

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0165 van 24 maart 2015
in de zaak 1213/0383/SA/3/0358

In zake: de heer **Ferdinand B. JANTZEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Sofie De MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de nv **KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Igor ROGIERS
kantoor houdende te 9270 Kalken, Kalkendorp 17A
waar woonplaats wordt gekozen
en
advocaten Gregory VERHELST en Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 februari 2013, strekt tot de schorsing en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 26 september 2011 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen van 'Laethem Kouter'.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Bunderweg, Molenstraat, Maenhoutstraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 417A, 418, 419, 422D, 423 en 424.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 9 juli 2013 met nummer S/2013/0184 werd de schorsing bevolen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Dit arrest aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 18 juli 2013.

De tussenkomende partij en de verwerende partij hebben respectievelijk met een aangetekende brief van 29 juli 2013 en van 5 augustus 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, eerste lid VCRO.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd in de samenhangende zaak, geregistreerd door de Raad onder het rolnummer 1112/0560/SA/1/0502. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaten Igor ROGIERS en Gregory VERHELST die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE verzoekt met een aangetekende brief van 28 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 29 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van Laethem Kouter”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 mei 2011 tot en met 10 juni 2011, worden 16 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partij.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen brengt op 13 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen brengt op 14 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Gent brengt op 22 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Waterwegen en Zeekanaal NV brengt op 6 september 2011 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 9 september 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

" ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca 2,40 ha en bestaat uit het binnengebied tussen de Maenhoutstraat, Bunderweg, Molenstraat en Latemstraat (kerkhof).

De omgeving wordt gekenmerkt:

- *Aan de west- en zuidzijde van het projectgebied (Maenhoutstraat en Bunderweg) door open en halfopen bebouwing op huiskavels van gemiddelde grootte; langs de Maenhoutstraat komen diverse functies voor zoals handel, diensten, horeca*
- *Aan de oostzijde (Molenstraat / Palepelstraat) door vrijstaande eengezinswoningen op grotere huiskavels*
- *Aan de noordzijde door open gebied (kerkhof)*

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling met aanleg van nieuwe wegenis.

De invulling is uitsluitend voorzien voor woonfunctie als volgt verdeeld:

- *12 kavels voor open bebouwing*
- *2x3 kavels voor gekoppelde bebouwing*
- *4 kavels voor gekoppelde sociale woningen*
- *1 kavel met een meergezinswoning met 8 woonentiteiten*

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is voorzien via de Bunderweg.

Er zijn 23 publieke parkeerplaatsen voorzien waarvan 4 voorbehouden voor minder validen.

Voor de zwakke weggebruikers is er een bijkomende ontsluiting via een voetweg tussen de Maenhoutstraat en de Molenstraat. De bestaande voetweg dient hiervoor gedeeltelijk te worden verplaatst.

De riolering wordt aangelegd volgens een gescheiden stelsel. De DWA leiding wordt aangesloten op de riolering in de Molenstraat. De RWA leiding wordt opgevangen in wadi's met overloop eveneens naar de Molenstraat.

VERSLAG

(...)

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Legaliteitsaspect

De verkaveling is in principe in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gebied.

Goede ruimtelijke ordening

functionele inpasbaarheid

De verkaveling voorziet een gemengd aanbod van eengezinswoningen met mogelijkheid tot beperkte nevenfunctie. De centrumfunctie wordt hiermee aangevuld en versterkt. Gelet op de beperkte ontsluitingsmogelijkheden en de nabijheid van alle sociale- en dienstenvoorzieningen in de onmiddellijke omgeving is een invulling met hoofdzakelijk woonfuncties met een goede sociale mix het meest aangewezen.

mobilitéitsimpact

hoewel de bijgevoegde mobiliteitsstudie het tegendeel beweert, valt te vrezen voor verkeersoverlast op de smalle invalswegen. Vooral het werfverkeer lijkt een bijna onoverkomelijke opdracht. Er dringen zich strikte voorzorgsmaatregelen op.

schaal en inpasbaarheid in de omgeving

De ontwikkeling van het binnengebied met een meergezinswoning omgeven door woningen met twee volwaardige bovengrondse bouwlagen met kroonlijst van 6 m overstijgt de toelaatbare schaal, zeker in vergelijking met de bebouwing op de aangrenzende huiskavels (Molenstraat/Palepelstraat). Bovendien legt de voorziene bouwhoogte een hypotheek op de windvang voor de maalvaardige geklasseerde molen. Een beperking in hoogte en schaal dringt zich op zowel voor wat eengezinswoningen betreft als wat de meergezinswoning betreft.

dichtheid

De dichtheid is verenigbaar met de opties uit het GRS.

(...)

algemene conclusie

In de geest van het GRS blijft een RUP het meest aangewezen instrument voor de ontwikkeling van dit binnengebied. Hierdoor zou beter kunnen ingespeeld worden op de lokale noden, het beheer van de openbare ruimte, de mobiliteit en de inpassing in de ruimere omgeving.

Bij ontstentenis van een RUP kan de verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt gunstig worden beoordeeld mits de naleving van onderstaande stringente voorwaarden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem verleent op 26 september 2011 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Zoneringsgegevens met bijhorende voorschriften

Het perceel ligt volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/9/77) in woongebied met als nadere omschrijving culturele, historische en/of esthetische waarde.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college sluit zich grotendeels aan bij het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar en wenst tevens op redelijke wijze rekening te houden met de bekommernissen die werden geformuleerd in de ontvangen bezwaarschriften. Deze bekommernissen hebben in hoofdzaak betrekking op de rust en de bereikbaarheid, de densiteit en de hoogte van de te bouwen woningen, het residentieel karakter en de parkeerproblematiek.

Om die redenen worden een reeks voorwaarden opgelegd, waarbij we vanzelfsprekend steeds rekening houden met de decretale regelgeving en de daaruit volgende opgelegde verplichtingen en het respecteren van de globale visie inzake ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Voor het overige sluit het schepencollege zich aan bij de planologische opbouw en de motivering volgens het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

(...)

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Overeenkomstig het grond- en pandendecreet art. 4.1.8 dient een sociaal woonaanbod te worden verwezenlijkt van tenminste 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Bij gemeentelijk reglement sociaal wonen (GR 28/03/2011) werd dit percentage opgetrokken tot 15%. Voor onderhavige verkaveling betekent dit $30 \times 0,15\% = 4,5$ woningen en/of kavels. Het verkavelingsontwerp voorziet slechts 4 kavels.

Algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag mits rekening te houden met onderstaande aanvullende voorwaarden.

(...)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 september 2011 HET VOLGENDE:

Rekening houdend met het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar en de ontvangen externe adviezen, beslist het college om de verkavelingsvergunning af te leveren mits hiernavolgende voorwaarden:

(...)

Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal sociale woningen vastgelegd op 4 eenheden en het aantal bescheiden woningen op 6 eenheden. Het aantal wooneenheden binnen de meergezinswoning wordt beperkt tot 6.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 3 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Ook mevrouw Pascale BARBION, mevrouw Cora MIRY, de heer Tom RIEDER, de heer Edouard de MAURISSENS en de heer Etienne VAN DURME tekenen op 3 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij tegen deze beslissing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 februari 2012 om deze beroepen niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 januari 2012 beslist de verwerende partij op 9 februari 2012 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Mevrouw Pascale BARBION, mevrouw Cora MIRY, de heer Tom RIEDER, de heer Edouard de MAURISSENS en de heer Etienne VAN DURME stellen met een aangetekende brief van 27 maart 2012 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging in tegen de beslissing van 9 februari 2012 (rolnummer 1112/0560/SA/1/0502). Met een arrest van 25 juli

2012 met nummer S/2012/0168 stelt de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing onbepaald uit.

De verzoekende partij stelt met een aangetekende brief van 2 april 2012 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging in tegen de beslissing van 9 februari 2012 (rolnummer 1112/0570/SA/1/0514). Met een arrest van 25 juli 2012 met nummer S/2012/0167 stelt de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing onbepaald uit.

Op 1 maart 2012 meldt de brandweer van de stad Gent aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem dat de bereikbaarheid van de verkaveling en van de meergezinswoning voor de voertuigen van de brandweer niet gegarandeerd is. Naar aanleiding van een plaatsbezoek, uitgevoerd op 17 februari 2012, bleek dat (1) aanrijden via de Bunderweg niet mogelijk is wegens éénrichtingsverkeer in de richting van de Maenhoutstraat en dat (2) aanrijden via de Oudburgweg niet mogelijk is voor de autoladder en dat afdraaien richting Bunderweg, waar de verkaveling op uitkomt, evenmin mogelijk is omdat deze afbuiging/bocht te smal is.

Op verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem bevestigt de brandweer van de stad Gent op 4 mei 2012 het voorwaardelijk gunstig advies van 22 augustus 2011, mits vanuit de Kortrijksesteenweg wordt aangereden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem stelt op 7 november 2012 een willig beroep in bij de verwerende partij tegen de beslissing van 9 februari 2012. Het college stelt dat de beslissing van 9 februari 2012 onuitvoerbaar is aangezien ze in haar geheel voorwaardelijk is gekoppeld aan de verplaatsing van de buurtweg, wat niet kan, en daarom vraagt het college om de beslissing te herzien.

De verwerende partij beslist op 13 december 2012 vervolgens om de beslissing van 9 februari 2012 in te trekken en tevens om het beroep van de verzoekende partij, evenals van mevrouw Pascale BARBION, mevrouw Cora MIRY, de heer Tom RIEDER, de heer Edouard de MAURISSENS en de heer Etienne VAN DURME, niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

(...)

De juridische aspecten

Gelet op het willig beroep van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem van 7 november 2012, waarin verzocht wordt voormelde beslissing te herzien aangezien deze onuitvoerbaar is aangezien ze in haar totaliteit voorwaardelijk gekoppeld werd aan de verplaatsing van de buurtweg, wat niet kan;

Een voorwaarde mag niet inhouden dat het definitief oordeel over de toelaatbaarheid van een vergund project de facto wordt uitgesteld naar een later tijdstip, waarop een nieuwe beoordeling door dezelfde of een andere overheid doorgevoerd wordt; Uit de Wet van 18 april 1841 op de buurtwegen vloeit rechtstreeks voort dat stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen niet uitvoerbaar zijn op door het tracé van een buurtweg getroffen percelen, in casu de loten 9, 10 en 11, tot zolang bedoeld tracé niet is verlegd; Dit is in de wetgeving is verankerd en dient niet als voorwaarde opgelegd dient te worden; Bij wijze van analogie kan verwezen worden naar het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning voor een milieuvergunningsplichtige inrichting ingevolge de stedenbouw- en milieuwetgeving en niet krachtens enige stedenbouwkundige of verkavelingsvoorwaarde onuitvoerbaar is zolang de

milieuvergunning niet is verkregen; Het gegeven dat een verkavelingsvergunning de oprichting van een gebouw toestaat op de bedding van een buurtweg, geen grond kan zijn tot de vernietiging van de vergunning, wanneer alsnog beslist wordt de buurtweg te verleggen.

Rechtsverlenende individuele bestuurshandelingen zoals een verkavelingsvergunning kunnen, indien bepaalde twistpunten zijn vastgesteld, ingetrokken worden binnen de termijn, bepaald voor het instellen van een beroep bij de administratieve rechter - in dit geval de Raad voor Vergunningsbetwistingen; Wanneer de wetgever een beroep bij de administratieve rechter tegen individuele handelingen mogelijk heeft gemaakt, heeft hij noodzakelijkerwijze de administratieve overheid in staat gesteld haar beslissing tijdens de beroepstermijn of hangende het jurisdictioneel beroep opnieuw te onderzoeken, hetgeen het recht inhoudt een voor nietigverklaring vatbare beslissing in te trekken.

De Raad van State gaat ervan uit gaat dat de administratieve overheid bevoegd blijft om een door haar verrichte administratieve rechtshandeling alsnog in te trekken, zolang er onzekerheid bestaat omtrent het definitief karakter van deze bestuurshandeling. Het indienen van een annulatieberoep tegen de betrokken beschikking vormt een oorzaak van onzekerheid, in casu kan verwezen worden naar de hangende annulatieprocedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bijgevolg kan de beslissing van 9 februari 2012 ingetrokken worden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Hier gaat het om (woon)gebied met culturele, historische en of esthetische waarde. Het inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijke gebieden de wijziging van de bestaande toestand dient te worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Niettemin heeft dit gebied als grondkleur woongebied, zodat de aanduiding van deze omgeving als gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de verkaveling van deze grond niet in de weg hoeft te staan.

Overeenkomstig het grond- en pandendecreet art. 4.1.8 dient een sociaal woonaanbod te worden verwezenlijkt van tenminste 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

Bij gemeentelijk reglement sociaal wonen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 maart 2011, werd in artikel 5, 2°, dit percentage opgetrokken tot 15% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Artikel 7 van het zelfde reglement voorziet dat het college van burgemeester en schepenen afwijkingen kan toestaan van de in art. 5 beschreven sociale last. Voor liggende verkaveling voorziet in 30 wooneenheden, 15% daarvan komt overeen met 4,5 sociale woningen en/of kavels. Het verkavelingsontwerp voorziet een sociaal woonaanbod van slechts 4 kavels.

Het college van burgemeester en schepenen stelde in haar vergunningsbesluit het volgende: "Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal sociale woningen vastgelegd op 4 eenheden en het aantal bescheiden woningen op 6 eenheden. Het aantal wooneenheden binnen de meergezinswoning wordt beperkt tot 6."

Enerzijds heeft het college het aantal wooneenheden met twee beperkt op het lot 9, dus 6 wooneenheden te voorzien ipv 8 in de meergezinswoning.

15% van 28 wooneenheden komt neer op 4,2 sociale woningen en/of kavels. Anderzijds staat het college als afwijking, de afronding naar beneden toe van 4,2 naar 4 sociale wooneenheden, wat conform het gemeentelijk reglement sociaal wonen, tot de mogelijkheden behoort.

De voorliggende aanvraag omvat de aanleg van een nieuwe wegenis, zodat de aanvraag diende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. De verkavelaar diende bijgevolg rekening te houden met de voorwaarden vervat in de gemeenteraadsbeslissing

van 7 september 2011 houdende de vaststelling van de uitrustingsvoorwaarden.

De verkaveling voorziet eveneens in het verleggen van een deel van de bedding van de voetweg 37. De verlegging betreft een gedeeltelijke verplaatsing van de voetweg over een beperkte lengte en met een beperkte verschuiving, zodat het historische wandelpad tussen Sint-Martens-Latem en Gent geenszins verdwijnt. Noch het groene karakter, noch het openbare nut en het algemene belang, worden door het verleggen van de voetweg in het gedrang gebracht. De in deze zin geuite bezwaren kunnen niet bijgetreden worden.

De verkaveling is wat betreft de loten 9, 10 en 11 -die getroffen zijn door het huidige juridische tracé van de voetweg- ingevolge de buurtwegenwet van 1841 evenwel slechts uitvoerbaar na definitieve goedkeuring van het voorstel tot wijziging van de bedding van het gedeelte voetweg 37, als omschreven in de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011. De verkaveling kan voor de overige loten worden gerealiseerd eens zij uitvoerbaar is geworden krachtens art. 4.7.23 §5 van de vcro.

Bij besluit van de deputatie van 24 november 2011 werd de betrokken voetweg verplaatst. Tegen deze verplaatsing werden evenwel twee beroepen ingesteld. Deze beroepen schorsen de beslissing van de deputatie van 24 november 2011.

Wat betreft de door appellant gemaakte verwijzingen naar de onderhandse verkoop van een stukje grond aan de gemeente dient gesteld dat dit niet dient meegenomen te worden bij de beoordeling van deze aanvraag.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag, met aanleg van een gedeelte nieuwe wegenis, wordt bestemd voor het creëren van 30 wooneenheden, te verdelen als volgt bepaald:- 12 kavels voor vrijstaande bebouwing (loten 1 tem 4, 8, 11 tem 13, 17 tem 20)- 2 keer 3 kavels voor gekoppelde bebouwing (loten 5 tem 7 en 14 tem 16)- 4 kavels voor gekoppelde sociale woningen (loten 10A, B, C, D)- 1 kavel met een meergezinswoning bestaande uit 8 woonentiteiten (lot 9)

De behandeling van en de visie geformuleerd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, over de bezwaren kan bijgetreden worden.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat de door verzoekers omschreven nadelen voortvloeien uit de gewestplanbestemming en niet uit het concrete verkavelingsproject. Aangezien het hier gaat om een in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde gelegen in de kern van een als hoofddorp aangeduide gemeente is hier sprake van een kernversterkend verdichtingsvoorstel, wat kadert in een goede ruimtelijke ordening. Daarenboven voorziet het ontwerp in een mix van woningtypes, wat de sociale mix ten goede zal komen.

Het in de motivatienota uiteengezet concept toont aan dat deze verkaveling wel degelijk voldoende relaties heeft met het weefsel in deze omgeving. Ook wordt voldoende afstand gerespecteerd t.o.v. de molen, zodat de maalvaardigheid ervan niet in het gedrang komt.

De verkaveling voorziet in een gemengd aanbod van eengezinswoningen met de mogelijkheid tot het voorzien van een beperkte nevenfunctie. Gelet op de ontsluitingswijze, die zich beperkt tot één ontsluiting via de Bunderweg, en het feit dat alle sociale en dienstenvoorzieningen zich in de directe nabijheid van het centrum van Latem bevinden, dient hier geopteerd te worden voor een hoofdzakelijke woonfunctie, voorzien van een goede sociale mix. Nevenbestemming dienen bijgevolg uitgesloten te worden.

De ontwikkeling van het binnengebied met een meergezinswoning, omgeven door overwegend vrijstaande eengezinswoningen met twee volwaardige bouwlagen vormt op zich een goede aansluiting met de vrijstaande typologie welke kenmerkend is voor de omliggende straten.

Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een

stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling dient eenheid te vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling.

Het feit dat de woningen voorzien worden met kroonlijsthoogte van 6m afgewerkt met een hellend dak, overstijgt enigszins de lagere schaal, welke de bebouwing op de aangrenzende huiskavels kenmerkt. Het is bijgevolg aangewezen de hoogte en schaal van de beoogde bebouwing binnen dit binnengebied te beperken, zowel wat betreft de eengezinswoningen als de meergezinswoning, zoals gebeurde door het college van burgemeester en schepenen. De maximale kroonlijsthoogte dient beperkt te worden tot 5m voor de vrijstaande bebouwingen en kan op 6m behouden worden voor de gekoppelde gebouwen en de meergezinswoning. De nokhoogte wordt hierbij beperkt voor beide tot 9m. Alle hoofdgebouwen zijn uit te voeren met een volwaardig zadeldak. Door het opleggen van deze aanvullende en/of wijzigende voorwaarde wordt de ruimtelijke impact van het invullend verkavelingsproject op de omgeving beperkt.

Door de ontwikkeling van dit binnengebied wordt ingespeeld op de lokale noden van het creëren van bijkomende woon- en sociale kavels, het beheer van de openbare ruimte, mede door uitbreidingsmogelijkheden van de gemeentelijke begraafplaats, en de mobiliteit en de inpassing in de ruimere omgeving.

Uit de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie blijkt dat dit project geen capaciteitsproblemen veroorzaakt op het wegennet en op de onderzochte kruispunten in de omgeving.

Uit de plannen blijkt dat de voorziene gebouwen op ruime afstanden van de perceelsgrenzen voorzien worden, en dat bijgevolg geen sprake is van zichthinder die de maat van normale zichthinder tussen dergelijke voor bebouwing geschikte percelen overstijgt.

Het beoogde verkavelingsvoorstel brengt, mits het opleggen van de hiervoor aangehaalde beperkte wijzigingen, de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving, niet in het gedrang.

Er is geen reden om aan te nemen dat een ordening van dit gebied door middel van een rup zou leiden tot een kwalitatief beter resultaat dan hetgeen hier voorgesteld wordt. Voorliggend voorstel ordent immers quasi het ganse overblijvende, voor bebouwing bestemde binnengebied op een manier die gedetailleerder is dan hetgeen gangbaar is bij een rup. De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is dan ook groter met een dergelijke ordening via een verkavelingsvergunning dan bij de ordening via een rup, en daarenboven zal de keuze voor een verkavelingsplan ongetwijfeld resulteren in een snellere, coherente realisatie. Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet kunnen gebruikt worden bij de beoordeling van deze aanvraag.

Wat betreft de voorgestelde, door de deputatie aanvaarde verplaatsing van de voetweg dient gesteld dat uit het plan niet blijkt dat deze een andere functie zal krijgen dan deze die hij oorspronkelijk had. Dat deze ook voor fietsers zal kunnen gebruikt worden komt de gemeenschap ten goede. De bestaande voetweg wordt door hetgeen hier gevraagd wordt in ere hersteld, wat enkel kan toegejuicht worden. Of deze nu op zijn huidige locatie geherwaardeerd wordt of op deze licht gewijzigde locatie maakt in wezen slechts een beperkt verschil uit voor appellanten.

Conclusie

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

De verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende verkavelingsvoorstel en rekening houdend met de volgende algemene en aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De voorwaarden vervat in het advies van Onroerend Erfgoed, en het brandpreventieverslag dienen strikt te worden nageleefd.
- Om tegemoet te komen aan de voorwaarden vervat in het advies van de provincie Oost-Vlaanderen in het kader van het decreet inzake het integraal waterbeleid, wordt voor de percelen bestemd voor open bebouwing de infiltratie op eigen terrein van het regenwater opgelegd.
- Het aantal wooneenheden binnen de meergezinswoning wordt beperkt tot 6.
- Rekening houdend met de bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt het aantal sociale woningen vastgelegd op 4 eenheden (loten 10A, B, C en D) en het aantal bescheiden woningen op 6 eenheden (loten 5, 6, 7 en 14, 15, 16).
- Aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden:
- De maximale kroonlijsthoogte wordt vastgesteld op 5m bij vrijstaande bebouwing en op 6m bij gekoppelde gebouwen en de meergezinswoning. De maximale nokhoogte bedraagt 9m. Alle hoofdgebouwen zijn uit te voeren met volwaardig zadeldak.
- Nevenbestemmingen worden uitgesloten.
- Bij vrijstaande bebouwing zijn in de tuinzone niet-vergunningsplichtige werken of handelingen toegestaan; algemeen dient de hoogte van bijgebouwen beperkt te blijven tot maximaal 3m.
- Een open carport kan slechts geplaatst worden vanaf 2m achter de voorgevel en op 1m afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, tenzij akkoord aanpalende eigenaar voor het laatste aspect.
- Op aangeven van de gemeente zal een uitgebreide tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de aanpalende wegen worden opgemaakt, op kosten van de verkavelaar en tevens zal een bankwaarborg van 25.000,00 euro worden vastgelegd voor herstel van eventuele schade aan de wegen.
- De aanplant van het goedgekeurde groenplan zal worden uitgevoerd tijdens het eerstvolgend plantseizoen na oplevering van de nutsleidingen en wegenis
- Vooraleer tot uitvoering van de wegeniswerken en uitrusting wordt overgegaan zal een plan van aanpak ter goedkeuring worden voorgelegd
- De verkavelaar dient rekening te houden met de voorwaarden vervat in de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011 houdende de vaststelling van de uitrustingsvoorwaarden van de nieuwe wegenis.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw Pascale BARBION, mevrouw Cora MIRY, de heer Tom RIEDER, de heer Edouard de MAURISSENS en de heer Etienne VAN DURME hebben met een aangetekende brief van 24 januari 2013 ook een vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0328/SA/3/0309.

De gemeente SINT-MARTENS-LATEM, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, heeft met een aangetekende brief van 1 februari 2013 een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0381/A/3/0356.

Mevrouw Pascale BARBION, mevrouw Cora MIRY, de heer Tom RIEDER, de heer Edouard de MAURISSENS, de heer Etienne VAN DURME hebben met een aangetekende brief van 2 mei 2013 bij de Raad van State een vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld tegen de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011 voor

het gedeeltelijk verleggen van voetweg nr. 37 en tegen de beslissing van 19 december 2012 van de bevoegde Vlaamse minister tot verwerping van het administratief beroep tegen de beslissing van 24 november 2011. Met een arrest van 2 oktober 2013 (nr. 224.938) heeft de Raad van State de vordering tot schorsing verworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Met het arrest van 9 juli 2013 (nummer S/2013/0184) is het beroep tijdig verklaard. Er zijn geen redenen om nu anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Met het arrest van 9 juli 2013 (nummer S/2013/0184) is het belang van de verzoekende partij aanvaard. Er zijn geen redenen om nu anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO, artikel 1.2.3 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij preciseert haar middel als volgt:

“ ...

Derde middel

(...)

doordat de deputatie bij het nemen het bestreden besluit van 13 december 2012 zonder meer uitgaat van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening, zonder evenwel haar beslissing te staven met de rechtens vereiste motieven;

en doordat de motivering vervat in het bestreden besluit zich beperkt tot algemene stijlformules en loutere beweringen zonder daarvoor enige concrete verantwoording voor te leggen;

terwijl de aanvraag gelegen is in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde, die overeenkomstig artikel 1.2.3 van het Inrichtingsbesluit een bijzondere beoordeling vereist inzake de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand;

en terwijl een vergunning luidens artikel 4.3.1., § 1 VCRO slechts kan worden afgegeven voor zover de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

en terwijl de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, § 2 VCRO moet worden beoordeeld en gemotiveerd aan de hand van o.a. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO;

zodat de deputatie derhalve niet op een correcte en afdoende wijze heeft gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming en met de goede ruimtelijke ordening en hier dan ook ontegensprekelijk een schending voorligt van de artikelen 1.1.4 VCRO, 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO en 4.7.23 VCRO juncto de formele en materiële motiveringsplicht, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel.

Toelichting bij het derde middel

1) Inzake de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming

Zoals vermeld, is de betrokken bouwplaats gelegen in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 1.2.3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt het volgende over dergelijk gebied:

“de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.”

*De beoordeling van aanvragen gelegen in dit bijzondere woongebied maakt steeds een feitenkwestie uit. Daarbij dient de vergunningverlenende overheid in concreto na te gaan of het voorgestelde project **het cultureel, historisch of esthetisch belang van de site niet in het gedrang brengt**. Een aanvraag kan enkel worden vergund indien die aanvraag verenigbaar is met de bijzondere aard of het karakter van het woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.*

*In casu heeft de deputatie **louter het volgende gesteld** omtrent de bestaanbaarheid met de geldende gewestplanbestemming (stuk 1, p. 11):*

“Hier gaat het om (woon)gebied met culturele, historische en of historische waarde. Het inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijke gebieden de wijziging van de bestaande toestand dient te worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Niettemin heeft dit gebied als grondkleur woongebied, zodat de aanduiding van deze omgeving als gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de verkaveling van deze grond niet in de weg hoeft te staan.”

*De deputatie zegt dus eenvoudigweg dat een verkaveling in een woongebied mogelijk is, en dat de inkleuring als gebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde daaraan geen afbreuk doet. Op die manier heeft de deputatie **de bestemming als bijzonder woongebied, gericht op het behoud van de specifieke waarde, volledig miskend**.*

Het is duidelijk dat voornoemde “motivering” een **loutere standaardoverweging** uitmaakt. De deputatie heeft op geen enkele manier concreet onderzocht, laat staan afdoende gemotiveerd, of de verkavelingsaanvraag het cultureel, historisch of esthetisch belang van de site niet zal schaden. Nochtans betreft het een zeer aanzienlijk project, met een oppervlakte van maar liefst 2,4 ha en met 28 woonentiteiten!

Het bestreden besluit is dan ook in strijd met artikel 1.2.3 van het Inrichtingsbesluit, alsook met de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

2) Inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1 VCRO dient een **stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening**. Dit laatste moet conform artikel 4.3.1, § 2 VCRO worden beoordeeld aan de hand van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten die zich door de toekenning van de vergunning kunnen voordoen:

(...)

Daarnaast behoeft het geen betoog dat een beslissing houdende toekenning van een verkavelingsvergunning – quod in casu – een bestuurshandeling is in de zin van artikel 1 van de Formele Motiveringswet, zodat dergelijke beslissing steeds **‘uitdrukkelijk’ en ‘afdoende’ dient te worden gemotiveerd** (artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet).

Overeenkomstig artikel 4.7.21 § 1 VCRO treedt de deputatie op als een orgaan van actief bestuur indien zij in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, wat tot gevolg heeft dat zij bij het nemen van haar beslissing er niet toe gehouden is alle in het beroep opgeworpen argumenten te beantwoorden. Dit neemt evenwel niet weg dat de deputatie steeds **duidelijk en concreet de redenen dient aan te geven die haar beslissing verantwoorden**.

In casu moet worden vastgesteld dat de **motivering in het bestreden besluit inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gebrekkig en zelfs tegenstrijdig is**. Dit geldt in het bijzonder voor wat betreft de **inpasbaarheid van de meergezinswoning in de onmiddellijke omgeving**, waarover het bestreden besluit louter het volgende bepaalt (stuk 1, p. 12):

(...)

De verzoekende partij stelt vast dat bovenstaande motivering op verschillende vlakken **tegenstrijdig** is:

- Hoewel erkent de deputatie dat de voorziene meergezinswoning uitsluitend zal omgeven worden door vrijstaande eengezinswoningen, komt zij eenvoudigweg tot het besluit de meergezinswoning op de manier zal aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- De deputatie stelt expliciet dat het voorzien van woningen met een kroonlijsthoogte van 6 m de lagere schaal van de bestaande bebouwing overstijgt. Niettemin mogen de gekoppelde bebouwing en de meergezinswoning de voorziene kroonlijsthoogte van 6 m behouden. Het louter beperken van de nokhoogte doet evident geen afbreuk aan deze tegenstrijdigheid.

In ieder geval kan niet worden ontkend dat de bestaande bebouwing in hoofdzaak wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met één bouwlaag en een zadeldak (zie bijgevoegd fotoverslag, stuk 15).

*De voorziene meergezinswoning en de drie bouwblokken van gekoppelde woningen wijken op essentiële wijze af van de bestaande bebouwing en zullen dan ook een **schaalbreuk uitmaken voor de onmiddellijke omgeving**. De in het bestreden besluit opgenomen beperking van de nokhoogte tot 9 m doet geen afbreuk aan deze vaststelling. De deputatie kon niet volstaan met het louter beperken van de nokhoogte van de meergezinswoning en de gekoppelde woningen. Ook een meergezinswoning met een nokhoogte van 9 m is **kennelijk niet inpasbaar in de bestaande residentiële woonwijk** die bestaat uit lagere, vrijstaande eengezinswoningen. De bestaande bebouwing komt dus aanzienlijk lager, hetgeen ook wordt toegegeven door de deputatie.*

*Verder wijkt ook de **voorziene bedaking** in sterke mate af van de bestaande bebouwing. Volgens de verkavelingsvoorschriften zijn flauw hellende zadeldaken van 30° toegestaan, terwijl er in de onmiddellijke omgeving louter zadeldaken van 45°-60° voorkomen. Ook dit aspect, waar de verzoekende partij in zijn verzoekschrift nochtans op had gewezen, heeft de deputatie niet meegenomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit het voorgaande blijkt dan ook dat **de motivering van de deputatie inzake de inpasbaarheid van de meergezinswoning uitsluitend bestaat uit algemene stijlformules en loutere beweringen**.*

De motivering opgenomen in het bestreden besluit is niet afdoende en niet draagkrachtig. Bovendien kon de deputatie niet in alle redelijkheid oordelen dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het derde middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Derde Middel: *“Genomen uit de schending van art. 1.1.4, art. 4.3.1, §1 en §2 VCRO, art. 1.2.3. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; de art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.”*

Verzoeker stelt vooreerst dat de deputatie slechts met een standaardformulering de gewestplanbestemming van 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' heeft getoetst.

De door verzoeker vermelde passage uit de bestreden beslissing is slechts een gedeelte van de motivering.

In de bestreden beslissing wordt inderdaad onder 'juridische aspecten' het volgende gesteld (stuk 25, p.11):

"De juridische aspecten

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Hier gaat het om (woon)gebied met culturele, historische en of esthetische waarde. Het inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijke gebieden de wijziging van de bestaande toestand dient te worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Niettemin heeft dit gebied als grondkleur woongebied, zodat de aanduiding van deze omgeving als gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de verkaveling van deze grond niet in de weg hoeft te staan."

Hiermee wordt er op gewezen dat het inrichtingsbesluit in dergelijke gebieden de nadruk legt op het behoud ervan. Het voorschrift gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde bevat enkel een nadere aanwijzing die aan het betrokken woongebied wordt gegeven en heeft tot doel het behoud van beeldbepalende elementen als dusdanig (RvS nr. 104.125 van 28 februari 2002).

Onder het onderdeel 'goede ruimtelijke ordening' werd dan ook zoveel mogelijk rekening gehouden met het behouden van de waardevolle elementen. Uit de bestreden beslissing blijkt de volgende motivering (stuk 25, p. 12-13):

(...)

Uit de hierboven aangehaalde motivering blijkt dat de deputatie wel degelijk aandacht heeft besteed aan het behoud van de bestaande beeldbepalende elementen van dit woongebied.

Ten aanzien van de beeldbepalende molen wordt voldoende afstand voorzien, waardoor de maalvaardigheid niet in het gedrang komt en de molen volledig wordt behouden. Verder heeft de deputatie de bestaande omliggende woningen bestudeerd en geoordeeld dat de ontwikkeling van dit binnengebied aansluit bij de vrijstaande typologie van de omliggende straten. Er is weliswaar een meergezinswoning voorzien, maar deze is volledig omgeven door overwegend vrijstaande eengezinswoningen, waardoor de eenheid met de bebouwing in de omgeving wordt behouden. Bovendien heeft de deputatie de wenselijkheid van het behoud van de hoogte en de schaal van de aangrenzende bebouwing onderzocht en daarom de hoogte van de nieuw te bouwen woningen willen beperken. De aanvraag voorziet daarnaast in het behoud van de oorspronkelijke functie van de voetweg.

Verzoeker toont bijgevolg geen gebrekkige motivering van het besluit aan.

Verder stelt verzoeker dat de motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gebrekkig en tegenstrijdig is, voor wat de inpasbaarheid van de meergezinswoning in de onmiddellijke omgeving betreft.

(...)

In tegenstelling tot wat verzoeker beweert, houdt de deputatie rekening met bebouwing op de aangrenzende huiskavels. Omdat de aangevraagde woningen de schaal van de bebouwing op de aangrenzende huiskavels enigszins overstijgt, wordt de hoogte en de schaal van de beoogde bebouwing binnen het binnengebied beperkt. Zo dient de maximale kroonlijsthoogte van de vrijstaande bebouwing beperkt te worden op 5 meter, wordt de nokhoogte van alle gebouwen beperkt tot 9 meter en moeten deze allemaal voorzien worden van een volwaardig zadeldak. De maximale kroonlijsthoogte van 6 meter kan wel behouden worden voor de gekoppelde gebouwen en meergezinswoningen. De impact en de hinderaspecten van het aangevraagde voor de onmiddellijke omgeving,

waaronder verzoeker, zijn wel degelijk grondig onderzocht door de deputatie en in alle redelijkheid beoordeeld.

Omtrent de hinder ten aanzien van de aangrenzende huiskavels heeft de deputatie ondermeer vastgesteld dat de voorziene gebouwen op ruime afstand van de perceelsgrenzen voorzien worden en dat de zichthinder de maat van normale zichthinder tussen dergelijke voor bebouwing geschikte percelen niet overstijgt en dus beperkt blijft. Bovendien heeft de deputatie zich aangesloten bij de visie van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren over de bezwaren (stuk 9), zoals de beperking van de hoogte van de woningen, waardoor ook de private leefsfeer van de omwonenden beter wordt gewaarborgd.

Het derde middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...

3.1.2. Weerlegging

3.1.2.1. Ongegrondheid van het eerste middelonderdeel — gewestplanbestemming

Verzoekster meent — zonder dat zulks inzichtelijk wordt gemaakt — dat de verkavelingsvergunning onvoldoende motiveert waarom de verkaveling verstaanbaar is met de gewestplanbestemming "woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde".

A. De toepassing en invulling van artikel 6.1.2.3. KB 28 december 1972

(...)

In casu dient te worden vastgesteld dat het **historisch karakter van het gebied** enkel en alleen slaat op de relatie tot de gerenoveerde **Koutermolen**. Evenwel moet hierbij meteen opgemerkt worden dit historisch element perfect behouden wordt, meer zelfs blijkt uit het verkavelingsplan dat middels de inrichting van het plangebied van op de verlegde buurtweg een goed zicht op de molen behouden en gestimuleerd wordt.

Het **plangebied zelf is onbebouwd en braakliggend**. Het principearrest-Anckaert van de Raad van State verduidelijkt dat "de wenselijkheid van het behoud" "beeldbepalende elementen" betreft (RvS 28 februari 2002, nr. 104.125, Anckaert en Meyfrootd). Het bestaande braakliggende weiland heeft manifest **geen beeldbepalende potenties**.

Samen met eerdere rechtspraak van de Raad van State dient in deze aangenomen te worden dat het braakliggend karakter van het gebied geen aanleiding geeft tot een bijzondere of verscherpte motiveringsplicht, gelet op de ontstentenis van beeldbepalende elementen in het plangebied. Er is enkel de molen, waarvan vastgesteld is dat deze wordt gevrijwaard (de molen ligt buiten de verkaveling) en dat binnen de verkaveling een zichtas richting molen wordt gecreëerd.

(...)

Hierna zal tevens aangegeven worden dat in de bestreden beslissing ook afdoende werd gemotiveerd dat de verkaveling enerzijds voldoende respect toont voor de historische waarde van de molen (gelegen in de ruimere omgeving) en anderzijds een kwalitatieve

invulling vormt van een binnengebied. Het plangebied zelf immers is braakliggend en wordt niet gekenmerkt door beeldbepalende elementen.

B. De motivering opgenomen in de bestreden beslissing

In de bestreden beslissing is overigens terdege nagegaan hoe de bestaande toestand zich relateert tot mogelijk erfgoed (Koutermolen gelegen in de ruimere omgeving).

Omtrent **de bestaande toestand** wordt gesteld:

(...)

Verder wordt onder meer in volgende passages van de bestreden beslissing **de relatie van de verkaveling tot mogelijk erfgoedelementen** weergegeven:

(...)

Verzoekster faalt dus in feite wanneer zij stelt dat de kwestieuze **verkavelingsvergunning** geen aandacht zou hebben gehad voor het vigerende gewestplanvoorschrift; integendeel is kort maar **duidelijk aangegeven waarom het project toelaatbaar wordt geacht**, rekening houdend met de relatie tot de omgeving en **de ontstentenis van gezichten, landschappen, ankerplaatsen, archeologische zones of monumenten**.

Er dient geattendeerd te worden op **de rechtspraak van Uw Raad, naar luid waarvan een beknopte maar duidelijke weergave van motieven in de beslissing zelf volstaat**. De motivering mag summier zijn, als ze maar afdoende is, en er is niet vereist dat stelselmatig en punt na punt wordt geantwoord op alle bezwaren die in de loop van het openbaar onderzoek zijn geuit. Het volstaat dat in de beslissing wordt aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de relevante bezwaren niet kunnen worden bijgetreden. **Op de overheid rust geen verplichting elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk en afzonderlijk te beoordelen** (Rvvb 19 april 2011, A12011/0045):

(...)

Verzoekster gaat voorbij aan het gegeven dat **woongebieden van culturele, historische en/of esthetische waarde** conform art. 6.1.2.3 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen **"woongebieden" blijven**, zeker gelet op het braakliggend karakter van het terrein, waarop zich geen waardevolle elementen bevinden.

Wij verwijzen te dezen naar de eerder geciteerde rechtspraak van **Uw Raad**:

(...)

C. Ten overvloede — nopens de "Koutermolen"

De verzoekende partij stelt dat door de realisatie van de verkaveling het zicht op de Koutermolen teloor zou gaan.

De Koutermolen is vandaag reeds fysiek afgesneden van het Koutergebied door de Molenstraat en zijn residentiële bebouwing langs beide zijden. Het Koutergebied wordt niet weerhouden op de Landschapsatlas en/of beschermd.

De molen heeft evenwel een perspectivische relatie met het Koutergebied.

In het **verkavelingsontwerp wordt het zicht naar de Molen bovendien gevrijwaard en bestendigd**. De zichtas wordt immers behouden en binnen de verkavelingsgrenzen wordt deze zichtas gevrijwaard van bebouwing. Door de positionering van de groenzone

en de verlegging van de voetweg wordt de bestaande beleefbaarheid van de molen vanuit het Koutergebied op een gelijkwaardige wijze gehandhaafd.

Evenmin kan de bebouwing de maalvaardigheid van de aanwezige molen in de Molenstraat beperken. Nazicht leert (onder meer via de website www.molenechos.be) dat de Koninklijke Vereniging voor Natuur- en Stedenschoon (KVNS) stelt dat wanneer een molen voldoende maalvaardigheid nodig heeft, hiervoor een afstand van **bij voorkeur t.m. 100 m** dient te worden gerespecteerd tot de naaste bebouwing.

De voorgestelde bebouwing respecteert deze afstand van 100 meter tot aan de molen. Onderstaand fotomateriaal verduidelijkt de locatie van de molen middels een rode pijl en de site waarop de verkavelingsvergunning geldt wordt aangeduid middels de rode cirkel. Vastgesteld kan worden dat de afstand van 100 meter gerespecteerd wordt. De voorgestelde bebouwing zal dus geen negatief effect hebben op de maalvaardigheid van de molen.

(...)

Voor de molen te Sint - Martens - Latem, genaamd Koutermolen, werd in 2010 door de bevoegde minister een restauratiepremie toegekend voor de heropbouw en maalvaardigheid. Er werd door geen enkele molenvereniging, noch door experts inzake molens bezwaar ingediend tegen voorliggende verkavelingsaanvraag.

(...)

3.1.2.2. Ongegrondheid van het tweede middelonderdeel – goede ruimtelijke ordening

...

Verzoekster citeert correct het bestreden besluit, dat vaststelt dat voor de vrijstaande bebouwing in het project de kroonlijsthoogte maximaal 5 m bedraagt en dat deze kroonlijsthoogte voor de meergezinswoning (en de koppelbouw) maximaal 6 m bedraagt. Voor alle vormen van bebouwing wordt de nokhoogte beperkt tot 9 m. Alle hoofdgebouwen worden - bij elke vorm van bebouwing, **inclusief de meergezinswoning** - uitgevoerd met een volwaardig zadeldak. Aldus kan niet worden ingezien dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn: er wordt vastgesteld dat er een uniformiteit in dakvorm en nokhoogte is; de kroonlijsthoogten kunnen licht variëren.

Het bestreden besluit heeft ook vastgesteld dat de meergezinswoning omgeven is "**door overwegend vrijstaande eengezinswoningen met twee volwaardige bouwlagen (wat op zich) een goede aansluiting (vormt) met de vrijstaande typologie welke kenmerkend is voor de omliggende straten**". Daarbij is rekening gehouden met het feit dat "het ontwerp (voorziet) in een mix van woningtypes, wat de sociale mix ten goede zal komen". Inderdaad dient acht te worden geslagen op de eisen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en panden beleid, dat sociale en bescheiden lasten vooropstelt. Doordat expliciet overwogen is dat de meergezinswoning **in het hart van de verkaveling ligt en omgeven wordt door hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen** die aansluiten bij de omgeving, is de bestreden beslissing de maat van de redelijkheid kennelijk niet te buiten gegaan; integendeel heeft de deputatie kernachtig aangegeven waarom zij de inplanting van de meergezinswoning aanvaardbaar acht.

Wat de dakhelling betreft, citeert verzoeker de verkavelingsvoorschriften bijzonder selectief. Hij doet voorkomen dat enkel een dakhelling van max. 30° toegestaan is, terwijl de voorschriften de helling tussen 30° en 50° leggen (voorschrift 2.1.D), hetgeen dicht bij de door verzoeker blijkbaar gewenste 45° en 60° ligt.

Voorts dient gesteld te worden dat de beoordeling van de concrete dakhelling zaak zal zijn van het college van burgemeester en schepenen, bij de toetsing van de concrete bouwaanvragen. Het gevreesde "nadeel" vloeit aldus niet voort uit de bestreden beslissing.

Ten slotte moet opgemerkt worden dat Uw Raad als rechtscollege enkel de kennelijke onredelijkheid van de toetsing aan de ruimtelijke ordening sanctioneert. Verzoekster kan geen opportuniteitsinschattingen voorleggen aan Uw Raad. Nergens weet verzoekster aan te tonen dat de bestreden beslissing de marges der redelijkheid overschrijdt.

HET MIDDEL IS ONGEGROND.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*In het arrest van 9 juli 2013 heeft uw Raad de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning van 13 december 2012 **geschorst**. In dit arrest heeft uw Raad uitdrukkelijk geoordeeld dat de motivering inzake de conformiteit met de gewestplanbestemming **manifest gebrekkig** is:*

(...)

*Met uw Raad moet worden vastgesteld dat de deputatie heeft nagelaten een **bijzondere beoordeling inzake de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand** uit te voeren, waardoor ze de overdruk als woongebied “met cultureel, historische en /of esthetische waarde” volledig heeft miskend.*

Voor het overige verwijst de verzoekende partij integraal naar haar inleidend verzoekschrift.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Alvorens een antwoord te formuleren met betrekking tot de gegrondheid van het derde middel, betwist de tussenkomende partij, minstens deels, de ontvankelijkheid ervan. De tussenkomende partij stelt:

‘ ...

3.1.1. Exceptio obscuri libelli. Interne tegenstrijdigheid van het middel

In het middel worden zowat alle beginselen van behoorlijk bestuur aangegrepen - inderdaad wordt in globo verwezen naar de “beginselen van behoorlijk bestuur”, benevens diverse beweerde schendingen van het gewestplannenbesluit en de VCRO.

Er zal acht worden geslagen op de rechtspraak conform dewelke het aanvoeren van een schending van het “behoorlijk bestuur” onvoldoende duidelijk is om als een omschrijving van de overtreden rechtsregel in aanmerking te komen (RvS 3 november 1997, nr. 69.341, Vanlerberghe).

Wanneer een middel duidelijkheid mist dient het buiten de zaak te worden gelaten. Minstens kan slechts worden ingegaan op de essentialia van het betoog (RvS 4 maart 1999, nr. 79.122, Wouters e.a.).

*Tevens zal worden opgemerkt dat verzoekster een schending inroept van zowel de formele als de materiële motiveringsplicht. Volgens de Raad van State is het onmogelijk om in eenzelfde middel tegelijk de schending aan te voeren van de materiële en de formele motiveringsplicht. Wanneer de verzoekster in staat is inhoudelijk kritiek uit te oefenen op de motieven van de bestreden beslissing, **bewijst dit dat zij de motieven kent** en dat te haren opzichte het doel van de motiveringsplicht is bereikt, zodanig dat zij zich niet over een gebrek aan formele motivering kan beklagen (RvS 13 januari 1998, nr. 70.639, Mertens; RvS 21 april 1998, nr. 73.148, bvba First Service e.a.).*

...

2.

Hoewel de verzoekende partij in de omschrijving van het derde middel in eerste instantie eerder algemeen wijst op een schending van ‘...de beginselen van behoorlijk bestuur...’, verduidelijkt zij met de zinsnede ‘...meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel...’ vervolgens onmiskenbaar welke beginselen van behoorlijk bestuur zij geschonden acht. In de navolgende toelichting bij (het tweede onderdeel van) het derde middel geeft de verzoekende partij echter duidelijk aan op welke wijze zij vermelde beginselen van behoorlijk bestuur geschonden acht en waarom zij meent dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing onzorgvuldig en onredelijk wordt beoordeeld.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij, zo blijkt uit hun evenzeer hoger geciteerde repliek ten gronde, en de Raad met hen, begrijpen (het tweede onderdeel van) het derde middel in die zin. In zoverre de tussenkomende partij verder terecht opmerkt dat een verzoekende partij zich niet tegelijk kan beroepen op een schending van de formele én van de materiële motiveringsplicht, stelt de Raad niettemin vast dat de tussenkomende partij op dit punt vertrekt van een foutieve, minstens beperkte lezing van het derde middel. De Raad is aldus van oordeel dat de dubbele exceptie van de tussenkomende partij niet kan worden aanvaard.

3.

In dit derde middel levert de verzoekende partij kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde (2,4 ha en 28 woonentiteiten) met de bestemming ‘woongebied met culturele-, historische en/of esthetische waarde’ aangezien de bestreden beslissing op dit punt enkel stelt dat “*Niettemin heeft dit gebied als grondkleur woongebied, zodat de aanduiding van deze omgeving als gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de verkaveling van deze grond niet in de weg hoeft te staan.*”

4.

Het te verkavelen terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied met cultureel- historische en/of esthetische waarde. Artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat in deze gebieden de wijzigingen van de bestaande toestand worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Derhalve dient de verwerende partij de “wenselijkheid van het behoud” te appreciëren in het licht van de bestaande toestand op het ogenblik dat de bestreden beslissing wordt genomen.

Uit de samenlezing van artikel 1.1.2, 9° en artikel 7.4.4, §1 VCRO volgt dat de voorschriften van het gewestplan verordenende kracht hebben en dit tot wanneer zij worden vervangen. De in het

Inrichtingsbesluit neergeschreven voorschriften zijn bestemmingsvoorschriften, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, 1° VCRO. De bestemmingsvoorschriften, zoals vervat in het Inrichtingsbesluit, hebben dus eveneens verordenende kracht. De bindende en verordenende kracht van het gewestplan en de daarmee corresponderende voorschriften van het Inrichtingsbesluit, verplichten de verwerende partij derhalve na te gaan of het aangevraagde, in deze een verkaveling, hiermee overeenstemt. Het onderzoek van de aard van de uit te voeren werken en de invloed ervan op het bestemmingsgebied zijn doorslaggevend bij het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde met de geldende bestemming.

Uit de bestreden beslissing moet derhalve duidelijk blijken op welke overwegingen en motieven de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Deze appreciatiebevoegdheid kan niet betekenen dat zonder meer wordt voorbijgegaan aan de bijzondere voorwaarden die de overdruk “cultureel- historische en/of esthetische waarde” oplegt aan het woongebied. Derhalve kon de verwerende partij niet zonder meer stellen dat “*de aanduiding van deze omgeving als gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de verkaveling van deze grond niet in de weg hoeft te staan*”. De enkele verwijzing dat er een voldoende afstand wordt gerespecteerd ten opzichte van de molen om de ‘maalvaardigheid’ ervan te garanderen is uiterst summier en geenszins voldoende om te kunnen spreken van een overweging van de aanvraag in het licht van de bestaande toestand.

Deze verwijzing is in het licht van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de stedenbouwkundige voorschriften, onverminderd de eraan gekoppelde voorwaarden strikt genomen zelfs irrelevant. De verwerende partij lijkt dit overigens zelf te beseffen in zoverre zij in haar antwoordnota toegeeft dat vermelde elementen veeleer betrekking hebben op de vraag of het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5.

De bestreden beslissing bevat geen enkel motief dat betrekking heeft op de verenigbaarheid van de aanvraag met de nadere aanwijzing “*woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde*” die het gewestplan aan het betrokken woongebied heeft gegeven. Op geen enkele manier komt de verhouding “*wijziging bestaande toestand/wenselijkheid van het behoud*” aan bod. Hetgeen des te meer klemmt aangezien niet alleen tijdens het openbaar onderzoek, maar ook in graad van administratief beroep uitdrukkelijk werd gewezen op het cultuur-historisch belang van de windmolen ten noorden van de verkaveling en het verdwijnen van de aantrekkelijkheid van het bijhorend open (wandel)gebied op een nog prominente zichtbare plek (kouter).

De Koutermolen, die van het projectgebied enkel wordt gescheiden door de Molenstraat, is sinds 30 april 1945 nochtans beschermd als monument (B.S. van 7 juli 1945) en tevens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als enige resterende houten korenwindmolen van de Oostvlaamse Leiestreek, met een eerste vermelding die dateert uit 1373.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien ze naar het oordeel van de Raad niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

C. Toepassing van artikel 4.8.4 VCRO – bestuurlijke lus

Op het verzoek van de verwerende partij, zoals geformuleerd op de zitting van 21 januari 2014, om toepassing te maken van de bestuurlijke lus (artikel 4.8.4 VCRO) kan met verwijzing naar de inhoud en de draagwijdte van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 8 mei 2014 (nr. 74/2014), waarmee artikel 4.8.4 VCRO werd vernietigd, niet worden ingegaan.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden de vergunning wordt verleend voor het voor het verkavelen van Laethem Kouter, op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Bunderweg, Molenstraat, Maenhoutstraat ZN en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 417A, 418, 419, 422D, 423 en 424.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 24 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER