

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**van 11 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1087
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0774-A**

Verzoekende partij de heer **Didier TYTGADT**, wonende te 9052 Zwijnaarde (Gent),
Vogelheide 28

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

Tussenkommende partijen

1. mevrouw **Ilse VERMEULEN**

vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

2. de heer **Roland SLOCK**, wonende te 9052 Zwijnaarde (Gent), Vogelheide 8

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 18 mei 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer verzoekende partij en tweede tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 19 januari 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan eerste tussenkomende partij een vergunning onder voorwaarden verleend voor het wijzigen van een verkaveling door het verder opdelen van een lot voor open bebouwing (lot 1) in drie nieuwe loten voor open bebouwing, op een perceel gelegen te 9052 Zwijnaarde (Gent), Vogelheide 27, met als kadastrale omschrijving Zwijnaarde, 24^{ste} afdeling, sectie A, nummer 417b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1. Eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat eerste tussenkomende partij met een beschikking van 23 maart 2018 toe in de debatten.

2.

Tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tweede tussenkomende partij met beschikking van 23 maart 2018 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomende partijen dienen elk een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 oktober 2018.

De heer Didier TYTGADT verschijnt in persoon. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor eerste tussenkomende partij. De heer Roland SLOCK verschijnt in persoon.

5.

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

III. Regelmatigheid van de rechtspleging – tijdigheid antwoordnota

1.

Artikel 74, §1 Procedurebesluit luidt als volgt:

*“§1. De verweerder dient een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier, als dat nog niet werd ingediend, en eventuele aanvullende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat:
1° bij een vordering tot vernietiging, op de dag na de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 19, 1°;
...”*

Uit geciteerde bepaling blijkt duidelijk dat de termijn waarbinnen verwerende partij een antwoordnota kan indienen een vervaltermijn betreft, zodat een laattijdige antwoordnota in beginsel uit de debatten moet worden geweerd.

2.

Met een aangetekende brief van 13 oktober 2017 betekent de Raad een afschrift van het verzoekschrift tot vernietiging aan verwerende partij, waarin expliciet wordt vermeld dat zij *“een vervaltermijn heeft van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief, om een antwoordnota, het geïnventariseerde administratief dossier op grond waarvan de bestreden beslissing is genomen en eventuele aanvullende en geïnventariseerde overtuigingsstukken, in te dienen (artikel 74, §1, 1° Procedurebesluit)”*. In navolging hiervan stuurt verwerende partij per aangetekende brief van 30 november 2017 haar antwoordnota aan de Raad, hetzij na het verstrijken van de vervaltermijn van vijfenveertig dagen.

3.

Verwerende partij legt ter zitting aanvullende stukken neer in functie van de discussie inzake de tijdigheid van de antwoordnota, en stelt dat de reden van de (vastgestelde) laattijdige verzending

van haar antwoordnota overmacht uitmaakt. Zij wijst met name op een verklaring van B-post, waarin wordt gesteld dat *“de briefwisseling en aangetekende zendingen van Provincie Oost-Vlaanderen, Oude Scheldestraat, 9000 Gent op 30/11/2017 niet zijn opgehaald wegens de onverwachte sneeuwval en als gevolg daarvan de verkeerschaos in Gent”*. Voormelde situatie dient redelijkerwijze te worden beschouwd als een situatie van overmacht. Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, wordt de antwoordnota van verwerende partij niet uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

1.

Eerste tussenkomende partij dient op 30 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning door het verder opdelen van een lot voor open bebouwing (lot 1) in drie nieuwe loten voor open bebouwing.

De aanvraag kent een historiek. Een eerdere gelijkaardige aanvraag voor het opdelen van het betreffende lot in twee loten voor open bebouwing en twee loten voor halfopen bebouwing wordt door verwerende partij bij beslissing van 16 juni 2016 geweigerd.

2.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“afbakening grootstedelijk gebied Gent – deelproject 6C Parkbos”*, definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 9 juli 2010 (hierna: het GRUP), binnen de bestemming ‘woongebied (artikel 7)’.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘1965 ZW 228/00’ van 6 maart 1965, waarvan een wijziging wordt beoogd.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 oktober tot en met 16 november 2016, dienen onder meer verzoekende partij en tweede tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 januari 2017 een vergunning voor de verkavelingswijziging onder voorwaarden en lasten, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos’.

... Het perceel is gelegen in woongebied. Deze zones zijn in hoofdzaak aangeduid op basis van de bestaande bebouwing. Het perceel komt in aanmerking voor hoogwaardig wonen in of nabij het groen. De voorgestelde verkaveling voldoet aan deze voorwaarden.

Artikel 4.6.7 ... van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening bepaalt ... Er werden verschillende bezwaarschriften ingediend ... Deze bezwaarschriften vertegenwoordigen bijgevolg meer dan de helft van de eigenaars. De meeste bezwaren worden evenwel ongegrond bevonden (zie verder bij openbaar onderzoek).

6. OPENBAAR ONDERZOEK

...

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Het verkavelingsconcept wijkt te sterk af van de bestaande verkaveling en residentiele omgeving en druist in tegen recente beslissingen en verplichtingen.
2. Daarnaast geeft de verhoging van het aandeel bebouwing aanleiding tot een aantal negatieve effecten op het vlak van afname groenaandeel, waterhuishouding, mobiliteit (verkeershinder en -onveiligheid), leefbaarheid, met waardevermindering van de bestaande woningen en een hoge precedentswaarde tot gevolg.

...

De bezwaren worden als volgt behandeld

1. verkavelingsconcept

De basisverkavelingen langsheen de Klossestraat dateren uit de jaren '60 en '70. Deze kenden verschillende dichtheden (vb verkaveling Heistraat: gem perceelsgrootte 600 á 700 m²; verkaveling Vogelheide: 2 500 á 3 000 m²) Deze verkavelingen werden bij de opmaak van de gewestplannen ingekleurd als 'woongebied met landelijk karakter'.

De eerdere weigeringen voor de opsplitsing van bouwloten in Vogelheide waarnaar wordt verwezen, dateren van 1989 (Vogelheide 21) en 1995 (Vogelheide 12). Ruim 20 jaar later is de planningscontext meer verfijnd met het gemeentelijk structuurplan (2003), de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent (2005) en het deelproject gewestelijk RUP Parkbos (2010), waarbij de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' werd omgevormd tot 'woongebied'. Intussen is ook het ontwerp van de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' in een ver uitgewerkt stadium. Als deze beleidsdocumenten geven op de een of andere manier richting aan de wens tot compacter bouwen op kleinere percelen vanuit het oog op een zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Het is ons inziens dan ook te verantwoorden om binnen deze actuele planningscontext deze verkavelingswijziging te beoordelen en ons niet enkel te baseren op de omliggende percelen die vanuit een historische context een zeer lage dichtheid meekregen, welke verankerd zit in de huidige niet-vervallen verkavelingsvergunning(en). Deze werkwijze zit overigens verankerd in de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening. Art. 431, §2, 2° geeft aan dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen (het eerste lid vermeldt o a de aspecten ruimtegebruik en bouwdichtheid).

De algemene doelstelling binnen het grootstedelijk gebied bestaat er in om een voldoende hoge woondichtheid na te streven (in principe min 25 woningen/ha), gelet op het steeds schaarser aandeel beschikbare bouwgronden. Daarnaast is er weliswaar de gebiedsspecifieke context waarin deze woonomgeving deel uitmaakt van de stedelijke groenpool Parkbos, waarbij hoogwaardig wonen in harmonie met het groen voorop staat.

Vanuit deze beleidsvisie is het dan ook verdedigbaar om de bestaande woonkavel met een oppervlakte van ca 3.500 m² (wat overeenkomt met een dichtheid van nog geen 3 woningen/ha) verder op te delen. Een herindeling in 3 woonkavels met een perceelsoppervlakte van minstens 1.000 m² biedt hierop een voldoende kwalitatief en evenwichtig antwoord.

De specifieke ligging van de percelen in de groenpool Parkbos en de onmiddellijk aanpalende kavelstructuur die wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's op ruime percelen, verantwoordt weliswaar een lagere woondichtheid dan vooropgesteld in het stedelijk gebied (in dit geval ca 8,5 we/ha). Een gelijkaardige vorm van verdichting werd recent vergund op de hoek Klossestraat/Huttestraat, waar een kavel van 1,5 ha werd opgedeeld in 8 loten.

In tegenstelling tot wat in de bezwaren wordt aangegeven, worden de bouwvrije voortuin- en zijtuinstroken grotendeels aangehouden zoals in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning (respectievelijk 6 m en 8 m). Uitzondering hierop zijn de zijtuinstroken van 6 m tussen de

nieuwe vrijstaande woningen, wat ons inziens voldoende breed is voor de inrichting van een kwalitatieve zijtuin en perceelsafscheiding, zodat er voldoende privacy wordt gegarandeerd.

2. Negatieve effecten

...

De tuinzones zijn voldoende groot, zodat er ruimte is voor het bestaande (hoogstammig) groen, maar daarnaast ook voor het aanbrengen van bijkomende groenelementen die de privacy maximaal kunnen garanderen. Dit was niet het geval bij de beoordeling van de aanvraag op het perceel Vogelheide 28, waarnaar wordt verwezen in een bezwaarschrift. Bij die beoordeling werd geconcludeerd dat een afstand van 2 m tot de perceelsgrenzen te weinig ruimte betrof voor de aanleg van een kwalitatief groenscherm.

Belangrijke - en gedeelde - bekommernis is dat er voldoende garanties zijn om het bestaande hoogstammige groen, wat de landschappelijke kwaliteit van de omgeving typeert, maximaal wordt gevrijwaard en zo mogelijk versterkt. De beoogde kavelindeling laat dit toe door het respecteren van een afstand van minstens 5 m van de bestaande hoogstammige bomen, zodat voldoende overlevingskansen worden geboden voor het bestaande hoogstammig groen. De bomen aangeduid op het plan worden daarbij als referentie voor de waardevolle bomen op het terrein aangenomen. In tegenstelling tot wat in de toelichtende kolom van de voorschriften staat vermeld, kunnen de aangeduide bomen enkel om gezondheidsredenen gerooid worden. Dit wordt opgelegd als voorwaarde in deze vergunning. Er werd tot nader order nog geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het rooien van hoogstammige bomen (in vergunning 2015/04097 werd het rooien van de bomen uitdrukkelijk uitgesloten). De noodzaak hiervan zal worden afgewogen op het moment van de verplichte stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Bij deze toekomstige beoordeling(en) is het niet uitgesloten dat er bijkomende aanplant van (hoogstammig) groen wordt opgelegd.

...

Ons inziens ontstaat met deze vergunning geen precedent voor de rest van de verkaveling. Elke aanvraag wordt zowel in een ruimere als perceelsgebonden context beoordeeld. Een opdeling zoals in deze aanvraag wordt voorgesteld is niet noodzakelijk op elk perceel mogelijk en te verantwoorden. Niet elk perceel in de verkaveling geeft bvb. uit op 2 straten zodat er geen bijkomende 2e bouwzone ontstaat. Dat neemt evenwel niet weg dat de eerder geschetste beleidsvisie een belangrijk toetskader zal vormen de komende periode.

...

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals reeds bij de toetsing aan de wettelijke voorschriften werd beschreven, is het opdelen van het terrein in meerdere kavels bestemd voor wonen in overeenstemming met de bestemming.

...

Daarnaast is er de gebiedsspecifieke context waarin deze woonomgeving deel uitmaakt van de stedelijke groenpool Parkbos, waarbij hoogwaardig wonen in harmonie met het groen voorop staat.

Vanuit deze beleidsvisie is het dan ook verdedigbaar om de bestaande woonkavel ... verder op te delen ...

Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het bestaande hoogstammige groen, wat de landschappelijke kwaliteit van de omgeving typeert, maximaal wordt gevrijwaard en zo mogelijk versterkt. De beoogde kavelindeling laat dit toe ...

..."

4.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer verzoekende en tweede tussenkomende partij op 17 februari 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 april 2017 om de beroepen niet in te willigen en de vergunning voor de verkavelingswijziging onder voorwaarden en lasten te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 april 2017 verklaart verwerende partij de beroepen op 18 mei 2017 ongegrond en verleent zij een vergunning voor de verkavelingswijziging onder voorwaarden en lasten:

“ ...

2.3 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

De beoordeling van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen ... worden bijgetreden.

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C Parkbos'

Het perceel bevindt zich volgens dit GRUP in een 'woongebied' (artikel 7) met aanduiding van 'groenpool parkbos' (artikel 1).

Artikel 7 van het gewestelijk RUP omschrijft de mogelijk te realiseren bestemmingen (wonen, groene ruimten ...) ... binnen deze zone en koppelt de toelaatbaarheid van deze functies aan de landschappelijke en functionele integratie in de woonomgeving en het al dan niet overschrijden van het draagvlak van de bosrijke omgeving. De aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning gaat louter uit van de functie 'wonen' en conformeert zich hiermee met de toegelaten bestemmingen. De te realiseren woonfunctie sluit aan bij de context van de reeds aanwezige woonbebouwing in de onmiddellijke omgeving. Artikel 7 somt tevens een aantal inrichtingsprincipes op die moeten gerespecteerd worden. De aanvraag voorziet geen afzonderlijke bijgebouwen op de gebiedsgrens van het woongebied en voldoet hiermee aan het (enige) inrichtingsprincipe dat op onderhavig ontwerp van toepassing is.

Naast de zonespecifieke voorschriften, zijn ook de generieke voorschriften (artikel 1) van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing op de aanvraag. Deze voorschriften stellen o.a. dat de op te richten gebouwen steeds een harmonisch geheel moeten vormen met hun omgeving, en dit zowel qua uiterlijk, volume, vormen, kleuren en materialen en rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteiten ervan. Het voorstel tot wijziging van de verkavelingsvergunning is niet strijdig met dit voorschrift. Het betreft hier een perceel van $\pm 3.500 \text{ m}^2$ groot dat deel uitmaakt van een verkaveling van zo'n 36 loten die een oppervlakte van ca. 2.500 m^2 tot 3.500 m^2 hebben en allen bebouwd zijn met grote alleenstaande villa's. De aanvraag heeft tot voorwerp het verder opdelen van het perceel in 3 loten voor open bebouwingen van resp. 1.056 m^2 , 1.157 m^2 en 1.283 m^2 . In de onmiddellijke omgeving rond de verkaveling komen percelen van eveneens $\pm 3.000 \text{ m}^2$ groot voor, behalve ten noordwesten, waar de percelen zo'n 1.000 m^2 groot zijn (langs Klossestraat en Heistraat) en nog verderop (langs Heindriesstraat) zo'n 700 m^2 . Het gaat hier telkens om percelen die bebouwd zijn met een woning van het open type.

Het is aanvaardbaar dat een perceel van ca. 3.500 m^2 heden ten dage in kleinere loten opgesplitst wordt, maar het verschil moet toch nog redelijke proporties aannemen opdat het perceel een 'harmonisch geheel' zou blijven vormen met zijn omgeving, zoals vereist is in de 'groenpool parkbos'. Huidig voorstel om het perceel te verkavelen in 3 loten van ruim 1.000 m^2 groot kan aanvaard worden, dergelijke loten zijn bijvoorbeeld ook in een woonpark toelaatbaar. Met huidige aanvraag wordt tegemoetgekomen aan de weigeringsgronden van de vorige aanvraag, die voorzag in 2 loten voor open bebouwingen van resp. 1.056 m^2 , 1.157 m^2 (zoals ook thans voorzien) én in 2 loten voor halfopen bebouwingen van resp. 612 m^2 en 671 m^2 (thans samengevoegd tot lot 1C, groot 1.283 m^2). Er werd toen geoordeeld dat de loten die bestemd zijn voor halfopen bebouwingen qua type bebouwing vreemd zijn in de omgeving, die enkel woningen van het open type bevat. De deputatie oordeelde tevens dat “het opdelen

in 3 percelen van meer dan 1.000 m² ruimtelijk aanvaardbaar is” in haar besluit van 16 juni 2016.

B. Toetsing aan artikel 4.6.7 VCRO

...

Uit het dossier blijkt dat de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar hebben ingediend. De vraag stelt zich dus of de bezwaren ‘gegrond’ zijn.

Het college van burgemeester en schepenen heeft geoordeeld dat de bezwaren niet gegrond zijn (zie rubriek 1.6). Het standpunt van en de motivering van het college dienaangaande wordt integraal bijgetreden. De aanvraag dient bijgevolg in toepassing van art. 4.6.7, § 2 VCRO niet geweigerd te worden.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag heeft betrekking op het lot 1 van een verkaveling (met in totaal 36 loten van ca. 2.500 m² tot 3.500 m² groot) die dateert uit 1965, ook andere verkavelingen in de omgeving dateren van die periode. In deze omliggende verkavelingen komen eveneens percelen van ± 3.000 m² groot voor, behalve ten noordwesten, waar de percelen zo’n 1.000 m² groot zijn (langs Klossestraat en Heistraat) en nog verderop (langs Heindriesstraat) zo’n 700 m². Het gaat hier telkens om percelen die bebouwd zijn met een woning van het open type.

Deze verkavelingen werden bij de opmaak van de gewestplannen omstreeks 1977 ingekleurd als ‘woongebied met landelijk karakter’. Enkele decennia later werd de planningscontext meer verfijnd met het gemeentelijk structuurplan (2003), de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent (2005) en vooral dan het deelproject gewestelijk RUP Parkbos (2010), waarbij de bestemming ‘woongebied met landelijk karakter’ werd omgevormd tot ‘woongebied’. Dit houdt in dat de overheid hier een grotere woondichtheid wenst dan voorzien in huidige verkaveling, vanuit het oogpunt van een zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Op basis van bovenvermeld artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO dient men ook ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ met betrekking tot het ruimtegebruik en de bouwdichtheid te betrekken bij huidige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Heden ten dage wordt voor buitengebied een woondichtheid van ca. 15 woningen per hectare vooropgesteld (inclusief wegenis), hetgeen overeenstemt met loten van gemiddeld 600 à 650 m². Gelet op de specifieke situatie hier - de ligging in een verkaveling met loten van gemiddeld ± 3.000 m² én tevens de ligging in de groenpool Parkbos, waar hoogwaardig wonen in harmonie met het groen voorop staat - is een woondichtheid van 15 woningen per hectare te hoog. Vanuit bovenvermelde beleidsvisie is het wel aanvaardbaar om de bestaande woonkavel van ca. 3.500 m² groot (met een dichtheid van minder dan 3 woningen/ha) op te delen in 3 loten van gemiddeld ± 1.165 m² groot (woondichtheid ca. 8 woningen/ha). Een gelijkaardige vorm van verdichting werd recent vergund op de hoek Klossestraat/Huttestraat, waar een kavel van 1,5 ha werd opgedeeld in 8 loten.

...

In het verkavelingsontwerp werd rekening gehouden met de bestaande hoogstammige bomen die de landschappelijke kwaliteit van de omgeving typeren: de bouwzones werden gereduceerd om t.o.v. het merendeel van de bestaande hoogstammige bomen een afstand van minstens 5 m te respecteren. Het eventueel rooien van bomen dient bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning afzonderlijk beoordeeld te worden. Voorts voorzien de verkavelingsvoorschriften dat de garage of carport verplicht dienen opgenomen te worden binnen de zone voor hoofdbouw, dat in de tuinzone enkel één bijgebouw (tuinberging en/of poolhouse) toegelaten is van max. 32 m² groot en dat verhardingen dienen beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke oppervlaktes. Deze voorschriften laten toe het groene karakter van het perceel in voldoende mate te behouden.

...

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend ...

De wijziging wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. De bestaande bomen moeten behouden blijven. Rooien is in regel enkel verantwoordbaar omwille van gezondheidsredenen. De toestemming om bomen te rooien wordt pas ten gronde afgewogen bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning voor de woningen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de respectievelijke verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. In zoverre eerste tussenkomende partij ter zitting het belang betwist van tweede tussenkomende partij omwille van de ruime afstand van haar eigendom tot het aanvraagperceel wordt deze exceptie verworpen, gezien klaarblijkelijk niet wordt betwist dat het perceel van tweede tussenkomende partij deel uitmaakt van de verkaveling waarvan een wijziging wordt gevraagd, noch dat zij (samen met het merendeel van de andere kaveleigenaars) administratief beroep aantekende.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van het GRUP en van de daarin vervatte doelstellingen, en van de materiële motiveringsplicht. Zij stelt in essentie dat de bestreden beslissing ten onrechte uitgaat van de veronderstelling dat het GRUP tot doel heeft om aldaar een verdichting toe te laten. Zij meent dat het GRUP *“als doelstelling heeft de groene ruimte tussen de stadskernen zoals o.a. tussen Zwijnaarde en de Pinte met het oog op het behoud ervan in de toekomst te garanderen”*, en dat *“deze garantie enkel kan worden gecreëerd door het distantiëren van het plangebied ten overstaan van woonkernen gelegen in de stedelijke gebieden”*. Zij meent tevens dat *“een verdere verdichting niet toegelaten is daar op een maximale wijze open ruimtes dienen behouden alsook gecreëerd te worden”*, temeer *“in stedelijke gebieden nog een ruim aanbod bestaat aan bebouwbare kavels zodat vooreerst deze kavels dienen benut te worden dan wel woonuitbreidingsgebieden dienen aangesneden te worden”*. Zij citeert ter ondersteuning van haar standpunt meerdere tekstfragmenten uit de toelichtingsnota bij het GRUP en uit het vaststellingsbesluit van de Vlaamse regering van 9 juli 2010.

Verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van artikel 7 GRUP en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Zij stelt in essentie dat er in de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd in hoeverre de aanvraag het draagvlak van de bosrijke omgeving niet

overschrijdt en in hoeverre de beoogde woonverdichting toelaatbaar dan wel wenselijk is in het licht van art. 7 GRUP. Specifiek wat betreft de vereiste in artikel 7 GRUP dat de woonverdichting door de opsplitsing van het perceel in drie bebouwbare kavels het draagvlak van de bosrijke omgeving niet mag overschrijden, stelt zij dat in de bestreden beslissing *“geen evaluatie is gemaakt”*, en er *“omtrent de bestaande bomen op het perceel enkel middels een stijlformule werd gesteld dat de vergunningsaanvraag rekening heeft gehouden met de enkele hoogstammige bomen die de landschappelijke kwaliteit van de omgeving zouden typeren en dat er uiteraard voor het oprichten van woningen wel nog bomen zullen gerooid moeten worden doch dit alsdan in de fase van de bouwvergunningsaanvragen zal bekeken moeten worden”*. Zij stelt dat er in de bestreden beslissing geen rekening wordt gehouden met de struikvegetatie, terwijl *“bos niet enkel bomen doch ook ‘houtachtige struikvegetatie’ omvat, hetgeen ter plaatse veelvuldig aanwezig is”*, noch met de concrete ligging van het betreffende perceel, terwijl dit *“direct grenst aan de bestemmingszone ‘Artikel 2: Boskerngebied’”*. Zij stelt tevens dat *“het verschuiven van de evaluatie omtrent de nu reeds gekende rooiood van andere bomen naar een latere fase, met name bij het aanvragen van de bouwvergunningen, blijkt geeft van onzorgvuldig overheids handelen”*, gezien er hierdoor *“kavels worden gecreëerd voor eengezinswoningen dewelke uiteindelijk later niet aangewend zullen kunnen worden voor het oprichten van woningen wanneer blijkt dat bepaalde bomen absoluut dienen behouden te blijven”*. Specifiek wat betreft de toelaatbaarheid dan wel de wenselijkheid van de beoogde vergroting van de woondichtheid, stelt zij dat dit beleid geen grondslag vindt in artikel 7 GRUP, en dat de motivering in de bestreden beslissing eerder *“een verwijzing betreft naar de bestemmingsdoelstelling voor de gebieden vallende onder ‘Art. 8: Randstedelijk woongebied’”*.

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het eerste middel. Zij citeert de overwegingen van de bestreden beslissing *“met betrekking tot de overeenstemming met het GRUP”*. Zij stelt dat *“het GRUP geen enkel uitdrukkelijk verbod bevat tot het realiseren van enige (in casu zeer beperkte) verdichting”*, en dat *“nergens in de stedenbouwkundige voorschriften of in de bijhorende toelichtingsnota wordt gesteld dat verdichting uitgesloten zou zijn”*. Zij meent dat verzoekende partij *“de toelichtingsnota eenzijdig leest en tendentiekus citeert”*, en wijst ter ondersteuning van haar standpunt op meerdere tekstfragmenten uit deze toelichtingsnota. Zij stelt hetzelfde wat betreft het vaststellingsbesluit van de Vlaamse regering van 9 juli 2010, ter ondersteuning waarvan zij eveneens wijst op enkele tekstfragmenten uit dit besluit. Zij stelt dat verzoekende partij tevens *“voorbijgaat aan het feit dat het eigenlijke perceel niet gelegen is in open ruimte, maar in een bestaand woongebied en een bestaande wooncluster”*, zodat er *“door de aanvraag te vergunnen geenszins open ruimte wordt aangesneden die (volgens het GRUP) behouden zou moeten blijven”*, waardoor de *“opmerkingen met betrekking tot het behoud van de open ruimte hier niet relevant zijn”*. Zij meent dat verzoekende partij *“uit het vooropgestelde behoud van de groene ruimte tussen de stadskernen”* ten onrechte *“afleidt dat het GRUP een volledige uitsluiting van elke woonverdichting of een absoluut verbod op de verruiming van het woonaanbod zou beogen”*, en dat *“deze visie zelfs strijdig is met artikel 7 GRUP, dat de mogelijk te realiseren bestemmingen - waaronder wonen - omschrijft en dus mogelijk maakt”*.

Verwerende partij betwist tevens de gegrondheid van het tweede middel. Zij stelt dat uit de bestreden beslissing, in het bijzonder de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, blijkt dat zij *“wel degelijk oog heeft gehad voor de inpasbaarheid van de aanvraag in de bestaande woonomgeving en voor de verenigbaarheid met het draagvlak van de bosrijke omgeving”*, ter ondersteuning waarvan zij de overwegingen van de bestreden beslissing citeert. Zij meent dat verzoekende partij niet aantoont dat het betreffend oordeel kennelijk onredelijk is. Zij meent tevens dat daaruit blijkt dat *“er een zorgvuldig onderzoek is gebeurd naar de vraag ‘of de aangevraagde activiteiten (in casu ‘wonen’) landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de*

woonomgeving“ in de zin van artikel 7 GRUP, en dat zij *“terecht en redelijkerwijze kon vaststellen dat de aanvraag louter uitgaat van de functie 'wonen' en zich hiermee conformeert met de toegelaten bestemmingen, en dat de te realiseren woonfunctie aansluit bij de context van de reeds aanwezige woonbebouwing in de onmiddellijke omgeving”*. Zij meent tenslotte ook dat uit haar oordeel *“afdoende blijkt dat zij heeft onderzocht of de aanvraag het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijdt”,* gezien *“er uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de gewenste woondichtheid omwille van de ligging in een bosrijk en groen gebied”* en *“er bij de beoordeling bovendien rekening werd gehouden met de bestaande hoogstammige bomen die de landschappelijke kwaliteit van de omgeving typeren”*. In de rand hiervan merkt zij op dat *“de voorwaarde ‘dat het draagvlak van de bosrijke omgeving niet mag worden overschreden’ niet inhoudt dat er geen enkele boom zou mogen worden gerooid in het kader van een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning”*. Tevens merkt zij op dat verzoekende partij *“niet verduidelijkt wat de relevantie is van de ligging van het perceel naast de bestemmingszone van artikel 2 van het GRUP (boskerngebied), nu de vergunde verkavelingswijziging geen enkele aantasting van of impact op deze bestemming inhoudt”*. Tenslotte verwijst zij *“met betrekking tot de wenselijkheid of toelaatbaarheid van de woonverdichting”* naar haar weerlegging van het eerste middel, waaruit blijkt dat *“artikel 7 (noch het gehele GRUP) geenszins een verbod bevat tot enige verdichting”*, waarbij zij nog opmerkt dat zij *“de mogelijkheid tot verdichting niet afleidt uit artikel 7 GRUP, zoals de verzoeker het verkeerd voorstelt, maar uit de volledige ruimtelijke visie van het GRUP, die een multifunctioneel gebied vooropstelt”*.

3.

Eerste tussenkomende partij betwist de gegrondheid van het eerste middel. Zij meent dat *“de ‘stelling’ van verzoekende partij dat het GRUP geen woonverdichting zou vooropstellen” “zondermeer foutief is”,* en dat *“uit een correcte lezing van het RUP zelfs het tegendeel blijkt”*. Ter ondersteuning van haar standpunt stelt zij dat *“de doelstelling naar een woonverdichting te streven zondermeer blijkt uit de vaststelling van het bestemmingsplan van het RUP waarbij de Vogelheide (die overeenkomstig het gewestplan was gelegen in een woongebied met landelijk karakter) werd omgevormd naar een ‘gewoon’ woongebied”,* en dat *“het bestemmingsplan en de hieraan gekoppelde voorschriften voor het woongebied voor zich spreken en wel degelijk kaderen in de visie van woonverdichting”*. Zij stelt dat de tekstfragmenten waarnaar verzoekende partij ter ondersteuning van haar standpunt verwijst *“worden ‘geplukt’ uit de niet bindende toelichtingsnota (van ruim 50 pagina’s) en het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van het RUP (dat 17 pagina’s telt)”* en *“geen afbreuk kunnen doen aan de bindende bestemming ‘woongebied’”*. Bovendien meent zij dat *“een integrale (en correcte) lezing van beide documenten leert dat in het GRUP naast een versterking van het groen, ook een versterking van de stedelijke gebieden wordt vooropgesteld (alsook de invulling van een wetenschapspark en bedrijvigheid)”*, zodat *“het zondermeer fout is om uit de toelichtingsnota enkel deze passages te citeren die betrekking hebben op de versterking van het groen en de relevante passages inzake het versterken van het stedelijk wonen te negeren”*. Ter ondersteuning van dit standpunt citeert zij *“een aantal van de relevante passages waaruit wel degelijk blijkt dat een woonverdichting wordt vooropgesteld”,* en waaruit zij afleidt dat *“een correcte lezing van de toelichtingsnota leert dat men inderdaad het groen wil behouden en versterken, waarvoor het nu net noodzakelijk is dat wordt ingezet op de concentratie/bundeling van wonen in de reeds voorziene woongebieden”*.

Eerste tussenkomende partij betwist tevens de gegrondheid van het tweede middel. Zij stelt dat het *“algemeen uitgangspunt in huidig dossier de vaststelling is dat het betrokken perceel op vandaag reeds een woonperceel betreft waar oorspronkelijk één woning (met omliggende tuin) was opgericht”,* terwijl *“de aanvraag 3 woningen beoogt en dus een toename met slechts 2 woningen inhoudt”,* zodat *“de woonbestemming reeds van oudsher is gerealiseerd en wordt bestendigd”*. Zij benadrukt dat *“daarenboven uit de bewoording van artikel 7 volgt dat ook andere activiteiten in dit*

woongebied kunnen worden toegestaan, dit in de mate dat deze zich integreren in de woonomgeving en de bosrijke omgeving".

Specifiek wat betreft de toets van de aanvraag aan het draagvlak van de bosrijke omgeving merkt zij vooreerst op *"dat verzoekende partij slecht geplaatst is om de inpasbaarheid van de verkavelingswijziging in de bosrijke omgeving aan te geven"*, gezien haar *"aanpalend perceel integraal als grasplein (met zwembad) is ingericht"*. Zij stelt dat verzoekende partij *"nergens aantoonst dat er sprake is van een bosrijke omgeving"*, terwijl *"er op zich amper bebossing voorkomt in de onmiddellijke omgeving"*, waarbij zij verwijst naar de *"correcte voorstelling van de omgeving"* in de bestreden beslissing. Zij wijst op de vaststelling dat er *"in de bestreden beslissing ook aandacht wordt besteed aan de hoogstammige bomen op het perceel"*. Zij besluit dat *"verzoekende partij ten onrechte stelt dat de deputatie onvoldoende rekening heeft gehouden met de (bosrijke) omgeving"*, gezien *"deze wel degelijk in kaart is gebracht en betrokken bij de beoordeling"*, terwijl *"verzoekende partij daarenboven geenszins aantoonst dat de deputatie zich bij de beoordeling van het dossier en specifiek de onmiddellijke omgeving zou gebaseerd hebben op feitelijk foutieve gegevens, noch dat de deputatie hierdoor dan tot een andere beslissing zou zijn gekomen"*.

Specifiek wat betreft de woonverdichting en de integratie in de woonomgeving merkt zij op *"dat één en ander het gevolg is van het RUP dat het gebied als een 'gewoon' woongebied heeft aangeduid, terwijl ook kan worden gewezen op het principe van inbreiding"*, waarbij *"deze beleidsvisie (omtrekt inbreiding en verdichting) reeds enige tijd geleden is ingezet"*. Zij meent dat *"verzoekende partij ten onrechte stelt dat artikel 7 geen woonverdichting zou toestaan"*, en wijst op de vaststelling dat de bestreden beslissing *"een voldoende (en correcte) afweging"* maakt van de integratie van de aanvraag in de woonomgeving, terwijl *"verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de bestreden beslissing zou gesteund zijn op foutieve feitelijke gegevens of dat deze beoordeling omtrent de toets met artikel 7 van het GRUP onredelijk zou zijn"*.

5.

Tweede tussenkomende partij herneemt de argumentatie uit haar administratief beroepschrift, en sluit zich aan bij de argumentatie van verzoekende partij in het verzoekschrift.

6.

Verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota in hoofddorde de argumentatie uit haar verzoekschrift. Zij merkt nog op dat *"het deelproject 'Parkbos' evidentierwijze in het buitengebied ligt, en hier helemaal geen woonkernen zijn, enkel verspreide woningen met zeer lage dichtheid"*, waarbij zij meent dat *"de rechtszekerheid van de burger wordt geschonden met slechte definities"*. Zij benadrukt dat zij *"in bosrijk gebied"* woont, en weerlegt *"de totaal foutieve vaststelling/bewering van tussenkomende/verwerende partij"* dat haar tuin *"enkel een grasveld zou zijn"*. In dit kader wijst zij op de vaststelling dat door het GRUP *"de woonzone aan de overkant van de Klossestraat is afgeschaft en vervangen door bosgebied"*, hetgeen *"zonder enige twijfel de werkelijke intenties van de overheid aantoonst in de directe nabijheid (enkele meters) van de Vogelheide"*.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met hetzij stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, hetzij een goede ruimtelijke ordening. Een stedenbouwkundig voorschrift betreft overeenkomstig de definitie in artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO (onder meer) een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verwerende partij dient als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de voorschriften van het geldende GRUP en aan de goede ruimtelijke ordening, en of gebeurlijke afwijkingen op deze voorschriften kunnen worden beschouwd als (toegelaten) beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ligt de aanvraag binnen de perimeter van het GRUP, in een woongebied. De aanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP, waarvan de relevante bepalingen respectievelijk luiden als volgt:

“Artikel 1: Groenpool Parkbos (Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur)

Artikel 1.1: Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten.

...

Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en de identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.

...

Artikel 7: Woongebied (Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘wonen’)

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden. ...”

In het besluit van de Vlaamse regering van 9 juli 2010 houdende de definitieve vaststelling van het GRUP wordt daaromtrent het volgende overwogen:

“
... ”

Overwegende dat in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Gent en ten dele ook in het gewestelijk RUP groenpool Parkbos, stedelijke woongebieden en randstedelijke woongebieden worden bestemd met het oog op het voeren van een aanbodbeleid voor wonen in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat in het voorbereidende proces van visievorming is uitgegaan van een gedifferentieerd pakket van maatregelen en acties, waarvoor initiatieven en maatregelen van diverse overheden en instanties en van particulieren noodzakelijk zijn; dat doelstellingen geformuleerd zijn voor het verlagen van de leegstand, het stimuleren van wonen boven winkels, de reconversie van bestaande gebouwen en sites en het versneld benutten van bestaand juridisch aanbod; dat dergelijke maatregelen best gekaderd worden in een lokaal gestuurd woonbeleid en stadsvernieuwingsbeleid; dat in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet wordt op het verhogen van het juridisch aanbod door een herbestemming van gebieden geschikt voor wonen; dat het gaat om nieuwe gebieden in de stedelijke agglomeratie en in randstedelijke woonkernen die reeds een goede ontsluiting met openbaar vervoer kennen; dat in bestaande woongebieden met potenties voor een hogere woondichtheid gerichte herbestemming worden doorgevoerd van bestaande bijzondere plannen van aanleg; dat hiertoe de afweging met andere functies en met name de landbouw gebeurd is; dat anderzijds geen bijkomend woonaanbod wordt voorzien door het wijzigen van bestemming van individuele kavels in of aansluitend bij linten of kleine woongroepen; dat in het voorliggende GRUP groenpool Parkbos voornamelijk mogelijkheden geboden worden om bestaande woningen te bestendigen, hetzij woningen gelegen in bestaande woongebieden en verkavelingen, hetzij zonevreemde woningen; dat in het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent voldoende aanbod is gecreëerd om de taakstelling voor wonen in te vullen;

... ”

3.

Ongeacht de discussie in hoeverre er aldaar een verdichting kan worden gerealiseerd door het opsplitsen van een kavel in een niet vervallen verkaveling in drie kavels, diende verwerende partij (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) (alleszins) te onderzoeken in hoeverre de beoogde nieuwe kavels *“landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden”*.

In de bestreden beslissing wordt daaromtrent (onder de titel *“de juridische aspecten”*) geoordeeld dat *“de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning louter uitgaat van de functie ‘wonen’ en zich hiermee conformeert met de toegelaten bestemmingen”*; dat *“de te realiseren woonfunctie aansluit bij de context van de reeds aanwezige woonbebouwing in de onmiddellijke omgeving”*; en dat *“artikel 7 tevens een aantal inrichtingsprincipes opsomt die moeten gerespecteerd worden”*, maar *“de aanvraag geen afzonderlijke bijgebouwen voorziet op de gebiedsgrens van het woongebied en hiermee voldoet aan het (enige) inrichtingsprincipe dat op onderhavig ontwerp van toepassing is”*. Voorts wordt geoordeeld dat *“ook de generieke voorschriften (artikel 1) van het GRUP van toepassing (zijn) op de aanvraag”*, die *“niet strijdig is met dit voorschrift”*, gezien *“het aanvaardbaar is dat een perceel van ca. 3.500 m² heden ten dage in kleinere loten opgesplitst wordt, maar het verschil toch nog redelijke proporties moet aannemen opdat het perceel een ‘harmonisch geheel’ zou blijven vormen met zijn omgeving”*, en gezien *“3 loten van ruim 1.000 m² groot bijvoorbeeld ook in een woonpark toelaatbaar zijn”*.

Gelet op geciteerde tekstfragmenten blijkt niet dat verwerende partij een degelijk onderzoek voerde naar de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Uit de bestreden beslissing blijkt met name niet afdoende op basis waarvan er wordt geoordeeld dat de aanvraag het draagvlak van de bosrijke omgeving (redelijkerwijze) niet overschrijdt, waarbij deze omgeving (ook) onder meer de aanpalende percelen met de bestemming ‘boskerngebied’ omvat. Dit geldt des te meer in het licht van de niet betwiste vaststelling dat de

aanvraag op het betreffende perceel (waarvan *“het groene karakter”* in de bestreden beslissing expliciet wordt erkend) bijkomende bebouwing en verharding voorziet en het rooien van bestaande hoogstammige bomen (zoals blijkt uit de overweging in de bestreden beslissing dat *“de bouwzones werden gereduceerd om t.o.v. het merendeel van de bestaande hoogstammige bomen een afstand van minstens 5 m te respecteren”*), terwijl het GRUP (conform artikel 1) globaal *“bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling”* beoogt.

De vaststelling dat verwerende partij de *“belangrijke bekommernis”* deelt *“dat er voldoende garanties zijn”* dat *“het bestaande hoogstammige groen, wat de landschappelijke kwaliteit van de omgeving typeert, maximaal wordt gevrijwaard en zo mogelijk versterkt”*, en dat zij overweegt dat *“de beoogde kavelindeling dit toelaat door het respecteren van een afstand van minstens 5 m van de bestaande hoogstammige bomen, zodat voldoende overlevingskansen worden geboden voor het bestaande hoogstammig groen”*, doet geen afbreuk aan voormelde vaststelling, gezien de bosrijke ‘omgeving’ zoals gesteld meer behelst dan het op te splitsen perceel. Dit geldt des te meer in het licht van de overweging dat *“er tot nader order nog geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het rooien van hoogstammige bomen”* en dat *“de noodzaak hiervan zal worden afgewogen op het moment van de verplichte stedenbouwkundige vergunningsaanvraag”*, waarbij het alsdan *“niet is uitgesloten dat er bijkomende aanplant van (hoogstammig) groen wordt opgelegd”*. Een verkavelingsvergunning geeft enerzijds zekerheid aan de kopers van de kavels dat deze kavels daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komen, terwijl er anderzijds stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd die voor het betrokken terrein de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elke kavel van toepassing zijn en reglementair van aard zijn. Gezien er in het kader van voorliggende aanvraag wordt geoordeeld omtrent de principiële vraag of het betreffende perceel in aanmerking komt voor de beoogde ‘verdichting’, stond het aan verwerende partij om (tevens) te oordelen in welke mate de voor de verdichting noodzakelijke rooiwerken zich inpassen in het draagvlak van de bosrijke omgeving, en kon zij daarvoor niet verwijzen naar de navolgende beoordeling van de bouwaanvragen voor de beoogde stedenbouwkundige handelingen op de nieuwe kavels. Bovendien dient verwerende partij in het kader van deze beoordeling (ook) niet louter rekening te houden met de impact van de aanvraag op de bestaande hoogstammige bomen, gezien een ‘bos’ (conform de definitie in artikel 3, §1 Bosdecreet van 13 juni 1990) meer behelst dan enkel hoogstammige bomen, en tevens onder meer houtachtige struikvegetaties omvat.

4.

In de rand van voormeld oordeel wordt nog opgemerkt dat in de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd op basis waarvan verwerende partij haar standpunt steunt dat uit de planningshistoriek van het te herverkavelen perceel, en in het bijzonder de omvorming door het GRUP van de (voormalige) (gewestplan)bestemming ‘woongebied met landelijk karakter’ tot ‘woongebied’, blijkt *“dat de overheid hier een grotere woondichtheid wenst dan voorzien in huidige verkaveling, vanuit het oogpunt van een zuinig en duurzaam ruimtegebruik”*.

Zoals blijkt uit de toetsing in de bestreden beslissing van de aanvraag aan het GRUP, wordt niet betwist dat artikel 7 GRUP, dat betrekking heeft op enkele specifiek op het grafisch plan bestemde woongebieden (die *“zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven”*), moet worden samen gelezen met artikel 1 GRUP, dat het plangebied principieel bestemt *“voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling”*. Uit de samenlezing van beide toepasselijke artikelen blijkt niet dat de plannende overheid aldaar streeft naar een verdichting ten opzichte van de bestaande toestand uit hoofde van de verkaveling, die (tot nader order) wordt geacht de goede ruimtelijke ordening te garanderen. De betreffende verkaveling (waarvan de wijziging wordt gevraagd) werd in het kader van de definitieve vaststelling van het GRUP niet herzien dan wel opgeheven (overeenkomstig het indertijd toepasselijke artikel

4.6.5, §1 VCRO), zodat deze vergunning vanuit planmatig oogpunt klaarblijkelijk niet als achterhaald werd beschouwd en er geen andere invulling van de bestaande kavels werd vooropgesteld.

Deze zienswijze vindt steun in de vaststelling dat artikel 8 GRUP inzake de bestemming “*Randstedelijk woongebied*” een verdichting wel expliciet als doel stelt. Er wordt daarin met name bepaald dat “*de ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod*”, in functie waarvan tevens meerdere “*inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden*”, zoals “*wonen onder de vorm van meergezinswoningen in appartementvilla’s*”; “*het bouwen van meerdere lagen met een maximum van drie bouwlagen*”; en “*het minimum aantal wooneenheden bedraagt 40*”. Voormelde zienswijze vindt tevens steun in de (hoger geciteerde) overwegingen in het besluit van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het GRUP, waaruit blijkt dat middels de (her)bestemming van stedelijke en randstedelijke woongebieden een aanbodbeleid voor wonen wordt gevoerd conform de opties in het RSV, waarbij “*in bestaande woongebieden met potenties voor een hogere woondichtheid gerichte herbestemming(en) worden doorgevoerd van bestaande bijzondere plannen van aanleg*”, en waarbij “*in het voorliggende GRUP voornamelijk mogelijkheden geboden worden om bestaande woningen te bestendigen, hetzij woningen gelegen in bestaande woongebieden en verkavelingen, hetzij zonevreemde woningen*”, gezien er “*in het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent voldoende aanbod is gecreëerd om de taakstelling voor wonen in te vullen*”. In die optiek kon er in de bestreden beslissing bij het onderzoek naar de wenselijkheid van verdichting in de bestaande verkaveling binnen de bestemming ‘woongebied’ (artikel 7) geen abstractie worden gemaakt van de (enigszins contrasterende) bestemming ‘randstedelijk woongebied’ (artikel 8), noch van de overwegingen in het besluit van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het GRUP.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Gelet op de beoordeling van het eerste en het tweede middel, dienen de overige middelen niet te worden beoordeeld, temeer dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

VIII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Verzoekende partij vordert geen rechtsplegingsvergoeding.

2.

Eerste tussenkomende partij verzoekt om “*de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding van 700 euro*”, ten laste te leggen van verzoekende partij. Wat betreft het door eerste tussenkomende partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partij), gezien eerste tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar

tussenkost dan ook zelf te dragen. Wat betreft de gevorderde rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat “*de tussenkostende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten*”. De vordering van tussenkostende partij inzake de kosten wordt verworpen

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkost, respectievelijk van mevrouw Ilse VERMEULEN en van de heer Roland SLOCK, zijn ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 18 mei 2017, waarbij aan eerste tussenkostende partij een vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het wijzigen van een verkaveling door het verder opdelen van een lot voor open bebouwing (lot 1) in drie nieuwe loten voor open bebouwing, op een perceel gelegen te 9052 Zwijnaarde (Gent), Vogelheide 27, met als kadastrale omschrijving Zwijnaarde, 24^{ste} afdeling, sectie A, nummer 417b, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over de administratieve beroepen van onder meer verzoekende partij en twee tussenkostende 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 kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De respectievelijke kosten van tussenkost, telkens bepaald op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van de respectievelijke tussenkostende partijen.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE