

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0374  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0512/A

Verzoekende partijen

1. de heer **André LEURIDAN**
2. mevrouw **Simonna SNICK**
3. de heer **Filip DOBBELAERE**
4. de heer **Ludo MAGERMAN**
5. mevrouw **Mia VANMEIRHAEGE**
6. de heer **Peter DE MANGELAERE**
7. mevrouw **Ann DE LOOF**

vertegenwoordigd door advocaat Stefaan CNUDDÉ met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 1040 Brussel, Galliërslaan 33

Verwerende partij

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

vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 14 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 8 oktober 2015 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Dirk HESPEL, hierna genoemd de aanvrager een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel in vier loten halfopen bebouwing en een lot open bebouwing op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0164P en 0164Y.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 november 2017.

Advocaat Stefaan CNUDDÉ voert het woord voor de verzoekende partijen.  
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

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

### III. FEITEN

De aanvrager dient op 28 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een perceel in vier loten halfopen bebouwing en een lot open bebouwing” op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: PRUP) ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, goedgekeurd op 6 april 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 augustus 2015 tot en met 9 september 2015, dienen de vierde en de vijfde verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Farys adviseert op 20 augustus 2015 gunstig.

Telenet adviseert op 1 september 2015 gunstig.

Eandis adviseert op 7 september 2015 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 oktober 2015 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften**

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

**Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

*De aanvraag ligt in het gewestplan Oudenaarde (Koninklijk besluit van 24 februari 1977 en wijzigingen).*

*De plaats van de aanvraag ligt in een woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit*

van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag is tevens gelegen binnen het PRUP "Afbakening kleinststedelijk gebied Deinze", goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 06 april 2012.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het voornoemd PRUP heeft geen invloed op huidige aanvraag.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Verordeningen

Huidige aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Algemeen Bouwreglement" welke definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 30 januari 2014; is goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 27 maart 2014 en welke goedkeuring is verschenen in het B.S. op 07 april 2014. De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.

...

Evaluatie van de procedure / aantal bezwaren

Tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 11 augustus 2015 tot en met 09 september 2015 is één bezwaarschrift ingediend waarbij de volgende bezwaren, hierna integraal overgenomen, naar voor werden gebracht :

..." 1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen

Omwille van het vrij rustige en residentiële karakter van de buurt vragen wij schrapping van de mogelijkheid 'horeca' als nevenbestemming. Een horeca-activiteit zou zowel tijdens de dag als 's avonds/'s nachts voor de omwonenden geluidsoverlast én verkeershinder veroorzaken. Dit lijkt ons in tegenstelling tot 1.1.waar in de toelichting duidelijk staat dat verkeersgenererende activiteiten ongewenst zijn.

Een beperking tot 100m<sup>2</sup> voor de complementaire functie met wonen in hoofdfunctie zoals in het stedenbouwkundig voorschrift (L.2.1, zou immers perfect mogelijk zijn, aangezien meerdere bouwlagen zijn toegelaten(zie 2.1.C).

We merken ook op dat de laatste maanden jonge gezinnen met kinderen zich in de Achterstraat vestigen en dat het heen- en wegerij van de lichte vrachtwagens van het wasbedrijf De Keukelaere, nu al soms gevaarlijke verkeerssituaties veroorzaakt.

2.1.B.Inplanting

LoL1,2,4 en 5: de voorbouwlijn voor lot 1 en 2 is voorzien op 5 m vanaf de rooilijn en voor lot 4 en 5 op 5.84 m vanaf de rooilijn. Dit maakt dat de nieuw te bouwen woningen enkele meters voor de bestaande woningen komen te staan en bovendien een bouwlaag hoger (zie 2.1.C) uitsteken boven de bestaande woningen.

De opgelegde voorbouwlijn van +/-10m, die door de bouwheren van de bestaande woningen werd gerespecteerd aan deze kant van de Achterstraat komt hierdoor in het gedrang.

Om esthetische redenen en om een waardevermindering van de bestaande woningen tegen te gaan, vragen we de voorbouwlijn van de nieuw te bouwen woningen op dezelfde afstand van de rooilijn te plaatsen.

2.1.0 Bouwvolume

*Zoals hierboven reeds aangehaald kunnen de nieuwe woningen een bouwlaag meer hebben dan de bestaande, aangezien ook in het dakvolume een bouwlaag wordt toegelaten. Bovendien is maar een zijdelingse bouwvrije strook van 3m voorzien.*

*Daardoor kan de privacy van de nabijgelegen panden ernstig in het gedrang komen, wat men in de aanvraag probeert te vermijden door enkel dakterras op de gelijkvloerse verdieping toe te staan. We willen ook opnieuw de waardevermindering van de bestaande panden onder de aandacht brengen, wanneer deze panden als het ware in het niet verzinken naast de nieuw te bouwen woningen.*

*Daarom vragen we schrapping van de bouwlaag in het dakgedeelte en het bouwvolume tot 2 bouwlagen te beperken.*

### **3.3. Afsluitingen**

*Aangezien de nieuw te bouwen woning slechts op 3m afstand van de perceelgrens kan gebouwd worden, vragen we -o.a. omwille van de privacy- een natuurlijke groenafscheiding hoger dan 2 m op de perceelgrens (vb lei-linden) toe te laten, Momenteel is reeds een transparante afsluiting met volgroeide haag aanwezig op ons perceel (sectie C 168)"...*

#### **Evaluatie bezwaren**

*De aanvraag betreft het verkavelen van een weide in 5 loten, waarvan 4 loten voor half open bebouwing en 1 lot voor een open bebouwing in 2e bouwzone.*

*De loten voor half open bebouwing hebben breedte voorzien tussen +/- 9m en +/- 10m met een diepte voorzien tussen +/- 29m en +/- 58m. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m.*

*Het lot in 2e bouwzone heeft een private oprit van 4m breed en rondom bouwvrije stroken van 10m. Overwegende dat deze verkaveling zich ruimtelijk inpast in het bestaande weefsel.*

*Overwegende dat een horecafunctie in deze residentiële woonwijk inderdaad niet gewenst is en voor overlast zou zorgen.*

*Overwegende dat het voorzien van de voorbouwlijn op 5m uit de rooilijn in hedendaagse verkavelingen heel gangbaar is. Doordat de woningen dichter voorzien worden van de straat is er net minder inkijk bij de percelen van de burelen en wordt de privacy niet geschonden.*

*De voorziene voortuinstroken met een diepte van 5m s voldoende ruim en stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*Overwegende dat een gabariet van 2 bouwlagen en eventueel een zadeldak heel gangbaar is en er in de onmiddellijke omgeving reeds woningen staan met 2 bouwlagen.*

*Overwegende dat dit een toegelaten maximum gabariet betreft en dat de uiteindelijke woningen eveneens een bouwlaag minder kunnen hebben. een bouwvrije strook van 3m geldt als voldoende om de privacy te garanderen en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*Eveneens dient geteld te worden dat de vertrekken op de verdieping en eventueel in het dakvolume slaapvertrekken en sanitaire ruimtes betreffen en geen leefruimten waardoor de inkijk beperkt blijft. Overwegende dat de voorschriften betrekking hebben op hoogte van de transparante draadafsluiting op de grens en niet op de hoogtes van eventuele hagen of leibomen.*

*Overwegende dat de afstandsregels tot de grens van hagen en leibomen bepaald worden in het veldwetboek. Overwegende dat eventuele betwisting over hoogtes van bomen en struiken door de vrederechter berecht wordt.*

*De bestaande haag kan behouden blijven.*

*Overwegende dat het bezwaar als ontvankelijk en gegrond voor wat betreft de mogelijkheid tot nevenbestemming horeca en ongegrond voor wat betreft de andere bezwaren.*

...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

##### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*De aanvraag is gelegen langs de Achterstraat (=Gemeenteweg).*

Het perceel van de aanvraag is thans nog braakliggend.

De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend open bebouwingen.

De aanvraag beoogt het verkavelen van de gronden door de opsplitsing van het perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van een weide in 5 loten, waarvan 4 loten voor half open bebouwing en 1 lot voor een open bebouwing in 2<sup>e</sup> bouwzone.

De loten voor half open bebouwing hebben breedte voorzien tussen +/- 9m en +/-10m met een diepte voorzien tussen +/- 29m en +/- 58m. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m.

Het lot in 2e bouwzone heeft een private oprit van 4m breed en rondom bouwvrije stroken van 10m. Overwegende dat deze verkaveling zich ruimtelijk inpast in het bestaande weefsel.

Gelet op de collegebeslissing betreffende de bezwaren dd. 08/10/2015 waarin gunstig advies verleend wordt op voorwaarde dat geen horeca voorzien wordt als nevenfunctie.

Overwegende dat voorschriften met betrekking tot het gabariet van de voorziene bebouwing in 2e bouwzone toelaten dat er een maximaal voorzien gabariet is van 2 bouwlagen met plat dak. Overwegende dat gesteld kan worden dat dit voor de privacy van de omwonenden zou schaden. Overwegende dat opgelegd dient te worden dat er geen twee volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden op het lot in 2e bouwzone, zijnde lot 3.

De typologie zoals voorzien in huidige aanvraag sluit aan bij de omgeving, welke gekenmerkt is door overwegend half open en open bebouwingen.

Het verkavelen van de gronden, zoals hiervoor aangehaald, verstoort het karakter van de omgeving niet en kent geen stedenbouwkundige bezwaren.

De verkavelingsvoorschriften maken een kwaliteitsvolle en moderne invulling mogelijk.

Het verkavelen van de gronden in 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing kadert zowel naar functie als naar typologie binnen de directe omgeving.

De ruimtelijke draagkracht in de omgeving van de aanvraag wordt niet overschreden.

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/10/2015 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **De eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van bestaande electriciteits- en/of openbare verlichtingspalen die zich voor een perceel in de verkaveling bevinden zullen aan de verkavelaar of aan de eventuele koper van het perceel aangerekend worden. Bij een eventuele verkoop van het perceel moet de verkavelaar hiertoe een bepaling hierover in de verkoopakte opnemen. Indien het desbetreffende perceel op datum van heden reeds verkocht is zullen deze kosten aan de nieuwe eigenaar aangerekend worden.**

- **De voorwaarden die in het schrijven dd. 07/09/2015 - met bijlagen - vanwege de Intercommunale Gaselwest (ref. S&A/AD/CW-283792) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd te worden.**

- **De voorwaarden die in het schrijven dd. 06/08/2015. — met bijlagen — vanwege Telenet (ref. 1103246) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.**

- **De voorwaarden die in het schrijven dd. 20/08/2015 - met bijlagen - vanwege TMVW (ref. VK 15-676) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.**

De voorschriften dienen als volgt aangepast te worden :

Voorschriften .			
<b>Algemeen</b>			
<b>2. Zone voor hoofdgebouw</b>			
<b>1.1</b>	<b>b</b>	<b>Nevenbestemming</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>

Naast wonen kan een gedeelte van de woning een nevenfunctie bezitten tot 100 m <sup>2</sup> .	<b>Horeca wordt niet toegelaten als nevenfunctie.</b> <b>Kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten als aan volgende voorwaarden voldaan is:</b> <b>3. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</b> <b>4. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.</b>
2.1c Bouwvolume	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Omwille van de ligging in 2e bouwzone van lot 3 en de privacy van de omwonenden.	<b>De woning op lot 3 kan maximaal voorzien worden van een gabariet van één bouwlaag met plat dak ofwel één bouwlaag met een zadeldak.</b>

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

**De uitbreidingen van de nutsleidingen (Telenet, Farys, GASELWEST, BELGACOM) wordt aangelegd door de verkavelaar volgens de richtlijnen van de desbetreffende nutsmaatschappij en overeenkomstig het advies van Gaselwest.**

**Op het openbaar domein, palend aan de rooilijn, zal voor ieder lot bouwgrond een huisaansluitputje met stankscherm geplaatst worden, welke aangesloten zal worden op de gemengde riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater.**

**Op het openbaar domein, palend aan de rooilijn, zal voor ieder lot bouwgrond een huisaansluitputje zonder stankscherm geplaatst worden, welke aangesloten zal worden op de gemengde riolering voor de afvoer van het regenwater.**

**De vergunninghouder van de verkaveling is ertoe gehouden een bepaling in de basisakte te laten opnemen waarbij gesteld wordt dat eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van de bestaande elektriciteits- en/of openbare verlichtingspalen, aan de koper van een perceel, waarvoor een dergelijke paal zich bevindt, zullen aangerekend worden.**

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 januari 2016 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

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

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Voorliggend project beoogt het verkavelen van het eigendom in 4 kavels geënt op de bestaande wegenis en een achterliggende kavel in tweede bouwzone met private oprit, allen geschikt voor de oprichting van een ééngezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Een nevenbestemming is eveneens mogelijk beperkt tot 100 m<sup>2</sup> en ondergeschikt aan de woonfunctie.*

*In eerste instantie dient opgemerkt dat het invoeren van een nevenbestemming vanuit een goede ruimtelijke ordening op deze plaats niet gewenst is. De Achterstraat betreft ter plaatse een loutere woonstraat waar de gewenste nevenbestemming niet aanwezig is. Door de beperkte uitrusting van de Achterstraat, zonder parkeervoorzieningen en smal profiel, en rekening houdende met de beperkte breedte en voortuinstrook van de ontworpen kavels dient besloten dat er onvoldoende ruimte aanwezig is om de hinder van een mogelijke nevenfunctie op eigen terrein op te vangen. Ook het invoeren van een nevenbestemming op het achterliggende lot is niet wenselijk gelet op het invoeren van een extra dynamiek in de gebruikelijke achtertuintzone. De hieromtrent geformuleerde bezwaarschriften worden bijgetreden.*

*Verder dient opgemerkt dat de ontworpen kavels onvoldoende zijn afgestemd op de bestaande ontwikkeling langs de Achterstraat. De kavels 1, 2 en 4 met oppervlakte van ongeveer 300 m<sup>2</sup> staan niet in verhouding tot de omgevende kaveloppervlakte die varieert tussen 800 m<sup>2</sup> en 1000 m<sup>2</sup>. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.*

*Deze afwijkende maatvoering is louter doorgevoerd om een bijkomend lot in tweede bouwzone mogelijk te maken en heeft er verder toe geleid dat een afwijkende voorbouwlijn langs de Achterstraat noodzakelijk is. De gangbare inplanting langs de Achterstraat bestaat uit een voortuinstrook tussen 8 en 10 m, de ontworpen voortuinstrook van 5 m wijkt hier sterk van af.*

*Tevens dient opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften ondanks de zeer bescheiden oppervlakte van de kavels een te grootschalige bebouwing mogelijk maken. Zo is onder meer een kroonlijsthoogte van 7 m mogelijk en wordt de dakhelling of -hoogte niet begrensd. Op deze manier is het mogelijk een nieuw gebouw te ontwerpen dat weinig uitstaans heeft met een algemeen gangbaar profiel in een residentiële woonomgeving.*

*Verder is de oprichting van bijgebouwen mogelijk die bijna de helft van de beperkt beschikbare achtertuin in beslag nemen. Op het achterliggende lot is de oprichting van een carport mogelijk over de volledige zijstrook van 10 m. Nergens uit de aanvraag blijkt waarom een gelijkvloerse verdiepingshoogte mogelijks 4 m dient te bedragen.*

*Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een verkaveling voor te stellen op maat van de omgeving.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 19 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 februari 2016 gedeeltelijk gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

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

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het verkavelen van het eigendom in 4 kavels geënt op de bestaande wegenis en een achterliggende kavel in tweede bouwzone met private oprit, allen geschikt voor de oprichting van een ééngezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Een nevenbestemming is eveneens mogelijk beperkt tot 100 m<sup>2</sup> en ondergeschikt aan de woonfunctie.

Het te verkavelen terrein is gelegen in de kern van Astene. De voorgestelde ordening is stedenbouwkundig aanvaardbaar: hoewel de loten 1, 2 en 4 met een oppervlakte van ongeveer 300m<sup>2</sup> merkkelijk kleiner zijn dan de omgevende kaveloppervlaktes, is enige verdichting in de kern vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling verdedigbaar.

Ook de ontwikkeling van een bijkomend lot in tweede bouwzone is hier zeker mogelijk aangezien het hier een binnengebied betreft, het lot 3 grenst achteraan aan de percelen gelegen langs de Dorpsstraat. Inbreiding is omwille van hetzelfde principe van verdichting in de kern dan ook aanvaardbaar. De bouwzone wordt op voldoende afstand van de kavelgrenzen ingeplant zodat hinder naar de aanpalenden wordt beperkt tot een aanvaardbaar niveau. Het maximale gabariet blijft bovendien beperkt tot 2 bouwlagen en plat dak.

Evenwel dient opgemerkt dat het invoeren van een nevenbestemming op lot 3 vanuit een goede ruimtelijke ordening op deze plaats niet gewenst is, gelet op het invoeren van een extra dynamiek in de gebruikelijke achtertuinzone. De voorschriften van het lot 3 dienen in die zin te worden aangepast.

...

### **Besluit**

Artikel 1: De derdenberoepen ingesteld tegen de beslissing van 8 oktober 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Deinze houdende verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning, aangevraagd door de heer Hespel Dirk, worden gedeeltelijk ingewilligd.

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :

- De eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van bestaande electriciteits- en/of openbare verlichtingspalen die zich voor een perceel in de verkaveling bevinden zullen aan de verkavelaar of aan de eventuele koper van het perceel aangerekend worden. Bij een eventuele verkoop van het perceel moet de verkavelaar hiertoe een bepaling hierover in de verkoopakte opnemen. Indien het desbetreffende perceel op datum van heden reeds verkocht is zullen deze kosten aan de nieuwe eigenaar aangerekend worden.
- De voorwaarden die in het schrijven dd. 07/09/2015 - met bijlagen - vanwege de Intercommunale Gaselwest (ref. S&A/AD/CW-283792) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd te worden.
- De voorwaarden die in het schrijven dd. 06/08/2015. – met bijlagen – vanwege Telenet (ref. 1103246) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.
- De voorwaarden die in het schrijven dd. 20/08/2015 - met bijlagen - vanwege TMVW (ref. VK 15-676) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.



- De voorschriften dienen als volgt aangepast te worden :

<b>Algemeen</b>	
<b>2. Zone voor hoofdgebouw</b>	
<b>1.1 b Nevenbestemming hoofdgebouwen.</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Naast wonen kan een gedeelte van de woning een nevenfunctie bezitten tot 100m <sup>2</sup> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Horeca wordt niet toegelaten als nevenfunctie.</li> <li>- Kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten als aan volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</li> <li>2. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- Voor het lot 3 is elke nevenfunctie verboden.</li> </ul>
<b>2.1.C Bouwvolume</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Omwille van de ligging in 2e bouwzone van lot 3 en de privacy van de omwonenden.	De woning op lot 3 kan maximaal voorzien worden van een gabariet van één bouwlaag met plat dak ofwel één bouwlaag met een zadeldak.
<b>2.1.D. Verschijningsvorm</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	De halfopen bebouwingen dienen het uitzicht te hebben van één eengezinswoning.

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

##### A. Eerste en tweede middel

*Standpunt van de partijen*

##### 1.1

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b, en §2, 1° en 2° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972

betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de motiveringsverplichting en de artikelen 1 tot en met 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, evenals het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij zijn van mening dat de verenigbaarheid van de beoogde verkaveling, met twee dubbele halfopen bebouwingen aan de straatzijde en dan nog eens een bebouwing in de tweede zone achteraan, met de onmiddellijke omgeving niet ernstig werd onderzocht en in elk geval niet voldoende werd gemotiveerd en beoordeeld aan de hand van de noodzakelijke en relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Bovendien verwijten zij de verwerende partij onzorgvuldigheid in de manier waarop hun grieven en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegd werden.

De verwerende partij steunt haar beslissing volgens de verzoekende partijen quasi uitsluitend op een zogenaamd verantwoorde “verdichting in de kern” en miskent hierdoor de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimtes.

De verzoekende partijen wijzen er namelijk op dat de omgeving van het te verkavelen terrein een rustige, residentiële wijk is waar binnen een straal van circa 450 m nagenoeg uitsluitend vrijstaande woningen voorkomen. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag dat de verkaveling om deze reden niet op maat is van de omgeving. De kavels 1, 2 en 4 met halfopen bebouwing dreigen de residentiële woonwijk, waar open bebouwing overweegt, te devalueren tot een “kazernewijk”. De verwerende partij kan haar eigen vaststelling dat de loten 1, 2 en 4 merkkelijk kleiner zijn niet van tafel vegen met het argument dat enige verdichting aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zonder dit te concretiseren aan de hand van de beoordelingselementen van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. De motivering van de verwerende partij is algemeen en nietszeggend.

Het argument van de tolereerbare verdichting houdt volgens de verzoekende partijen ook geen steek in het licht van het PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’ dat qua bouwdichtheid/densiteit een verdichting van 25 woningen per hectare nastreeft in de stedelijke gebieden, en 15 woningen per hectare in het buitengebied. In een stedelijk gebied komt dit aldus neer op een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> per woning. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkte op dat de kavels 1, 2 en 4 met een oppervlakte van ongeveer 300 m<sup>2</sup> niet in verhouding staan tot de omgevende kaveloppervlakte, en was van mening dat deze afwijkende maatvoering louter werd doorgevoerd om een bijkomend lot in tweede bouwzone mogelijk te maken, wat er bijkomend toe geleid heeft dat een afwijkende voorbouwlijn langs de Achterstraat noodzakelijk is. Dit heeft volgens de verzoekende partijen dan ook niets meer te maken met een goede ruimtelijke ordening, maar met andere (private) belangen.

Zij merken verder ook op dat de verwerende partij weliswaar vaststelt dat de onmiddellijke omgeving nagenoeg uitsluitend uit vrijstaande woningen bestaat, maar vervolgens op ongemotiveerde en onnavolgbare wijze tot de conclusie komt dat een verkavelingsproject bestaande uit twee dubbele halfopen bebouwingen en een bebouwing in de achterliggende zone met een private toegangsweg de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

De achterliggende kavel in tweede bouwzone, waarop een vrijstaande woning zal worden opgetrokken middenin de achtertuinen van de omliggende woningen en met een private oprit zal voor visuele hinder bij de burens zorgen en is alleen maar mogelijk gemaakt door de kavels langs de straatkant abnormaal te verkleinen. De woningen aan de straatzijde zullen bovendien ongeveer vijf meter voor de bestaande woningen staan. Ook blijft een kroonlijsthoogte van zeven meter

mogelijk zonder begrenzing van de dakhelling of -hoogte, zodat het mogelijk is om een nieuw gebouw te ontwerpen dat geen gangbaar profiel heeft voor een residentiële woning. De verkavelingsvoorschriften laten toe om bijgebouwen op te richten die bijna de helft van de beperkte achtertuinen van de kleinere percelen in beslag nemen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkte tot slot ook op dat er nergens uit de aanvraag blijkt waarom een gelijkvloerse verdiepingshoogte van vier meter wordt toegestaan.

De verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing geen enkel antwoord biedt op deze overwegingen en geen enkele motivering bevat waarom al deze valabele argumenten opzij geschoven zouden kunnen worden op basis van het argument van de tolereerbare verdichting in de kern vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

## 1.2

In hun tweede middel zetten de verzoekende partijen de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel uiteen.

Zij stellen namelijk dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld door in de bestreden beslissing niet in te gaan op de argumenten die door henzelf en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar voren werden gebracht. Zij halen ter illustratie enkele voorbeelden aan:

- Zo wordt er volgens de verzoekende partijen in de bestreden beslissing met geen woord gerept over de invoering van de nevenbestemmingen waarin het verkavelingsproject voorziet en de functionele inpasbaarheid ervan. Nochtans hadden zowel de verzoekende partijen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erop gewezen dat de Achterstraat een loutere woonstraat is, die beperkt uitgerust is zonder parkeervoorzieningen, en dat er onvoldoende ruimte aanwezig is om de hinder van een mogelijke nevenfunctie op eigen terrein op te vangen. De bestreden beslissing beperkt zich ertoe de nevenbestemming af te wijzen voor lot 3, terwijl het bezwaar betrekking had op de loten 1, 2 en 4. De motivering van de bestreden beslissing is bovendien paradoxaal, aangezien het ontstaan van extra dynamiek de reden was om de nevenbestemming uit te sluiten voor lot 3, terwijl de loten 1, 2 en 4 aan de Achterstraat gelegen zijn en dus direct hinder kunnen ondervinden van het ontstaan van extra dynamiek.
- De bestreden beslissing vermeldt ook niets met betrekking tot de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een te grootschalige bebouwing mogelijk blijft op de bescheiden kavels, met verwijzing naar onder meer de kroonlijsthoogte, de mogelijkheid tot oprichting van bijgebouwen en carports en de verdiepingshoogtes op het gelijkvloers.
- De verzoekende partijen vermelden vervolgens dat de privacy-issues die zij aanhaalden in de bestreden beslissing niet beoordeeld worden.
- Ook de mobiliteitsimpact blijft onbesproken in de bestreden beslissing, die bij voorbeeld niet beoordeelt hoe het project inpasbaar is vanuit het oogpunt van de beperkte parkeer gelegenheid.
- Omtrent het bezwaar tegen een voorbouwlijn op vijf meter uit de rooilijn is in de bestreden beslissing evenmin een motivering terug te vinden.

De verzoekende partijen vinden het onbegrijpelijk dat de verwerende partij zonder enige noemenswaardige motivering tot het besluit kan komen dat het voorliggende project inpasbaar is in de omgeving, terwijl het contrast groot is tussen de bestaande woningen en de drie woonblokken (twee halfopen, een open) met nevenbestemmingen en terwijl evenmin aangetoond of geconcretiseerd wordt in welke mate dit project een ruimtelijke en architecturale meerwaarde zou kunnen bieden. De verzoekende partijen menen dat elke motivering voor de klaarblijkelijke afwijking van de bestaande toestand ontbreekt.

## 2.1

De verwerende partij antwoordt wat betreft het eerste middel dat zij op grond van de locatie van de verkaveling in de kern van de gemeente geoordeeld heeft dat de loten die kleiner zijn dan de omliggende kavels toch aanvaardbaar zijn omwille van de verdichting van de kern. Een dergelijke beoordeling blijft volgens haar het meest aangewezen in het licht van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

De tweede bouwzone wordt gemotiveerd door haar ligging in binnengebied en is gebaseerd op hetzelfde principe van verdichting. De hinder ten aanzien van de aanpalenden wordt beperkt door de inplanting op voldoende afstand van de kavelgrenzen en de verkavelingsvoorschriften beperkten de bouwhoogte tot twee bouwlagen onder een plat dak. Ten slotte wordt de mogelijkheid tot het realiseren van een nevenbestemming op lot 3 uitgesloten.

De verwerende partij is dan ook van mening dat zij alle aspecten van ruimtelijke ordening ontmoet heeft en telkens gemotiveerd heeft waarom de aanvraag aanvaardbaar is. Waar zij de aanvraag niet aanvaardbaar vond, heeft zij bepaalde voorschriften uitgesloten. Zij is hierbij telkens uitgegaan van de huidige stedenbouwkundige visie van verdichting. De verzoekende partijen tonen op geen enkele manier aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn of gebaseerd op onjuiste gegevens.

## 2.2

De verwerende partij wijst er in haar antwoordnota met betrekking tot het tweede middel op dat zij als orgaan van actief bestuur niet verplicht is om op alle argumenten van de beroepsindiener te antwoorden, maar dat het volstaat dat de beslissing geschraagd wordt door een afdoende motivering zoals dit hier het geval is.

Zij verwijst verder naar haar verweer tegen het eerste middel, waaruit blijkt dat alle relevante elementen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar één voor één werden ontmoet.

## 3.1

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota aangaande het eerste middel nog dat de verwerende partij in haar antwoordnota in gebreke blijft om enige zinnige duiding te geven aan de nietszeggende omschrijving van het doel van de ruimtelijke ordening, en dat ze niet verantwoordt waaruit die duurzame ruimtelijke ontwikkeling dan wel concreet en beleidsmatig bestaat.

Zij benadrukken ook nog dat het volstaat om het inplantingsplan van het verkavelingsproject te bekijken om vaststellen dat het project voor een onaanvaardbare dichtheid zorgt in de onmiddellijke omgeving en een te grote druk op het terrein zelf legt.

Voor het overige hernemen de verzoekende partijen het betoog uit hun verzoekschrift.

## 3.2

Wat het tweede middel betreft hernemen de verzoekende partijen integraal hun betoog.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

De aanvraag beoogt het verkavelen van de percelen in vier kavels voor halfopen bebouwing en een kavel voor open bebouwing. De kavels 1, 2, 4 en 5, bestemd voor de oprichting van een halfopen bebouwing, zijn gelegen langs de straatzijde, en zijn tussen de 9,5 en 10 m breed en

ongeveer 30 m diep. Enkel kavel 5 omvat de volledige beschikbare perceelsdiepte van ongeveer 58 m. De kaveloppervlakte langs de straat varieert tussen 295 m<sup>2</sup> en 824 m<sup>2</sup>. Het achterliggende lot 3, waarop in tweede bouworde een open bebouwing voorzien wordt, heeft een oppervlakte van 1135 m<sup>2</sup>.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving niet ernstig heeft onderzocht en in elk geval niet voldoende heeft gemotiveerd en beoordeeld. Zij verwijten de verwerende partij ook onzorgvuldigheid in de manier waarop ze zowel de beroepsargumenten van de verzoekende partijen als het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naast zich neer heeft gelegd.

## 2.

Luidens artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt verder verduidelijkt in art. 4.3.1, §2 VCRO luidens hetwelk deze wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal criteria en aandachtspunten, zoals onder meer de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO. Luidens artikel 1.1.4 VCRO is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, wat meteen de aanwezigheid van de rechtens vereiste feitelijk en juridische grondslag impliceert.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

## 3.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en, met name, bij de toetsing van het aangevraagde aan de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving - beoordelingscriteria die de verzoekende partij hier uitdrukkelijk viseert - over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar

behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid en dus niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.

4.

De verwerende partij stelt dat de percelen waar de aanvraag betrekking op heeft deel uitmaken van de kern van Astene, deelgemeente van Deinze, in een omgeving gekenmerkt door woonwijken en woonstraten met overwegend open bebouwing. Zij beoordeelt de verenigbaarheid van het aangevraagde met deze omgeving als volgt:

“ ...

*Voorliggend project beoogt het verkavelen van het eigendom in 4 kavels geënt op de bestaande wegenis en een achterliggende kavel in tweede bouwzone met private opzit, allen geschikt voor de oprichting van een ééngezinswoning met inbegrip van een zorgwoning. Een nevenbestemming is eveneens mogelijk beperkt tot 100 m2 en ondergeschikt aan de woonfunctie.*

*Het te verkavelen terrein is gelegen in de kern van Astene. De voorgestelde ordening is stedenbouwkundig aanvaardbaar: hoewel de loten 1, 2 en 4 met een oppervlakte van ongeveer 300 m2 merkkelijk kleiner zijn dan de omgevende kaveloppervlaktes, is enige verdichting in de kern vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling verdedigbaar.*

*Ook de ontwikkeling van een bijkomend lot in tweede bouwzone is hier zeker mogelijk aangezien het hier een binnengebied betreft, het lot 3 grenst achteraan de percelen gelegen langs de Dorpsstraat. Inbreiding is omwille van hetzelfde principe van verdichting in de kern dan ook aanvaardbaar. De bouwzone wordt op voldoende afstand van de kavelgrenzen ingeplant zodat hinder naar de aanpalenden wordt beperkt tot een aanvaardbaar niveau. Het maximale gabariet blijft bovendien beperkt tot 2 bouwlagen en plat dak.*

*Evenwel dient opgemerkt dat het invoeren van een nevenbestemming op lot 3 vanuit een goede ruimtelijke ordening op deze plaats niet gewenst is, gelet op het invoeren van een extra dynamiek in de gebruikelijke achtertuinzone. De voorschriften van het lot 3 dienen in die zin te worden aangepast.*

...”

De bestreden beslissing bepaalt verder dan ook dat de verkavelingsvoorschriften worden aangepast in die zin dat elke nevenfunctie verboden wordt voor het lot 3. Op de andere loten zijn een kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht voorwaardelijk toegelaten, maar horeca wordt uitgesloten als nevenfunctie. Verder worden de verkavelingsvoorschriften aangepast in de zin dat de woning op lot 3 maximaal voorzien kan worden van een gabariet van een bouwlaag met plat dak of een bouwlaag met zadeldak, en dat de halfopen bebouwingen het uitzicht dienen te hebben van een eengezinswoning.

5.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing geen antwoord biedt op een aantal met de goede ruimtelijke ordening verband houdende elementen die zowel door de verzoekende partijen als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar voren werden gebracht.

Zo ontbreekt er in de bestreden beslissing elke motivering met betrekking tot de mobiliteitsproblemen die mogelijk kunnen ontstaan wanneer er nevenbestemmingen worden toegelaten in de beperkt uitgeruste Achterstraat. De verwerende partij beoordeelt enkel de extra dynamiek die er gecreëerd wordt in de achtertuinzone, en geeft in de bestreden beslissing niet weer waarom zij het toelaten van nevenbestemmingen op de kavels aan de straatzijde, in

tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wel verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

Ook met betrekking tot de voorbouwlijn in de Achterstraat, die sterk afwijkt van de bestaande voorbouwlijn en die daarom ook door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar problematisch werd bevonden, bevat de bestreden beslissing geen motivering.

Wat betreft de inrichting van loten, die afwijkt van de gangbare inplanting door de ontwikkeling van een achterliggende kavel en het vooruitschuiven van de voorbouwlijn van de loten aan de Achterstraat, overweegt de verwerende partij enkel in zeer algemene termen dat *“enige verdichting vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling verdedigbaar (is)”*, zonder dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag op dit punt concreet heeft getoetst aan de bebouwing op de omliggende percelen.

De verwerende partij geeft evenmin een verantwoording voor de schaal van de bebouwing op de loten met beperkte oppervlakte langs de Achterstraat, waarvan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partijen nochtans opmerken dat de toegelaten bebouwing te grootschalig is op de kavels met beperkte oppervlakte en dat er bovendien de mogelijkheid ontstaat om sterk afwijkende bouwprofielen te creëren.

Over de toegelaten grootte van bijgebouwen, nochtans ook een door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partijen aangehaald element, bevat de bestreden beslissing evenmin een motivering.

Naast deze elementen, die zowel in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als in de beroepsargumenten van de verzoekende partijen voorkwamen, blijven ook een aantal bijkomende opmerkingen die de verzoekende partijen gaven (onder meer met betrekking tot de bouwdichtheid, de inplanting, en hinderaspecten waaronder privacy- en mobiliteitshinder) onbeantwoord.

Hoewel de motiveringsplicht niet vereist dat de verwerende partij punt per punt antwoordt op elk argument uit de andersluidende adviezen of uit het beroepsschrift, dient de motivering in een vergunningsbeslissing des te nauwkeuriger en preciezer te zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve beroepsprocedure aangaande bepaalde relevante aspecten van de aanvraag. Het kan niet worden ontkend dat, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1) VCRO, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten relevante aandachtspunten en criteria zijn bij de beoordeling van de aanvraag.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de door de verzoekende partijen geformuleerde beroepsargumenten niet op zorgvuldige wijze betreft bij haar beoordeling van de aanvraag.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het voor het verkavelen van een perceel in vier loten halfopen bebouwing en een lot open bebouwing op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0164P en 0164Y.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1225 euro, ten laste van de verwerende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO