken site een verkaveling met drie loten wordt gecreëerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning onder meer geweigerd als de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“ ...

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

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

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

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

...”

Voor het gebied waarin de betrokken percelen zijn gelegen, geldt er geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

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 uitgedrukte motieven kan er rekening worden gehouden.

2.

De verzoekende partijen kritiseren de ligging van de voorste grens van de bouwzone op lot drie. Zij voeren aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande bouwlijnen. De woningen aan dezelfde kant van de weg zijn volgens de verzoekende partijen verder naar achteren ingeplant.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de voorste grens van de bouwzone van lot drie gelegen is op de rooilijn die is aangeduid op het 'lijnrichtingsplan', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de vroegere gemeente [REDACTED] van 17 mei 1921. De voorste grens van de bouwzone van lot drie ligt thans op vijf meter van de bestaande grens van de openbare weg.

In zijn andersluidend verslag heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat de ligging van de voorgevel van de woning op lot drie op de rooilijn 'niet wenselijk' is en dat er in een landelijke omgeving 'een zekere achteruitbouw' zou moeten worden gerespecteerd. Zoals de verzoekende partijen terecht opmerken, is het samenvallen van de voorste grens van de bouwzone op lot drie met de toekomstige grens van de weg voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op zich al voldoende om de weigering van de verkavelingsaanvraag te rechtvaardigen.

Wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn ongunstig verslag de ligging van de voorbouwlijn op de op het rooilijnplan van 17 mei 1921 aangeduide rooilijn al een afdoende bezwaar voor weigering vindt, dan is dat een voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk of relevant aandachtspunt. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet dan, expliciet of impliciet, blijken waarom de verwerende partij dat bezwaar niet bijtreedt. Dat de verzoekende partijen dat als een 'visueel-vormelijk' aandachtspunt bestempelen, doet daar niets aan af.

In de bestreden beslissing is het vergeefs zoeken naar een antwoord op het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij stelt zonder meer dat de ligging van de voorgevel van de open bebouwing op lot drie op de rooilijn 'kan aanvaard worden'.

Het ontbreken van een verantwoording klemmt overigens nog meer in het licht van de vaststelling dat de verwerende partij de inplanting van de woningen op de loten een en twee in de andere (westelijke) arm van de [REDACTED] wel aan een expliciete stedenbouwkundige beoordeling heeft onderworpen. De voorste grenzen van de bouwzones op die loten liggen op de feitelijke grens van de weg. De verwerende partij motiveert dat door erop te wijzen dat daardoor de voorbouwlijn van de vijf rechts gelegen woningen wordt aangehouden en dat een achteruitbouw een gedeeltelijk onafgewerkte wachtgevel van woning [REDACTED] tot gevolg zou hebben. Waarom de ligging van de voorbouwlijn op lot drie uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, wordt integendeel niet verantwoord.

3.

De argumentatie van de verwerende partij dat de voorgestelde voorbouwlijn op lot drie het midden houdt tussen de uiteenlopende voorste bouwlijnen in de oostelijke arm van de Bosstraat en dat, in de veronderstelling dat er ter verwezenlijking van de rooilijn wordt onteigend, de bebouwing tot aan de grens van de weg een goede aansluiting vindt met de al bestaande

bebouwing in de westelijke arm van de Bosstraat, is een *a posteriori* motivering die alleen daarom al niet in aanmerking kan worden genomen. De stedenbouwkundige beoordeling van de inplanting moet in de bestreden beslissing worden gegeven, niet in een antwoordnota of met een luchtfoto. De vraag wordt in het midden gelaten in welke mate de inplanting van de woningen in de westelijke arm van de [REDACTED] wel relevant is voor de stedenbouwkundige beoordeling van de inplanting van de woning op lot drie in de oostelijke arm van de [REDACTED]. Alleszins is de inplanting van de woningen in de oostelijke arm van de [REDACTED], waarover de bestreden beslissing niets vermeldt, redelijkerwijze relevanter. Die *a posteriori* motivering komt erop neer dat, waar het de feitelijke toestand betreft, de bebouwing in de oostelijke arm van de [REDACTED] de stedenbouwkundige maatstaf is en, waar het de toekomstige (na realisatie van de rooilijn) situatie betreft, de bebouwing in de westelijke arm van de [REDACTED] de maatstaf is.

Ook het verweer van de tussenkomen partijen dat, waar het om de woningen aan dezelfde kant van de weg als lot [REDACTED] lot gaat, er geen uniformiteit van inplanting ten opzichte van de rooilijn bestaat en dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving op dat punt integendeel heterogeen te noemen is, is een *a posteriori* verantwoording die het gebrek aan motivering van de bestreden beslissing niet goedmaakt. De opmerking dat het niet volstaat dat de verzoekende partijen een andere opvatting over de inplanting van de woning op lot drie tegenover die van de verwerende partij stellen, is op zichzelf wel correct maar niet pertinent. De verwerende partij heeft zich immers geen gemotiveerde opvatting ter zake gevormd en zich, ondanks het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die een achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn noodzakelijk vindt, beperkt tot de loutere affirmatie dat de inplanting op de rooilijn aanvaardbaar is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **C. Kosten**

De verwerende partij vraagt 'in bijkomende orde en in voorkomend geval' dat de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest worden gelegd omdat zij enkel is opgetreden ter vervulling van een opdracht van algemeen belang waarmee de decreetgever haar heeft belast.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.



**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen een vergunning wordt verleend voor het verkavelen in drie loten van de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF,                    voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van

Eddie CLYBOUW,                griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF