

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0797
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0160/A

Verzoekende partijen	1. de bvba T.C.M. 2. de heer Marc MAES vertegenwoordigd door advocaat Sofie DE MAESSCHALCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELEDE
Tussenkomenende partij	de heer Philippe HUYGHE vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 8 juni 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend op het perceel gelegen te 9111 Sint-Niklaas, Eikenlaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummer 696a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 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 partijen dienen 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 27 juni 2017.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Roy VANDERCRUYSEN die *loco* advocaat Wim DE CUYPER voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 3 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen aan de Eikenlaan.

Het perceel maakt als lot een deel uit van de op 2 januari 1974 vergunde verkaveling nr. B276, bestaande uit vier loten voor vrijstaande woningbouw. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, ligt het goed gedeeltelijk in woonparkgebied, gedeeltelijk in agrarisch gebied.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van het lot in twee bouwkavels die voor vrijstaande woningen bestemd worden. De te vormen kavels hebben elk een oppervlakte van ongeveer 1.090 m². De voorgestelde verkavelingsvoorschriften laten de oprichting toe van eengezinswoningen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,25 meter en een maximale nokhoogte van veertien meter. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17,90 meter.

Het verkavelingsontwerp bakent zijdelingse bouwvrije stroken van vier meter af. Het in agrarisch gebied gelegen gedeelte (loten 1C en 1D) wordt uit de verkaveling gesloten. Het bij de aanvraag gevoegde boscompensatieplan stelt een totaal te ontbossen oppervlakte van 855 m² voorop. Als te behouden bos wordt een totale oppervlakte van 3.516 m² opgegeven.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 23 februari 2015 tot en met 24 maart 2015 gehouden wordt, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De technische dienst van de stad Sint-Niklaas adviseert op 25 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De milieudienst van de stad Sint-Niklaas brengt op 13 maart 2015 het volgend ongunstig advies uit:

“...
I. Bos

Het perceel is meer dan 22 jaar bebost met een homogene aanplant van zilverspar. Ontbossen in de agrarische zone is dus verboden.

De aanvrager vraagt de ontbossing van 855m² aan in de zone voor woonpark. Er werd een compensatievoorstel voor ontbossing toegevoegd aan de aanvraag.

II. Ruimtelijke ordening

De voorschriften voor de bestemming 'woonpark' worden in het ontwerpplan gevolgd. Gezien de beperkte grootte van het perceel blijkt de voorgestelde inplanting van de kavels echter de naleving van de voorschriften op het terrein nagenoeg onmogelijk te maken. Het onbebouwde terrein moet namelijk worden aangelegd met hoogstammige groen, om de bosrijke sfeer te beschermen. Aan beide zijden van de kavels is 4 meter vrijgehouden voor hoogstammig groen. Dit blijkt niet voldoende om op een duurzame wijze bomen aan te planten of behouden. De aanvraag wordt dan ook ongunstig geadviseerd.

III. Waterloop/Gracht

De aanvrager wenst een gracht tussen de voorgestelde woonkavels en de Eikenlaan te dempen. Het beleid van het stadsbestuur richt zich op het heropenen of open houden van grachten en waterlopen om ruimte te geven aan water. De bereikbaarheid van het perceel kan gewaarborgd worden door het plaatsen van een duiker. De gracht hoeft dus niet over de volledige lengte gedempt te worden.

...

Het agentschap voor Natuur en Bos (vervolgens: ANB) brengt op 17 maart 2015 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Bespreking boscompensatievoorstel

(...)

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd. (...)

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

Deze aanvraag betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften in functie van het bouwen van 2 eengezinswoningen.

De ontbossing van beide loten in woonpark bedraagt ongeveer 40 %.

In dit verkavelingsvoorstel is realistisch gezien geen volwaardig groen- en bosbehoud mogelijk. De zijdelingse stroken bos zijn veel te smal naar een kwalitatief bosbehoud toe. Strookjes bos van 3 meter zijn nauwelijks nog bos te noemen.

De percelen (1000 m²) zijn volgens woonparknormen ook zeer klein.

Sommige gemeenten vragen loten van minimum 1500 m² om aan de voorwaarden uit de omzendbrief te kunnen voldoen. In deze aanvraag wordt het moeilijk tot onmogelijk om twee woningen in deze verkaveling te realiseren in functie van het vereiste bos- en groenbehoud.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert om het perceel niet te splitsen en het perceel te bebouwen met respect voor het bebost karakter.

Het is enkel de oppervlakte in woonpark die gehanteerd wordt om de maximale ontbossing te bepalen, de bosoppervlakte in agrarisch gebied komt niet in aanmerking.

Het bos heeft een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met de onderstaande bepalingen

Omzendbrief Ruimtelijke Ordening (8 Juli 1997) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 - specifiek het behoud van het huidige groen en bos in woonparken

De ontbossing is niet conform met de bestemming woonpark.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 mei 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas weigert op 8 juni 2015 een wijzigingsvergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert:

“ ...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens de plannen + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (K.B. 07-11-1978) gelegen in woonpark. (...)

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed maakt als lot 1 deel uit van een niet-vervallen verkaveling (nummer B276, verg. d.d. 02-01-1974).

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, vandaar de gevraagde verkavelingswijziging.

(...)

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Volgens de oorspronkelijke voorschriften hebben de bouwvrije zijdelingse stroken een minimum breedte van elk 8 m, men wil deze afstand verminderen naar 4 m. In woonparkgebieden nemen de groene ruimten verhoudingsgewijs grote oppervlakten in. Het is belangrijk dat de groene ruimten zichtbaar zijn tot aan de straatzijde. Een bouwvrije strook van 4 m is onvoldoende om de bebouwing in te bedden in de groene ruimte. Ook het Agentschap voor Natuur en Bos en de stedelijke milieudienst hebben voor dit aspect van de aanvraag een ongunstig advies verleend. Het verkavelingsvoorstel is niet realistisch gezien er geen volwaardig groen- en bosbehoud, mogelijk is. De zijdelingse stroken van 4 m zijn te smal en laten geen kwalitatief bosbehoud toe. In deze omgeving is een zijdelingse strook van 4 m niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Het dempen van de gracht is noodzakelijk om de gevraagde wijziging mogelijk te maken, aangezien ze gelegen is in de bouwzone. De gevraagde inbuizing van de gracht is in het kader van het integraal waterbeleid niet wenselijk. De gracht moet open gehouden blijven maar zou eventueel verplaatst kunnen worden.

Het ontwerp houdt tot slot onvoldoende rekening met de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25-1-2002 en 25-10-2002. De maximale bebouwde oppervlakte van 250 m² wordt overschreden.

Het bouwblok heeft een grondoppervlakte van circa 250 m² en in de voorschriften worden ook bijgebouwen toegelaten met een maximale oppervlakte van 80 m². Een overschrijding van deze oppervlakte is gelet op de geringe perceelsoppervlakte van circa 1000 m² zeker

niet aan de orde. De oppervlakte van de kavels bereikt nipt de ondergrens die wordt vooropgesteld in de omzendbrief. De bebouwing is te zwaar in relatie tot de kavelgrootte. Er wordt in het ontwerp te weinig gestart vanuit het behoud van het bestaande groen en te weinig rekening gehouden met de perceelsverdeling in de nabije omgeving. De gevraagde opdeling naar 2 kavels is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen partij op 7 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 27 augustus 2015 om het beroep niet in te willigen en een wijzigingsvergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Woonparken zijn in eerste instantie bestemd voor het rustig verblijven in het groen waarbij de woondichtheid gering is en de groene ruimtes verhoudingsgewijs grote oppervlaktes beslaan.

Uit onderzoek is gebleken dat het eigendom gelegen is binnen dergelijke parkachtige woonomgeving waarvan de ordening grotendeels vastligt door de bestaande perceelsstructuren. Nieuwe verkavelingsaanvragen of inbreidingen dienen met de nodige omzichtigheid behandeld en te streven naar: een lage bezetting, de bebouwing beperken zowel naar oppervlakte als volume en de bestaande parkwaarden niet aantasten. Dergelijke beoordelingsbevoegdheid is trouwens ook reeds voorzien in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het opsplitsen van het lot 1 van een verkaveling in 2 kleinere loten voor vrijstaande eengezinswoningen. Essentieel bij de beoordeling van deze aanvraag is de vraag of het gevraagde verenigbaar is met de geldende gewestplanbestemming van woonpark, met andere woorden of de gemiddelde woningdichtheid als gering kan beoordeeld worden en of de groene ruimten een verhoudingsgewijs inderdaad grote oppervlakte beslaan.

Het oorspronkelijke lot 1 heeft een oppervlakte binnen de bestemming woonpark van ongeveer 2200m², hetgeen in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving. De oorspronkelijke verkaveling werd volledig in de geest van het woonpark opgemaakt.

Het opsplitsen van het lot in 2 kleinere loten heeft tot gevolg dat deze loten slechts 1090m² groot zijn, hetgeen volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen het absolute minimum is voor woonpark. In de onmiddellijke omgeving langs de Eikenlaan komen evenwel geen percelen voor met een gelijkaardige oppervlakte. De kleinste percelen in de omgeving

hebben een oppervlakte van 1300m² à 1500m², de gevraagde verkavelingswijziging schaadt derhalve het specifieke karakter van de wijk.

Door de verdeling van het lot moet bovendien een belangrijk aandeel hoogstammig groen verdwijnen, in het bijzonder ter hoogte van de bouwvrije zijdelingse stroken, welk een karakteristiek onderdeel van de woonparkomgeving uitmaakt. Zowel het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos als het advies van de dienst milieu van de stad zijn om die reden negatief: de ontbossing van beide loten binnen de bestemming woonpark bedraagt ongeveer 40%. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen volgens het verkavelingsplan 4m, waarbij 1m rondom de bouwzone mee wordt ontbost. Hierdoor rest slechts een strook van 3m breed, hetgeen te smal is in functie van het vereiste bos- en groenbehoud. In deze strook zullen de bomen onvermijdelijk verdwijnen en plaats maken voor laagstammig groen en gras, hetgeen niet strookt met de bestemming woonpark dat erop gericht is het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden. Op de aanpalende percelen werd het hoogstammig groen wel doorgetrokken tot aan de straat, waardoor de omgeving getypeerd wordt door een bosrijke sfeer. De geplande verkavelingswijziging doet bijgevolg afbreuk aan de essentie van de oorspronkelijke verkaveling.

De voorgestelde verkaveling leidt bovendien tot een buitenschalige bebouwing tegenover de omgeving die gekenmerkt wordt door landelijke woningen van meestal één bouwlaag onder zadeldak met verhoudingsgewijs een beperkte bebouwde oppervlakte. Huidig ontwerp voorziet de mogelijkheid tot het oprichten van een woning tot op 4m van de zijdelingse perceelsgrenzen, met 2 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 6,25m en nokhoogte van 14m. Bovendien kunnen in de tuinzone volgende constructies worden opgericht: tuinberging, poolhouse, serre, zwembad of vijver met een totale oppervlakte van 80m². Volgens artikel 4 van de voorschriften kan in de tuinzone eveneens een garage worden ingeplant, hoewel artikel 5 hierover niets vermeldt. Alleszins laten de voorschriften buiten de bouwzone, welke reeds een oppervlakte van 250m² bedraagt, ook in de tuinzone een ruime bebouwing toe. Dit is vooreerst in strijd met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Bovendien leidt dit tot een te grote bezettingsgraad voor in woonpark waar de woondichtheid gering dient te zijn. Binnen het woonpark beschikken de loten verhoudingsgewijs over nog weinig groen.

...

Na de hoorzitting van 8 september 2015 beslist de verwerende partij op 1 oktober 2015 om het beroep in te willigen en een wijzigingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag beoogt het opsplitsen van lot 1, deel uitmakend van de op 2 januari 1974 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, in twee loten voor vrijstaande bebouwing.

Het desbetreffend terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren. De bouwplaats ligt in woonpark.

(...)

Waar de aanvraag gericht is op het oprichten van twee vrijstaande ééngezinswoningen is de aanvraag in overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift van artikel 5.1.0. van voornoemd K.B. van 28 december 1972.

Woonparken zijn in eerste instantie bestemd voor het rustig verblijven in het groen waarbij de woondichtheid gering is en de groene ruimtes verhoudingsgewijs grote oppervlaktes beslaan.

De beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met deze criteria én dus het desbetreffende bestemmingsvoorschrift is ook reeds voorzien in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van de artikelen 1.1.4. en 4.3.1. van de V.C.R.O., zodat wordt verwezen naar hetgeen volgt.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het opsplitsen van het lot 1 van een verkaveling in 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen, met een respectievelijke oppervlakte van elk 1090 m².

De omzendbrief van 8 juli 1997 (gewijzigd via omzendbrief dd. 25.01.2002 en 25.10.2002) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en gewestplannen geeft nadere richtlijnen inzake het bestemmingsvoorschrift "woonpark".

Uit deze - weliswaar niet bindende richtlijn - blijkt dat wat de perceeloppervlakte betreft, wordt gestreefd naar kavels van 1000 à 2000m².

Met inbegrip van de eventuele afzonderlijke gebouwen zou de bebouwbare oppervlakte slechts 250m² mogen bedragen en mag de constructie maximaal uit twee bouwlagen bestaan. De inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

Tenslotte en om evidente redenen moet het perceel palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

Essentieel bij de beoordeling van deze aanvraag is de vraag of het gevraagde, rekening houdende met het bestemmingsvoorschrift van woonpark en de desbetreffende richtlijnen, verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Nazicht van o.m. de kadastrale plannen én luchtfoto's toont aan dat de Eikenlaan wordt gekenmerkt door percelen van diverse grootte en bebouwing, waarbij meerdere bebouwde percelen (o.m. deze aan de overzijde van de aanvraag) al dan niet deels in het achterliggend agrarisch gebied zijn vertuind en niet (dicht) bebost.

Wat de grootte van de percelen betreft werd o.m. bij besluit van het college van Sint-Niklaas dd. 22 oktober 1990 (nr. 5/46021/1371/1) de verkavelingsvergunning verleend met betrekking tot het kadastraal perceel Sectie B nrs. 245 voor het oprichten van drie vrijstaande ééngesinswoningen op loten met een oppervlakte van respectievelijk 1260m², 1050m², 1060m² en bouwvrije zijdelingse stroken van 4m.

O.m. de kadastrale percelen 720a tot 722h, 282c tot 283a en de overliggende percelen 207c tot 207a zijn qua oppervlakte en configuratie, althans voor het gedeelte gelegen in het woonpark, voldoende vergelijkbaar met de loten voorwerp van huidige aanvraag.

Beide gevraagde loten beantwoorden met een oppervlakte van beiden 1090m² aan de richtlijnen van de omzendbrief en zijn aanvaardbaar in de onmiddellijke omgeving mits de bebouwing beperkt blijft, ter vrijwaring en/of ontwikkeling van de groenaanleg.

De aanvraag voorziet een maximum bebouwbare oppervlakte voor de oprichting van een vrijstaande ééengezinswoning van maximum 250m². Daarnaast kunnen overeenkomstig de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften in de tuinzone volgende constructies worden opgericht: tuinberging, poolhouse, serre, zwembad of vijver met een totale oppervlakte van 80m². Volgens artikel 4 van de voorschriften kan in de tuinzone eveneens een garage worden ingeplant, hoewel artikel 5 hierover niets vermeldt. Alleszins laten de voorschriften buiten de bouwzone, ook in de tuinzone een ruime bebouwing toe. Dit is vooreerst in strijd met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen én leidt, gelet op de oppervlakte van 1090m² per kavel, tot een te grote bezettingsgraad van het perceel.

(...)

Ten einde de bezetting van de loten in overeenstemming te brengen met het bestemmingsvoorschrift én de onmiddellijke omgeving dient als bijzondere voorwaarde te worden opgelegd de bebouwbare oppervlakte van de woning en alle gebeurlijke (al dan niet vrijstaande, al dan niet vergunningplichtige) constructies en handelingen, afgezien de strikt noodzakelijke opritten en paden, samen te beperken tot maximum 250m².

In de Eikenlaan komt een zeer verscheiden bebouwing voor, gaande van landelijke woningen van meestal één bouwlaag onder zadeldak, anderen met twee bouwlagen onder zadeldak tot uitgesproken moderne woningen met twee bouwlagen onder plat dak.

De bij de aanvraag horende stedenbouwkundige voorschriften laten de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning toe, met een maximum kroonlijsthoogte van 6,25m en nokhoogte van 14m toe onder een vrije dakvorm. De mogelijkheid tot het oprichten van twee bouwlagen is in overeenstemming met de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Mits beperking, door de passende bijzondere voorwaarde(n), van de bezettingsgraad op het perceel, het behoud en/of aanleg van groen en de bouwvrije strook tussen de respectievelijke perceelgrenzen van minimum 4m is het voorgestelde bouwprogramma ook qua volume aanvaardbaar in de omgeving.

Overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 moet het niet-bebouwbare gedeelte aangelegd worden met hoogstammig groen of dient het bestaande te worden bewaard. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke. Overeenkomstig het boscompensatieplan zal maximum 109m² per perceel worden ingenomen voor het aanleggen van grasperken of maximum 10% van de perceeloppervlakte. Op beide loten samen wordt een zone van 855m² ontbost en wordt 3516m² bos behouden.

Uit het boscompensatieplan blijkt aldus dat zowel in verhouding tot de bebouwbare oppervlakte het bestaande bos maximaal wordt behouden en zeker de voortuin van beide loten samen en de tussen beide woningen liggende zone, samen met de achtertuin en aansluitend deel in het agrarisch gebied, het homogeen bebost karakter zal behouden. Aldus zal zonder enige twijfel, zoals bij de aanpalende percelen in de voortuinen, het hoogstammige groen worden doorgetrokken tot aan de straat.

De bouwvrije stroken van 4m ten opzichte van de perceelsgrenzen laten wel degelijk toe bestaande hoogstammen in deze zone te behouden, dan wel nieuwe aan te planten, zeker nu de minimum plantafstand tot de perceelgrens overeenkomstig burgerrechtelijke bepalingen (behoudens verjaring voor de bestaande hoogstammen) 2m dient te bedragen. Ook in de onmiddellijke omgeving werden de bouwvrije stroken weliswaar veelal in groen aangelegd, maar is geen sprake van homogene bebossing. Het bestemmingsvoorschrift vereist dat de “groene ruimten” verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Dit vereist niet dat het volledige terrein wordt “bebost”. Het ontwerp laat toe in de bouwvrije zijdelingse stroken de bestaande hoogstammige bomen te behouden en het groen karakter te waarborgen. Op het punt van de groenaanleg wijkt het ontwerp niet af van de omgeving en is het hiermee verenigbaar.

Wat de aanwezige gracht betreft kan het advies van de stedelijke technische dienst en milieudienst worden gevolgd, m.n. dat het niet aangewezen is deze gracht te dempen. Omwille van behoud van aanwezige natuurwaarden en/of de ontwikkeling ervan is het aangewezen deze gracht open te houden of te verplaatsen met behoud van de bestaande buffercapaciteit. Per lot kan één overwelving van maximaal 5 meter worden aanvaard.

Het door appellanten voorgelegd beperkt aangepast plan, waarbij de bestaande gracht in de voortuin wordt verplaatst, kan worden aanvaard. De realisatie ervan dient als bijzondere voorwaarde in het kader van artikel 4.3.1.°§1 in fine VCRO te worden opgelegd.

(...)

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

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- 1. Per lot dient de bebouwbare oppervlakte van de woning en alle gebeurlijke (al dan niet vrijstaande, al dan niet vergunningplichtige) constructies en handelingen samen, uitgezonderd de strikt noodzakelijke opritten en paden, beperkt te blijven tot maximum 250m²*
 - 2. De bestaande gracht dient, overeenkomstig het door appellanten voorgelegd beperkt aangepast plan te worden verplaatst met behoud van de bestaande buffercapaciteit. Per lot kan één overwelving van maximaal 5 meter breedte worden aanvaard, overeenkomstig voornoemd beperkt aangepast plan.*
 - 3. Het advies van de technische dienst van 25 februari 2015 dient te worden nageleefd.*
- ...”*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontlenen een enig middel aan de schending van artikel 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en ontwerp-gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1, §1 VCRO en artikel 4.3.1, §2 VCRO, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

In het eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen:

“ ...

Overeenkomstig artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit zijn woonparkgebieden (woon)gebieden met volgende bijzondere bestemmingsvoorschriften:

(...)

Het staat dan ook vast dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de conformiteit met de geldende gewestplanbestemming concreet moet nagaan 1) wat de impact is van de aanvraag op de gemiddelde woningdichtheid en 2) of de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan.

Er moet worden vastgesteld dat de deputatie in de bestreden vergunningsbeslissing beide aspecten niet, minstens op een foutieve en onzorgvuldige wijze, heeft beoordeeld:

1) *Geen beoordeling van de woningdichtheid*

Op geen enkele wijze heeft de deputatie zich uitgesproken over het aspect van de **woningdichtheid**. Noch de woningdichtheid van de bestreden aanvraag, noch de woningdichtheid van de omliggende percelen, noch de impact van de aanvraag op de gemiddelde woningdichtheid van de verkaveling waar ze deel van uitmaakt heeft de deputatie bij haar beoordeling betrokken. Dit maakt dan ook een rechtstreekse schending uit van het geldende gewestplanvoorschrift.

2) *Foutieve beoordeling inzake de verhoudingsgewijze grote oppervlakte van de groene ruimten*

Wat betreft de **verhoudingsgewijze groene oppervlakte** heeft de deputatie zich beperkt tot volgende argumentatie (...):

(...)

Nochtans moet worden vastgesteld dat deze motieven niet draagkrachtig en zelfs onjuist zijn.

*In dit verband is het essentieel erop te wijzen dat zowel ANB, de milieudienst, het college van burgemeester en schepenen als de PSA de aanvraag negatief hebben geadviseerd/beoordeeld omwille van de **te beperkte bouwvrije stroken van 4 m** die volgens al deze instanties veel te smal zijn om een kwalitatief bosbehoud te kunnen garanderen.*

- *In haar ongunstig advies heeft **ANB** hieromtrent het volgende gesteld:*
(...)

- Ook door de milieudienst werd op 13 maart 2015 om die reden een **ongunstig advies** verstrekt:
(...)
- Het college van burgemeester en schepenen van Sint-Niklaas sloot zich in haar weigeringsbesluit aan bij deze ongunstige adviezen:
(...)
- Vervolgens was ook het verslag van de PSA om dezelfde redenen ongunstig (...):
(...)

De deputatie gaat er in het bestreden vergunningsbesluit daarentegen vanuit dat er wel voldoende hoogstammig groen zal kunnen worden aangelegd, waarbij ze enerzijds stelt dat “op beide loten samen wordt een zone van 855 m² ontbost en wordt 3.516 m² bos behouden”. Deze laatste argumentatie klopt echter niet aangezien de deputatie op die manier ten onrechte ook rekening heeft gehouden met het achterliggende beboste agrarische gebied, dat **expliciet uit de verkaveling wordt gesloten**. Uiteraard mag er bij de beoordeling van het bestemmingscriterium inzake de verhoudingsgewijze groene oppervlakte enkel rekening gehouden met de resterende groene/beboste zones op de betrokken bouwloten zelf. Uw Raad oordeelde reeds herhaaldelijk dat deze laatste beoordeling (“verhoudingsgewijs”) dient te gebeuren **met betrekking tot het perceel zelf** en niet ten overstaan van het ganse woonparkgebied of ten overstaan van de verkaveling waarvan men de wijziging vraagt. Het gaat hier immers om een legaliteitsbeoordeling van de percelen in kwestie, niet over de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening. De deputatie kon dan **ook enkel rekening** houden met **het te behouden bos op de 2 nieuwe bouwloten zelf**, hetgeen zij niet heeft gedaan.

Daarnaast moet worden vastgesteld dat de deputatie eenvoudigweg én totaal in tegenspraak met de negatieve adviezen meent dat de **bouwvrije stroken van 4 m wel voldoende zouden zijn** om de bestaande hoogstammen te behouden dan wel nieuwe aan te planten, “zeker nu de minimum plantafstand tot de perceelsgrens overeenkomstig burgerrechtelijke bepalingen 2 m dient te bedragen”. Deze argumentatie kan niet worden begrepen, aangezien die wettelijk vastgelegde plantafstand net betekent dat er slechts een aanplantingszone van 2 m overblijft. Ook heeft de deputatie geen rekening gehouden met de negatieve adviezen waarin bijkomend op werd gewezen dat er rondom de bouwzone 1 m wordt ontbost, waardoor er slechts een strook van 3 m breed overblijft, “hetgeen te smal is in functie van het vereiste bos- en groenbehoud”. Er resteert met andere woorden slechts een plantzone van 1 m, hetgeen **niet kan volstaan om een volwaardig bosbehoud langs de zijstroken te kunnen realiseren**. Dit geldt des te meer nu de verkavelingsvoorschriften woningen met een nokhoogte van 14 m toestaan. Hoogstammige bomen zijn ook om die reden langs de smalle zijdelingse perceelsgrenzen onmogelijk, gelet op hun uithangende takken, die zullen conflicteren met deze hoge bebouwing.

De bewering van de deputatie dat het ontwerp toelaat “in de bouwvrije zijdelingse stroken de bestaande hoogstammige bomen te behouden en het groen karakter te waarborgen” is dan ook foutief, minstens kennelijk onredelijk.

Er moet worden vastgesteld dat de bestreden vergunningsbeslissing strijdt met artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit en dat de betrokken verkavelingswijziging onverenigbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied.
...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De geringe woningdichtheid, als essentieel kenmerk van de bestemming woonparkgebied, wordt door de deputatie terecht afgeleid uit de grootte van de perceeloppervlakte van de verschillende percelen. Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 vormt ook de perceeloppervlakte immers een maatstaf voor de woningdichtheid. Daarbij stelt de voormelde omzendbrief een kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² voorop inzake de woningdichtheid.

Ook de bebouwbare oppervlakte als indicatie over de woningdichtheid op de percelen wordt door de deputatie betrokken in haar beoordeling van de aanvraag. De deputatie legt zelfs een voorwaarde op waarbij de bebouwbare oppervlakte beperkt dient te blijven aan maximaal 250m², zodat ook op dit punt aan de richtlijnen in de omzendbrief is voldaan.

Daarnaast betreft de deputatie ook de perceeloppervlakten van naburige percelen in haar beoordeling van de woningdichtheid.

Er kan dan ook niet worden ontkend dat de deputatie bij de voorliggende vergunningsaanvraag wel degelijk de woningdichtheid heeft beoordeeld.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen in hun eerste middelenonderdeel dat de deputatie een foutieve beoordeling zou hebben gemaakt van de verhoudingsgewijze grote oppervlakte van groenen ruimte op de kavels.

(...)

De deputatie sluit zich niet aan bij de ongunstige adviezen van ANB en de milieudienst, nu zij terecht vaststelt dat op een afstand van 2m van de perceelsgrens nog de nodige groenbeplanting kan worden aangebracht. Een afstand tot de perceelsgrens van 4m is dan ook zeker voldoende om te voldoen aan de vereiste van bosbehoud. Ook heeft de deputatie terecht opgemerkt dat het bestemmingsvoorschrift vereist dat de “groene ruimten” verhoudingsgewijs een grote oppervlakte moeten beslaan maar dat dit niet vereist dat het volledige terrein wordt “bebost”. Aan dit element is men in de voormelde ongunstige adviezen volledig voorbij gegaan, nu de grootte van de bouwvrije strook daarin enkel wordt beoordeeld in het kader van de “bebouwbare oppervlakte” en dus met betrekking tot de aanplanting van bomen in plaats van ander groen. Bovendien dragen de negatieve adviezen geen elementen aan waarom een bouwvrije strook van 4m te smal zou zijn voor het planten en onderhouden van bomen en ander groen.

De deputatie heeft zowel het aspect van de woningdichtheid als de verhoudingsgewijze aanwezigheid van groene ruimte beoordeeld en kon in alle redelijkheid oordelen dat de aanvraag vergunbaar is. Haar beslissing is afdoende gemotiveerd en is bovendien niet kennelijk onredelijk.

...”

3.

De tussenkomen partij sluit zich aan bij het verweer van de verwerende partij en voegt daaraan toe:

“ ...

A. Verwerende partij heeft de woningdichtheid gemotiveerd.

Ten onrechte stelt verzoekende partij dat verwerende partij geen beoordeling zou hebben gedaan van de woningdichtheid.

In de bestreden beslissing wordt echter dienaangaande gemotiveerd:

(...)

Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat verwerende partij wel degelijk de bouwdichtheid heeft onderzocht en op een afdoende wijze heeft gemotiveerd door te stellen dat er in de Eikenlaan percelen met diverse grootte en bebouwing aanwezig zijn, waarbij er voldoende vergelijkbaar zijn met het voorwerp van de aanvraag. Bovendien werd expliciet aangehaald naar welke percelen wordt verwezen en op welke beslissing verwerende partij steunt.

Verwerende partij heeft dan ook de op haar rustende formele motiveringsplicht nageleefd.

Dat de nadere toelichting bij deze motieven wordt gegeven naar aanleiding van de uiteenzetting ontnemt het draagkrachtig karakter van deze motieven niet. Een beslissing dient in zijn geheel te worden gelezen en niet als losstaande zinnen. (...)

B. Verwerende partij heeft het behoud van het groen afdoende gemotiveerd en heeft geenszins kennelijk onredelijk geoordeeld.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij vooreerst door het opleggen van een voorwaarde de bezettingsgraad van de percelen heeft beperkt tot 250m² (...):

(...)

Daarnaast heeft verwerende partij het groene karakter als volgt beoordeeld (...):

(...)

Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat verwerende partij op afdoende wijze het behoud van het groen karakter heeft gemotiveerd en er geenszins sprake is van een strijdigheid met art. 6.1.2.1.4. van het KB 1972 Gewestplannen.

Vooreerst werd middels een voorwaarde het bebouwbare oppervlakte van het perceel met oppervlakte van 1090m² beperkt tot 250m².

Vervolgens wordt slechts 10% van het perceel zijnde 109m² als te ontbossen zone voor tuin voorzien en 68m² als zone voor de strikt noodzakelijke oprit.

Verwerende partij heeft dan ook terecht gesteld dat het bestaande bos maximaal wordt behouden en zeker de voortuin van beide loten samen en de tussen beide woningen liggende zone, samen met de achtertuin en aansluitend deel in het agrarisch gebied, het homogeen bebost karakter zal behouden.

Hieruit blijkt dat verwerende partij wel degelijk het groene karakter van de loten gelegen in het woonparkgebied heeft beoordeeld.

Bovendien mag niet uit het oog verloren worden dat de uit de verkaveling uitgesloten loten, wel deel uitmaken van het kadastrale perceel. Evenwel worden er geen voorschriften uit de verkaveling op toegepast, maar blijven deze behoren tot het perceel van de bouwaanvraag. Nu deze delen van het perceel bebost zijn, mag verwerende partij met deze bestaande toestand rekening houden.

Dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar het deel van het perceel dat buiten het woonparkgebied gelegen is, is geenszins kennelijk onredelijk. Immers dient verwerende partij in toepassing van art. 4.3.1, §2, 2°, b VCRO rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, zo ook indien deze een andere bestemming heeft. (...)

Nu deze motieven omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met art. 6.1.2.1.4. van het KB 1972 Gewestplannen gelijkend zijn, heeft

verwerende partij de op haar rustende motiveringsplicht nageleefd en heeft zij op zorgvuldige wijze de bestreden beslissing genomen.

Het standpunt van verzoekende partij dat de bouwvrije zijtuinstroken van 4m onvoldoende zouden zijn om aan een volwaardig bosbehoud te kunnen voldoen, gaat uit van een foutieve lezing van de bestemmingsvoorschriften en de foutieve veronderstelling dat het behoud van groen een bosbehoud zou impliceren.

*Terecht kan met verwerende partij worden vastgesteld dat 'Het bestemmingsvoorschrift **vereist dat de "groene ruimten" verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Dit vereist niet dat het volledige terrein wordt "bebost"**.*

De 4m van de bouwvrije strook is voldoende om de bestaande bomen te behouden, tevens kunnen nieuwe bomen en ander groen worden aangeplant binnen deze zone.

Terecht kan bijgevolg door verwerende partij worden gesteld dat het "ontwerp [toe]laat in de bouwvrije zijdelingse stroken de bestaande hoogstammige bomen te behouden en het groen karakter te waarborgen."

Verwerende partij heeft bijgevolg op afdoende wijze de bestreden beslissing gemotiveerd en heeft geenszins art. 6.1.2.1.4 KB 1972 Gewestplannen of het redelijkheidsbeginsel geschonden.

Verzoekende partij voert dan ook alleen opportunitetskritiek aan, welke evenwel niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing kan leiden.

...

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

" ...

1) Geen beoordeling van de woningdichtheid

(...)

*Het louter vermelden van de oppervlaktes van de opgesplitste bouwloten (beiden 1.090 m²) en het louter opleggen van een oppervlaktebeperking inzake de bebouwbare oppervlakte (205 m²) volstaan evident niet als wettelijk vereiste beoordeling omtrent de 'geringe woningdichtheid'. Dit geldt des te meer nu de vergunde verkavelingswijziging neerkomt op een **halvering van de oppervlakte van het initiële verkavelingslot** én een halvering van de bouwvrije zijdelingse perceelsgrenzen (4 m i.p.v. 8 m), terwijl de andere loten uit deze verkaveling en de omliggende percelen wel gekenmerkt worden door zeer ruime oppervlakten met zeer ruime bouwvrije afstanden (minstens 7 m), waarmee de twee nieuwe kleinere bouwloten schril mee in contrast staan.*

Een dergelijke stijlformule kan dan ook niet volstaan. Ook de – foutieve (!) – verwijzing naar andere loten uit de ruimere omgeving is evident niet draagkrachtig als een beoordeling van de vereiste geringe woningdichtheid op het eigen lot (...).

Bovendien is de oplegging van bebouwbare oppervlaktebeperking tot 250 m² eerder een indicatie dat de perceelsopsplitsing in twee kleinere loten op een geforceerde wijze en met miskenning van de gewestplanvoorschriften is doorgevoerd.

2) Foutieve beoordeling inzake de verhoudingsgewijze grote oppervlakte van de groene ruimten

(...)

Wat betreft de deze vereiste, is het essentieel te benadrukken dat zowel ANB, de milieudienst, het college van burgemeester en schepenen als de PSA de aanvraag negatief hebben geadviseerd/beoordeeld omwille van de **te beperkte bouwvrije stroken van 4 m** die volgens al deze instanties veel te smal zijn om een kwalitatief bosbehoud te kunnen garanderen. Er wordt integraal verwezen naar deze ongunstige beoordelingen.

Relevant is dat in de bestreden beslissing zelf wordt aangenomen dat het **hoogstammig groen** kan worden doorgetrokken tot aan de straat, en dat de bouwvrije stroken van 4 m wel nog hoogstammen aan de perceelsgrenzen toelaten:

(...)

Deze motieven zijn niet draagkrachtig en zelfs onjuist, zoals aangetoond in het inleidend verzoekschrift.

De deputatie tracht in haar antwoordnota nu te argumenteren dat de verhoudingsgewijze groene oppervlakten niet zozeer slaat op bebossing, maar dat ook overig groen in aanmerking kan worden genomen. Dit is niet correct:

- Punt is immers dat de deputatie **zelf** in de bestreden beslissing had aangenomen dat 4 m bouwvrije stroken wel volstaan om ‘hoogstammen’ te behouden of aan te planten, en dit volledig in tegenspraak met de gemotiveerde negatieve adviezen van ANB en de PSA. In het verzoekschrift werd erop gewezen dat deze argumentatie foutief aangezien er slechts een **plantzone van 1 m overblijft** (gelet op de wettelijk vastgelegde plantafstand van 2 m en de ontbossing rondom de bouwzone van 1 m breedte), zodat er geen volwaardig bosbehoud langs de zijdelingse perceelsgrenzen kan worden gerealiseerd. Noch de verwerende partij, noch de tussenkommende partij slagen erin om deze kritiek te weerleggen.
- Voor de omschrijving van de “groene ruimten” is het relevant te verwijzen naar de **richtlijnen vervat in de omzendbrief van 8 juli 1997**, waarin duidelijk wordt verwoord dat “groen” wel degelijk slaat op hoogstammige bomen, dewelke aan alle zijden van het perceel moeten worden voorzien:

(...)

De bewering van de deputatie dat het ontwerp toelaat “in de bouwvrije zijdelingse stroken de bestaande hoogstammige bomen te behouden en het groen karakter te waarborgen” is dan ook foutief, minstens kennelijk onredelijk.

Er moet worden vastgesteld dat de bestreden vergunningsbeslissing strijdt met artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit en dat de betrokken verkavelingswijziging onverenigbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag strijdig is met de voorschriften van een gewestplan, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

De verordenende kracht van de gewestplanvoorschriften brengt met zich dat het vergunningverlenend bestuur een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning op haar bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming moet onderzoeken.

2.

Artikel 6 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“ ...

Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. De woningdichtheid:

onder woningdichtheid van een op het plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

(...)

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;

...”

Uit artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit blijkt dat de bestemming van woonpark een nadere aanwijzing van de bestemming van woongebied is, in die zin dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

De in artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit gestelde vereiste dat het groen een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaat, moet per perceel of kavel in het woonpark afzonderlijk worden beoordeeld en niet voor het hele bestemmingsgebied of voor de verkaveling waarvan de wijziging aangevraagd wordt. Het kan niet de bedoeling zijn geweest dat het bestuur bij elke nieuwe vergunningsaanvraag zou moeten evalueren of de groene ruimten verhoudingsgewijs in het hele gebied voldoende behouden blijven, evenmin dat de woningen op een plaats en de groene ruimte op een andere plaats geconcentreerd zouden kunnen worden.

3.1.

Uit het bij de aanvraag gevoegde boscompensatieplan blijkt dat de te ontbossen oppervlakte op beide loten in totaal 855 m² bedraagt, waarvan tweemaal 250 m² voor de bouwzone, tweemaal 109 m² voor de tuinzone, en 68 m² (lot 1A) en 69 m² (lot 1B) voor de oprit in de voortuinzone. De totale behouden beboste oppervlakte, met inbegrip van het gedeelte in agrarisch gebied, bedraagt 3.516 m².

Uit het boscompensatieplan leidt de verwerende partij af dat het bestaande bos “maximaal wordt behouden”, dat wil zeggen dat het homogeen bebost karakter van de voortuin van beide loten samen, de zone tussen de woningen, de achtertuin en het aansluitend deel in het agrarisch gebied behouden blijft.

De toets aan de vereiste van een verhoudingsgewijs grote groene oppervlakte moet betrekking hebben op de in woonpark gecreëerde bouwkvavels 1A en 1B. De verwerende partij heeft niet rechtmatig rekening kunnen houden met de beboste oppervlakte in het achterliggend agrarisch gebied.

De opmerking van de tussenkomende partij dat de uit de verkaveling gesloten loten deel uitmaken van het kadastrale perceel en tot de aanvraag blijven behoren, doet niet ter zake. Evenmin wordt de tussenkomende partij gevolgd waar zij voorhoudt dat de beboste oppervlakte in agrarisch

gebied tot de “in de omgeving bestaande toestand” behoort en dat de verwerende partij met die toestand rekening moet houden. Het is niet omdat de verwerende partij de toets aan de bestemmingsvoorschriften onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening plaatst, dat die toets ook een zaak van goede ruimtelijke ordening is.

Waar de verwerende partij de beboste oppervlakte van de niet in woonpark gelegen en uit de verkaveling gesloten loten 1C en 1D in rekening brengt ter verantwoording van haar beoordeling dat de in woonpark gelegen bouwkvavels aan de vereiste van een verhoudingsgewijze grote oppervlakte groene ruimten voldoen, geeft zij een in rechte onaanvaardbare motivering.

3.2.

De vergunde verkavelingswijziging stelt zijdelingse bouwvrije stroken van vier meter in.

Volgens de stedelijke milieudienst, ANB, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de breedte van de bouwvrije stroken onvoldoende voor een kwalitatief bosbehoud of de aanplant van nieuwe bomen.

De verwerende partij beoordeelt dat anders en overweegt dat de breedte van vier meter toelaat om bestaande hoogstammen in de zone te behouden dan wel nieuwe aan te planten, “zeker nu de minimum plantafstand tot de perceelgrens overeenkomstig burgerrechtelijke bepalingen (...) 2m dient te bedragen”. Het is niet duidelijk hoe die overweging de conclusie ondersteunt dat een breedte van vier meter volstaat voor het behoud of de aanplant van hoogstammig groen. Wat de verwerende partij daarmee zegt, is dat de beschikbare breedte maar twee meter bedraagt.

Bovendien bewaart de verwerende partij het stilzwijgen over de door ANB en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht gemaakte vaststelling dat de aanvraag maar een breedte van drie meter voor bosbehoud of –aanplant laat. Uit het boscompensatievoorstel blijkt dat een meter van de bouwvrije stroken ten behoeve van de tuinzone ontbost wordt. Door uit te gaan van een beschikbare breedte van vier meter volgens de aanvraag, berust de beoordeling op een feitelijk onjuist gegeven. Met de volgens de verwerende partij te respecteren minimale plantafstand zou er aldus zelfs maar een meter resteren.

De repliek van de verwerende partij dat de breedte van de bouwvrije strook niet louter op grond van de “bebossingsmogelijkheid” geëvalueerd mag worden en dat ook de aanplanting van ander groen in aanmerking komt, wordt niet aangenomen. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dan wel dat niet het volledige terrein bebost moet worden, maar gaat zij duidelijk uit van een bebossing in de zijdelingse bouwvrije stroken. De verwerende partij citeert de in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen aangereikte criteria dat het niet-bebouwbaar gedeelte met hoogstammig groen, met behoud van het bestaande, aangelegd moet worden en dat het groen langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen, aangebracht moet worden. Het blijkt dat de verwerende partij zich door die criteria heeft laten leiden en geoordeeld heeft dat de bouwvrije stroken voldoende breed zijn om de bestaande bomen te behouden of nieuwe aan te planten. Met haar repliek argumenteert de verwerende partij tegen die motieven in.

4.

De bestaanbaarheid van de vergunde verkavelingswijziging met de gewestplanbestemming van woonpark wordt in de bestreden beslissing niet deugdelijk gemotiveerd.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philippe HUYGHE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op het perceel gelegen te 9111 Sint-Niklaas, Eikenlaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummer 696a.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij 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 350 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 24 april 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF