

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0177 van 16 december 2014  
in de zaak 1314/0579/SA/3/0598

*In zake:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-MARTENS-LATEM**
2. de heer **Bernard HERTBERT**
3. de heer **Paul VAN DE VELDE**
4. mevrouw **Jacqueline MARTENS**
5. de nv **PIRAMIDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Carlos DEWOLF en Jo BLOCHEEL  
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **MATEXI**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Laurent PROOT, kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
advocaat Lies DU GARDEIN, kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 11 augustus 2008 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het creëren van 2 loten voor half open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9831 Deurle, Pontstraat / Kerkweg ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 213G.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo BLOCKEEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lies DU GARDEIN die verschijnt 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.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv MATEXI verzoekt met een aangetekende brief van 7 augustus 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 augustus 2014 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 is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 20 augustus 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het creëren van 2 loten voor half open bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woonpark. Het perceel is 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 26 mei 2008 tot en met 25 juni 2008, worden twee bezwaarschriften ingediend. Een van de bezwaarschriften werd ingediend in naam van de tweede, derde en vijfde verzoekende partij.

Het Agentschap RO Oost-Vlaanderen Onroerend Erfgoed brengt op 18 juli 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

*“De gezamenlijke toegang is te beperken tot maximaal 3,5m breedte en de invulling van het terrein dient te geschieden volgens het bij de verkaveling gevoegd bouwconcept in de motiveringsnota.”*

Het Agentschap Infrastructuur Wegen en Verkeer bracht op 18 juni 2008 gunstig advies uit over de aanvraag.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 24 juli 2008 een ongunstig advies uit.

De eerste verzoekende partij weigert op 11 augustus 2008 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

##### *Legaliteitsaspect*

*Agentschappen RO Onroerend Erfgoed en Wegen en Verkeer brachten over de aanvraag een advies uit met voorwaarden.*

*De aanvraag is qua dichtheid (6 won/ha) en bezettingsgraad niet strijdig met de decretale bepalingen inzake het inrichten van de woonparken.*

...

##### *Opportuniteitsaspect*

*Het denkspoor van 2 geclusterde woningen wordt bij huidig ontwerp verlaten doordat men in feite terugvalt op een klassiek verkavelingspatroon bestaande uit 2 loten met respectieve oppervlaktes van 1.528m<sup>2</sup> en 1.843m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningen (de hoofdvolumes worden volledig los van elkaar opgericht en worden gescheiden door de tuinzone).*

*Hiermee wordt de ruimtelijke en visuele versnippering te ingrijpend voor een goede inpassing in de omgeving en wordt niet tegemoet gekomen aan de weigeringsgrond bij vorig dossier waarbij gestreefd werd naar een geconcentreerde bebouwing (zie behandeling eerste bezwaar).*

*Bij maximalisatie van de voorgestelde bezettingsgraad (bebouwing + verharding) bereikt men voor lot 1 een bezetting van 18.32% en voor lot 2 een bezetting van 15.19%.*

*Ook hier wordt voorbijgegaan aan de door het CBS vastgestelde norm van 12.50% bij de beoordeling van vorig dossier.*

#### **Algemene conclusie**

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag doordat de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden.*

#### **Opmerkingen / voorwaarden**

*Een aangepast ontwerp kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag waarbij de aanvrager zich o.m. dient te houden aan onderstaande voorwaarden:*

*-gratis grondaftand te voorzien volgens de ontworpen rooilijn aan de kant van de Pontstraat en tot 0.5m achter de plantlijn van de haag langs de Kerkweg.*

*-bestaande scheidingshagen zijn maximaal te behouden en dienen goed onderhouden te worden. Waar nodig dienen aanvullende beplantingen te worden uitgevoerd. Bij een gebeurlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zullen verdere voorwaarden worden opgelegd m.b.t. aanplanting van de onbebouwde oppervlakte.*

*-teneinde de ruimtelijke impact verder te beperken mag de totale terreinbezetting*

*(bebouwing + verharding) maximaal 12.50% van de perceelsoppervlakte bedragen, na grondafstand.*

*-de bebouwing is op te richten in geconcentreerde vorm als één concept.*

*-zwembaden zijn te voorzien binnen de inplantingszone voor het hoofdgebouw.*

*-het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten steeds eenheid vertonen let de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Het college van burgemeester en schepenen behoudt ten all tijde beoordelingsrecht terzake.*

*...*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 17 september 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 18 december 2008 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. Met een arrest van 10 december 2010 (nummer 209.663 ) vernietigt de Raad van State de beslissing van 18 december 2008.

Na de vernietiging door de Raad van State, adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 20 december 2013 om het beroep van de tussenkomende partij, tegen de weigeringsbeslissing van 11 augustus 2008 van de eerste verzoekende partij, niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### *2.2 De juridische aspecten*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover de gemiddelde woningdichtheid als gering kan beoordeeld worden en de groene ruimten een verhoudingsgewijs inderdaad een grote oppervlakte beslaan.*

*...*

#### *2.3 De goede ruimtelijke ordening*

*Essentieel bij de beoordeling van deze aanvraag is de vraag of het gevraagde verenigbaar is met de geldende gewestplansbestemming van Woonpark, met ander woorden of de gemiddelde woningdichtheid als gering kan beoordeeld worden en of de groene ruimten een verhoudingsgewijs inderdaad een grote oppervlakte beslaan.*

*De voorgestelde verkaveling leidt tot een buitenschalige bebouwing tegenover de omgeving die gekenmerkt wordt door landelijke woningen van meestal één bouwlaag onder zadeldak met beperkte bebouwde oppervlakte.*

*De voorgestelde gewijzigde project komt slechts zeer gedeeltelijk tegemoet aan weigeringsgrond zoals geformuleerd in het besluit van 6 maart 2008 van de deputatie, meerbepaald enkel inzake de reductie van de kroonlijsthoogte en het groeperen van de toegangen naar de Pontstraat toe, doch gaat voorbij aan het feit dat de impact van de bezettingsgraad te groot werd bevonden en de toenmaals ingediende bezwaren door de Deputatie gegrond werden bevonden, ondermeer stellende: "dat bovendien de ruimtelijke impact van een aan elkaar sluitende koppelbouw voor twee wooneenheden, geringer is dan bij een klassieke verkaveling in twee loten voor vrijstaande woningen,..."*

*In dit voorstel van verkaveling wordt niet voorzien in een koppelbouw, maar in twee*

afzonderlijke woningen die langs de Pontstraat een gevellengte realiseren van 25m en langs de Kerkweg een gevelfront van 30m lang, nogmaals gevolgd door een gevel tot 20m lang met ertussen, blijkens de figuratieve plannen die werden toegevoegd, een ruimte van 6m die beide gevels met muurtjes edm. aan elkaar verbindt.

Aldus ontstaat langsheen de Kerkweg mogelijks een bebouwd gevelfront van 56m, met één hoofdgevel tot 30m en een andere tot 20m lang. Zulks valt niet te rijmen met het begrip 'woonpark', noch met de bebouwing in de omgeving links en rechts van het perceel die bestaat uit woningen met gevels tot 15m lengte (langste maat), dewelke zullen geconfronteerd worden met dit buitenschallig geheel.

In dit verkavelingsvoorstel gaat het derhalve helemaal niet om twee gekoppelde woningen, maar om aan elkaar verbonden ééngezinswoningen met disharmonische gevellengten tegenover de omgeving. Dit terrein en deze omgeving verdragen een dergelijke invulling niet, aangezien het de vrij zware bouwdichtheid die voorgesteld wordt naar perceptie nog versterkt.

Het verkavelingsvoorstel verstoort aldus op ernstige wijze het evenwicht tussen de naburige erven.

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200m<sup>2</sup> de maximale bebouwing is alsook 12,50% de maximale bezettingsgraad, doch een hele waaier aan bebouwingen, verhardingen en inrichtingen (oa. een terras van 50m<sup>2</sup>, een zwembad van 30m<sup>2</sup>, opritten, tuinpaden, nutsgebouwen en voorzieningen van 20m<sup>2</sup>, kunnen worden gerealiseerd doch worden mathematisch uitgesloten uit deze beperkingen, waardoor makkelijk meer dan 100m<sup>2</sup> per lot aan extra terreinbezetting met bebouwing kan worden ingenomen. Zulks is niet aanvaardbaar.

De visie van het college van burgemeester en schepenen, waarbij vooropgesteld wordt dat de bebouwing dient te worden opgericht in geconcentreerde vorm, als daadwerkelijk gekoppelde woningen komt overeen met de door de Deputatie in haar besluit van 6 maart 2008 naar voren gebrachte evaluatie. In die zin is ook een terreinbezetting van 12,50% van de perceelsoppervlakte, na grondafstand, verdedigbaar indien deze perceelsbezetting weldegelijk slaat op de totaliteit van de combinatie van gebouwen, inrichtingen en verhardingen.

Deze verkaveling vormt een belangrijk precedent binnen de thans zeer harmonieus bebouwde woonparkomgeving, met beperkte terreinbezetting aan de rand van het centrum van Deurle.

De bezwaren dienen derhalve ook als gegrond te worden geëvalueerd.

Subsidiar dient opgemerkt dat de voorschriften het mogelijk maken dat de loten samengevoegd worden, wat volledig ingaat tegen de aard van deze aanvraag, die slechts in 2 loten voorziet. Het voorzien van een dergelijke mogelijkheid maakt dat deze aanvraag zinledig kan worden, zodat hier in geen geval mee kan akkoord gegaan worden.

## 2.4 Conclusie

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

...

Na de hoorzitting van 28 januari 2014 beslist de verwerende partij op 20 maart 2014 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **2.2 De juridische aspecten**

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor zover de gemiddelde woningdichtheid als gering kan beoordeeld worden en de groene ruimten een verhoudingsgewijs inderdaad een grote oppervlakte beslaan. Deze evaluatie wordt hierna gemaakt, onder de titel 'De goede ruimtelijke ordening'.*

## **2.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Essentieel bij de beoordeling van deze aanvraag is de vraag of het gevraagde verenigbaar is met de geldende gewestplanbestemming van woonpark, met ander woorden of de gemiddelde woningdichtheid als gering kan beoordeeld worden en of de groene ruimten een verhoudingsgewijs inderdaad een grote oppervlakte beslaan.*

*De voorgestelde verkaveling maakt bebouwing mogelijk die zich inpast in deze woonparkomgeving aansluitend bij de kern van Deurle. Het gegeven dat dit terrein dicht aansluit bij de kern van Deurle is bepalend bij de evaluatie van deze aanvraag. Wanneer de ordeningswijze van een niet-ker aansluitend woonpark zou gehanteerd worden voor deze locatie zou dit resulteren in een ruimtelijk weinig kwalitatief geheel dat onvoldoende rekening houdt met de geest van de plek. Het perceel mag niet op zichzelf beschouwd worden maar moet passend in de ruimere context ingevuld worden.*

*Voorliggend voorstel daarentegen maakt een kwalitatieve invulling van deze plek mogelijk, met een doordachte, kwalitatieve zij het beperkte verdichting die niet leidt in een overbezetting binnen deze omgeving. Appellant toont terecht aan dat hetgeen gevraagd is niet atypisch is binnen deze omgeving. Een dergelijke beperkte verdichting leidt niet tot percelen die hun gelijke niet kennen in deze kernomgeving, wel integendeel : in deze kern zijn de nog kleinere percelen zeker aanwezig, ook binnen de directe omgeving. De hier voorgestelde perceelsoppervlaktes van respectievelijk 1528 m<sup>2</sup> voor lot 1 en 1843 m<sup>2</sup> voor lot 2 resulteren in een voldoende lage dichtheid van ± 5,5 wooneenheden per hectare die in dit specifiek deel van het woonpark niet misstaat.*

*De voorgestelde gewijzigde project komt tegemoet aan weigeringsgrond zoals geformuleerd in het besluit van 6 maart 2008 van de deputatie, meerbepaald inzake de reductie van de kroonlijsthoogte en het groeperen van de toegangen naar de Pontstraat toe.*

*In dit voorstel van verkaveling wordt niet voorzien in een koppelbouw, maar in twee afzonderlijke woningen. De twee te bouwen woningen nemen een geconcentreerde vorm (gekoppelde eengezinswoningen) aan. Het bijgebouw behorend bij de woning op perceel 1 wordt immers fysisch verbonden met de woning op perceel 2 (zodat geen vrijstaande bijgebouwen voorkomen). Bovendien worden beide hoofdelementen verbonden via een tuinmuur en/of poort zodat — zoals gevraagd door de gemeente visueel één architecturaal geheel wordt bekomen. Tenslotte wordt een gezamenlijke oprit op het eigen terrein aangelegd (in waterdoorlatende materialen), met één gezamenlijke toegang tot de Pontstraat. Er is dus geen sprake van twee vrijstaande eengezinswoningen.*

*Vrijstaande woningen worden immers gekenmerkt door een los van elkaar staande opstelling en een verschillende architecturale aanpak. Dat dit hier niet het geval is, wordt duidelijk aangetoond door de verschillende aangebrachte verbindingselementen, de eenheid van architectuur en het feit dat de beide woningen via eenzelfde bouwaanvraag zullen worden aangevraagd.*

*De vrees van de bezwaarindieners te zullen kijken op twee gigantische bouwwerken is bijgevolg onterecht. Vanuit beider gezichtspunten wordt immers gekeken op een samenhangend bouwconcept (zowel qua structuur als architecturaal).*

*Dit verkavelingsvoorstel voorziet in twee gekoppelde woningen, dit ruime terrein en deze omgeving verdragen een dergelijke invulling : door de verbondenheid wordt een concentratie van de bebouwing bekomen.*

*De visie van het college van burgemeester en schepenen, waarbij vooropgesteld wordt dat de bebouwing dient te worden opgericht in geconcentreerde vorm, als daadwerkelijk gekoppelde woningen komt overeen met de door de deputatie in haar besluit van 6 maart 2008 naar voren gebrachte evaluatie. In die zin is ook een terreinbezetting van 12,50 % van de perceelsoppervlakte, na grondafstand, verdedigbaar.*

*Voorliggend ontwerp werd t.o.v. van de vorige aanvraag op verschillende punten aangepast, zo is er een bouwlaag minder, is een gezamenlijke toegang te voorzien op het eigen perceel, conform het advies van Onroerend Erfgoed, en is achteraan nog 8 m voorzien. Er wordt daarenboven een architecturale eenheid gewaarborgd.*

*De voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt gestreefd naar uniformiteit, inpassing in de typische Latemse bouwstijl en hoogwaardige architecturale kwaliteit. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren. Een dergelijke manier van werken vormt een verrijking voor deze omgeving, die ook mee moet evolueren met de ruimtelijke tendenzen en architecturale vernieuwingen van deze tijd.*

*Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200 m<sup>2</sup> de maximale bebouwing is op te richten in de bouwzones, alsook dat 12,50 % de maximale bezettingsgraad is. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd te worden, wat dient uitgeklaard te worden door het schrappen van de bepaling i.v.m. de maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>). Het is heden ten dage niet ongebruikelijk dat naast de woning zelf ook nog aanhorigheden gerealiseerd worden op het woonkavel, zoals verhardingen en terrassen, zwembaden, opritten, tuinpaden, nutsgebouwen en voorzieningen. Het vrijstellingsbesluit laat deze toe onafhankelijk van de beschikbare perceelsoppervlakte, waarmee de wetgever aangeeft dat de ruimtelijke impact van deze aanhorigheden beperkt is, zodat dergelijke aanhorigheden ook voor deze ruime percelen mogelijk moeten zijn.*

*Daarnaast kan bovendien verwezen worden naar de Ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997, die een bebouwbare oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> toelaat in woonparkgebieden. De terreinbezetting die door de aanvrager wordt voorgesteld ligt beduidend lager dan deze norm.*

*De bezwaren dienen derhalve als ongegrond te worden geëvalueerd.*

## **2.4 Conclusie**

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

*Verkavelingsvergunning kan voorwaardelijk worden verleend volgens de ingediende plannen, mits uit de stedenbouwkundige voorschriften dient het zesde gedachtenstreepje van het deel B Bouwwerken "De grondoppervlakte van de gebouwen, op te richten in de bouwzones, bedraagt maximum 200 m<sup>2</sup>. Voor lot 1 is dit met inbegrip van het aan de bouwzone van lot 1 grenzende bijgebouw, op te richten op lot 2" wordt geschrapt, en appellant, zoals voorzien in de ontworpen rooilijn, de grond aan de kant van de Pontstraat en tot 0,5 m achter de plantlijn van de haag langs de Kerkweg gratis afstaat aan de gemeente.*

*Het advies van Onroerend Erfgoed is na te leven.*

*Bestaande scheidingshagen zijn maximaal te behouden en dienen goed onderhouden te worden. Waar nodig dienen invullende aanplantingen te worden uitgevoerd*  
..."

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de tweede verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De tweede verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

..."  
- In hoofde van Herbert (stuk 21 A + stuk 27)

..."  
*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal erin bestaan dat ingevolge de Bestreden Beslissing twee afzonderlijke woningen kunnen worden gerealiseerd die langs de Pontstraat een gevellengte realiseren van 25m en langs de Kerkweg een gevelfront van 30m lang, nogmaals gevolgd door een gevel tot 20m lang met ertussen, blijkens de figuratieve plannen die werden toegevoegd, een ruimte van 6m die beide gevels met muurtjes en andere constructies aan elkaar verbindt.*



*Hierdoor ontstaat langsheen de zijkant van de woning van Herbert mogelijks – in elk geval laat het verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften dit toe – een bebouwd gevelfront van 56m, met één hoofdgevel tot 30m en een andere tot 20m lang. Zulks valt niet te rijmen met het begrip 'woonpark', noch met de bebouwing in de omgeving links en rechts van het perceel, waaronder het perceel van Herbert, die bestaat uit woningen met gevels tot 15m lengte (langste maat), dewelke ingevolge de Bestreden Beslissing zullen geconfronteerd worden met dit buitenschallig geheel.*

*De zuidgeoriënteerde terrassen, tuinen, eventueel zwembad van beide op te trekken woningen palen vlak aan de woning van Herbert hetgeen een evident en onevenredig verlies aan privacy en een toename van de lawaaihinder met zich zal meebrengen.*

*Hierdoor wordt de waarde van de woning getroffen door een substantiële waardevermindering.*

*Daarenboven dient redelijkerwijze te worden aangenomen dat ingevolge de Bestreden Beslissing, de eengezinswoningen, gelet op de voorgestelde inplanting dichtbij de perceelgrenzen, een grote en rechtstreekse inkijk kunnen hebben op de woning, terras en tuin van Herbert waarbij deze inkijk in de betreffende omgeving als onevenredig dient te worden beschouwd.*

*Gelet op het voorgaande heeft de Bestreden Beslissing een negatieve impact op het woongenot van Herbert. Wanneer deze Verkavelingsvergunning daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is dit moeilijk, zelfs niet, te herstellen. Eens de nieuwbouwwoningen worden opgericht, zal het voor Herbert quasi onmogelijk zijn de afbraak hiervan te bekomen. In ieder geval zou zulks een onzekere situatie tot gevolg hebben dewelke, gelet op de impact van de Bestreden Beslissing, absoluut dient te worden vermeden.*  
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*In hoofde van de heer Herbert, mevrouw Martens en de heer Van de Velde zou de bestreden beslissing rechtstreekse gevolgen hebben voor het aanzicht en de leefwijze die ze hebben. De woningen zullen namelijk aanleiding geven tot privacyhinder en zichthinder. Hierdoor wordt de waarde van hun woningen getroffen door een substantiële waardevermindering.*

*Verzoekers stellen enkel dat de woningen tot zeer diep in het te verkavelen terrein zullen worden ingeplant, wat een belangrijke negatieve invloed heeft op de hinderaspecten, in het bijzonder privacyhinder en zichthinder.*

*Dat op het aanpalende perceel twee woningen zullen worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot en het zicht van verzoekers, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het betrokken perceel, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel (RvVb nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).*

*In een woonzone mag van de verzoekende partijen een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de*

*tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen (RvVb nr. S/2012/0078 van 18 april 2012).*

*Verzoekers maken niet aannemelijk dat het optrekken van twee woningen in een geconcentreerde vorm hun uitzicht verandert op een wijze die uitzonderlijk is en als een ernstig nadeel moet worden beschouwd.*

*Verzoekers laten na de omvang en de ernst van de aangehaalde privacyhinder en de inkijk te preciseren aan de hand van objectieve stavingsstukken, zoals een zichtstudie. Ze tonen niet aan van waaruit er inkijk zou plaatsvinden en hoe hun privacy zou geschonden worden.*

*De loutere omstandigheid dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de waarde van de panden van verzoekers en nv Piramide zou doen dalen, waarvoor verzoekers overigens geen enkel concreet stuk aanreiken, kan op zich niet kennelijk zonder meer de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. Dit laatste nog afgezien van de vaststelling dat een financieel nadeel in beginsel, en zeker bij gebrek aan concrete gegevens, als herstelbaar dient aangemerkt te worden (RvVb nr. S/2012/0211 van 3 oktober 2012). De ernst van de opgeworpen waardevermindering wordt ook niet aangetoond, zodat dit geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft.*

*...*

*In zoverre de verzoekende partijen aanhalen dat de bestreden beslissing niet te rijmen valt met het begrip 'woonpark' en niet past in de omgeving en hiermee, minstens onrechtstreeks, alluderen op het eerste middel, heeft dit argument betrekking op een discussie over de grond van de zaak en levert het op zich geen nadeel voor de verzoekende partijen op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Tweede t.e.m. vijfde verzoekende partij*

*Het MTHEN dat wordt aangevoerd door de overige verzoekende partijen is grotendeels gelijklopend. Meer concreet voeren deze partijen de volgende nadelen aan:*

- visuele hinder en privacyhinder*
- waardevermindering van hun woning*
- het feit dat de afbraak niet meer zou kunnen worden*

*De tussenkomende partij stelt vast dat er geen sprake is van een MTHEN, minstens wordt dit niet afdoende en concreet aangetoond door de verzoekende partijen.*

*Het beweerde probleem van visuele hinder en privacyhinder kan pas ontstaan na de uitvoering van de bouwwerken, met name bij het in gebruik nemen van de woningen en dus niet bij de tenuitvoerlegging van het bestreden beslissing, zodat er geen sprake is van een MTHEN dat de schorsing kan verantwoorden. De bestreden beslissing heeft*

*meer concreet betrekking op een verkaveling van het terrein en geeft aan de tussenkomende partij geen recht om te beginnen bouwen.*

*...*

*De tussenkomende partij stelt verder vast dat hieraan niet is voldaan nu deze vermeende visuele hinder en privacyhinder niet concreet worden aangetoond. De verzoekende partijen voegen bijvoorbeeld geen plan of foto toe van hun woning. Uw Raad en de tussenkomende partij kunnen uit het verzoekschrift niet afleiden waar de woningen van de verzoekende partijen ten aanzien van de vergunde verkaveling zijn gesitueerd. Evenmin wordt geconcretiseerd of aangetoond waar de leefruimtes van de verzoekende partijen zich bevinden. Het is dus allesbehalve zeker en duidelijk of de verzoekende partijen vanuit hun leefruimtes wel visuele hinder kunnen en zullen ondervinden van de verkaveling. De verzoekende partijen geven ook niet weer op welke afstand hun woningen zich ten aanzien van het project bevinden zodat het niet duidelijk is of zij wel dicht genoeg bij de verkaveling zijn gelegen om effectief zichthinder te kunnen ondervinden.*

*...*

*Zoals uit het verkavelingsplan ook blijkt, is de bebouwbare zone van de twee loten op 15m van de perceelsgrens met de tweede verzoekende partij gelegen. Ten aanzien van de derde verzoekende partij wordt een afstand van 8m gerespecteerd. De woning van de vierde en vijfde verzoekende partij grenst zelfs niet eens aan het verkavelingsperceel. Gelet op deze ligging alleen is het al zeer moeilijk te begrijpen dat er sprake zou zijn van visuele hinder.*

*Tenslotte dient te worden benadrukt dat de bouwplaats zich situeert in woongebied volgens het gewestplan. Vaste rechtspraak van uw Raad stelt dat in een dergelijk gebied van de omwonenden een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving mag worden verwacht. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord (RvVb 5 februari 2013, nr. 5/2013/0028). In voorliggende aanvraag is dit niet het geval.*

*Een waardevermindering van hun perceel is niet concreet aangetoond. Bovendien kan volgens vaststaande rechtspraak van uw Raad een dergelijk nadeel niet met goed gevolg ingeroepen worden met het oog op de eventuele schorsing van de bestreden beslissing aangezien een financieel nadeel principieel herstelbaar is en dus geen moeilijk te herstellen nadeel is.*

*Tot slot stelt de tussenkomende partij op dat het argument dat de verzoekende partij na een mogelijke vernietiging er niet zal in slagen de afbraak van het gebouw te verkrijgen, louter hypothetisch is van aard en geen ernstig nadeel vormt.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de

bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De tweede verzoekende partij voert als moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan dat het vergunde verkavelingsplan de bouw van twee imposante en buitenschallige woningen toelaat met een bezettingsgraad die veel hoger ligt dan de bezettingsgraad van de omliggende percelen. Zij stelt aldus dat zij vanuit haar woning zal moeten uitkijken op twee woningen met een gevel van respectievelijk 30m en 20m, die onderling verbonden worden met muurtjes over een breedte van 6m, waardoor twee aaneen verbonden constructies ontstaan met een totale gevelbreedte van 56m.

Bovendien geeft de tweede verzoekende partij nog aan dat de zuid georiënteerde terrassen, tuinen en mogelijks ook het zwembad van beide woningen, vlak aan haar woning palen, waardoor een onevenredig verlies aan privacy ontstaat. Zij stelt tevens dat zij, gelet op de bestemming van het gebied waarin haar woning gelegen is, met name woonpark, redelijkerwijze konden verwachten dat een minder grootschalig project zou worden gebouwd op het betrokken perceel, dat qua schaal en bezettingsgraad vergelijkbaar zou zijn met de in de omgeving bestaande woningen.

3.

Overeenkomstig artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO bevat een verkavelingsvergunning, de reglementaire voorschriften die de wijze bepalen waarop de verkaveling wordt ingericht en waarop de kavels bebouwd kunnen worden. Deze voorschriften vormen de rechtsgrond en het toetsingskader voor later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen.

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, kan de bestreden verkavelingsvergunning wel degelijk nadelen berokkenen. De inrichting van de verkaveling als geheel en de wijze waarop de kavels ingevuld kunnen worden, bepalen immers in welke mate een verkavelingsvergunning nadelen kan veroorzaken in hoofde van de verzoekende partijen. Het feit dat de kavels slechts op een later tijdstip en na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning bebouwd kunnen worden, doet hieraan geen afbreuk.

4.

De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij aan de hand van plannen en simulaties concreet aanduidt welke de omvang zal zijn van haar zichthinder, indien de percelen zullen

bebouwd worden, overeenkomstig het vergunde verkavelingsplan. Op grond van de bijgevoegde plannen blijkt tevens, zoals de tweede verzoekende partij ook aangeeft, dat de tuinen van de te bouwen woningen, rechtstreeks gericht zullen zijn op de woning van de tweede verzoekende partij

De verwerende en de tussenkomende partij kunnen niet dan ook niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat dit geen ernstig nadeel is en dat het ernstig nadeel in hoofde van de tweede verzoekende partij niet concreet is aangetoond. De ingeroepen nadelen vertonen naar het oordeel van de Raad dan ook de voor de schorsing vereiste ernst.

5.

Met de tweede verzoekende partij is de Raad het bovendien eens dat het ingeroepen nadeel evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de tweede verzoekende partij, immers steeds moeilijker om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig nuttig herstel te verkrijgen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

## **B. Ernstige middelen – eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 en artikel 1.1.4 VCRO, artikel 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, juncto artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, juncto artikel 6.1.2.1.4 van de omzendbrief van 8 juli 1997, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten hun eerste middel als volgt uiteen:

“ ...

*Niettegenstaande de PSA in voormeld advies zeer nadrukkelijk aangeeft om welke redenen de aangevraagde Verkavelingsvergunning volstrekt strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, blijkt uit de Bestreden Beslissing niet op grond van welke motieven Verwerende Partij tot het tegenovergestelde besluit komt.*

...

*Verwerende Partij motiveert op geen enkele wijze om welke reden zij in de Bestreden Beslissing haar eerdere appreciatie van het verkavelingsvoorstel en het gegrond bevinden van de voorliggende bezwaren terzijde legt. Verwerende Partij motiveert m.a.w. niet op welke feitelijk juiste argumenten zij zich baseert om – in strijd met haar eerdere beoordeling in de beslissing d.d. 6 maart 2008 (stuk 3) van hetzelfde verkavelingsvoorstel (zie verder) – in de Bestreden Beslissing tot een andere beoordeling te komen.*

...

*Opnieuw motiveert Verwerende Partij niet om welke redenen zij een standpunt inneemt dat diametraal staat ten opzichte van de appreciatie van de PSA. Dit maakt het Verzoekende Partijen onmogelijk om na te gaan op welke motieven Verwerende Partij zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de draagkracht van de relevante*

omgeving niet zou zijn overschreden en dat geen schending van de goede ruimtelijke ordening zou voorliggen. Dit geldt des te meer gelet op het feit dat Verwerende Partij zich steunt op in feite onjuiste motieven om tot de Bestreden Beslissing te komen (zie verder).

..

4.2.1.3.3 De Bestreden Beslissing werd genomen zonder rekening te houden met de voor de Verkavelingsaanvraag relevante omgeving

...

Verwerende Partij lijkt in de Bestreden Beslissing rekening te houden met het feit dat het Terrein kernaansluitend zou zijn en dat aldus de percelen gelegen in de kern van Deurle relevant zouden zijn voor de beoordeling van de voorliggende Verkavelingsaanvraag.

Hebert, Van de Velde, de nv Piramide en Martens hadden nochtans in hun nota d.d. 24 februari 2014 (stuk 15 en bijhorende foto's) zeer duidelijk aangetoond dat het Terrein en de naastgelegen percelen in de Pontstraat volstrekt onvergelykbaar zijn met de kern van Deurle. Voormelde partijen, hierin uitdrukkelijk gesteund door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem, hadden bovendien zeer uitgebreid aangetoond dat de door Matexi voorgestelde bebouwingsdichtheid op de omliggende percelen, een volstrekt foutieve voorstelling van de werkelijkheid betrof.

...

Verwerende Partij is evenwel, zonder verdere motivering, uitgegaan van de foutieve aanname dat de dichtbebouwde percelen in de Dorpsstraat relevant zouden zijn als vergelijkingspunt voor de in casu voorliggende Verkavelingsaanvraag.

Hoewel, bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, de in de omgeving bestaande feitelijke toestand als beoordelingselement moet worden meegenomen, dient hierbij wel te worden uitgegaan van de in de omgeving bestaande relevante feitelijke toestanden.

...

De Bestreden Beslissing beperkt zich louter tot de bewering dat Astridcenter/Matexi "terecht aantonen dat hetgeen gevraagd is niet atypisch is binnen deze omgeving".

Welnu, in de Bestreden Beslissing heeft Verwerende Partij op geen enkele wijze de bezwaren die in de nota d.d. 24 februari 2014 zijn opgenomen met betrekking tot de foutieve cijfergegevens, zoals gehanteerd door Astridcenter/Matexi, weerlegd.

Bovendien kan "atypisch" – volgens Van Dale "afwijkend van het type of de norm" – niet worden gelijkgesteld met "verenigbaar" – volgens Van Dale "verenigd kunnen worden met".

...

In elk geval motiveert Verwerende Partij niet op grond van welke juiste motieven zij tot het besluit is gekomen dat de percelen in de kern van Deurle wel als relevant aan te merken zijn.

Ten slotte beperkt Verwerende Partij zich tot de bewering dat hetgeen wordt gevraagd, "niet atypisch is binnen de omgeving", terwijl de door de VCRO gevraagde beoordeling erin bestaat om aan te tonen dat het gevraagde "verenigbaar is" met de vanuit stedenbouwkundig oogpunt relevante feitelijke omgeving.

Op basis van voormelde overwegingen is het derde onderdeel van het eerste middel dan ook ernstig, zodat de schorsing en de aansluitende vernietiging van de Bestreden Beslissing zich opdringen.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Dat de aanvraag niet op alle punten tegemoet komt aan de bezwaren van de buurtbewoners en de opmerkingen van het college die gemaakt zijn in het kader van een vorige aanvraag, betekent niet dat de aanvraag niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het is niet omdat de terreinbezetting de door het college voorgestelde bezettingsgraad van 12,5% overschrijdt en bijna 20% zou uitmaken, dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en meer bepaald de draagkracht van de omliggende omgeving.*

*De PSA stelt dat de impact van de bezettingsgraad van het project nog steeds te groot is, omdat dit voorstel van verkaveling niet voorziet in een koppelbouw. De PSA merkt bovendien op dat de maximale bezettingsgraad tot 12,50% beperkt is, maar dat een terras van 50m<sup>2</sup>, een zwembad van 30m<sup>2</sup>, opritten, tuinpaden, nutsgebouwen en voorzieningen van 20m<sup>2</sup>, mathematisch worden uitgesloten uit deze beperkingen, waardoor meer dan 100m<sup>2</sup> per lot aan extra terreinbezetting kan worden ingenomen. Zulks acht de PSA niet aanvaardbaar.*

*De PSA heeft echter uit het oog verloren dat de twee te bouwen woningen een geconcentreerde vorm (gekoppelde eengezinswoningen) aannemen en er zelfs een gezamenlijk oprit op het terrein wordt aangelegd (in waterdoorlatende materialen), met één gezamenlijke toegang tot de Pontstraat.*

*De deputatie heeft daarnaast in haar bestreden beslissing het aspect van de bezettingsgraad als volgt beoordeeld (stuk 12, p.8):*

...

*Het is derhalve duidelijk waarom de deputatie in haar beslissing afwijkt van het standpunt van de PSA.*

...

*Uit de "beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project" (stuk 12, p.3) blijkt dat de aanvraag zich dadelijk situeert bij het dorpscentrum van Deurle in uitgestrekt woonpark waar woningen gerealiseerd zijn op ruime percelen met lage bouwdichtheid. Deze woningen kennen een uitgesproken landelijk karakter, met dito architectuur, materiaalgebruik en inplantingswijze. De omgeving van het project zelf wordt gekenmerkt door woningen in traditioneel landelijke architectuur, in baksteenbouw met zadeldaken afgedekt met dakpannen. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag onder de kroonlijst. De omgeving van de Pontstraat wordt gekenmerkt door ruimere percelen, bebouwd met vrijstaande woningen, quasi uitsluitend bestaande uit één bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak, met een lage nokhoogte, waarbinnen eventueel een tweede bouwlaag werd ingericht.*

*Het aangevraagde is bedoeld om twee woningen met één bouwlaag op te richten, wat conform de verschijningsvorm is van de onmiddellijke omgeving. De bebouwde oppervlakte van de woningen is beperkt tot slechts 12,50% van de terreinoppervlakte.*

*De percelen in de Pontstraat zijn wel ruimer. Daarom heeft de deputatie vastgesteld dat er sprake is van een beperkte verdichting, maar dat het een kwalitatieve invulling van de plek betreft.*

*Bovendien toont appellant terecht aan (met o.m. een kadasterplan) dat hetgeen gevraagd is niet atypisch is binnen deze omgeving. Een dergelijke beperkte verdichting leidt niet tot percelen die hun gelijke niet kennen in deze kernomgeving, wel integendeel: in deze kern zijn nog kleinere percelen zeker aanwezig, ook binnen de directe omgeving.*

*Uit onderstaand kadasterplan (infra) blijkt duidelijk dat de directe omgeving, zoals de achterliggende terreinen, dichter bebouwd zijn. Verder behoort ook het hotel en brasserie Auberge du Pêcheur tot de onmiddellijke omgeving, waarvan de bebouwde oppervlakte samen met de parkeerplaatsen een grote oppervlakte inneemt in verhouding tot het terrein.*

*De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid oordelen dat de hier voorgestelde perceelsoppervlaktes van respectievelijk 1528 m<sup>2</sup> voor lot 1 en 1843 m<sup>2</sup> voor lot 2 resulteren in een voldoende lage dichtheid van ± 5,5 wooneenheden per hectare die in dit specifiek deel van het woonpark niet misstaat. Deze beperkte verdichting is dan ook verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt nog het volgende toe:

*“ ...*

*Uitgangspunt is dat principieel aan de motiveringsplicht is voldaan als de uitspraak over het bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, zodat blijkt of kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.*

*...*

*Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat de deputatie het dossier in zijn totaliteit heeft beoordeeld.*

*Zo wordt in de bestreden beslissing expliciet gewezen op de volgende zaken:*

- de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 augustus 2008 tot weigering van de kwestieuze verkavelingsvergunning, met een extensieve weergave van de weigeringsargumenten van het schepencollege;*
- de planologische situering volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone in woonparkgebied met de vermelding van hetgeen in woonparkgebied toelaatbaar is;*
- de vermelding van de ligging in het beschermd dorpsgezicht "Dorpskom van Deurre" en van het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed; de verwijzing naar het openbaar onderzoek en de twee ingediende bezwaren (met een samenvatting van de inhoud van de bezwaarschriften);*
- een gedetailleerde omschrijving van het vergunde verkavelingsproject (oppervlakte loten, maximale bebouwbare oppervlakte, bouwzone, bouwhoogte, afsluitingen, etc.);*
- een gedetailleerde omschrijving van de omgeving van het verkavelingsproject (situering in de omgeving en omschrijving van de aanpalende bebouwing en wegenis);*
- een samenvatting van de argumentatie van de appellant (nv ASTRIDCENTER);*



- de watertoets, waaruit blijkt dat geen schadelijke effecten te verwachten vallen op het vlak van de waterhuishouding én dat wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- een toets aan de planologische voorschriften, waaruit blijkt dat het project bestaanbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied;
- een toets aan de goede ruimtelijke ordening, waaruit blijkt dat het project wel degelijk aanvaardbaar is in het licht van de omgeving en de ingediende bezwaren derhalve ongegrond zijn.

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt uitgebreid weergegeven in de bestreden beslissing. Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met de vorige vergunningsbeslissing, moet worden vastgesteld dat de huidige motivering van de deputatie een heel stuk uitgebreider en draagkrachtiger is dan de motivering in de vorige vergunningsbeslissing. Wat de inhoud van de beslissing betreft, moet worden vastgesteld dat alle relevante punten worden beoordeeld. In het bijzonder gaat de deputatie in op de bezwaren, de weigering van het schepencollege en het advies PSA. Zoals uit het inleidend verzoekschrift ook blijkt, heeft de kritiek van de bezwaarindieners, het schepencollege en de PSA betrekking op de bezettingsgraad met bijhorende impact voor de omliggende woningen en de bouwtypologie.*

*Deze argumenten worden punt voor punt besproken door de deputatie.*

*...*

*De deputatie komt op basis van dit uitgebreide onderzoek tot de vaststelling vast dat er een integratie wordt gerealiseerd met de omgeving en het project hier bijgevolg verantwoordbaar is. De bezwaren van de verzoekende partijen worden om deze reden afgewezen als ongegrond. In ieder geval staat hierbij vast dat de deputatie de aanvraag in zijn totaliteit en grondig heeft onderzocht, dat zij hierbij is uitgegaan van een juiste gegevens en na een beoordeling van alle noodzakelijke elementen tot het besluit is gekomen dat de aanvraag aanvaardbaar was.*

*Uit de bovenstaande overwegingen én de eerdere omschrijving van het project en de omgeving moet worden afgeleid dat de deputatie — (logischerwijs) in tegenstelling tot de bezwaarindieners, het college van burgemeester en schepenen en de PSA — van oordeel was dat het project aanvaardbaar was.*

*Die beoordelingsbevoegdheid behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de deputatie, terwijl niet blijkt dat de deputatie die bevoegdheid op een kennelijk onredelijke manier zou hebben uitgeoefend. Zij heeft immers duidelijk uiteengezet waarom zij een andere mening is toegedaan dan de bezwaarindieners, de PSA en het schepencollege en is op basis van het onderzoek van het haar voorgelegde dossier tot het besluit gekomen dat het project zich inpast in de omgeving. Wanneer de vergunningverlenende overheid in graad van beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. De deputatie moet hierbij zelfs niet eens alle in het beroep aangevoerde argumenten. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen haar beslissing verantwoord is, derwijze dat het de aanvrager/derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en de RvS haar wettigheidscontrole kan uitoefenen. Aan deze vereisten is duidelijk voldaan.*

*...*

*Dat de visie van de deputatie niet dezelfde visie is dan die van de gemeente, de bezwaarindieners en de PSA, klopt (en is uiteraard perfect mogelijk), maar is ontegensprekelijk een opportuniteitskwestie, waaromtrent uw Raad zich niet kan uitspreken. Zo is het perfect toegelaten dat de deputatie van oordeel is dat een bezettingsgraad van 12,5 % (exclusief terrassen, noodzakelijke verhardingen en zwembaden) aanvaardbaar is - zeker indien, zoals in casu, de maximale totale bezettingsgraad van het terrein dan nog meer dan aanvaardbaar is - terwijl de gemeente, de bezwaarindieners en de provinciale administratie dit niet aanvaardbaar vinden.*

*Dit is uiteraard niet kennelijk onredelijk, zeker niet indien de verhouding bebouwde oppervlakte / groene ruimte nog steeds meer dan aanvaardbaar is voor woonparkgebied. De bestreden verkavelingsvergunning laat meer bepaald twee ruime percelen toe met een oppervlakte van resp. 1.843 m<sup>2</sup> en 1.528 m<sup>2</sup> met een maximale bebouwingsgraad van 12,5 %, uitgezonderd de terrassen, strikt noodzakelijke verhardingen en eventuele zwembaden. Het staat vast dat een dergelijk rage bebouwingsgraad voldoet aan de voorschriften voor woonparkgebied. De woningdichtheid bedraagt immers slechts 5,4, resp. 6,5 woningen per ha. Bovendien zullen de groene ruimten gelet op de lage bebouwingsgraad van 12,5 % verhoudingsgewijs uiteraard een grote oppervlakte beslaan.*

*Zelfs indien rekening wordt gehouden met de maximale verharding in functie van de terrassen, de overige noodzakelijke verhardingen (inrit garage en tuinpaden, die hier wordt vastgelegd op 25 m<sup>2</sup>) en de maximale oppervlakte van het zwembad, blijft het zo dat de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte blijven behouden:*

*...*

*Het staat vast dat een maximale totale verhardingsgraad van resp. 19,3 % en 18,2 % — waarbij volledigheidshalve mag worden opgemerkt dat de noodzakelijke verhardingen én de terrassen moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen — voldoende waarborgt dat verhoudingsgewijs de grootste oppervlakte van het terrein zal ingenomen worden door groene ruimtes, zodat de aanvraag ontegensprekelijk bestaanbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied en de goede ruimtelijke ordening.*

*De visie van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing zou zijn aangetast door een motiveringsgebrek, is dan ook fout. De deputatie heeft de verkavelingsaanvraag grondig onderzocht en is op basis van een correcte beoordeling van de feiten tot de (redelijke) beslissing gekomen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen, dient er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet enkel te worden gekeken naar de percelen aan de Pontstraat maar dienen alle percelen in de omliggende omgeving in kaart te worden gebracht.*

*In dit verband kan ook worden verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen waar wordt gesteld dat er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in eerste instantie moet worden gekeken naar de onmiddellijke omgeving:*

*Wat de beoordeling van de goede RO betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden*

met de ordering in een ruimere omgeving. De ordering in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordering in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten

De onmiddellijke omgeving wordt logischerwijze gevormd door de percelen die grenzen aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zoals uit het kadasterplan ook blijkt, werd deze omgeving in de nota van 24 januari 2014 correct in kaart gebracht (de oppervlakte van de rood aangeduide percelen werd opgenomen in de desbetreffende tabel)

...

Bovendien wordt er in de nota van 24 januari 2014 wel degelijk rekening gehouden met de percelen die grenzen aan de Pontstraat. Zoals uit het bovenstaande kadasterplan ook blijkt, werden de twee naastgelegen percelen en de drie tegenoverliggende percelen aan de Ponstraat eveneens opgenomen in de tabel. De aanvragers hebben hierbij zelfs niet eens rekening gehouden met de horeca-inrichting die eveneens in de Ponstraat is gelegen en die een aanzienlijke bezettingsgraad heeft.

#### *Berekeningsbasis*

De verzoekende partijen stellen verder dat de berekeningen uit de nota van 24 januari 2014 niet correct zouden zijn. Volgens zou er niet moeten worden gekeken naar de oppervlakte van de afzonderlijke kadastrale percelen maar wel naar de totale oppervlakte van de percelen die men in eigendom heeft.

*Dit is niet correct.*

De discussie die hier wordt gevoerd heeft betrekking op de mogelijkheid om het desbetreffende perceel op te splitsen. Momenteel gaat het hier om één kadastraal perceel. Gelet op het voornemen om dit perceel op te splitsen om er vervolgens twee woningen te bouwen, diende er een verkavelingsvergunning te worden bekomen.

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op deze verkavelingsvergunning. Het punt van discussie is of het perceel in twee afzonderlijke kavels kan worden opgedeeld. Deze discussie zou zich niet stellen wanneer het zou gaan om twee afzonderlijke kadastrale percelen waarop de tussenkomende partij twee woningen zou willen bouwen. In dergelijk geval zou de voorliggende verkavelingsaanvraag niet nodig zijn.

De correcte berekeningsbasis is dan ook de verschillende kadastrale percelen en hun bijhorende oppervlakte. Voor de bebouwing van de verschillende afzonderlijke kadastrale percelen is het namelijk niet vereist dat men — zoals in voorliggend geval — een verkavelingsvergunning bekomt.

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunningsaanvraag moet toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening moet worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de

aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

2.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat de eerste verzoekende partij onder meer oordeelde dat het aangevraagde verkavelingspatroon bestaande uit twee loten voor twee vrijstaande woningen een visuele versnippering veroorzaakt die te ingrijpend is voor de inpasbaarheid in de omgeving en dat de voorgestelde bezettingsgraad te groot is, waardoor de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de voorgestelde verkaveling leidt tot een buitenschalige bebouwing in vergelijking tot de in de omgeving bestaande toestand, die gekenmerkt wordt door landelijke woningen met beperkte bebouwde oppervlakte.

De tweede, derde en vijfde verzoekende partij, die woonachtig zijn in de omliggende woningen aanpalend aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, hebben in het kader van het openbaar onderzoek hun bezwaren te kennen geven, met name dat de bebouwbare oppervlakte en de wijze van de inplanting van het project, de ruimtelijke draagkracht van het gebied ruimschoots overschrijdt. In deze omstandigheden dient de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde, en in het bijzonder de toets in relatie tot de omliggende percelen gelegen in het woonpark waarin ook het perceel van de aanvraag gelegen is, des te zorgvuldiger te gebeuren en te worden gemotiveerd.

3.

Aangaande het aspect van de goede ruimtelijke ordening, bevat de bestreden beslissing de volgende overwegingen:

“ ...

#### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

*Essentieel bij de beoordeling van deze aanvraag is de vraag of het gevraagde verenigbaar is met de geldende gewestplanbestemming van woonpark, met ander woorden of de gemiddelde woningdichtheid als gering kan beoordeeld worden en of de groene ruimten een verhoudingsgewijs inderdaad een grote oppervlakte beslaan.*

*De voorgestelde verkaveling maakt bebouwing mogelijk die zich inpast in deze woonparkomgeving aansluitend bij de kern van Deurle. Het gegeven dat dit terrein dicht aansluit bij de kern van Deurle is bepalend bij de evaluatie van deze aanvraag. Wanneer de ordeningswijze van een niet-kernaansluitend woonpark zou gehanteerd worden voor deze locatie zou dit resulteren in een ruimtelijk weinig kwalitatief geheel dat onvoldoende rekening houdt met de geest van de plek. Het perceel mag niet op zichzelf beschouwd worden maar moet passend in de ruimere context ingevuld worden.*

*Voorliggend voorstel daarentegen maakt een kwalitatieve invulling van deze plek mogelijk, met een doordachte, kwalitatieve zij het beperkte verdichting die niet leidt in een overbezetting binnen deze omgeving. Appellant toont terecht aan dat hetgeen gevraagd is niet atypisch is binnen deze omgeving. Een dergelijke beperkte verdichting leidt niet tot percelen die hun gelijke niet kennen in deze kernomgeving, wel integendeel : in deze kern zijn de nog kleinere percelen zeker aanwezig, ook binnen de directe omgeving. De hier voorgestelde perceelsoppervlaktes van respectievelijk 1528 m<sup>2</sup> voor lot 1 en 1843 m<sup>2</sup> voor lot 2 resulteren in een voldoende lage dichtheid van ± 5,5 wooneenheden per hectare die in dit specifiek deel van het woonpark niet misstaat.*

*De voorgestelde gewijzigde project komt tegemoet aan weigeringsgrond zoals geformuleerd in het besluit van 6 maart 2008 van de deputatie, meerbepaald inzake de reductie van de kroonlijsthoogte en het groeperen van de toegangen naar de Pontstraat toe.*

*In dit voorstel van verkaveling wordt niet voorzien in een koppelbouw, maar in twee afzonderlijke woningen. De twee te bouwen woningen nemen een geconcentreerde vorm (gekoppelde eengezinswoningen) aan. Het bijgebouw behorend bij de woning op perceel 1 wordt immers fysisch verbonden met de woning op perceel 2 (zodat geen vrijstaande bijgebouwen voorkomen). Bovendien worden beide hoofdelementen verbonden via een tuinmuur en/of poort zodat — zoals gevraagd door de gemeente visueel één architecturaal geheel wordt bekomen. Tenslotte wordt een gezamenlijke oprit op het eigen terrein aangelegd (in waterdoorlatende materialen), met één gezamenlijke toegang tot de Pontstraat. Er is dus geen sprake van twee vrijstaande eengezinswoningen. Vrijstaande woningen worden immers gekenmerkt door een los van elkaar staande opstelling en een verschillende architecturale aanpak. Dat dit hier niet het geval is, wordt duidelijk aangetoond door de verschillende aangebrachte verbindingselementen, de eenheid van architectuur en het feit dat de beide woningen via eenzelfde bouwaanvraag zullen worden aangevraagd.*

*De vrees van de bezwaarindieners te zullen kijken op twee gigantische bouwwerken is bijgevolg onterecht. Vanuit beider gezichtspunten wordt immers gekeken op een samenhangend bouwconcept (zowel qua structuur als architecturaal).*

*Dit verkavelingsvoorstel voorziet in twee gekoppelde woningen, dit ruime terrein en deze omgeving verdragen een dergelijke invulling : door de verbondenheid wordt een concentratie van de bebouwing bekomen.*

*De visie van het college van burgemeester en schepenen, waarbij vooropgesteld wordt dat de bebouwing dient te worden opgericht in geconcentreerde vorm, als daadwerkelijk gekoppelde woningen komt overeen met de door de deputatie in haar besluit van 6 maart 2008 naar voren gebrachte evaluatie. In die zin is ook een terreinbezetting van 12,50 % van de perceelsoppervlakte, na grondafstand, verdedigbaar.*

*Voorliggend ontwerp werd t.o.v. van de vorige aanvraag op verschillende punten aangepast, zo is er een bouwlaag minder, is een gezamenlijke toegang te voorzien op het eigen perceel, conform het advies van Onroerend Erfgoed, en is achteraan nog 8 m voorzien. Er wordt daarenboven een architecturale eenheid gewaarborgd.*

*De voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt gestreefd naar uniformiteit, inpassing in de typische Latemse bouwstijl en hoogwaardige architecturale kwaliteit. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren. Een dergelijke manier van werken vormt een verrijking voor deze omgeving, die ook mee moet evolueren met de ruimtelijke tendenzen en architecturale vernieuwingen van deze tijd.*

*Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200 m<sup>2</sup> de maximale bebouwing is op te richten in de bouwzones, alsook dat 12,50 % de maximale bezettingsgraad is. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd te worden, wat dient uitgeklaard te worden door het schrappen van de bepaling i.v.m. de maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>).*

*Het is heden ten dage niet ongebruikelijk dat naast de woning zelf ook nog aanhorigheden gerealiseerd worden op het woonkavel, zoals verhardingen en terrassen, zwembaden, opritten, tuinpaden, nutsgebouwen en voorzieningen. Het vrijstellingsbesluit laat deze toe onafhankelijk van de beschikbare perceelsoppervlakte, waarmee de wetgever aangeeft dat de ruimtelijke impact van deze aanhorigheden beperkt is, zodat dergelijke aanhorigheden ook voor deze ruime percelen mogelijk moeten zijn.*

*Daarnaast kan bovendien verwezen worden naar de Ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997, die een bebouwbare oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> toelaat in woonparkgebieden. De terreinbezetting die door de aanvrager wordt voorgesteld ligt beduidend lager dan deze norm.*

*De bezwaren dienen derhalve als ongegrond te worden geëvalueerd.*

*...*

4.

Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, kan uit deze overwegingen geen beoordeling afgeleid worden met betrekking tot de inpasbaarheid van het aangevraagde in de (relevante) omgeving, met name rekening houdend met de omliggende percelen gelegen in het woonpark.

De verwerende partij beperkt zich in haar bespreking van de inpasbaarheid van het project in de omgeving tot de bespreking van de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de kern van Deurle, die aansluit bij het woonpark waarin het betrokken perceel gelegen is en gebruikt voor het overige alleen stijlformules zoals *“appellant toont terecht aan dat hetgeen gevraagd is, niet atypisch is binnen de omgeving. Een dergelijke beperkte verdichting leidt niet tot percelen die hun gelijke niet kennen in deze kernomgeving, wel integendeel: in deze kernomgeving zijn de nog kleinere percelen aanwezig, ook binnen de directe omgeving.”*

De omringende woningen en percelen van de tweede tot en met de vijfde verzoekende partijen, worden niet in de beoordeling betrokken. Gelet op deze vaststelling, komt de Raad dan ook tot de conclusie dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op een onredelijke wijze tot stand gekomen is, te meer gelet op de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij, het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van de verzoekende partijen.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MATEXI is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 20 maart 2014 waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het creëren van twee loten voor half open bebouwing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Bram CARDOEN,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de derde kamer,
-------------------------	-----------------------------------

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER