

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0011  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0224/A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Magda IDE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Matthias STRUBBE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>André VAN HULLE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 23 mei 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan onder meer de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunningswijziging verleend voor het opsplitsen van lot 1 in 2 loten op een perceel gelegen te 8490 Varsenere (deelgemeente van Jabbeke), Oudenburgweg 53, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 0384D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 7 maart 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 juli 2018.

Advocaat Laurent PROOT voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Sander KAÏRET, loco advocaat Katia BOUVE, voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

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

### **III. FEITEN**

1.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen een niet vervallen verkaveling van 3 september 1964, gewijzigd op 12 januari 1974.

Bij beslissing van 3 december 2015 weigert de verwerende partij een vergunning voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van lot 1 in de loten 1A en 1B, respectievelijk met een oppervlakte van 1.013 m<sup>2</sup> en 1.028 m<sup>2</sup>.

2.

De tussenkomende partij dient samen met mevrouw Agnes SEPPE op 25 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een vergunning tot wijzigen van een verkavelingsvergunning voor "het opsplitsen van lot 1 in 2 loten" op een perceel gelegen te 8490 Varsenere (deelgemeente van Jabbeke), Oudenburgweg 53.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Het perceel ligt -zoals hierboven vermeld- ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 3 september 1964, gewijzigd op 12 januari 1974.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 maart 2016 tot en met 7 april 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 7 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 mei 2016 ongunstig:

" ...

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De initiële verkavelingsvergunning, afgeleverd op 03/09/1964 met latere wijziging op 12/01/1974, werd door de rechtsvoorgangers eenzijdig aangenomen. De rechtsopvolgers, zoals in casu de aanvrager, treden in de rechten maar ook in de verplichtingen van dit statuut. Van dit verkavelingsstatuut kan slechts afgeweken worden indien er in belangrijke*

*mate een instemming is van de overige deelgerechtigden en er een algemeen belang is in het kader van de organisatie van goede ruimtelijke ordening. Dit is in deze aanvraag duidelijk niet het geval.*

*Volgens artikel 4.6.6. § 4 VCRO moet de wijziging van de verkavelingsvergunning worden geweigerd als de eigenaar of eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar hebben ingediend. In voorkomend geval hebben meer dan de helft van de eigenaars een gegrond bevonden bezwaar ingediend waardoor de aanvraag moet worden geweigerd.*

*Het voorstel om af te splitsen is stedenbouwkundig en ruimtelijk niet verantwoord. Het perceel is gelegen in een voormalig bosgebied dat ongeveer 52 jaar geleden in ruime kavels werd opgedeeld met allen ongeveer dezelfde grootte. Mede gelet op de grootte van deze percelen kon het bestaande bomenbestand maximaal worden behouden. De voorgestelde opsplitsing kan dit niet meer garanderen gelet op de beperkte bouwvrije zones. Het groene karakter van het woongebied en in het bijzonder van het woonpark zal verloren gaan na een verdere opsplitsing, hetgeen strijdig is met de oorspronkelijke doelstellingen die destijds werden vastgelegd in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning dd. 03/09/1964 en de latere wijziging op 12/01/1974.*

*Bij een eventuele goedkeuring zal er een precedent geschapen worden waarbij er financieel zal worden gespeculeerd en dit ten koste van de huidige residentiële beboste omgeving. Door dergelijke wijzigingen zal het karakter van de verkaveling fundamenteel worden gewijzigd en aanleiding geven tot een ontwaarding van de percelen en onroerende goederen. De eigenaars-bewoners zijn omwille van het originele en huidig nog bestaande karakter van de verkaveling in deze verkaveling komen wonen, in de veronderstelling dat het bestaande karakter behouden wordt.*

*Gelet op het uitblijven van een advies van de Vlaamse Overheid, Agentschap Onroerend Erfgoed.*

*Gelet op het gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos mits naleving van een aantal voorwaarden.*

*Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek waarbij er 3 bezwaren werden ingediend, waaronder 1 gezamenlijk bezwaar, die ondertekend werden door de mede-eigenaars in de verkaveling en die allen ontvankelijk werden verklaard. De bezwaren zijn gebaseerd op voldoende ruimtelijke motieven waardoor ze gegrond zijn.*

*Om voormelde redenen moet de gevraagde wijziging worden geweigerd zoals voorzien in artikel 4.6.6. § 4 VCRO aangezien meer dan de helft van de eigenaars van de kavels een gegrond bevonden bezwaar hebben ingediend (het gezamenlijk bezwaar alleen al vertegenwoordigt 51 kavels van in totaal 80).*

*De voorliggende aanvraag betreft overigens een identieke aanvraag waarvoor door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 04/08/2015 een weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning werd afgeleverd en waarbij de Deputatie in zitting van 03/12/2015 het beroep ontvankelijk doch ongegrond had verklaard.*

*Het dossier bevat geen bijkomende gegevens en stukken die voormelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen en van de Deputatie kunnen weerleggen. Deze laatste beslissing was o.a. gebaseerd op volgende argumenten :*

- het opsplitsen van een perceel in twee kleinere percelen van 1000 m<sup>2</sup> in een andersoortige omgeving is ruimtelijk niet aangewezen. Zo goed als alle loten hebben een veel grotere oppervlakte, tot meer dan 2000 m<sup>2</sup>. De nu voorziene loten zouden in elk geval de kleinste zijn in de buurt;*
- aansluitend dient gewezen op de precedentswaarde van voorliggende aanvraag. Bijvoorbeeld de loten 2, 43 en 44 in de onmiddellijke nabijheid zouden ingevolge huidig precedent ook kunnen opsplitsen. Meer nog, ook bouwen in tweede bouwdiepte kan voorgesteld worden. Dit zou het groene karakter van de verkaveling aantasten;*

- *de jachtopzienerswoning is eenvoudig, langwerpig en parallel met een mooie dreef. Aan de achterzijde komt momenteel een mooie tuin met groen voor. Het voorzien van een bijkomende woning in deze tuin tast niet enkel de kwaliteit van de verkaveling aan, zoals beschreven, maar ook de waarde van de historische woning;*
- *het argument van betaalbaar wonen mag geen aanleiding vormen tot slechte ruimtelijke ordening. Het is aangewezen het groen karakter van de omgeving en het perceel te houden, zoals dit ook besloten werd 50 jaar geleden bij opmaak van de verkaveling in bosrijk gebied.*

*Gelet op het gegeven dat er naast de opgesomde loten 2, 43 en 44 nog vele andere loten in aanmerking kunnen komen om gesplitst te worden, zelfs in meerdere percelen.*

*Gelet op het gegeven dat er reeds een voorgaande analoge aanvraag bestaat, eveneens gelegen in de huidige verkaveling, waarbij er werd gevraagd om een perceel op te splitsen in twee percelen. De aanvraag had betrekking op het lot 22 (Fonteinebeekdreef 16) waarbij het college van burgemeester en schepenen in zitting van 11/05/2009 een weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning had afgeleverd. De Deputatie had op 17/09/2009 het beroep ontvankelijk doch ongegrond verklaard waardoor de vergunning werd geweigerd (ref. 31012/178/V/2009/11). Aangaande hetzelfde dossier had de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zitting van 21/05/2013 het beroep van de tweede en derde verzoekende partij onontvankelijk verklaard en het beroep van de eerste verzoekende partij ontvankelijk maar ongegrond verklaard.*

*Uit het dossier blijkt dat er bijgevolg geen enkele reden is om het eerder negatief standpunt m.b.t. deze splitsing te herzien.*

*Het ontwerp is bijgevolg niet bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. Het voorstel is stedenbouwkundig onaanvaardbaar en is niet integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen treedt het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij en weigert op 23 mei 2016 een verkavelingsvergunningswijziging aan de tussenkomende partij en mevrouw Agnes SEPPE.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij en mevrouw Agnes SEPPE op 23 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

*Een openbaar onderzoek werd in 2015 georganiseerd waarbij 3 individuele en 1 gezamenlijk bezwaar ingediend werden, zo wordt vermeld in de beslissing van het*

*schepencollege. Dit laatste gemeenschappelijk bezwaarschrift werd ondertekend door 40 van de 81 eigenaars van de verkaveling. In totaal dienden bijgevolg meer dan de helft van de eigenaars een bezwaar in. Ook in het openbaar onderzoek dat gevoerd werd n.a.v. voorliggende aanvraag werden drie bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 collectief.*

*Aanvrager stelt dat in feite minder dan de helft van de eigenaars een bezwaar indienden. Het verslag van het schepencollege (zie weigeringsbeslissing) is evenwel duidelijk, het gaat om 43 bezwaarindieners.*

*Dit argument is trouwens niet dienstig in huidig dossier, aangezien ook zonder een bezwaar van de andere eigenaars een vergunning immers niet aangewezen is, zoals verder zal blijken.*

*Een aantal misvattingen kwamen bij vorige aanvraag voor in de bezwaren. Zo betreft het een woongebied, en geen woonpark (al heeft de omgeving wel het karakter van een woonpark). De bestaande woning wordt behouden. De essentie van de bezwaren is evenwel dat de omwonenden niet wensen dat de percelen verder opgesplitst worden en een precedent niet aangewezen is. Dit aspect wordt verder behandeld onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Bij vorige aanvraag ontbrak een boscompensatievoorstel, dit werd nu toegevoegd, op 07.04.16 gunstig geadviseerd door het Agentschap Natuur en Bos.*

*Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het perceel is gelegen in een voormalig bosgebied dat 51 jaar geleden in ruime kavels verdeeld werd, alle van ongeveer dezelfde grootte. Mede gelet op de afmetingen der kavels (veelal groter dan 2000m<sup>2</sup>) kon het bomenbestand grotendeels behouden blijven. Aanvrager merkt op dat zijn beide kavels meer dan 1000m<sup>2</sup> groot zijn en bijgevolg beantwoorden aan de richtlijnen inzake woonparken waar gronden 1000m<sup>2</sup> tot 2000m<sup>2</sup> groot moeten zijn. Hij gaat hiermee echter voorbij aan de inschatting van de omgeving, er zijn woonparken met veel grotere percelen die ook niet opgesplitst kunnen worden.*

*Het is niet zo dat een opsplitsing tot loten van 1000m<sup>2</sup> zonder meer mogelijk is, er dient ook rekening gehouden met de context, wat overigens ook blijkt uit het getal 2000. Het is te eenvoudig zich te focussen op een eerder vage 1000m<sup>2</sup>-richtlijn, terwijl ook 2000m<sup>2</sup> aangegeven wordt, en bovenal rekening gehouden moet worden met het bestaande weefsel. Dit wordt in de desbetreffende omzendbrief inzake de interpretatie van de gewestplannen meer bepaald betreffende woonparken als volgt verwoord:*

*De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen).*

*Besloten kan worden dat het opsplitsen van een perceel in twee kleinere percelen van 1000m<sup>2</sup> in een anderssoortige omgeving ruimtelijk niet aangewezen is, het standpunt van de bezwaarindieners dient bijgetreden op dit vlak.*

*Aansluitend dient gewezen op de precedentswaarde van voorliggende aanvraag. Bijvoorbeeld de loten 2, 43 en 44 in de onmiddellijke nabijheid zouden ingevolge huidige precedent ook kunnen opsplitsen. Meer nog, ook bouwen in tweede bouwdiepte kan voorgesteld worden. Dit zou het einde betekenen van het groene karakter van de verkaveling, en een behoorlijke kwaliteitsvermindering als gevolg hebben inzake wonen, en dat zonder enig planologisch initiatief. Dat kan niet de bedoeling zijn, en is niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de eigenaars van deze grote verkaveling.*

*Op het perceel komt een oude jachtopzienerswoning 'De Reigere' voor, gebouwd op het einde van de 19de eeuw (1894), en opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Ze werd opgetrokken in opdracht van Robert de Gras-van Outryve d'Ydewalle, de Brugse eigenaar van de omliggende bossen. Deze woning betekent vanuit historisch standpunt toch wel wat voor deze omgeving, en maakt onderdeel uit van het voormalige beheer van deze bossen. Niettegenstaande het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dd 19.05.15 dat louter gemotiveerd is vanuit het gegeven dat de bestaande woning niet gesloopt wordt, dient opgemerkt dat het verkleinen van het lot waarop deze historische woning voorkomt ook de waarde van dit erfgoed enigszins aantast. Inzake erfgoed dient niet enkel het pand, maar ook de omgeving in beschouwing genomen. Het verminderen van een perceel in een bosrijk gebied van 2000 m<sup>2</sup> naar 1000m<sup>2</sup>, met een verdubbeling van bebouwing en verhardingen, zal de uitstraling van de historische woning aantasten. Deze jachtopzienerswoning is eenvoudig, langwerpig, en parallel met een mooie dreef. Aan de achterzijde komt momenteel een mooie tuin met groen voor. Het voorzien van een bijkomende woning in deze tuin tast niet enkel de kwaliteit van de verkaveling aan, zoals beschreven, maar ook de waarde van de historische woning.*

*De essentie van de bezwaren is dat de omwonenden niet wensen dat de percelen verder opgesplitst worden. Huidige aanvraag zou, indien vergund, een precedent vormen, zoveel is zeker. Zo goed als alle loten hebben een oppervlakte van meer dan 2000m<sup>2</sup>. Aanvullend dient gesteld dat het voorzien van een bijkomende woning in de tuin van de jachtopzienerswoning niet enkel de kwaliteit van de verkaveling aantast, maar ook de waarde van de historische woning.*

*Het argument van betaalbaar wonen mag geen aanleiding vormen tot slechte ruimtelijke ordening. Het is aangewezen het groen karakter van de omgeving en het perceel te behouden, zoals dit ook besloten werd 50 jaar geleden bij opmaak van de verkaveling in bosrijk gebied.*

*Bovenstaande weigeringsgronden waren bij vorige quasi identieke aanvraag het geval, en zijn het nu nog. Het is vreemd dat aanvrager dit anders leest:*

*...*

*Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. De vergunning werd in 2015 op de eerste plaats geweigerd op ruimtelijke argumenten. Het boscompensatievoorstel is eerder een administratief probleem.*

*Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Jabbeke, in de Oudenburgweg 53. Het perceel is gelegen in een voormalig bosgebied dat 51 jaar geleden in ruime kavels verdeeld werd, alle van ongeveer dezelfde grootte.*

*Op het perceel komt een oude jachtopzienerswoning 'De Reigere' voor, gebouwd op het einde van de 19de eeuw (1894), en opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.*

*De verkavelingswijziging voorziet in het afsplitsen van de tuin van lot 1, waarbij op het nieuwe lot 1B een bijkomende woning zou kunnen komen. Op lot 1A blijft de jachtopzienerswoning behouden. Lot 1A is 1013m<sup>2</sup>, lot 1B is 1028m<sup>2</sup>.*

*Een openbaar onderzoek werd in 2015 georganiseerd waarbij 3 individuele en 1 gezamenlijk bezwaar (40 eigenaars) ingediend werden. Ook in het openbaar onderzoek dat werd gevoerd n.a.v. voorliggende aanvraag werden drie bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 gezamenlijk.*

*Een aantal misvattingen komen voor in de bezwaren. Zo betreft het wel degelijk een woongebied, en geen woonpark. De bestaande woning wordt behouden. De essentie van de bezwaren is evenwel dat de omwonenden niet wensen dat de percelen verder opgesplitst worden en een precedent niet aangewezen is.*

*Het opsplitsen van een perceel in twee kleinere percelen van 1000m<sup>2</sup> in een anderssoortige omgeving is ruimtelijk niet aangewezen. Zo goed als alle loten hebben een veel grotere oppervlakte, tot meer dan 2000m<sup>2</sup>. De nu voorziene loten zouden in elk geval de kleinste zijn in de buurt.*

*Aansluitend dient gewezen op de precedentswaarde van voorliggende aanvraag. Bijvoorbeeld de loten 2, 43 en 44 in de onmiddellijke nabijheid zouden ingevolge huidige precedent ook kunnen opsplitsen. Meer nog, ook bouwen in tweede bouwdiepte kan voorgesteld worden. Dit zou het groene karakter van de verkaveling aantasten.*

*De jachtopzienerswoning is eenvoudig, langwerpig, en parallel met een mooie dreef. Aan de achterzijde komt momenteel een mooie tuin met groen voor. Het voorzien van een bijkomende woning in deze tuin tast niet enkel de kwaliteit van de verkaveling aan, zoals beschreven, maar ook de waarde van de historische woning.*

*Op 03.12.15 weigerde de Deputatie een quasi identieke aanvraag omwille van ruimtelijke aspecten. Het ging over de grootte van de percelen, het groene karakter van de omgeving en de waarde van de historische woning. Het is de vraag waarom nu dezelfde aanvraag ingediend werd.*

*Het argument van betaalbaar wonen mag geen aanleiding vormen tot slechte ruimtelijke ordening. Het is aangewezen het groen karakter van de omgeving en het perceel te behouden, zoals dit ook besloten werd 50 jaar geleden bij opmaak van de verkaveling in bosrijk gebied.*

*Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het is niet mogelijk de vergunning te verlenen. Aan de ruimtelijke weigeringsgronden waarop de Deputatie een quasi identieke aanvraag in 2015 weigerde is immers niets veranderd. Het toevoegen van een boscompensatievoorstel verandert daar weinig aan.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 september 2016 gegrond en verleent een verkavelingsvergunningswijziging. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

*Een openbaar onderzoek werd in 2015 georganiseerd waarbij 3 individuele en 1 gezamenlijk bezwaar ingediend werden, zo wordt vermeld in de beslissing van het schepencollege. Dit laatste gemeenschappelijk bezwaarschrift werd ondertekend door 40 van de 81 eigenaars van de verkaveling. In totaal dienden bijgevolg meer dan de helft van de eigenaars een bezwaar in. Ook in het openbaar onderzoek dat gevoerd werd n.a.v. voorliggende aanvraag werden drie bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 collectief.*

*Aanvrager stelt dat in feite minder dan de helft van de eigenaars een bezwaar indienden. Het verslag van het schepencollege (zie weigeringsbeslissing) is evenwel duidelijk, het gaat om 43 bezwaarindieners.*

*Een aantal misvattingen kwamen bij vorige aanvraag voor in de bezwaren. Zo betreft het een woongebied, en geen woonpark (al heeft de omgeving wel het karakter van een woonpark). De bestaande woning wordt behouden. De essentie van de bezwaren is evenwel dat de omwonenden niet wensen dat de percelen verder opgesplitst worden en een precedent niet aangewezen is. Dit aspect wordt verder behandeld onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Bij vorige aanvraag ontbrak een boscompensatievoorstel, dit werd nu toegevoegd, op 07.04.16 gunstig geadviseerd door het Agentschap Natuur en Bos.*

*Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.*

#### **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende ruimtelijke beoordeling gemaakt:*

*...*

*Uit bovenstaande kan afgeleid worden dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar drie hoofdredenen ziet om een ongunstig advies te geven: inpasbaarheid in de omgeving, precedentswaarde en effect op oude jachtopzienerswoning.*

##### **1. Inzake inpasbaarheid in de omgeving**



*De nieuwe percelen zijn, na de gevraagde opsplitsing, nog steeds groter dan 1000m<sup>2</sup>. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat dient rekening gehouden met het bestaande weefsel. Daartoe citeert hij een bepaling uit de omzendbrief inzake de interpretatie van de gewestplannen betreffende woonparken. Er dient hier echter opgemerkt dat het aanvraagperceel volgens het gewestplan niet gelegen is in een woonpark, maar wel degelijk in 'gewoon' woongebied. De bepalingen die hier van toepassing zijn, zijn dus wel degelijk deze betreffende woongebieden. Wat betreft de woongebieden zijn er echter geen specifieke bepalingen betreffende de bouwdichtheid opgenomen, dit in tegenstelling tot de bepalingen voor woonparkgebieden.*

*Concluderend kan aldus vastgesteld worden dat het betreffend perceel gelegen is in woongebied, in een niet-vervallen verkaveling. Principeel is de aanvraag verenigbaar met de voorschriften, weliswaar voor zover het aangevraagde ook ruimtelijk aangewezen is. Dit aspect hangt samen met het volgende punt, de precedentswaarde.*

## *2. Inzake de precedentswaarde*

*Inzake de mogelijkheid tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften bepaalt art. 4.6.7. VCRO als volgt:*

*...*

*Concreet heeft een verkavelingswijziging enkel invloed op het deel van de verkaveling dat aanvrager in eigendom heeft. Een aanvraag tot verkavelingswijziging wijzigt met andere woorden niets aan de andere kavels uit de verkaveling.*

*De precedentswaarde waar de bezwaarindieners, daarin bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, over spreken, dient dan ook sterk gerelativeerd te worden. Iedere kaveleigenaar die zijn kavel wenst op te splitsen, dient een afzonderlijke aanvraag in te dienen, die telkens op haar eigen merites moet beoordeeld worden.*

*In voorliggend dossier werd door meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling een bezwaar ingediend (43 van 81 eigenaars). In de bezwaren wordt er verkeerdelijk vanuit gegaan dat de aanvraag gelegen zou zijn in woonparkgebied, terwijl het in feite woongebied betreft. Op zich is een opsplitsing van voorliggend perceel in percelen van 1000m<sup>2</sup> aanvaardbaar, temeer het op te splitsen perceel zich op de rand van het bosgebied bevindt. Er kan dan ook bezwaarlijk over een gevaar op precedentswaarde gesproken worden.*

## *3. Inzake het effect op de oude jachtopzienerswoning*

*In tegenstelling tot hetgeen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vreest, wordt de oude jachtopzienerswoning niet in het gedrang gebracht. Deze woning blijft bestaan op een perceel van ruim 1000m<sup>2</sup>. Ook het feit dat Onroerend Erfgoed in de vorige aanvraagprocedure een gunstig advies heeft uitgebracht en nu geen nieuw advies meer heeft bezorgd, blijkt dat de impact van de aanvraag op de oude jachtopzienerswoning minimaal en op z'n minst aanvaardbaar is. De woning wordt niet ingesloten door nieuwe woningen. Het perceel van de oude woning evenals het perceel voor de nieuwe bijkomende woning, is ruim 1000m<sup>2</sup> groot. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke beleving van de oude jachtopzienerswoning in zijn waarde blijft bestaan.*

## **5D CONCLUSIE**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Jabbeke, in de Oudenburgweg 53. Het perceel is gelegen in een voormalig bosgebied dat 51 jaar geleden in ruime kavels verdeeld werd, alle van ongeveer dezelfde grootte.*

*Op het perceel komt een oude jachtopzienerswoning 'De Reigere' voor, gebouwd op het einde van de 19de eeuw (1894), en opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.*

*De verkavelingswijziging voorziet in het afsplitsen van de tuin van lot 1, waarbij op het nieuwe lot 1B een bijkomende woning zou kunnen komen. Op lot 1A blijft de jachtopzienerswoning behouden. Lot 1A is 1013m<sup>2</sup>, lot 1B is 1028m<sup>2</sup>.*

*Een openbaar onderzoek werd in 2015 georganiseerd waarbij 3 individuele en 1 gezamenlijk bezwaar (40 eigenaars) ingediend werden. Ook in het openbaar onderzoek dat werd gevoerd n.a.v. voorliggende aanvraag werden drie bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 gezamenlijk.*

*Een aantal misvattingen komen voor in de bezwaren. Zo betreft het wel degelijk een woongebied, en geen woonpark. De bestaande woning wordt behouden. De essentie van de bezwaren is evenwel dat de omwonenden niet wensen dat de percelen verder opgesplitst worden en een precedent niet aangewezen is.*

*Op zich is een opsplitsing van voorliggend perceel in percelen van 1000m<sup>2</sup> aanvaardbaar, temeer het op te splitsen perceel zich op de rand van het bosgebied bevindt. Iedere kaveleigenaar die zijn kavel wenst op te splitsen, dient een afzonderlijke aanvraag in te dienen, die telkens op haar eigen merites moet beoordeeld worden. Er kan dan ook bezwaarlijk over een gevaar op precedentswaarde gesproken worden.*

*De oude jachtopzienerswoning wordt niet in het gedrang gebracht. Deze woning blijft bestaan op een perceel van ruim 1000m<sup>2</sup>. De woning wordt niet ingesloten door nieuwe woningen. Het perceel van de oude woning evenals het perceel voor de nieuwe bijkomende woning, is ruim 1000m<sup>2</sup> groot. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke beleving van de oude jachtopzienerswoning in zijn waarde blijft bestaan.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

Om haar belang aan te tonen stelt de verzoekende partij eigenaar en bewoner te zijn van een woning gelegen in de verkaveling van 3 september 1964 en dit in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij stelt dat deze verkaveling het voormalig bosgebied verdeeld heeft in ruime kavels van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup>. Volgens de verzoekende partij

maakt deze ruime kaveloppervlakte het mogelijk dat het bomenbestand door de jaren heen grotendeels is behouden gebleven.

Zij wijst er verder op dat de bestreden beslissing de opsplitsing van lot 1 omvat in twee kleinere loten van 1.000 m<sup>2</sup> alsook een ontbossing van 444 m<sup>2</sup>, hetgeen een wijziging impliceert van haar woon- en leefomgeving. Dit doet immers afbreuk aan het specifieke karakter van de verkaveling, met name een verkaveling met grote loten van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup>, gelegen in een voormalig bosgebied waarvan het bomenbestand grotendeels is behouden. De bestreden beslissing doet aldus afbreuk aan het groene karakter van de verkaveling en heeft naast een nadelige invloed op het woon- en leefklimaat van de verzoekende partij tevens een nadelige invloed op de waarde van haar eigendom. Dit wordt ook bevestigd door het college van burgemeester en schepenen, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarenboven kan de verkavelingswijziging met ontbossing een belangrijke precedentswaarde hebben en de deur openzetten voor andere eigenaars van nabijgelegen percelen om eveneens een verkavelingswijziging aan te vragen, waarbij zij zich zullen kunnen beroepen op de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving waarvan het op te splitsen lot 1 uitmaakt. Deze verdere opsplitsing van de kavels zal leiden tot een druk op de privacy, een toenemende verharding en meer mobiliteitsbewegingen.

De verzoekende partij wijst er tot slot nog op dat zij samen met een aantal andere bewoners van de verkaveling een collectief bezwaarschrift heeft ingediend waarin zij hun ruimtelijke argumenten hebben uiteengezet. Samen met de drie individuele bezwaren, werd dit bezwaarschrift door het college van burgemeester en schepenen gegrond bevonden waardoor de aanvraag werd geweigerd. De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing echter op ongemotiveerde wijze voorbij aan de inhoud van dit bezwaarschrift en besliste om het administratief beroep in te willigen. Enkel al om deze reden stelt de verzoekende partij te beschikken over het vereiste belang.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij wijst er vooreerst op dat de verzoekende partij geen zeker en vaststaand belang heeft maar een hypothetisch belang, aangezien zij uiteenzet dat zij hinder of nadelen 'kan' ondervinden.

De tussenkomende partij stelt verder dat, in zoverre de verzoekende partij uiteenzet gesteund te worden door meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling, zij aangeeft dat haar beroep een *actio popularis* betreft. Dit geldt des te meer aangezien geen verklaring voorligt in de stukken van de verzoekende partij waarin de overige eigenaars van percelen in de verkaveling uitdrukkelijk hun steun uitspreken voor onderhavig beroep. Uit de uitdrukkelijke verwijzing naar het collectieve bezwaarschrift blijkt dat de vordering tot vernietiging van de verzoekende partij een *actio popularis* betreft.

De verzoekende partij verliest volgens de tussenkomende partij uit het oog dat het aanvraagperceel gelegen is aan de rand van het voormalige bosgebied alwaar de ontbossing minder dens is en alwaar het perceel aldus aansluiting vindt bij de niet-beboste aanpalende percelen. Dit motief wordt weerhouden in de bestreden beslissing en wordt niet weerlegd door de verzoekende partij. Gelet op onder meer de ligging van het perceel aan de rand van de verkaveling en in woongebied, ziet de tussenkomende partij niet in hoe de bestreden beslissing afbreuk zou doen aan het groene karakter van de verkaveling. Daarenboven verleende het agentschap voor Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies op deze gronden. Zij merkt hierbij nog op dat de verzoekende partij geen kritiek levert op het door het agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde boscompensatievoorstel.

De tussenkomende partij benadrukt verder dat de aanvraag gelegen is in woongebied en dat het aanvraagperceel een uitloper is van de bestaande residentiële bebouwing. Zo bevindt zich ten aanzien van het aanvraagperceel rechts een blindenbegeleidingsgesticht, er tegenover een open gebied met begraafplaats en schuin links een natuurgebied waar men volop bezig is met ontbossing. Verder bevinden zich aan dezelfde zijde van het perceel nog woningen op relatief open en geenszins beboste percelen. Ook op het perceel zelf is quasi geen bomenbestand te bespeuren en ook in het midden van de verkaveling zijn percelen aanwezig waarop weinig of geen bomen staan. Zij stelt vast dat het perceel van de verzoekende partij niet paalt aan het aanvraagperceel, zodat niet ingezien kan worden in welk opzicht de ontbossing enige hinder teweeg zal brengen voor haar perceel of kavel.

Ook dient volgens de tussenkomende partij de door de verzoekende partij opgeworpen precedentswaarde sterk gerelativeerd te worden, aangezien iedere eigenaar van een perceel in de verkavelingsvergunning die een verkavelingswijziging wenst door te voeren, een aanvraag zal moeten indienen die getoetst zal worden op haar ruimtelijke haalbaarheid, zodat de precedentswaarde de vergunningverlenende overheid er niet van kan weerhouden om een aanvraag te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Tevens is de door de verzoekende partij beweerde druk op privacy, toenemende verharding en toenemende mobiliteitsbewegingen niet ernstig te noemen, aangezien er slechts één bijkomende woongelegenheden wordt gecreëerd.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat de omstandigheid dat zij in haar verzoekschrift uiteengezet heeft dat zij nadelige gevolgen zal hebben of 'kan' hebben, geenszins betekent dat haar belang louter hypothetisch is. Zij verwijst hiervoor naar rechtspraak van de Raad.

Er is volgens haar evenmin sprake van een *actio popularis*. Het is immers logisch dat zij aangeeft gesteund te worden door de overige bewoners van de verkaveling, aangezien het merendeel van de overige eigenaars een bezwaar heeft ingediend tegen de gevraagde verkavelingswijziging. De verzoekende partij merkt daarenboven op nergens gesteld te hebben dat zij optreedt namens de andere buurtbewoners, dit is ook niet het geval. De kritiek van de tussenkomende partij mist dan ook elke grondslag.

Zij voert voorts aan dat het niet aan de tussenkomende partij toekomt om te oordelen welke nadelige gevolgen zij al dan niet zal ondervinden, hetgeen des te meer geldt nu de verwerende partij de ontvankelijkheid van de vordering niet betwist.

4.

De tussenkomende partij herneemt haar uiteenzetting en voegt nog toe dat de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt dat de omstandigheid dat de verwerende partij de ontvankelijkheid van haar vordering niet betwist, met zich meebrengt dat de vordering ontvankelijk zou zijn. De tussenkomende partij is immers niet gebonden door de houding van de verwerende partij in het debat omtrent de ontvankelijkheid van een vordering.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

De verzoekende partij dient zich aan als eigenaar en bewoner van een woning gelegen in de verkaveling en dit in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij wijst er op dat de verkaveling bestaat uit ruime percelen van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> en gelegen is binnen een voormalig bosgebied waar het bomenbestand grotendeels is behouden gebleven. De verzoekende partij voert aan dat haar woon- en leefomgeving dreigt aangetast te worden ingevolge het opsplitsen van het ruime lot 1 in twee afzonderlijke, kleinere loten van elk ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> en de voorziene ontbossing van 444 m<sup>2</sup>. Volgens de verzoekende partij leidt de verdere opsplitsing van de loten binnen de verkaveling ook tot een druk op de privacy, toenemende verharding en meer mobiliteitsbewegingen.

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, volstaat het dat de verzoekende partij afdoende aannemelijk maakt dat zij de aangevoerde hinder of nadelen dreigt te ondergaan. Naar het oordeel van de Raad maakt de verzoekende partij met de concreet geargumenteerde hinder en nadelen afdoende aannemelijk dat zij als gevolg van de bestreden beslissing aan leef- en woonkwaliteit kan inboeten.

De omstandigheid dat de verzoekende partij aanhaalt gesteund te zijn door meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling, doet hieraan geen afbreuk en neemt niet weg dat zij ook een persoonlijk belang kan doen gelden.

3.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.6.7, §2 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandeling (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Zij zet in een eerste onderdeel uiteen dat de bestreden beslissing geen afdoende en zorgvuldige motivering bevat inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij motiveert immers niet waarom zij afwijkt van haar eerder ingenomen standpunt in de weigeringsbeslissing 3 december 2015. De beoordeling door de verwerende partij bevat evenmin een afdoende antwoord op de kritiek die tijdens de procedure is geuit door de bezwaarindieners, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij wijst op het feit dat in 2009 een gelijkaardige aanvraag werd ingediend binnen de verkaveling die door de verwerende partij werd geweigerd omdat de splitsing van een lot in twee kleinere loten afbreuk zou doen aan de specifieke kenmerken van de verkaveling en de specifieke kwaliteiten van de omgeving. Ook in 2015 werd, door onder meer de tussenkommende partij, een quasi identieke aanvraag ingediend die in navolging van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door de verwerende partij werd geweigerd. De verzoekende partij wijst verder op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de huidige procedure.

Volgens de verzoekende partij argumenteert de verwerende partij nergens waarom zij afwijkt van haar eerder in de weigeringsbeslissing van 3 december 2015 ingenomen standpunt inzake een quasi identieke aanvraag, waar zij overwoog dat het opsplitsen van lot 1 van de verkaveling ruimtelijk niet aangewezen is, een precedent zou scheppen, de kwaliteit van de verkaveling zou aantasten, afbreuk zou doen aan de jachtopzienerswoning 'De Reigere' én dat het aangewezen is om het groene karakter van de omgeving en het perceel te behouden. De verzoekende partij merkt hierbij op dat de verwerende partij zelfs nergens verwijst naar de weigeringsbeslissing van 3 december 2015, behalve bij de citering van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Voor zover opgeworpen zou kunnen worden dat uit de bestreden beslissing impliciet blijkt waarom de verwerende partij afwijkt van haar eerder ingenomen standpunt, merkt de verzoekende partij op dat de verstrengde motiveringsplicht geldt die vereist dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt uiteengezet waarom afgeweken wordt van dit standpunt. Ook volstaat de argumentatie in de bestreden beslissing waarin gewezen wordt op de ligging in woonparkgebied, de ligging aan de rand van een bos en het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed niet, nu deze zaken reeds gekend waren ten tijde van de vorige weigeringsbeslissing. Daarenboven zijn al deze elementen opgenomen in het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij beperkt zich volgens de verzoekende partij tot het louter tegenspreken van haar eerder ingenomen standpunt en tot het hanteren van stijlformules en/of het verwijzen naar niet-relevante aspecten. Hieruit blijkt niet waarom zij afwijkt van haar eerder standpunt, noch waarom zij de kritiek van de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van het college van burgemeester en schepenen niet bijtreedt.

De verzoekende partij merkt hierbij nog op dat, door een andersluidend standpunt in te nemen omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel worden geschonden.

De verzoekende partij stelt in het tweede onderdeel dat uit artikel 4.6.7, §2 VCRO volgt dat de wijziging van een verkavelingsvergunning moet worden geweigerd indien meer dan de helft van de eigenaars van de kavels uit een verkaveling een gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar hebben ingediend. Zij merkt op dat er een collectief bezwaarschrift is ingediend op 9

februari 2016 dat verschillende ruimtelijke motieven bevatten alsook drie individuele bezwaarschriften. In totaal gaat het om 43 bezwaarindieners op 80 kaveleigenaars. Hoewel het college van burgemeester en schepenen deze bezwaren gegrond heeft bevonden, wordt hieraan geen aandacht besteed in de bestreden beslissing. Noch in de bestreden beslissing, noch in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt de gegrondheid van de bezwaren onderzocht.

Uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan de ongegrondheid van de bezwaren evenmin afgeleid worden. De verwerende partij overweegt namelijk enkel dat de aanvraag gelegen is in woongebied en dat de precedentswaarde sterk gerelativeerd moet worden vermits de wijziging enkel invloed heeft op het deel van de verkaveling dat de tussenkommende partij in eigendom heeft. De stelling dat de aanvraag niets wijzigt aan de anders kavels uit de verkaveling is onjuist aangezien de omstandigheid dat de voorschriften van de rest van de verkaveling niet gewijzigd worden, niet betekent dat dit geen impact heeft op de rest van de verkaveling. De aanvraag creëert immers twee nieuwe loten met elk een oppervlakte die de helft kleiner is dan de overige kavels uit de verkaveling. Er wordt tevens een ontbossing van 444 m<sup>2</sup> vergund. Naast visuele gevolgen en gevolgen op het vlak van de belevingswaarde heeft dit gevolgen voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij verdere aanvragen, nu hierbij de onmiddellijke omgeving van belang is. De eigenaar van een nabijgelegen perceel zal zich aldus kunnen beroepen op de splitsing van lot 1 en op de vergunde ontbossing om haar eigen aanvraag te onderbouwen. Er kan bijgevolg niet voorgehouden worden dat er geen sprake is van enige precedentswaarde.

Tevens dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij zich beperkt tot een aantal stijlformules alsook dat een aantal elementen uit de bezwaarschriften niet behandeld worden. Zo wordt er nergens gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met het specifieke karakter van de verkaveling, bestaande uit grote loten van 2.000 m<sup>2</sup> en veel groen en met het oorspronkelijke karakter en doel van de verkaveling. Er wordt evenmin overwogen op welke wijze het verhogen van de woningdichtheid verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en waarom het verlies van groen verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving die bestaat uit veel hoogstammig groen.

## 2.

De verwerende partij zet inzake het eerste onderdeel uiteen dat in de bestreden beslissing de verscheidene negatieve opmerkingen punt per punt en concreet weerlegd zijn. Deze motieven bestaan niet louter uit stijlformules maar uit concrete op het aanvraagperceel van toepassing zijnde argumenten. Zij wijst er op dat ook een gewijzigde versie van een eerdere aanvraag op haar eigen merites beoordeeld dient te worden. De verwerende partij heeft de huidige aanvraag volledig autonoom behandeld en is op gefundeerde wijze tot het besluit gekomen dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt. Zij stelt hierbij wel degelijk de negatieve bemerkingen in overweging te hebben genomen en te hebben weerlegd.

Wat betreft het tweede onderdeel zet de verwerende partij uiteen dat voor zover de verzoekende partij niet akkoord is met de beoordeling inzake de precedentswaarde, dit nog niet tot gevolg heeft dat deze beoordeling niet correct zou zijn. De bestreden beslissing motiveert duidelijk waarom de verwerende partij van oordeel is dat er bezwaarlijk gesproken kan worden over een gevaar op precedentswaarde.

Inzake de voorziene ontbossing wijst de verwerende partij op het boscompensatievoorstel dat gunstig beoordeeld werd door het agentschap voor Natuur en Bos. Het gegeven dat de verzoekende partij hieromtrent een andere mening heeft, belet niet dat de nodige stappen werden gezet en dat een advies is verkregen door de bevoegde, deskundige dienst. Iedere aanvraag dient immers beoordeeld te worden op de eigen merites zodat indien men over wenst te gaan tot

ontbossing op een andere kavel, hiervoor eveneens een specifiek boscompensatievoorstel moet voorgelegd worden aan het agentschap voor Natuur en Bos.

3.

Inzake het eerste onderdeel merkt de tussenkomende partij vooreerst op dat de weigering van de verkavelingswijziging in de procedure uit 2009 inzake lot 22 geen precedentswaarde schept. Immers brengt het gegeven dat deze aanvraag niet verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening, niet noodzakelijk met zich mee dat dit ook het geval is voor het betrokken perceel of lot 1. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is immers een beoordeling *in concreto* en niet *in abstracto*. Het feit dat de verwerende partij ten aanzien van het aanvraagperceel tot een andersluidend besluit is gekomen dan ten aanzien van de verkavelingswijziging inzake lot 22 heeft niet automatisch een onzorgvuldigheid of gebrekkige motivering tot gevolg.

Zij stelt verder dat de vergelijking van de verzoekende partij niet opgaat. Een gedeelte van de verkaveling is gelegen in woonpark en niet in woongebied. Zij merkt op dat de opsteller van het gewestplan ten aanzien van de reeds bestaande verkaveling al de mening toegedaan was dat er in de verkaveling een onderscheid gemaakt dient te worden tussen de groene kern enerzijds en de minder groene randen van de verkaveling anderzijds. De kern van de verkaveling is immers bestemd als woonpark, waar de functie wonen bij uitstek ingebed zit in een groene context, terwijl de rand van de verkaveling, waarin het aanvraagperceel is gelegen, bestemd is tot een gewoon woongebied waar de groene context niet is opgenomen in de gewestplanbestemming. Lot 22 is gelegen in woonpark, terwijl lot 1 gelegen is in woongebied. Inzake lot 22 heeft de verwerende partij zeer uitdrukkelijk verwezen naar de woonparkbestemming om haar beslissing te schragen. De verwerende partij heeft daarentegen in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gewezen op het feit dat lot 1 niet in woonpark is gelegen maar in woongebied, zodat zij wel degelijk zorgvuldig is geweest op het punt van de planologische bestemming bij het nemen van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij stelt verder dat het loutere feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet verwijst naar de beslissing van 3 december 2015 geen onzorgvuldigheid of motiveringsgebrek met zich mee brengt. De vorige aanvraag en de huidige aanvraag bevatten immers verschillen die van significant belang zijn. Zo bevatte de vorige aanvraag geen boscompensatievoorstel, hetgeen wel het geval is in de huidige procedure. Tevens verleende het agentschap Onroerend Erfgoed in de vorige procedure een gunstig advies ten aanzien van het behoud van de jachtopzienerswoning op het lot 1A en verleende zij in de huidige procedure geen advies. Hieruit blijkt volgens de verwerende partij dat de impact van de aanvraag op de jachtopzienerswoning minimaal en minstens aanvaardbaar is. De tussenkomende partij leidt uit het voorgaande af dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel in acht heeft genomen.

Inzake de kritiek dat de verwerende partij niet afdoende motiveert in het licht van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, merkt de tussenkomende partij op dat de verwerende partij geenszins gebonden is door de in die weigeringsbeslissing opgenomen motieven en dat zij het andersluidend standpunt zorgvuldig en afdoende motiveert. De verwerende partij heeft met betrekking tot de drie pijnpunten de weigeringsbeslissing afdoende weerlegd. De kritiek op de beoordeling in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overtuigt volgens de tussenkomende partij evenmin. De verwerende partij wijkt immers op zorgvuldige en afdoende wijze af van dit verslag.

Inzake de beweerde schending van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel verwijst de tussenkomende partij naar hetgeen zij hierboven uiteengezet heeft en besluit zij dat de verzoekende partij geen onstandvastige of inconsequente houding van de verwerende partij aantoonst. Zij stelt eveneens vast dat de verzoekende partij niet uitwerkt in welk opzicht de bestreden beslissing het redelijkheidsbeginsel schendt.



Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voert de tussenkomende partij aan dat, nog los van het feit dat de bestreden beslissing een afdoende en zorgvuldige motivering omvat, de verzoekende partij in haar uiteenzetting nalaat om te concretiseren in welk opzicht de goede ruimtelijke ordening geschaad zou worden. Volgens de tussenkomende partij is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is immers gelegen in woongebied, aan de rand van de beboste verkaveling en niet in het eigenlijk woonpark of 'groene hart', zodat de verwerende partij kon besluiten dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Verder wordt in de bestreden beslissing de onmiddellijke omgeving geschetst. De tussenkomende partij benadrukt dat het betrokken perceel aansluit bij de uitloper van de dorpskern.

De aanvraag dient in eerste instantie getoetst te worden aan de onmiddellijke omgeving. Verwijzend naar het boscompensatievoorstel, onderschreven door het agentschap voor Natuur en Bos en het voorwaardelijk gunstig advies van dit agentschap, stelt de tussenkomende partij dat de voorziene ontbossing geen verlies van zekere natuurwaarden met zich mee zal brengen. Ook dient de beweerde verkeerstoename sterk gerelativeerd te worden, gelet op het blindenbegeleidingsgesticht dat paalt aan de verkaveling en het gemeentelijk kerkhof er recht tegenover die een veel grotere verkeerstoename met zich meebrengen. Ook de beweerde afname van privacy moet worden gerelativeerd aangezien er slechts één bijkomende woning wordt gecreëerd in een verkaveling met 83 andere loten. Zij wijst tot slot op het Vlaams Beleidsplan/Witboek inzake de 'betonstop', dat moet leiden tot een woonverdichting in het beschikbare woongebied. Eén van de hierin voorgestelde maatregelen is de splitsing van kavels.

Inzake het tweede onderdeel voert de tussenkomende partij aan dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing wel degelijk heeft uitgesproken over de door de overige eigenaars ingediende bezwaren en verwijst hierbij naar de motieven van de bestreden beslissing. Zij stelt dat de verzoekende partij van deze overwegingen abstractie maakt en deze niet betwist. De verzoekende partij verliest volgens de tussenkomende partij de nuance uit het oog waar zij verwijst naar de impact van de bestreden beslissing op de verkaveling, aangezien de aanvraag gelegen is in woongebied en niet in woonparkgebied.

4.

Met betrekking tot het eerste onderdeel voegt de verzoekende partij nog toe dat, waar de tussenkomende partij beweert dat zij niet dienstig zou kunnen verwijzen naar de procedure uit 2009, gelet op de ligging van de aanvraag in woongebied en niet in woonparkgebied, de tussenkomende partij voorbijgaat aan de beoordeling in de procedure van 2009 dat het verder opsplitsen van loten een aantasting van de goede ruimtelijke ordening impliceert. De verwerende partij was destijds eveneens van oordeel dat een verdere opsplitsing van de verkaveling afbreuk zou doen aan de specifieke kenmerken van de verkaveling. De omstandigheid dat een deel van de verkaveling gelegen is in woonparkgebied en een ander deel in woongebied, doet hieraan geen afbreuk, nu de voorschriften binnen de verkaveling dezelfde zijn. Zij wijst er voorts nog op dat de verwerende partij het nuttig achtte om de bepalingen van de omzendbrief inzake de interpretatie van gewestplannen te betrekken, die betrekking heeft op woonparkgebieden. Ook de verwerende partij is aldus van mening dat er sprake is van een vergelijkbare situatie.

De verzoekende partij benadrukt voorts dat de verwerende partij een quasi gelijkaardige aanvraag in 2015 weigerde. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag omtrent het ontbreken van het boscompensatievoorstel dat dit eerder een administratief probleem is en dat de aanvraag in 2015 in de eerste plaats geweigerd werd om ruimtelijke argumenten. Het ontbreken van dit voorstel werd zelfs niet vermeld in de weigeringsbeslissing van 3 december 2015.

Daarenboven hebben de loten 1A en 1B een oppervlakte van respectievelijk 1.092 m<sup>2</sup> en 949 m<sup>2</sup>, terwijl de bestreden beslissing stelt dat deze loten een oppervlakte hebben van respectievelijk 1.013 m<sup>2</sup> en 1.028 m<sup>2</sup>. Dit komt niet enkel neer op een gebrek aan motivering, maar wijst eveneens op de onzorgvuldige handelwijze van de verwerende partij in dit dossier. De verzoekende partij spreekt om deze reden dan ook van een quasi-identieke aanvraag, gelet op de lichte planwijziging. Indien dit niet het geval was, gaat het om een identieke aanvraag.

Inzake het tweede onderdeel voegt de verzoekende partij nog toe dat de tussenkomenende partij in haar uiteenzetting voorbijgaat aan het feit dat de verwerende partij zich beperkt tot enkele stijlfomules, die haaks staan op haar eerder genomen standpunt in de weigeringsbeslissing van 3 december 2015. Volgens de verzoekende partij komt ook op dit punt de gebrekkige dossierkennis van de verwerende partij naar voor, nu meer dan 50 eigenaars tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar hebben ingediend. De verwerende partij lijkt zich echter te baseren op het openbaar onderzoek in het kader van de vorige aanvraag, waarbij er slechts een veertigtal bezwaren zijn ingediend.

5.

De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste onderdeel dat de verwerende partij in de procedure omtrent lot 22 de ligging in woonparkgebied heeft benadrukt. Zij stelt dat er evident geen sprake kan zijn van een 'woonparkkarakter van de verkaveling' in de mate dat deze gelegen is in een woongebied.

Inzake de verschillende oppervlaktes van de twee loten voert zij aan dat dit slechts een materiële vergissing is en dat de goedgekeurde plannen zeer duidelijk zijn wat betreft de opgegeven oppervlaktes van de loten. Zowel de vergunning voor de verkavelingswijziging van 29 september 2016 als de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017 worden afgeleverd volgens het ingediend plan. Deze materiële vergissing heeft dan ook geen kennelijke tegenspraak in de motieven tot gevolg.

Inzake het tweede onderdeel voegt de tussenkomenende partij niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel in essentie dat de verwerende partij de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht schendt doordat zij in de bestreden beslissing zonder afdoende motivering (1) afwijkt van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing genomen in eerste aanleg, (2) afwijkt van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en (3) afwijkt van haar eigen eerder ingenomen standpunt in de weigeringsbeslissing van 3 december 2015 waar zij besluit dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO moet de aanvraag verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan

haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Ingeval de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend over relevante aspecten van de aanvraag, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten. Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievan niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de beroepsgrievan of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

### 3.1

Het aangevraagde betreft een verkavelingsvergunningswijziging en voorziet in het opsplitsen van lot 1 in lot 1A en lot 1B, met het oog op het oprichten van een bijkomende woning op lot 1B. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in woongebied, binnen een voormalig bosgebied dat met de verkavelingsvergunning van 3 september 1964, zoals gewijzigd op 12 januari 1974, is verdeeld in ruime loten met elk een oppervlakte van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup>. Op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft komt een oude jachtopzienerswoning 'De Reigere' voor, gebouwd op het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw en die is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De aanvraag voorziet in het afsplitsen van de tuin van lot 1, waarbij op het nieuwe lot 1B een bijkomende woning kan worden opgericht. De jachtopzienerswoning op lot 1A blijft behouden.

De verwerende partij weigerde op 3 december 2015 een eerdere, gelijkaardige aanvraag. Deze weigeringsbeslissing wordt door de verzoekende partijen bijgebracht. Uit een vergelijking van beide aanvragen blijkt dat deze betrekking hebben op hetzelfde perceel, maar dat de oppervlakte van de loten lichtjes verschilt. In de eerdere aanvraag werd voor lot 1A een oppervlakte voorzien van 1.013 m<sup>2</sup> en voor lot 1 B een oppervlakte van 1.028 m<sup>2</sup>. De huidige aanvraag voorziet in een oppervlakte van 1.092 m<sup>2</sup> voor lot 1A en 949 m<sup>2</sup> voor lot 1B.

De verwerende partij oordeelde in haar weigeringsbeslissing van 3 december 2015 eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

*Het is niet zo dat een opsplitsing tot loten van 1000m<sup>2</sup> zonder meer mogelijk is, er dient ook rekening gehouden met de context, wat overigens ook blijkt uit het getal 2000. Het is te eenvoudig zich te focussen op een eerder vage 1000m<sup>2</sup>-richtlijn, terwijl ook 2000m<sup>2</sup> aangegeven wordt, en bovenal rekening gehouden moet worden met het bestaande*

*weefsel. Dit wordt in de desbetreffende omzendbrief inzake de interpretatie van de gewestplannen meer bepaald betreffende woonparken als volgt verwoord:*

*De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen).*

*Besloten kan worden dat het opsplitsen van een perceel in twee kleinere percelen van 1000m<sup>2</sup> in een anderssoortige omgeving ruimtelijk niet aangewezen is, het standpunt van de bezwaarindieners dient bijgetreden op dit vlak.*

*Aansluitend dient gewezen op de precedentswaarde van voorliggende aanvraag. Bijvoorbeeld de loten 2, 43 en 44 in de onmiddellijke nabijheid zouden ingevolge huidig precedent ook kunnen opsplitsen. Meer nog, ook bouwen in tweede bouwdiepte kan voorgesteld worden. Dit zou het einde betekenen van het groene karakter van de verkaveling, en een behoorlijke kwaliteitsvermindering als gevolg hebben inzake wonen, en dat zonder enig planologisch initiatief. Dat kan niet de bedoeling zijn, en is niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de eigenaars van deze grote verkaveling.*

*Op het perceel komt een oude jachtopzienerswoning 'De Reigere' voor, gebouwd op het einde van de 19de eeuw (1894), en opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Ze werd opgetrokken in opdracht van Robert de Gras-van Outryve d'Ydewalle, de Brugse eigenaar van de omliggende bossen. Deze woning betekent vanuit historisch standpunt toch wel wat voor deze omgeving, en maakt onderdeel uit van het voormalige beheer van deze bossen. Niettegenstaande het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dd 19.05.15 dat louter gemotiveerd is vanuit het gegeven dat de bestaande woning niet gesloopt wordt, dient opgemerkt dat het verkleinen van het lot waarop deze historische woning voorkomt ook de waarde van dit erfgoed enigszins aantast. Inzake erfgoed dient niet enkel het pand, maar ook de omgeving in beschouwing genomen. Het verminderen van een perceel in een bosrijk gebied van 2000 m<sup>2</sup> naar 1000m<sup>2</sup>, met een verdubbeling van bebouwing en verhardingen, zal de uitstraling van de historische woning aantasten. Deze jachtopzienerswoning is eenvoudig, langwerpig, en parallel met een mooie dreef. Aan de achterzijde komt momenteel een mooie tuin met groen voor. Het voorzien van een bijkomende woning in deze tuin tast niet enkel de kwaliteit van de verkaveling aan, zoals beschreven, maar ook de waarde van de historische woning.*

*De essentie van de bezwaren is dat de omwonenden niet wensen dat de percelen verder opgesplitst worden. Huidige aanvraag zou, indien vergund, een precedent vormen, zoveel is zeker. Zo goed als alle loten hebben een oppervlakte van meer dan 2000m<sup>2</sup>. Aanvullend dient gesteld dat het voorzien van een bijkomende woning in de tuin van de jachtopzienerswoning niet enkel de kwaliteit van de verkaveling aantast, maar ook de waarde van de historische woning.*

*Het argument van betaalbaar wonen mag geen aanleiding vormen tot slechte ruimtelijke ordening. Het is aangewezen het groen karakter van de omgeving en het perceel te behouden, zoals dit ook besloten werd 50 jaar geleden bij opmaak van de verkaveling in bosrijk gebied.*

*...*

Uit geciteerde beslissing blijkt dat de verwerende partij de eerdere, gelijkaardige vergunningsaanvraag destijds weigerde omdat: (1) het opsplitsen van een perceel in twee kleinere percelen van 1.000 m<sup>2</sup> in een anderssoortige omgeving ruimtelijk niet aangewezen is, (2) de

precedentswaarde het einde zou kunnen betekenen van het groene karakter van de verkaveling en een behoorlijke kwaliteitsvermindering als gevolg kan hebben inzake wonen en (3) het voorzien van een bijkomende woning in de tuin van de oude jachtopzienerswoning 'De Reigere' de waarde van de historische woning aantast.

### 3.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat voormelde weigeringsmotieven inzake de eerdere, quasi identieke aanvraag ook op de huidige aanvraag nog steeds van toepassing zijn. Hij overweegt verder dat het standpunt van de tussenkomen partij dat de verwerende partij de eerdere aanvraag weigerde omdat tijdens de hoorzitting bleek dat er geen boscompensatieformulier werd ingediend maar dat in de huidige aanvraag een door het agentschap voor Natuur en Bos gunstig geadviseerd boscompensatievoorstel ligt, niet kan worden bijgetreden. De verwerende partij weigerde de eerdere vergunning immers op ruimtelijke argumenten terwijl het boscompensatievoorstel een administratief probleem is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dan ook dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij treedt het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bij en overweegt op grond van de volgende motieven dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

#### *1. Inzake inpasbaarheid in de omgeving*

*De nieuwe percelen zijn, na de gevraagde opsplitsing, nog steeds groter dan 1000m<sup>2</sup>. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat dient rekening gehouden met het bestaande weefsel. Daartoe citeert hij een bepaling uit de omzendbrief inzake de interpretatie van de gewestplannen betreffende woonparken. Er dient hier echter opgemerkt dat het aanvraagperceel volgens het gewestplan niet gelegen is in een woonpark, maar wel degelijk in 'gewoon' woongebied. De bepalingen die hier van toepassing zijn, zijn dus wel degelijk deze betreffende woongebieden. Wat betreft de woongebieden zijn er echter geen specifieke bepalingen betreffende de bouwdichtheid opgenomen, dit in tegenstelling tot de bepalingen voor woonparkgebieden.*

*Concluderend kan aldus vastgesteld worden dat het betreffend perceel gelegen is in woongebied, in een niet-vervallen verkaveling. Principeel is de aanvraag verenigbaar met de voorschriften, weliswaar voor zover het aangevraagde ook ruimtelijk aangewezen is. Dit aspect hangt samen met het volgende punt, de precedentswaarde.*

#### *2. Inzake de precedentswaarde*

*Inzake de mogelijkheid tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften bepaalt art. 4.6.7. VCRO als volgt:*

...

*Concreet heeft een verkavelingswijziging enkel invloed op het deel van de verkaveling dat aanvrager in eigendom heeft. Een aanvraag tot verkavelingswijziging wijzigt met andere woorden niets aan de andere kavels uit de verkaveling.*

*De precedentswaarde waar de bezwaarindieners, daarin bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, over spreken, dient dan ook sterk gerelativeerd te worden. Iedere kaveleigenaar die zijn kavel wenst op te splitsen, dient een afzonderlijke aanvraag in te dienen, die telkens op haar eigen merites moet beoordeeld worden.*

*In voorliggend dossier werd door meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling een bezwaar ingediend (43 van 81 eigenaars). In de bezwaren wordt er verkeerdelijk vanuit gegaan dat de aanvraag gelegen zou zijn in woonparkgebied, terwijl het in feite woongebied*

*betreft. Op zich is een opsplitsing van voorliggend perceel in percelen van 1000m<sup>2</sup> aanvaardbaar, temeer het op te splitsen perceel zich op de rand van het bosgebied bevindt. Er kan dan ook bezwaarlijk over een gevaar op precedentswaarde gesproken worden.*

### *3. Inzake het effect op de oude jachtopzienerswoning*

*In tegenstelling tot hetgeen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vreest, wordt de oude jachtopzienerswoning niet in het gedrang gebracht. Deze woning blijft bestaan op een perceel van ruim 1000m<sup>2</sup>. Ook het feit dat Onroerend Erfgoed in de vorige aanvraagprocedure een gunstig advies heeft uitgebracht en nu geen nieuw advies meer heeft bezorgd, blijkt dat de impact van de aanvraag op de oude jachtopzienerswoning minimaal en op z'n minst aanvaardbaar is. De woning wordt niet ingesloten door nieuwe woningen. Het perceel van de oude woning evenals het perceel voor de nieuwe bijkomende woning, is ruim 1000m<sup>2</sup> groot. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke beleving van de oude jachtopzienerswoning in zijn waarde blijft bestaan.*

*...*

### 3.3

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing niet kan doorgaan als een afdoende en zorgvuldige motivering in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en haar eerder ingenomen standpunt in de weigeringsbeslissing van 3 december 2015.

Waar zij in de eerdere weigeringsbeslissing overwoog dat het opsplitsen in twee kleinere percelen van 1.000 m<sup>2</sup> in een andersoortige omgeving ruimtelijk niet aangewezen is, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de nieuwe percelen na de opsplitsing nog steeds groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> en dat de aanvraag gelegen is in woongebied, waarvoor geen specifieke bepalingen inzake bouwdichtheid zijn opgenomen zodat de aanvraag principieel verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften. De Raad stelt vast de verwerende partij louter een tegengestelde visie geeft en dat uit haar beoordeling niet blijkt waarom zij meent dat de percelen met een grootte van 1.000 m<sup>2</sup>, gelet op de in de omgeving bestaande toestand, aanvaardbaar zijn en verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Ook inzake de mogelijke precedentswaarde kan de verzoekende partij worden bijgetreden dat de verwerende partij nalaat om afdoende te motiveren. De verwerende partij oordeelde immers in de eerdere weigeringsbeslissing dat de mogelijke precedentswaarde van het verlenen van de bestreden vergunning het einde kan betekenen van het groene karakter van de verkaveling en een kwaliteitsvermindering tot gevolg kan hebben inzake wonen. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij daarentegen dat de precedentswaarde sterk gerelativeerd moet worden doordat iedere eigenaar in de verkaveling die zijn perceel wenst op te splitsen een afzonderlijke aanvraag moet indienen, die telkens op haar eigen merites beoordeeld wordt. Zij wijst er tevens op dat de helft van de eigenaars van de verkaveling een bezwaar indienden tijdens het openbaar onderzoek, maar er verkeerdelijk vanuit gingen dat het aangevraagde gelegen is in woonparkgebied, terwijl de opsplitsing van een perceel in twee percelen van 1.000 m<sup>2</sup> aanvaardbaar is in woongebied. De Raad stelt vast dat, door enkel te wijzen op het gegeven dat er een verkavelingsaanvraag ingediend moet worden en dat de percelen gelegen zijn in woongebied, de verwerende partij niet voldoende argumenteert waarom zij een gewijzigd standpunt inneemt omtrent de precedentswaarde en het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

Eenzelfde vaststelling kan worden gedaan wat betreft de impact op de oude jachtopzienerswoning. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde, in navolging van het eerdere standpunt van de verwerende partij, dat de in de inventaris van bouwkundig erfgoed opgenomen oude

jachtopzienerswoning vanuit historisch oogpunt van belang is voor de omgeving en het verkleinen van het lot waarop deze historische woning voorkomt ook de waarde van dit erfgoed aantast. Uit de beoordeling van de verwerende partij hieromtrent blijkt niet waarom zij een tegengesteld standpunt inneemt. In zoverre de verwerende partij overweegt dat de nieuw op te richten woning en de historische woning nog steeds zullen staan op een perceel van elk ruim 1.000 m<sup>2</sup> en niet ingesloten zullen worden, moet worden opgemerkt dat dit een loutere negatie betreft van haar eerder ingenomen standpunt en van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het verminderen van een perceel in bosrijk gebied van 2.000 m<sup>2</sup> naar 1.000 m<sup>2</sup>, met een verdubbeling van bebouwing en verharding, de uitstraling van de historische woning zal aantasten. Ook de omstandigheid dat het agentschap Onroerend Erfgoed geen advies heeft verleend en in het kader van de vorige aanvraag gunstig adviseerde, overtuigt niet om met betrekking tot dit aspect tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten.

### 3.4

Voor zover de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voor het eerst aanvoert dat er een schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel voorligt doordat in de bestreden beslissing verkeerdelijk staat dat de loten 1A en 1B een oppervlakte hebben van respectievelijk 1.013 m<sup>2</sup> en 1.028 m<sup>2</sup>, terwijl dit in werkelijkheid 1.092 m<sup>2</sup> en 949 m<sup>2</sup> is, merkt de Raad op dat de verzoekende partij hiermee een nieuwe invulling aan haar middel geeft. De verzoekende partij maakt evenwel niet aannemelijk - en er kan ook niet worden ingezien - waarom deze kritiek niet reeds in hun verzoekschrift kon worden ontwikkeld, zodat deze nieuwe invulling van het middel(onderdeel) onontvankelijk is.

### 3.5

Het besluit is dan ook dat de bestreden beslissing op het vlak van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en niet zorgvuldig is gemotiveerd in het licht van de eerdere weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 3 december 2015 en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

### 4.1

De verzoekende partij voert in het tweede onderdeel aan dat noch in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch in de bestreden beslissing onderzocht wordt of, overeenkomstig artikel 4.6.7, §2 VCRO, de bezwaren van meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling al dan niet gegrond zijn, minstens dat de motivering hieromtrent niet afdoende is.

### 4.2

Artikel 4.6.7, §2 VCRO luidt als volgt:

*“§ 2. De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar per beveiligde zending indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervalttermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending, vermeld in § 1, tweede lid.”*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen, uiteenzet dat meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling, een bezwaar indienen. Zij wijst er op dat een aantal misvattingen voorkwamen in de bezwaren. De aanvraag is immers gelegen in woongebied en niet in woonparkgebied en ook de bestaande woning wordt behouden. De verwerende partij overweegt vervolgens dat de essentie

van de bezwaren er in bestaat dat de omwonenden niet wensen dat de percelen verder worden opgesplitst en dat een precedent niet is aangewezen, hetgeen zij verder behandelt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, blijkt aldus uit de motieven van de bestreden beslissing dat de verwerende partij de bezwaren van de overige eigenaars van de verkaveling wel degelijk onderzocht heeft. De verzoekende partij kan echter wel gevolgd worden in haar kritiek op de degelijkheid van deze beoordeling. De bezwaren van de eigenaars van de verkaveling inzake de goede ruimtelijke ordening handelden immers onder meer over de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag en de mogelijke precedentswaarde van een vergunning. Gelet op het feit dat de Raad in punt 3 heeft vastgesteld dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onder meer wat deze aspecten betreft niet afdoende gemotiveerd is, kan de verzoekende partij aldus worden bijgetreden waar zij aanvoert dat de bezwaren niet afdoende werden beoordeeld.

Het tweede middelonderdeel is gegrond.

5.

Het enig middel is gegrond.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer André VAN HULLE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend voor het opsplitsen van lot 1 in 2 loten op een perceel gelegen te 8490 Varsenere (deelgemeente Jabbeke) en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 0384D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT