

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0381 van 20 mei 2014
in de zaak 1011/0427/SA/8/0359

In zake:

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Chris BARBIER en Koen GEELEN
kantoor houdende te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de nv [REDACTED] (voorheen de nv [REDACTED])

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 13 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een poolhouse en de aanleg van een zwembad.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 15 januari 2013 met nummer S/2013/0010 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 7 maart 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wouter MOONEN die loco advocaten Chris BARBIER en Koen GEELEN voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw [REDACTED] die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Sofie RODTS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] (voorheen de nv [REDACTED]) verzoekt met een aangetekende brief van 25 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 maart 2011 het verzoek tot tussenkomst ingewilligd. De tussenkomende partij is als aanvrager belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO. Uit de bij het verzoekschrift tot tussenkomst gevoegde stukken blijkt dat het bevoegde orgaan tijdig heeft beslist om in rechte te treden. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij is eigenaar van een perceel met woning gelegen te [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woonparkgebied gelegen.

Het perceel is als lot [REDACTED] gelegen binnen de omschrijving van een bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Heusden van 29 augustus 1963 behoorlijk vergunde verkaveling voor 74 loten.

Op 4 maart 2010 vergunt de verwerende partij in administratief beroep een aanvraag van de tussenkomenende partij tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 29 augustus 1963 betreffende lot [REDACTED]. De vergunde wijziging laat de bouw van een poolhouse en de aanleg van een zwembad volgens het ingediende plan toe.

Op 19 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor de bouw van een poolhouse en de aanleg van een zwembad.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 juni 2010 tot en met 8 juli 2010, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen verleent op 13 juli 2010 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 20 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 19 oktober 2010 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen

Op 2 december 2010 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een zwembad met poolhouse, dat afgewerkt wordt met een wolfsdak in plaats van de toepassing van een platte bedaking.

De voorgestelde werken resulteren niet in een overschrijding van de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte, en vormen een invulling van een verkaveling, waarvan de voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De verkavelingsvergunning voorziet in de poolhouse met een platte bedaking.

De aanvraag is, met uitzondering van dit voormelde punt, in overeenstemming met de voorschriften van de van kracht zijnde verkaveling en latere wijziging, vergund door de deputatie, op 4 maart 2010, zoals hoger omschreven.

Er wordt door de aanvrager een afwijking aangevraagd op de dakhelling, namelijk het bouwen van een poolhouse met hellende bedaking in plaats van een platte bedaking.

De voorschriften van een verkaveling hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning,

na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat op heden toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. kan gemaakt worden.

De afwijking heeft betrekking op het gebruik van materialen en de dakvorm, en heeft geen verhoging van de bewoonbare oppervlakte tot gevolg, noch het wijzigen van het aantal bouwlagen.

De goede ruimtelijke ordening

De hoeveelheid verharding maakt geen onderwerp uit van het openbaar onderzoek, daar hiervoor reeds een verkavelingsvergunning werd verkregen. In verband hiermee oordeelde de bestendige deputatie in beroep op de aanvraag tot wijziging van de verkaveling op 10 maart 2010 dat "de gevraagde perceelsbezetting niet van die aard is om het parkkarakter te schaden. Het betreft immers een terrein van 3.760 m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130 m² met zwembad van zowat 50 m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting."

Een bezwaarindieners stelde bij de aanvraag tot verkavelingswijziging in zijn bezwaar dat er geen enkele reden is om te bouwen met een plat dak. Alle andere constructies op het terrein zijn opgericht met een hellend dak (zadeldak, mansardedak). Uiteindelijk werd toch toegestaan om te bouwen met een plat dak.

Voorliggende aanvraag beoogt momenteel een poolhouse met hellend dak en dezelfde bezwaarindieners stelt nu naar aanleiding van deze aanvraag dat het dak plat moet zijn. De bezwaarindieners/appellant kan in zijn huidige visie bijgevolg dan ook niet gevolgd worden.

Het voorgestelde hellend dak integreert zich qua dakvorm probleemloos op het perceel en in de omgeving, aangezien hellende bedakingen aldaar algemeen gangbaar zijn.

Een nokhoogte van 6,5 m is aanvaardbaar, gelet op de 8 m afstand tot de perceelsgrens die gevrijwaard blijft. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van een onaanvaardbare impact op de bezonning van de omliggende percelen. De maat van hinder die de burens hiervan zullen ondervinden zal deze van de normaal in dergelijke constellaties te verwachten hinder niet overstijgen.

Subsidiar kan verwezen worden naar de garage met hellende bedaking op het perceel van appellant, eveneens ingeplant op 8 m van de rechter perceelsgrens.

Met betrekking tot de vrees van appellant dat hier een tweede woning wordt voorzien op het perceel met een dubbele deur aan zijn gevelzijde, dient gesteld dat uitdrukkelijk wordt vermeld in de verkavelingsvoorschriften dat een tweede wooneenheid niet toegestaan wordt, wat werd bevestigd door de deputatie in haar voorwaardelijke vergunning tot verkavelingswijziging, afgeleverd op 4 maart 2010.

Bovendien zijn aan de 'achterzijde' geen dubbele deuren gesitueerd, maar twee gewone vensterdeuren. Enkel de gewijzigde dakhelling maakt voorwerp uit van het openbaar

onderzoek, alle andere kenmerken van het poolhouse zijn overeenkomstig de verkavelingswijziging.

Het ontwerp heeft op zich geen enkele verwijzing naar een tweede woongelegenheid. Het voorzien van een keuken, en een berging met wasmachine en droogkast hoeft niet te impliceren dat er een tweede wooneenheid ontstaat, deze toestellen kunnen perfect aansluiten bij het poolhouse als verblijfsruimte bij het zwembad, de polyvalente ruimte, de sauna en jacuzzi. De door appellant voorgehouden stelling dat hier een tweede woongelegenheid wordt voorzien, baseert zich enkel op zuivere vermoedens en niet op uiterlijke, architecturale of stedenbouwkundige kenmerken.

De gewijzigde verkavelingsvoorschriften bieden de nodige garanties om het groen karakter van het woonpark te behouden.

Het inplantingsplan legt terdege vast dat niet alleen ter hoogte van het hoofdgebouw maar ook ter hoogte van de poolhouse een bouwvrije strook van 8 meter wordt gerespecteerd en de gebruikte materialen, voornamelijk hout, harmoniëren met het hoofdgebouw.

De stelling van appellant, dat het poolhouse en het zwembad overlast zullen veroorzaken, evenals verstoring van de rust door het voorzien van een dubbele deur in de achterzijde kant van appellant, kan niet worden bijgetreden. Deze twee enkelvoudige ramen (raamdeuren) dienen enkel voor het verlichten en verluchten (ook nooduitgang) van de ruimtes.

Bijkomend dient gesteld dat het poolhouse zich duidelijk richt op de zijde van het zwembad en de tuin, en niet naar de achter het poolhouse liggende bouwvrije en 8m brede bouwvrije strook langs de zijde van appellant.

Er kan bijgevolg moeilijk sprake zijn van hinder vanuit het zwembad en aanpalend terras, gezien het poolhouse zich eveneens als bebouwing nog inplant tussen het zwembad en het perceel van de appellant.

*Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 6 december 2010 aan de verzoekende partij betekend. Het beroep is met een aangetekende brief van 4 januari 2011 ingesteld.

Daaruit volgt dat het beroep binnen de door artikel 4.2.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervaltermijn van dertig dagen is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij betreft

1.

De verzoekende partij is eigenaar van de woning op het naburige perceel. Uit de door haar neergelegde statuten blijkt dat haar maatschappelijk doel bestaat in het beheer van onroerend vermogen, dat wil zeggen de koop, bouw, verandering, inrichting, verhuur, onderhuur, ruil en verkoop van alle onroerende goederen. De verzoekende partij voert aan dat haar woning als gevolg van de bestreden beslissing een minwaarde zal ondergaan en dat zij aldus een financieel nadeel zal lijden. Zij preciseert in haar verzoekschrift dat de bestreden beslissing tot visueel-vormelijke hinder en geluidsoverlast zal leiden, waardoor het gebruiksgenot van haar woning zal worden aangetast. Die vormen van hinder zal zij minstens onrechtstreeks ondervinden omdat haar maatschappelijk doel uit de handel in onroerend goed en de ontwikkeling van residentiële bouwprojecten bestaat.

De hinderlijke of nadelige impact van de bestreden beslissing, rechtstreeks of onrechtstreeks, op de maatschappelijke belangen van de verzoekende partij, is daarmee afdoende aangetoond. Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij stelt dat belang overigens in vraag.

2.

Uit de door de verzoekende partij voorgelegde stukken blijkt dat het bevoegde orgaan tijdig heeft beslist om bij de Raad in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel B van de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 29 augustus 1963, van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig het beginsel zoals vervat in artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 4.2.15, §2 en artikel 4.4.1 VCRO, van de uitdrukkelijke motiveringsplicht zoals vervat in artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en aan machtsoverschrijding.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het voor het bouwen van een poolhouse en zwembad op een perceel gelegen te [REDACTED], met kadastrale omschrijving [REDACTED];

EN DOORDAT de bestreden beslissing artikel B van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning dd. 29.08.1963 inzake de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte schendt;

TERWIJL een vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1. §1., 1° a) VCRO moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is

afgeweken;

EN TERWIJL overeenkomstig artikel 4.2.15 §2 een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften omvat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden en op deze verkavelingsvoorschriften slechts beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1. VCRO;

EN TERWIJL overeenkomstig artikel 4.4.1. afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

EN TERWIJL overeenkomstig artikel 4.3.1,§2. VCRO de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven;

EN TERWIJL de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

EN TERWIJL Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;

EN TERWIJL de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met stedenbouwkundige hinder voor de onmiddellijke omgeving;

ZODAT de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schenden.

Toelichting bij het middel:

1.
Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1, 1°, a) dient een vergunning te worden geweigerd wanneer (eigen onderlijning):

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,”

In casu zijn de volgende verkavelingsvoorschriften van toepassing ingevolge van de niet vervallen verkavelingsvergunning dd. 29.08.1963:

“B. Gebouwen

1° De bebouwbare oppervlakte zal 1/5 van de totale oppervlakte niet overschrijden.

2° de zijdelingse strook van niet bouwen ter hoogte van het hoofdgebouw zal

minstens 8 m bedragen.

3° De gebouwen zullen opgericht worden met dezelfde hoofdmaterialen voor al de vrijstaande gevels met inbegrip van de gebeurlijke autobergplaatsen.

De daken zullen een helling hebben van minstens 15 graden. Het geheel zal harmoniërend zijn en een uitgesproken esthetisch karakter dienen te hebben..”

2.

Aan de aanvrager van de vergunning werd in het verleden een wijziging van de verkavelingsvergunning toegekend.

Door het besluit van de deputatie dd. 04 maart 2010 werden de verkavelingsvoorschriften op volgende wijze gewijzigd:

- 1) Het bouwen van een zwembad in de tuin;*
- 2) Dakvorm: poolhouse met plat dak in plaats van een hellend dak van minstens 15°*

3.

Artikel 4.2.15 §2 VCRO bepaalt dat:

“§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Op deze verkavelingsvoorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1.”

Overeenkomstig artikel 4.4.1. VCRO kunnen slechts beperkte afwijkingen toegestaan worden:

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex*
- 3° het aantal bouwlagen”*

4.

De bestreden vergunning is op meerdere punten in strijd met de vermelde verkavelingsvoorschriften.

Deze niet-overeenstemming wordt geacht tevens een schending in te houden van de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1., §2, 3° VCRO):

“3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

5.

De stedenbouwkundige vergunning houdt een schending in van het voorschrift welk bepaalt dat de bebouwbare oppervlakte 1/5 van de totale oppervlakte niet mag overschrijden.

Bij de berekening van de bebouwbare oppervlakte dienen ook verhardingen meegerekend te worden.

De Raad van State (RvS 6 juni 2006, nr. 159.606) heeft immers steeds als vaste rechtspraak gehuldigd dat wegen in metselwerk of met verharde of harde materialen, of andere verhardingen, bv. met asfalt of betonklinkers, bouwwerken zijn in de zin van de stedenbouwwet. Die stelling was ook als regel opgenomen in artikel 99, §1, eerste lid, 1° en tweede lid van het Vlaams Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Laatstgenoemde decreetbepaling stelde met name uitdrukkelijk dat "onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan o.m. "het aanbrengen van verhardingen"".

Ook artikel 4.1.1., 3° VCRO verstaat onder 'constructie' verhardingen.

Artikel 4.1.1., 3° VCRO bepaalt:

"Constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;" (...)

In dit zelfde arrest heeft de Raad van State overwogen dat niet enkel met de eigenlijke gebouwen, maar ook met de bevoeringen, de terrassen en andere verhardingen rekening moet worden gehouden voor de berekening van "de totale bebouwbare oppervlakte".

Ook Uw Raad volgt deze vaste rechtsspraak van de Raad van State (RvVb 9 maart 2010, nr. S/2010/0008, zaak 2009/0100/SA/2/0064).

Dit betekent dus dat de grondbezetting in het bouwproject als volgt berekend moet worden:

Oppervlakte ondergrond:	3.734 m ²
Oppervlakte delen op volle grond:	416m ²
Oppervlakte terrassen en verhardingen op volle grond:	370m ²
Totale verharde oppervlakte:	786m ²

Aangezien er van de oppervlakte van 3.734 m² slechts 1/5 mag bebouwd worden, mag er maximaal 746,80 m² op het perceel van de NV [REDACTED] (thans NV [REDACTED]) bebouwd worden.

In casu is er sprake van een overschrijding van **39,20m²** bebouwbare oppervlakte.

Deze overschrijding is in strijd met de verkavelingsvoorschriften en bijgevolg ook met de

goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing gaat echter voorbij aan dit verkavelingsvoorschrift en bepaalt dat de voorgestelde werken niet resulteren in een overschrijding van de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte.

Volgens de deputatie maakt de hoeveelheid verhardingen namelijk geen onderwerp uit van het openbaar onderzoek daar hiervoor reeds een verkavelingsvergunning zou zijn verkregen.

Echter, voor het verkavelingsvoorschrift welk bepaalt dat slechts 1/5 van de oppervlakte bebouwd mag worden werd geen wijziging toegekend.

In de verkavelingswijziging wordt immers noch door het college van burgemeester en schepenen noch door de deputatie in graad van beroep nagegaan of het voorliggende project een overschrijding van de bebouwbare oppervlakte met zich meebrengt en of er al dan niet een wijziging van dit voorschrift dient te worden toegekend.

Dat er geen wijziging werd aangevraagd blijkt tevens uit de ingediende nota's van de NV [REDACTED] (thans NV [REDACTED]) bij de deputatie (in de procedure m.b.t. de vergunningsaanvraag zelf).

De NV [REDACTED] (thans NV [REDACTED]) is van mening dat zij het voorschrift inzake de bebouwbare oppervlakte niet schendt, daar volgens haar verhardingen niet bij de bebouwbare oppervlakte dienen te worden inbegrepen.

Daar zij van oordeel is dat zij voldoet aan het verkavelingsvoorschrift, heeft zij dan ook geen afwijking van dit voorschrift aangevraagd.

Zoals uit het D.R.O. 1999 en de V.C.R.O. 2009 zowel als de rechtspraak van de Raad van State en Uw Raad blijkt, dienen verhardingen, zijnde terrassen, opritten, ..., wel meegerekend worden bij de bebouwbare oppervlakte.

Uit de berekeningen van verzoekster blijkt dat de vergunningsaanvraag van de NV [REDACTED] (thans NV [REDACTED]) het verkavelingsvoorschrift niet respecteert.

Daar de NV [REDACTED] (thans NV [REDACTED]) geen aanvraag heeft gedaan tot afwijking van dit voorschrift, dient de vergunningsaanvraag geacht onverenigbaar te zijn met de verkavelingsvoorschriften.

Daarbij moet er op gewezen worden dat op grond van voormeld artikel 4.4.1. VCRO tenader geen afwijkingen kunnen toegestaan worden op de maximale vloer/terreinindex.

Minstens is de maximale bebouwbare oppervlakte een essentieel voorschrift waarvan niet kan worden afgeweken. (RvS 3 februari 2010, nr. 200.413, ACHAHBAR (ntv, verw); RvS 16 juni 2010, nr. 205.2[REDACTED], SIEBEN e.a. (ntv, verw); RvS 25 juni 2010, nr. 205.809, VAN BRANDEN e.a. (ntv, vern); RvS 25 juni 2010, nr. 205.808, VAN BRANDEN e.a. (ntv, vern); RvS 20 oktober 2010, nr. 208.254, VERSTRAELEN (ntv, verw)).

De vergunningverlenende overheid heeft het groen karakter van de verkaveling willen vrijwaren door een maximale bebouwbare oppervlakte te bepalen. Deze betrachting werd later nogmaals bevestigd door het Gewestplan.

De vergunning dient gelet op artikel 4.3.1., §1, 1°, a) te worden geweigerd (...):

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,”

6.

De goede ruimtelijke ordening wordt tevens geschonden doordat het poolhouse niet zal worden opgericht met dezelfde materialen als diegene van het hoofdgebouw.

Nochtans schrijft een van de verkavelingsvoorschriften voor dat de gebouwen dienen te worden opgericht met dezelfde hoofdmaterialen als die dat gebruikt zijn voor het hoofdgebouw.

In casu bestaat het hoofdgebouw, zijnde het woonhuis zelf, uit gevelstenen. Enkel aan de dakconstructie zijn enkele houten balken zichtbaar die de typische Engelse stijl van het huis benadrukken.

Voor het poolhouse daarentegen wordt een bekleding van lichtgrijze planchetten voorzien.

Deze materialen zijn absoluut niet in harmonie met elkaar en houden dan ook een schending in van de verkavelingsvoorschriften.

Om te voldoen aan het verkavelingsvoorschrift zal het poolhouse minstens met dezelfde gevelsteen dienen te worden bekleed.

De bestreden beslissing bepaalt echter dat de gebruikte materialen voor het poolhouse, voornamelijk hout, wel in harmonie zijn met het hoofdgebouw.

Gelet op de bijgevoegde foto's kan over het hoofdgebouw niet gezegd worden dat het hoofdmateriaal 'hout' is.

Aangezien in de vergunningsaanvraag eveneens geen afwijking van dit verkavelingsvoorschrift wordt bekomen, wordt de aanvraag dan ook niet geacht in overeenstemming te zijn met dit voorschrift.

*Ook wegens de schending van dit verkavelingsvoorschrift dient de vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1., §1, 1°, a) te worden geweigerd.
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt daarop als volgt:

“ ...

Verzoekster meent dat de bestreden beslissing de verkavelingsvoorschriften op 2 punten schendt, namelijk dat een te grote bebouwde oppervlakte wordt vergund, en dat de poolhouse niet in dezelfde materialen als de woning wordt opgetrokken.

Omtrent de verharding stelt de deputatie in de bestreden beslissing:

“De hoeveelheid verharding maakt geen onderwerp uit van het openbaar onderzoek, daar hiervoor reeds een verkavelingsvergunning werd verkregen. In verband hiermee oordeelde de bestendige deputatie in beroep op de aanvraag tot wijziging van de verkaveling op 10 maart 2010 dat "de gevraagde perceelsbezetting niet van die aard is om het parkkarakter te schaden. Het betreft immers een terrein van 3.760 m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130 m² met zwembad van zowat 50 m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting.”

Uit de opmaak van de verkavelingsvoorschriften zelf blijkt dat met de maximaal te bebouwen oppervlakte enkel de constructies met een volume boven het maaiveld wordt bedoeld, nu deze voorwaarde is opgenomen onder het onderdeel ‘gebouwen’.

Ondergeschikt kon de deputatie, anders dan verzoeker voorhoudt, weldegelijk een afwijking van de verkavelingsvoorschriften op dit punt toestaan, nu er op grond van artikel 4.4.1. §1 VCRO slechts een onmogelijkheid bestaat om een afwijking van de maximaal mogelijke vloerterreinindex toe te staan.

Een vloer dient te worden begrepen in de spraakgebruikelijke betekenis, zijnde een verharding binnen een constructie, zodat voor niet overdekte verhardingen wel een afwijking kan aangenomen worden.

Gelet op bovenstaande heeft de deputatie in alle redelijkheid aangenomen dat de verhardingen niet dienden te worden meegerekend in de maximale bebouwing van het bouwterrein.

Wat betreft de gebruikte materialen van de poolhouse wordt in de bestreden beslissing (net als in de vergunningsbeslissing van het CBS) gesteld:

“Het inplantingsplan legt terdege vast dat niet alleen ter hoogte van het hoofdgebouw maar ook ter hoogte van de poolhouse een bouwvrije strook van 8 meter wordt gerespecteerd en de gebruikte materialen, voornamelijk hout, harmoniëren met het hoofdgebouw.”

De deputatie oordeelt dat de gebruikte materialen harmoniëren met deze van het hoofdgebouw en aldus ook eveneens passen in de onmiddellijke omgeving.

Er kan bezwaarlijk worden geëist dat de poolhouse in exact dezelfde materialen als het hoofdgebouw wordt uitgevoerd, zeker nu een wijziging van het uitzicht van de gevels van het hoofdgebouw, door ze te beschilderen, of door ze te bekleden, op grond van artikel 2.1., 2^e van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, van vergunningsplicht werd vrijgesteld.

...

3.

Ter weerlegging van het middel voert de tussenkomende partij het volgende aan:

“ ...

Volgens de verzoeker schendt de vergunning -die het bouwen van het zwembad en de poolhouse toelaat-, het verkavelingsvoorschrift B.1. van de oorspronkelijke

verkavelingsvoorschriften van 1963 dat bepaalt dat met betrekking tot 'de gebouwen' de bebouwbare oppervlakte 1/5 van de totale oppervlakte niet mag overschrijden.

Weerlegging

11. De verzoeker verliest uit het oog dat voor wat betreft het lot van ■■■ de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften van 1968 aangevuld werden in die zin dat ingevolge het (niet-bestreden) besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 4 maart 2010 (stuk 6) op het betrokken lot een zwembad met een breedte van 3.90 m en een diepte van 12,40m, een poolhouse met een plat dak, een diepte van 16 meter en een breedte van 8 m en omliggende terrassen – dit allemaal overeenkomstig het grafisch plan-, werden toegestaan.

De door ■■■ ingediende bouwaanvraag voldoet volledig aan deze gewijzigde verkavelingsvoorschriften, behalve voor wat betreft de bedaking van de poolhouse. Voor dit laatste werd een afwijking aangevraagd.

In dat opzicht kan in het kader van de bouwaanvraag niet rechtsgeldig geargumenteed worden dat de bouwvergunning zou strijden met de verkavelingsvoorschriften van 1968. De definitief goedgekeurde aanvullende verkavelingsvoorschriften van 2010 voor het lot van ■■■ maken net de oprichting van het zwembad en de poolhouse mogelijk.

De verzoeker heeft geen beroep ingesteld tegen de afgeleverde vergunning tot verkavelingswijziging van 2010 voor het lot van ■■■. Dit betekent dat deze aanvullende verkavelingsvoorschriften definitief zijn zodat op basis van deze verkavelingsvoorschriften rechtsgeldig een bouwvergunning voor een poolhouse en een zwembad kan afgeleverd worden.

12. Naar aanleiding van het ingestelde beroep van de verzoeker, onder meer omwille van de zogenaamde overschrijding van de maximaal bebouwde oppervlakte, verwijst de deputatie (...) terecht naar de reeds afgeleverde verkavelingswijziging (...). In het kader van deze procedure (tot verkavelingswijziging) werd al onderzocht of de bijkomende bebouwde oppervlakte al dan niet aanvaardbaar was:

'De hoeveelheid verharding maakt geen onderwerp uit van het openbaar onderzoek, daar hiervoor reeds een verkavelingsvergunning werd verkregen. In verband hiermee oordeelde de bestendige deputatie in beroep op de aanvraag tot wijziging van de verkaveling op 10 maart 2010 dat 'de gevraagde perceelsbezetting is niet van aard om het parkkarakter te schaden. Het betreft immers een terrein van 3.760 m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130m² met zwembad van zowat 50 m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting'

13. De verzoeker had de overschrijding van de bebouwbare oppervlakte effectief reeds opgeworpen in het kader van de aanvraag tot verkavelingswijziging maar de vergunningsverlenende overheden hebben beiden dit bezwaar verworpen:

- Beslissing gemeente van 10 november 2009 (...):

Het perceel heeft een oppervlakte van 3760 m² en heeft een bouwdiepte van 86 meter. Een bouwdiepte op het terrein van ongeveer 41 m op het diepste punt, bovendien onderbroken door een open ruimte (tuinzone van 5,30m) is

aanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.

- De deputatie verwijst in haar beslissing van 4 maart 2010 (...) ook naar deze beoordeling van het college (die tevens werd ondersteund door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar) en haalde bijkomend omtrent de perceelsbezetting het volgende aan:

‘De gevraagde perceelsbezetting is niet van aard om het parkkarakter te schaden van dit woongebied (woonpark). Het betreft immers een terrein van 3.760 m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130m² met zwembad van zowat 50 m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting’.

Met andere woorden staat vast dat de vergunningsverlenende overheden in het kader van de aanvraag tot verkavelingswijziging afdoende hebben gemotiveerd waarom de perceelsbezetting (= de bebouwde oppervlakte) ook na de bouw van het zwembad en de poolhouse aanvaardbaar was en dit mede gelet op de bestemming woonpark. Bij de beoordeling van de bouwaanvraag volstond het dan ook om te verwijzen naar deze verkavelingswijziging.

14. De stelling van de verzoeker dat de verkavelingswijziging geen betrekking had op het voorschrift aangaande de maximaal bebouwde oppervlakte is niet correct.

Bij de aanvraag tot verkavelingswijziging werd een gedetailleerd grafisch plan gevoegd (...) op basis waarvan de oppervlakte van de nieuwe constructies en het omliggende terras nauwkeurig kon berekend worden. De deputatie verwijst in het dispositief van de vergunning van 4 maart 2010 ook uitdrukkelijk naar dit plan.

Door dit plan goed te keuren aanvaardde de vergunningsverlenende overheid uitdrukkelijk de bijkomende perceelsbezetting ingevolge de poolhouse, het zwembad en het terras. Tevens had de vergunningsverlenende overheid kennis van de reeds bestaande bebouwde oppervlakte nu dit ook werd aangeduid op het grafisch plan (...). Met andere woorden hebben de vergunningsverlenende overheden met volle kennis van zaken aanvaard dat de perceelsbezetting zou verhoogd met een poolhouse, een zwembad en een terras.

*En indien het aanvaarden van deze nieuwe constructies tot gevolg zou hebben gehad dat het voorschrift aangaande de maximaal bebouwde oppervlakte werd overschreden (**quod non**: zie hieronder, randnummer 15), moet aangenomen worden dat het oorspronkelijke verkavelingsvoorschrift B.1. van 1963 ingevolge de latere verkavelingswijziging van 4 maart 2010, voor wat betreft het lot van ■■■, impliciet werd opgeheven.*

*15. Louter ondergeschikt dient opgemerkt dat **artikel B, 1° van de verkaveling Bommels van 1963 niet wordt overschreden** ingevolge de bouwaanvraag voor het zwembad en de poolhouse. Dit werd bevestigd door de gemeente en door de deputatie:*

- Besluit van het CBS van 10 november 2009 (...):

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

(...) Overwegende dat de toelaatbare bebouwbare oppervlakte niet wordt overschreden

- Besluit van de deputatie van 2 december 2010 (...):

De voorgestelde werken resulteren niet in een overschrijding van de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte (...)

De verzoeker interpreteert artikel B, 1° van de verkaveling Bommels van 1963 niet correct. Het voorschrift aangaande de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte staat onder de titel 'Gebouwen' en heeft dus enkel betrekking op 'gebouwen' in de spraakwoordelijke betekenis, zijnde de woning, eventuele bijgebouwen, de garage, het tuinhuis,.. en dus niet op gewone verhardingen. Wanneer men de oppervlakte van alle gebouwen op het perceel samentelt, bereikt men een bebouwde oppervlakte van minder dan 20% van de totale oppervlakte van het terrein.

Trouwens, in 1963 waren dergelijke verhardingen nog niet vergunningsplichtig, waarom zouden ze dan moeten meegeteld worden bij de bebouwbare oppervlakte?! De verwijzing van de verzoeker naar het arrest van de Raad van State nr. 159.606 is evenmin relevant nu in dit arrest de term bebouwbare oppervlakte in de zin van artikel 11 van het BPA nr. 4 van de gemeente Grimbergen, Luitberg, werd onderzocht. Deze interpretatie kan niet zomaar getransponeerd worden naar het verkavelingsvoorschrift van de verkaveling Bommels te Heusden van 1963. De term 'bebouwbare oppervlakte' in de zin van de verkavelingsvergunning van 1963 dient geïnterpreteerd te worden rekening houdende met de tijdsgeest en rekening houdende met de tekst zelf waarin uitdrukkelijk vermeld staat dat dit voorschrift betrekking heeft op de 'gebouwen'.

16. Nota bene is het zo dat wanneer het voorschrift aangaande de max. toelaatbare bebouwde oppervlakte zou toegepast worden op het lot van [REDACTED] én volgens de interpretatie van [REDACTED] (dit wil zeggen álle verhardingen en grindaanleg inbegrepen), dan blijkt dat de bebouwde oppervlakte van het lot van [REDACTED] méér dan 20% bedraagt, meer bepaald 31 %:

- Totale oppervlakte lot [REDACTED]: 3.026,02 m²*
- Oppervlakte werkelijke bouwwerken: 437,34 m²*
- Oppervlakte niet waterdoorlatende terrassen: 299,23 m²*
- Oppervlakte grind: 227,25 m²*

Nu er niet moet vanuit gegaan worden dat de constructies op het terrein van de verzoeker onwettig zijn (er werd recent nog een vergunning afgeleverd voor een bijgebouw – zie foto randnummer 21), moet aangenomen worden dat de bebouwbare oppervlakte enkel betrekking heeft op de werkelijke gebouwen en niet op verhardingen.

*17. Ook de **materialen** van de poolhouse werden gedetailleerd beschreven in de aanvraag tot verkavelingswijziging (...). De deputatie heeft in haar besluit van 4 maart 2010 (stuk 6) ingestemd met deze materialen:*

'Het materiaalgebruik wijkt af van dat van het hoofdgebouw doch is passend erbij en ondersteunt de eigenheid van dit gebouw met zwembadaccomodatie';

Met andere woorden is het materiaalgebruik (grijze houten planchetten) van de poolhouse toegestaan op basis van de verkavelingswijziging.

In de bestreden beslissing wordt ook algemeen opgemerkt dat de gebruikte materialen,

voornamelijk hout, harmoniëren met het hoofdgebouw.

...

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt op het verweer van de verwerende en de tussenkomen partij:

“ ...

De verwerende partij werpt 3 kritieken op:

- Dat de verkavelingswijziging duidelijk aangeeft dat enkel constructies boven het maaiveld in rekening komen voor de maximaal te bouwen oppervlakte;
- Dat een “vloer” in zijn spreekwoordelijke betekenis moet worden geïnterpreteerd betreffende de maximaal te bouwen oppervlakte;
- Dat de gebruikte materialen wel degelijk harmoniëren met deze van het hoofdgebouw.

Van deze kritieken moet vastgesteld worden dat geen enkel kan overtuigen en kan worden weerhouden:

- De verkavelingswijziging wijzigt op geen enkele manier de verkavelingsvoorschriften aangaande “B. Gebouwen”, dus ook niet de maximaal bebouwbare oppervlakte. Het feit dat de verkavelingswijziging stelt dat “de gevraagde perceelsbezetting niet van dien aard is om het parkkarakter te schaden. Het betreft immers een terrein van 3.760 m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130 m² met zwembad van zowat 50 m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting”, verandert het oorspronkelijk percentage van maximaal bebouwbare oppervlakte (nl. max. 1/5 van de totale oppervlakte) niet;
- De argumentatie dat een “vloer” in zijn spreekwoordelijke betekenis moet worden begrepen, wordt door de verwerende partij slechts geopperd, doch niet geschraagd door enig bewijs. Dit bewijs kan de verwerende partij immers niet leveren. Immers, dit bewijs zou volledig haaks staan met de rechtspraak van de Raad van State inzake “maximale bebouwing”, nl.: “dat niet enkel met de eigenlijke gebouwen, maar ook met de bevloeringen, de terrassen en andere verhardingen rekening moet worden gehouden voor de berekening van “de totale bebouwbare oppervlakte” (...). De rechtspraak van de Raad van State is ter zake duidelijk “alle” verhardingen moeten in rekening genomen worden. In casu heeft de verwerende partij niet alle verhardingen opgenomen (...);
- De verwerende partij meent dat het poolhouse voornamelijk bestaande uit hout harmonieert met de bestaande bebouwing van het hoofdgebouw. Op het perceel langs de Mareldongen 3 (...) bevinden zich 3 constructies:
 - Een woonhuis bestaande uit Engelse cottigestijl met lichtgrijze baksteen en bedekt met zachtrode dakpannen in de vorm van een hellend dak;
 - Een garage in diezelfde Engelse cottage-stijl, maar met een hellend rieten dak.
 - Een overdekte poortconstructie in diezelfde Engelse cottage-stijl met een hellend rieten dak.

(...)

De drie aanwezige constructies vormen onomstotelijk een architectonisch geheel.

Wanneer de bestreden beslissing een poolhouse vergunt met **EN** een plat dak **EN** hoofdzakelijk bestaande uit houten planken, kan er bezwaarlijk worden gesproken van “harmonisatie met het hoofdgebouw”.

De tussenkomen partij verwijst betreffende de maximaal te bouwen oppervlakte (...) naar de vermeende verkavelingswijziging op dit punt. Zij verwijst de verzoekende partij dat deze het Besluit van 4 maart 2010 niet heeft aangevochten. Deze argumentatie is geheel

naast de kwestie. De grief van verzoekende partij gaat enkel en alleen over het feit dat het aangevraagde niet conform de geldende verkavelingsvoorschriften werd vergund. De verzoekende partij maakt daartoe geen onderscheid tussen de initiële en verkavelingswijziging. De verzoekende partij heeft voldoende aangetoond dat het aangevraagde zowel **NIET** aan de initiële, als **NIET** aan de verkavelingswijziging voldoet.

Aangaande de “vloer” sluit de tussenkomende partij zich aan bij de argumentatie van de verwerende partij (...). De redenering dat in 1963 verhardingen niet vergunningsplichtig waren, is geheel niet dienend. Immers, de aanvraag werd aangevraagd anno 2010, met de toentertijd geldende bepalingen van de VCRO. Het artikel 4.2.1 VCRO stelt namelijk dat verhardingen vergunningsplichtig zijn.

De verwijzing naar het perceel van de verzoekende partij is geheel naast de kwestie en tevens bijzonder storend. Immers, alle constructies op het perceel van de verzoekende partij zijn vergund.

Inzake het materiaalgebruik wijst de tussenkomende partij op het Besluit van 4 maart 2010. In dit Besluit heeft de deputatie (...) volgende wijziging aan de verkavelingsvoorschriften vergund: “Het materiaalgebruik wijkt af van dat van het hoofdgebouw doch is passend erbij en ondersteunt de eigenheid van dit gebouw met zwembadaccomodatie”.

De verwerende partij heeft in haar Besluit van 4 maart 2010 aldus 2 voorwaarden opgelegd aangaande het materiaalgebruik voor zwembadaccomodatie:

- Het materiaalgebruik moet passend zijn bij het hoofdgebouw;
- Het materiaalgebruik ondersteunt de eigenheid van de zwembadaccomodatie.

Aan geen van beide voorwaarden is echter voldaan. Het hoofdgebouw (of de garage of de overdekte poortconstructie) bevat **NOCH** uitgesproken elementen uit hout of beschikt over een zadeldak **NOCH** wordt ergens aangetoond dat dit specifiek materiaalgebruik de “eigenheid van de zwembadaccomodatie” ondersteunt. Wel integendeel, een poolhouse, gerealiseerd in Engelse cottagestyle met bakstenen en hellend dak voldoet aan beide voorwaarden. Echter, zulke constructie werd aangevraagd, noch vergund.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de aanleg van een zwembad en de oprichting van een poolhouse met hellend dak op het perceel dat lot ■■■ vormt van een verkaveling waarvoor op 29 augustus 1963 het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Heusden de vergunning heeft afgegeven.

De verkavelingsvoorschriften bepalen onder meer:

“ ...

A. Algemene voorschriften.

1° De betrokken gronden zijn bestemd voor het oprichten van alleenstaande woonhuizen met uitgesproken landelijk karakter.

(...)

B. Gebouwen.

1° De bebouwbare oppervlakte zal 1/5 van de totale oppervlakte niet overschrijden.

2° De zijdelingse strook van niet bouwen ter hoogte van het hoofdgebouw zal minstens 8

m bedragen.

3° De gebouwen zullen opgericht worden met dezelfde hoofdmaterialen voor al de vrijstaande gevels met inbegrip van de gebeurlijke autobergplaatsen.

De daken zullen een helling hebben van minstens 15°. Het geheel zal harmoniërend zijn en een uitgesproken esthetisch karakter dienen te hebben.

...

Voor lot ■■■ heeft de verwerende partij op 4 maart 2010 een wijziging van de verkaveling vergund die de bouw van een poolhouse met plat dak en de aanleg van een zwembad toelaat onder de voorwaarde dat er geen bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing verkavelingsvoorschrift B.1 schendt. Zij voert aan dat er voor de berekening van de maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte niet alleen met de eigenlijke gebouwen, maar ook met de verhardingen op het betrokken lot rekening moet worden gehouden. In dat geval wordt door de vergunde bouw van een poolhouse en aanleg van een zwembad de maximaal te bebouwen oppervlakte van een vijfde van de totale oppervlakte overschreden. De verzoekende partij stelt dat het betrokken verkavelingsvoorschrift B.1 niet het voorwerp van de op 4 maart 2010 afgegeven vergunning tot wijziging van de verkaveling uitmaakt en dus ongewijzigd is gebleven. Zij vervolgt dat de tussenkomende partij geen afwijking van dit voorschrift met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO heeft aangevraagd en verkregen.

2.

Het begrip “bebouwbare oppervlakte” betekent in de spraakgebruikelijke betekenis de oppervlakte waarop er mag worden gebouwd.

Artikel 4.1.1, 3° VCRO verstaat onder een “constructie”:

...

constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;

...

Artikel 4.1.1, 3° VCRO brengt een “gebouw”, een “bouwwerk” en een “verharding” onder een en dezelfde definitie. Het aanbrengen van verhardingen, zoals opritten en terrassen, valt onmiskenbaar onder de definitie van het bouwen of plaatsen van een constructie. Bijgevolg moeten voor de toepassing van het verkavelingsvoorschrift B.1 bij het berekenen van de “bebouwbare oppervlakte” niet alleen de gebouwen, maar ook de op het lot aangebrachte verhardingen in aanmerking worden genomen.

De omstandigheid dat het voorschrift betreffende de “bebouwbare oppervlakte” onder de hoofding “Gebouwen” van rubriek B van de verkavelingsvoorschriften is opgenomen, doet aan het voorgaande niet af. Wanneer een voorschrift een juridisch begrip gebruikt waarvan de betekenis met de spraakgebruikelijke betekenis en met het toepasselijke decreet overeenstemt, kan er aan dit begrip, zoals ook de Raad van State betreffende hetzelfde verkavelingsvoorschrift al heeft geoordeeld (RvS 4 februari 2010, nr. 200.483), geen andere draagwijdte worden gegeven op grond van de hoofding van de rubriek waarin het voorschrift is opgenomen.

Terecht stelt de verzoekende partij dat ook de oppervlakte van de bestaande en van de rond het zwembad en poolhouse aan te brengen verhardingen moet worden meegerekend. Noch de verwerende, noch de tussenkomen de partij betwist dat er in die omstandigheden meer dan een vijfde van de totale oppervlakte van lot ■■■, die 3.734 m² bedraagt, als gevolg van de bestreden beslissing bebouwd is.

De vaststelling dat meer dan een vijfde van het lot bebouwd is, volstaat nochtans niet om te besluiten dat verkavelingsvoorschrift B.1 is geschonden. Tot een schending kan er maar worden besloten als blijkt dat dit voorschrift ook na de op 4 maart 2010 vergunde wijziging onverkort voor lot ■■■ is blijven gelden. Of dat laatste het geval is, staat ter discussie. De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing die stelt dat de *'hoeveelheid verharding (...) geen onderwerp uit(maakt) van het openbaar onderzoek, daar hiervoor reeds een verkavelingsvergunning werd verkregen.'* De tussenkomen de partij betwist uitdrukkelijk dat de verkavelingswijziging van 4 maart 2010 geen betrekking op het verkavelingsvoorschrift van de maximaal bebouwbare oppervlakte zou hebben.

3.

Met haar beslissing van 4 maart 2010 heeft de verwerende partij de aanvraag van de tussenkomen de partij tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor lot ■■■ vergund. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat die vergunde wijzigingsaanvraag de oprichting van een poolhouse met een bouwdiepte van 16 meter en een breedte van 8 meter, de aanleg van een niet-overdekt zwembad met een bouwdiepte van 12,40 meter en een breedte van 3,90 meter, en de aanleg van omliggende terrassen inhoudt. De verwerende partij heeft de vergunning *'volgens het ingediende plan'* afgegeven. Op dat grafisch plan op schaal 1/250, dat integraal deel uitmaakt van de wijzigingsvergunning, worden het op te richten poolhouse en het aan te leggen zwembad met omliggende verharding weergegeven. Ook de bestaande gebouwen (woning, garage, en tuinhuis) en verhardingen (oprit en terrassen) worden op het plan weergegeven.

Door de aangevraagde wijziging volgens het plan te vergunnen, heeft de verwerende partij uitdrukkelijk toegelaten dat de al bebouwde oppervlakte (gebouwen en verhardingen) met de op dat plan weergegeven oppervlakte van het poolhouse, het zwembad en het omliggende terras wordt uitgebreid. Daarmee heeft zij tegelijk noodzakelijkerwijs beslist dat voor lot ■■■ de door het verkavelingsvoorschrift B.1 bepaalde bebouwbare oppervlakte voor de oprichting van het poolhouse en de aanleg van het zwembad op dat lot mag worden overschreden.

De verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd waar zij aanvoert dat ook na de op 4 maart 2010 vergunde verkavelingswijziging de algemeen gestelde maximumnorm van bebouwbare oppervlakte onverkort op lot ■■■ van toepassing is gebleven. Ter gelegenheid van de aanvraag tot verkavelingswijziging heeft de verwerende partij een plan voor ogen gekregen waarop de oppervlaktes van de bestaande gebouwen en verhardingen, en de oppervlaktes van het op te richten poolhouse, het aan te leggen zwembad en de aan te leggen verhardingen worden weergegeven. De verwerende partij heeft de wijzigingsaanvraag, zoals wettelijk vereist, aan de bestaansbaarheid met de gewestplanbestemming van woonparkgebied en aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening getoetst. Door de aanvraag *'volgens het ingediende plan'* te vergunnen, heeft de verwerende partij er uitdrukkelijk mee ingestemd dat op lot ■■■ de aangevraagde oppervlakte van poolhouse, zwembad en omliggend terras bovenop de op dat plan aangegeven bebouwde oppervlakte, met inbegrip van de verhardingen, komt. Nergens betwist de verzoekende partij de juistheid van het op 4 maart 2010 vergunde plan. Evenmin betwist zij dat de door de bestreden beslissing ingewilligde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag overeenstemt met de oppervlaktes, zoals bepaald in de vergunde wijzigingsaanvraag en het daarbij horende plan.

De verkavelingswijziging van 4 maart 2010 laat de oprichting van een poolhouse en de aanleg van een zwembad met omliggend terras volgens de aangevraagde oppervlaktes toe. De door de bestreden beslissing afgegeven stedenbouwkundige vergunning is, wat de oppervlaktes betreft, in overeenstemming met die verkavelingswijziging. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is er geen afwijking van het verkavelingsvoorschrift B.1 met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO vereist. Wanneer de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag tot wijziging van de verkaveling voor lot ■■■ heeft beslist dat de bebouwde oppervlakte met de aangevraagde te bebouwen oppervlakte mag worden uitgebreid, heeft ze ook impliciet maar zeker beslist dat de op algemene wijze gestelde maximumnorm van bebouwbare oppervlakte op lot ■■■ binnen de perken van de vergunde verkavelingswijziging mag worden overschreden.

4.

De verzoekende partij ziet in de bestreden beslissing ook een schending van verkavelingsvoorschrift B.3 dat bepaalt dat de gebouwen in dezelfde materialen als die van het hoofdgebouw worden opgericht. Zij wijst erop dat het poolhouse in grijze planchetten wordt uitgevoerd, daar waar de woning uit gevelstenen bestaat. Ook van dat verkavelingsvoorschrift heeft de tussenkommende partij geen afwijking aangevraagd of verkregen, aldus de verzoekende partij.

De op 4 maart 2010 vergunde verkavelingswijziging houdt in dat, zoals uit die beslissing blijkt, het poolhouse *‘in grijze planchetten’* wordt uitgevoerd. Het gebruik van grijze houten planchetten voor het poolhouse maakt dus deel uit van het voorwerp van de verkavelingswijziging van 4 maart 2010.

De verzoekende partij voert in haar wederantwoordnota ter weerlegging van het verweer aan dat de verwerende partij met haar beslissing van 4 maart 2010 als voorwaarden heeft opgelegd dat het materiaalgebruik passend bij het hoofdgebouw moet zijn en *‘de eigenheid van de zwembadaccommodatie’ (sic)* moet ondersteunen. Die kritiek mist feitelijke grondslag. De verwerende partij overweegt in de beslissing van 4 maart 2010 dat *‘(h)et materiaalgebruik (...) af(wijkt) van dat van het hoofdgebouw, doch (...) erbij (passend is) en (...) de eigenheid (ondersteunt) van dit gebouw’*. Anders dan de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voorhoudt, zijn dat geen *‘voorwaarden’* waaraan een latere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag nog moet worden getoetst, maar betreft het een feitelijke appreciatie dat de aangevraagde wijziging op het vlak van het materiaalgebruik passend is bij het hoofdgebouw en de eigenheid van dat hoofdgebouw ondersteunt. De enige voorwaarde die de verwerende partij aan de verkavelingswijziging heeft verbonden, is dat er geen bijkomende woongelegenheid wordt gecreëerd. De verzoekende partij leest in de verkavelingswijziging van 4 maart 2010 voorwaarden die er niet in staan.

Ook anders dan de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voorhoudt, vergunt de verwerende partij met de bestreden beslissing geen poolhouse met plat dak, maar staat zij juist een afwijking toe van het verkavelingsvoorschrift, zoals op 4 maart 2010 gewijzigd, dat de dakvorm van het poolhouse plat moet zijn.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 6 van het 'Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 betreffende de toepassing van de gewestplannen', van artikel 11 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het voor het bouwen van een poolhouse en zwembad op een perceel gelegen te [REDACTED], met kadastrale omschrijving [REDACTED];

EN DOORDAT de bestreden beslissing het rustig verblijf, het groene karakter en de woondichtheid in het gedrang brengt;

TERWIJL artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat:

“Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven :

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

EN DOORDAT de bestreden beslissing de in het openbaar onderzoek ingediende bezwaren onafdoende, onjuist en onredelijk weerlegt;

EN TERWIJL artikel 11 § 1 van besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat de vergunningverlenende overheid zich moet uitspreken over de ingediende bezwaren en opmerkingen;

EN TERWIJL de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

ZODAT de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

Toelichting bij het middel:

1.

In casu gaat de bestreden beslissing voorbij aan de bezwaren van het beroepsschrift die door verzoekster waren ingediend met betrekking tot de bestemming van het gebied.

In haar beroepsschrift bij de deputatie had verzoekster immers aangehaald dat de bouw van het poolhouse en zwembad niet in overeenstemming zijn met de bestemming van het gebied.

De stedenbouwkundige vergunning heeft namelijk betrekking op een perceel gelegen in het bestemmingsgebied 'woonpark' volgens het Gewestplan.

Woonparkgebied dient volgens de Raad van State (RvS 14 juli 1998, nr. 75.067, pg.7-8) te worden aanzien als een woongebied van bijzondere aard, met als wezenlijk kenmerk dat de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijze grote oppervlakte innemen.

De Raad benadrukt in hetzelfde arrest dat op grond daarvan op het eerste gezicht mag worden aangenomen dat een woonpark bedoeld is als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg helemaal is gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor wonen bestemd woongebied midden in het groen.

Gelet op de rechtspraak van de Raad van State dienen er dus twee eigenschappen binnen woonparkgebied gerespecteerd te worden, zijnde het rustig verblijven en het groene karakter.

Verzoekster wierp in haar beroep bij de deputatie op dat zij vreest dat door de bouw van een poolhouse met zwembad, en dan vooral door de plaatsing van een dubbele deur aan de achterzijde (= zijde perceel verzoekster), haar geen rustig genot meer kan worden gegarandeerd.

Bovendien levert het bouwen van dergelijke constructie geen meerwaarde aan het groene karakter van het woonparkgebied. Er zal juist in tegendeel een oppervlakte van 203m² groene zone dienen te verdwijnen.

Om in overeenstemming te zijn met het bestemmingsvoorschrift 'woonparkgebied' mag de vergunning het rustig verblijf, het groene karakter en de woondichtheid niet in het gedrang mogen brengen.

Zoals uit de beroepsschriften van verzoekster blijkt is zij van mening dat de bestemmingsvoorschriften niet worden nageleefd en de vergunningsaanvraag bijgevolg niet kan worden toegekend.

Dit geldt des te meer, nu gebleken is dat na de hoorzitting van 19.10.2010 voor de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen dame [REDACTED] (echtgenote van dhr. [REDACTED] die destijds tegen de verkavelingswijziging in zijn hoedanigheid van Gedelegeerd Bestuurder van de NV [REDACTED] (thans NV [REDACTED]) hoger beroep heeft aangetekend bij de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen) ter plaatse een schoonheidssalon (annex massage, voetverzorging, detailhandel in cosmetica en toiletartikelen, schoonheidsverzorging, manicure, huidverzorging, e.d.m.) zal uitbaten op het adres [REDACTED] zoals in een aanvullende schriftelijke nota van 18.11.2010 zijdens huidige vertoogster aan de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen

gesignaleerd.

In antwoord daarop werd tijdens NV [] (thans NV []) op 23.11.2010 aan de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen gesignaleerd dat “de plannen van mevr. [] (...) hebben niets te maken met de hangende aanvraag van de NV [] voor de poolhouse en het zwembad. Mevr. [] voorziet om een kleine ruimte binnen het woonhuis te gebruiken als schoonheidssalon. Indien daarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk zou zijn, zal mevr. [] op dit punt tijdig het nodige doen”. Is uiteraard even nietszeggend dan niet terzake dienend:

1. De inschrijving in het KBO is reeds een feit, wellicht niet geheel toevallig enkele weken na de hoorzitting voor de Bestendige Deputatie te noemen per 15.11.2010;
2. Met duidelijke miskenning van de bestemmingsvoorschriften die gelden voor een zonering van “woonpark”;
3. Waarbij het uiteraard de bedoeling is om dit niet in het woonhuis zelve (hoofdgebouw) te doen plaatshebben, maar wel in het voorgenomen poolhouse met meer dan riante afmetingen, om aldaar een wellness-center uit te baten.

De uitbating van het schoonheidssalon annex detailhandel, sluit immers naadloos aan bij de voorgenomen constructie van het poolhouse en zwembad, en vandaar ook de noodzaak om ook in de achtergevel (wat in de bestreden beslissing wordt genoemd-) “vensterdeuren” te voorzien (die dus wel degelijk de functie van “deur” kunnen vervullen) niet om als “nooduitgang” te dienen (zoals de bestreden beslissing al te gemakkelijk aanneemt, want een poolhouse dat voor louter particuliere bezigheden wordt gebruikt, heeft uiteraard geen behoefte aan een “nooduitgang”) maar wel met als doel om de toekomstige- dan wel vertrekkende cliënteel van het schoonheidssalon van de echtgenote van Afgevaardigd Bestuurder van de NV [], thans NV [], mogelijk te maken.

De bestreden Beslissing rept ten andere met geen woord over de problematiek van het schoonheidssalon en de daarmee gepaard gaande onduldbare bestemmingswijziging.

Ook in dit verzoekschrift blijft verzoekster bij haar stelling dat het aangevraagde, welk in de bestreden beslissing wordt vergund, strijdig is met de bestemming van het gebied en meer in het bijzonder dat de bestreden beslissing een schending is van art. 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

2. Verwerende partij antwoordde in de bestreden beslissing slechts in zeer beperkte mate op de opmerkingen van verzoekster.

Met betrekking de bestemming meldt verwerende partij enkel dat:

“De gewijzigde verkavelingsvoorschriften bieden de nodige garanties om het groene karakter van het woonpark te behouden.”

Het betreft hier een nietszeggende standaardclausule die geenszins pertinent is.

Verzoekster kan niet inzien op welk wijze de gewijzigde verkavelingsvoorschriften het groene karakter van de bestemming en haar rustig verblijf waarborgen.

Door de wijziging van de verkavelingsvoorschriften wordt verzoekster in tegendeel deze

waarborg weggenomen.

De motivatie van verwerende partij kan dan ook niet als afdoende worden beschouwd om de verenigbaarheid tussen het door de bestreden beslissing vergunde project en de bestemming van het gebied te verantwoorden.

3.

Gelet dat het perceel waarvoor vergunning verleend werd gelegen is in woonparkgebied is de bouwdichtheid hier zeer gering.

Gezien dat het poolhouse een bebouwde oppervlakte heeft die bijna gelijk is aan die van het hoofdgebouw (poolhouse 144.5m^2 <-> hoofdgebouw 163m^2) dient het poolhouse dan ook als een 'woning' te worden beschouwd voor de berekening van de woondichtheid.

De woonparkgebieden hebben, gelet op de geringe woondichtheid, al een lagere ruimtelijke draagkracht dan andere bestemmingsgebieden. Het plaatsen van een constructie met een bebouwbare oppervlakte bijna gelijk aan dat van het hoofdgebouw en dit in een groene omgeving binnen een woonparkgebied zal de ruimtelijke draagkracht zeker in gedrang brengen.

Om het hinderaspect 'bouwdichtheid' te beoordelen zal dus in het bijzonder rekening dienen te worden gehouden met de geringe bouwdichtheid.

Terzake kan eveneens verwezen worden naar de Omzendbrief welke bepaalt:

"1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen."

Overwegende dat de Raad van State reeds van oordeel was de richtlijnen vervat in voormelde omzendbrief weliswaar niet bindend zijn, maar dat niet blijkt dat deze hiervoor geciteerde richtlijnen een onjuiste interpretatie zouden bevatten van de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (R.v.St., Moyens, nr. 172.777 van 26 juni 2007).

Aangezien de NV [REDACTED] (thans NV [REDACTED]) in haar tuin een complex wenst neer te zetten met een oppervlakte van $144,5\text{m}^2$, welk maar amper $15,5\text{m}^2$ kleiner is dan het hoofdgebouw (aldus tezamen : ruim $307,5\text{m}^3$), dient dit nieuw gebouw ruimtelijk ook als een woning worden meegerekend bij de berekening van de gemiddelde dichtheid.

De overschrijding van de bouwdichtheid heeft gevolgen voor de ruimtelijke draagkracht van het perceel van verzoekster en voor de bestaande omgeving.

In de bestreden beslissing wordt met geen van deze argumenten van verzoekster rekening gehouden, noch wordt de impact van het project op de omgeving in overweging genomen.

4.

Verzoekster maakte in haar beroepschrift eveneens melding dat het toekennen van de vergunning de leefbaarheid in die zin zou beïnvloeden dat verzoekster zowel met visuele hinder als met hinder in de vorm van de vermindering van haar gebruiksgenot zal geconfronteerd worden.

De door de bestreden beslissing toegekende vergunning betreft de bouw van een constructie met een hoogte van 6,5m.

Dit is 4 meter hoger dan de normaal toegelaten hoogte voor tuinaccommodaties in de streek.

Door de afwijkende hoogte van het poolhouse zal er vanaf de eigendom van verzoekster een uitzicht zijn op de totale dakconstructie. Dit wordt duidelijk aangetoond door de simulatiefoto's.

Normaal gezien heeft verzoekster een uitzicht op de groene omgeving. Dit groene karakter is eigen aan de bestemming en de omgeving van het gebied.

Gelet op de criteria van goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de bestaande toestand.

In casu is dit een residentiële woonwijk, omgeven door een groene zone en gekenmerkt door haar rustige ligging.

Verzoekster is van mening dat de bouw van dergelijke constructie, vooral gelet op de hoogte van de bouw en de deuren die uitgeven op haar perceel, niet in overeenstemming is met de bestaande omgeving.

De hoogte van de constructie zal dan ook niet alleen voor een zichthinder zorgen, maar ook zorgen voor vermindering van zonlicht op haar eigendom.

Zoals al is aangehaald leveren deze hinderaspecten de rechtspersoon wel degelijk een nadeel op.

Al de lasten dat een eigendom dient te verdragen, zijn namelijk lasten voor de eigenaar.

Door de bouw van het poolhouse met bijhorend zwembad vreest verzoekster dat er niet meer op een rustige wijze zal kunnen gebruik gemaakt worden van haar eigendom.

Vooraf door de plaatsing van de dubbele deur aan de achterzijde van het gebouw, dus langs de kant van verzoekster vreest zij voor verstoring van de rustige omgeving.

De dubbele deur is namelijk de hoofdingang van het poolhouse. Langs deze deuren, die maar enkele meters van de eigendom van verzoekster verwijderd zijn, dienen alle bezoekers van het poolhouse te passeren.

Verzoekster vreest vooral geconfronteerd te worden met geluidsoverlast afkomstig uit het poolhouse, welk door de opening van de deuren richting verzoekster voor een extra hinder zal zorgen.

Verzoekster vreest dan ook dat het gebruiksgenot van haar eigendom, door de bouw van de constructie, zal verminderd worden.

Hierbij dient er nogmaals op gewezen te worden dat verzoekster deze hinderaspecten minstens onrechtstreeks zal ondervinden vermits haar maatschappelijk doel bestaat uit de handel in onroerend goed en de ontwikkeling van residentiële bouwprojecten.

De visueel-vormelijke hinder, de vermindering van gebruiksgenot en de hinder door de bouwdichtheid zijn lasten die voor verzoekster een hinder vormen in die zin dat haar eigendom deze stoornissen dient te ondergaan.

5.

Op de bezwaren van verzoekster wordt in de bestreden beslissing zeer summier ingegaan, zijnde dat de enige weerlegging van verwerende partij is dat de 8 meter bouwvrije strook genoeg waarborgen biedt tegen beide hinderaspecten.

Verzoekende partij kan deze stelling niet bijtreden en vindt geen genoegen in deze beperkte toetsing van het project aan de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij toetst het aangevraagde namelijk enkel aan de verkavelingsvoorschriften, die weliswaar als criteria van goede ruimtelijke ordening gelden, maar vergeet dat er ook nog andere criteria van toepassing zijn.

Noch gaat verwerende partij na of het aangevraagde in overeenstemming is met de plaatselijke ordening, noch gaat zij in concreto na welke de hinderaspecten zijn voor de omgeving.

Verzoekende partij meent dan ook dat verwerende partij de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de bezwaren op een niet correcte wijze heeft beoordeeld en zij dan ook niet in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Het openbaar onderzoek is bedoeld om belanghebbenden de gelegenheid te geven hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden én om de overheid de nodige gegevens te bezorgen, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen zodat de regels die verband houden met de bekendmaking van de aanvraag dan ook substantieel zijn (R.v.St., Royaux e.a., nr. 21.620, 1 december 1981; R.v.St., nv Cogirim, nr. 53.995, 22 juni 1995; R.v.St., Van der Elst, nr. 57.163, 21 december 1995).

*De vergunningverlenende overheid **moet** zich bij gemotiveerd besluit op elk van de bezwaren en opmerkingen uitspreken in overeenstemming met art. 11. § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

*Het recht van de belanghebbende om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek brengt voor de vergunningverlenende overheid de **verplichting** mee om de gemaakte bezwaren en opmerkingen ernstig te onderzoeken en te beoordelen (R.v.St., Daelman en cons, nr. 32.835, 27 juni 1989, Arr. R.v.St. 1989; R.v.St., Debels en Holvoet, nr. 36.796, 28 maart 1991, Arr. R.v.St. 1991; R.v.St., Coppens en Van Impe, nr. 39.972, 2 juli 1992, Arr. R.v.St. 1992).*

Dat de overheid haar uitspraak over de bezwaren moet motiveren, volgt ook uit de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die de overheden verplichten om hun beslissingen formeel te motiveren, en die bovendien vereisen dat deze motivering de juiste juridische en feitelijke overwegingen vermeldt die aan de grondslag van de beslissing liggen, maar bovenal dat

deze motivering afdoende is (R.v.St., Tufano, nr. 47.961, 15 juni 1996, J.T. 1994, 597; R.v.St., nr. 65.346, 19 maart 1997, Amén. 1997, 219).

Het is constante rechtspraak van de Raad van State van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Formele motiveringswet, dat wanneer een formele motivering is voorgeschreven, hetzij door de Formele motiveringswet (R.v.St., stad Brugge, nr. 43.556, 30 juni 1993), hetzij door een specifieke norm (R.v.St., Elbers, nr. 73.713, 18 mei 1998), dit een substantieel vormvoorschrift is.

Aan de motiveringsplicht wordt pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat de Raad van State (net zoals Uw Raad) zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan 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 betrokken besluit is kunnen komen (R.v.St., NV Hoeve e.a., nr. 45.623, 30 december 1993; R.v.St., Debaerdemaker, nr. 53.975, 22 juni 1995).

Bij de beoordeling van een aanvraag of een beslissing gemotiveerd is conform de Wet Motivering Bestuurshandelingen, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf, maar, in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing. Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten (R.v.St., Rondelez, nr. 39.161, 3 april 1992; R.v.St., Devillers, nr. 64.724, 24 februari 1997)

Een motivering achteraf is dus niet duldbaar. Ten aanzien van de verplichting tot formele motivering is de reden daarvan dat de betrokkene opzichtens het formeel te motiveren besluit zelf moet kunnen inzien of het zin heeft zich tegen dat besluit op het stuk van de motieven te verweren; met de verplichting tot materiële motivering is het achteraf opgeven van motieven onverenigbaar omdat niet bewezen is dat die motieven inderdaad bij het nemen van de beslissing hebben meegespeeld (...).

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt op het middel:

“ ...

Vooreerst dient te worden verduidelijkt dat de deputatie zich naar behoren van haar motiveringsplicht heeft gekweten.

Vaste rechtspraak van de Raad van State stelt immers:

“Aan de opgelegde motiveringsplicht is voldaan wanneer de uitspraak over het administratief beroep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Om aan die motiveringsplicht te voldoen is het dus niet vereist dat op alle in het beroep aangevoerde argumenten wordt geantwoord.” (R.v.St. nr. 207.292 van 10 september 2010)

Naar analogie geldt deze rechtspraak ook voor Uw Raad.

Het is dus geenszins vereist dat de deputatie antwoordt op de beroepsgrievan van verzoekster.

Los van deze overweging dient te worden vastgesteld dat de deputatie weldegelijk heeft geantwoord op de beroepsgrievan van verzoekster:

“Een bezwaarindiener stelde bij de aanvraag tot verkavelingswijziging in zijn bezwaar dat er geen enkele reden is om te bouwen met een plat dak. Alle andere constructies op het terrein zijn opgericht met een hellend dak (zadeldak, mansardedak). Uiteindelijk werd toch toegestaan om te bouwen met een plat dak.

Voorliggende aanvraag beoogt momenteel een poolhouse met hellend dak en dezelfde bezwaarindiener stelt nu naar aanleiding van deze aanvraag dat het dak plat moet zijn.

De bezwaarindiener/appellant kan in zijn huidige visie bijgevolg dan ook niet gevolgd worden.

Het voorgestelde hellend dak integreert zich qua dakvorm probleemloos op het perceel en in de omgeving, aangezien hellende bedakingen aldaar algemeen gangbaar zijn.

Een nokhoogte van 6,5 m is aanvaardbaar, gelet op de 8 m afstand tot de perceelsgrens die gevrijwaard blijft. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van een onaanvaardbare impact op de bezonning van de omliggende percelen. De maat van hinder die de bureu hiervan zullen ondervinden zal deze van de normaal in dergelijke constellaties te verwachten hinder niet overstijgen.

Subsidiair kan verwezen worden naar de garage met hellende bedaking op het perceel van appellant, eveneens ingeplant op 8 m van de rechter perceelsgrens.

Met betrekking tot de vrees van appellant dat hier een tweede woning wordt voorzien op het perceel met een dubbele deur aan zijn gevelzijde, dient gesteld dat uitdrukkelijk wordt vermeld in de verkavelingsvoorschriften dat een tweede woongelegenheid niet toegestaan wordt, wat werd bevestigd door de deputatie in haar voorwaardelijke vergunning tot verkavelingswijziging, afgeleverd op 4 maart 2010.

Bovendien zijn aan de ‘achterzijde’ geen dubbele deuren gesitueerd, maar twee gewone vensterdeuren. Enkel de gewijzigde dakhelling maakt voorwerp uit van het openbaar onderzoek, alle andere kenmerken van het poolhouse zijn overeenkomstig de verkavelingswijziging.

Het ontwerp heeft op zich geen enkele verwijzing naar een tweede woongelegenheid. Het voorzien van een keuken, en een berging met wasmachine en droogkast hoeft niet te impliceren dat er een tweede wooneenheid ontstaat, deze toestellen kunnen perfect aansluiten bij het poolhouse als verblijfsruimte bij het zwembad, de polyvalente ruimte, de sauna en jacuzzi. De door appellant voorgehouden stelling dat hier een tweede woongelegenheid wordt voorzien, baseert zich enkel op zuivere vermoedens en niet op uiterlijke, architecturale of stedenbouwkundige kenmerken.

De gewijzigde verkavelingsvoorschriften bieden de nodige garanties om het groen karakter van het woonpark te behouden.

Het inplantingsplan legt terdege vast dat niet alleen ter hoogte van het hoofdgebouw maar ook ter hoogte van de poolhouse een bouwvrije strook van 8 meter wordt gerespecteerd en de gebruikte materialen, voornamelijk hout,

harmonieëren met het hoofdgebouw.

De stelling van appellant, dat het poolhouse en het zwembad overlast zullen veroorzaken, evenals verstoring van de rust door het voorzien van een dubbele deur in de achterzijde kant van appellant, kan niet worden bijgetreden. Deze twee enkelvoudige ramen (raamdeuren) dienen enkel voor het verlichten en verluchten (ook nooduitgang) van de ruimtes.

Bijkomend dient gesteld dat het poolhouse zich duidelijk richt op de zijde van het zwembad en de tuin, en niet naar de achter het poolhouse liggende bouwvrije en 8m brede bouwvrije strook langs de zijde van appellant.

Er kan bijgevolg moeilijk sprake zijn van hinder vanuit het zwembad en aanpalend terras, gezien het poolhouse zich eveneens als bebouwing nog inplant tussen het zwembad en het perceel van de appellant.

Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.” (eigen onderlijning)

De beroepsgrievan van verzoekster werden uitdrukkelijk in de bestreden beslissing beantwoord.

Daarenboven geeft de motivering van de bestreden beslissing duidelijk de ruimtelijke motieven weer waarop zij gesteund is: Er wordt vooreerst verwezen naar de verkavelingsvergunning waaraan de aanvraag voldoet. Daarna wordt eveneens de vorm, het volume, de inplanting, het materiaalgebruik en mogelijke hinderaspecten van de poolhouse onderzocht en positief beoordeeld.

Er is aldus geen sprake van een gebrek in de motivering.

Verzoekster betoogt voorts dat de bestreden beslissing het rustig wonen en groene karakter van het woonpark schendt.

Opnieuw kan hier verwezen worden naar de verkavelingsvergunning waarnaar de aanvraag zich conformeert. De huidige beroepsargumenten van verzoekerster werden reeds onderzocht en beoordeeld in kader van de vergunning tot verkavelingswijziging (gezien daar dezelfde grieven werden opgeworpen).

Aangezien de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften, staat meteen vast dat de aanvraag eveneens in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening wat betreft alle aspecten die in de verkavelingsvergunning worden behandeld.

De vergunningverlenende overheid onderzocht immers de overeenstemming van de verkavelingsvoorschriften met de goede ruimtelijke ordening reeds bij de aanvraag voor de verkavelingsvergunning, zodat geacht wordt dat deze voorschriften een goede ruimtelijke ordening in de verkaveling weerspiegelen en aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning die aan deze verkavelingsvoorschriften voldoen, meteen ook voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Verzoekster betoogt verder eveneens dat de poolhouse door zijn grootte alleen al moet aanzien worden als woning, zodat een te grote woondichtheid op het perceel wordt bekomen alsook dat de aanvrager de uitbating van een schoonheidssalon beoogt, hetgeen per definitie het rustige karakter van het woonpark zal schenden.

Verzoekster gaat hierbij uit van verkeerde, minstens zuiver hypothetische veronderstellingen.

In de poolhouse wordt geen bijkomende woongelegenheid ingericht. Dit wordt

uitdrukkelijk bevestigd in de bestreden beslissing:

“Het ontwerp heeft op zich geen enkele verwijzing naar een tweede wooneenheid. Het voorzien van een keuken, en een berging met wasmachine en droogkast hoeft niet te impliceren dat er een tweede wooneenheid ontstaat, deze toestellen kunnen perfect aansluiten bij het poolhouse als verblijfsruimte bij het zwembad, de polyvalente ruimte, de sauna en jacuzzi. De door appellant voorgehouden stelling dat hier een tweede wooneenheid wordt voorzien, baseert zich enkel op zuivere vermoedens en niet op uiterlijke, architecturale of stedenbouwkundige kenmerken.”

*Ook de stelling dat een schoonheidssalon in de woning of de poolhouse zal worden voorzien betreft een zuiver hypothetische, toekomstige veronderstelling. Dit maakt geenszins deel uit van de aanvraag, zodat dit ook niet door de deputatie is beoordeeld.
...”*

3.

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

“ ...

20. Overeenkomstig artikel 6.1.2.1.4. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen zijn woonparken gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimtes een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

*Het K.B. legt **geen** cijfermatige minimale normen op (RvSt. 28 april 2010, nr. 203.333, Vollenbroek, p. 12).*

*Ook de **omzendbrief** van 8 juli 1997 -waar de verzoeker naar verwijst- voorziet slechts enkele richtlijnen die **geen enkel bindend karakter** hebben. Deze richtlijnen kunnen ook slechts toegepast worden indien nog geen BPA werd opgemaakt.*

*Concreet beslaat de groene ruimte op het perceel verhoudingsgewijs een grote oppervlakte. De totale oppervlakte van het terrein is 3.734 m². Na uitvoering van de bestreden vergunning zal de oppervlakte van de groene ruimte nog steeds +/- 3.000 m² bedragen, dit is ongeveer **80%** van het ganse perceel. Er bestaat aldus geen twijfel over dat de aanvraag voldoet aan de gewestplanbestemming.*

*21. Naar **hinder** toe herhaalt de vergunninghouder dat de **oppervlakte van de poolhouse** en het voorzien van een **dubbele deur** reeds werd vergund op basis van het besluit van de deputatie van 4 maart 2010 (...). De verzoeker heeft zich niet verzet tegen de verkavelingswijziging voor het lot van ■■■■ zodat deze bouwmogelijkheden definitief verworven zijn.*

Artikel 4.3.1. §2, 3° van de VCRO bevestigt evenzeer dat de voorschriften van een verkavelingvergunning geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

*22. Ook het **hellend dak** van de poolhouse veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder voor de verzoeker.*

Trouwens voorzagen de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften van 1963 verplicht een hellend dak. Bij de eerste aanvraag tot verkavelingswijziging drong de verzoeker ook aan op het voorzien van een hellend dak.

In dezelfde verkaveling komen verschillende andere bijgebouwen voor met een hellend dak:

(...)

23. Verder insinueert de verzoeker dat mevrouw ■■■■■, wonende op het betrokken terrein van ■■■■■, een **wellness center** wenst uit te baten in de poolhouse.

Er ligt daarvan geen enkel bewijs voor.

Op het grondplan worden de verschillende functies binnen de poolhouse aangeduid, nergens is er sprake van een schoonheidssalon. Indien mevrouw ■■■■■ een dienstverlenende functie wenst uit te oefenen op het betrokken terrein zal zij daarvoor, indien noodzakelijk, een stedenbouwkundige aanvraag tot functiewijziging indienen. De vergunningsverlenende overheid zal op dat moment de toelaatbaarheid van deze functiewijziging beoordelen.

24. In de bestreden beslissing (...) wordt één en ander afdoende gemotiveerd.

De deputatie heeft de verenigbaarheid van het zwembad en de poolhouse met dubbele achterdeur in het

kader van de aanvraag tot verkavelingswijziging getoetst aan de gewestplanbestemming woonpark:

'De gevraagde perceelsbezetting is niet van aard om het parkkarakter te schaden van dit woongebied (woonpark). Het betreft immers een terrein van 3.760 m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130m² met zwembad van zowat 50 m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting'.

Deze toets diende niet opnieuw te gebeuren in het kader van de bouwaanvraag gezien de bouwaanvraag wat betreft de perceelsbezetting beantwoordt aan de op 4 maart 2010 goedgekeurde gewijzigde verkavelingsvoorschriften. Dit wordt bevestigd in het besluit van 2 december 2010:

"De gewijzigde verkavelingsvoorschriften bieden de nodige garanties om het groen karakter van het woonpark te behouden".

Ook de dubbele deuren werden aanvaard door de deputatie in het kader van de verkavelingswijziging (...):

"Gelet op de **afstand tot de perceelsgrens** en de **algemene ingroening** kan voor de linksaanpalende geen hinder ontstaan door de aanwezigheid van **deuren** aan deze zijde".

Wat betreft de **hoogte van de poolhouse** en het voorziene **hellend dak** formuleerde de deputatie in de bestreden beslissing van 2 december 2010 (...) een uitgebreide verantwoording nu dit afwijkt van de toegestane verkavelingswijziging:

De bezwaarindiener stelde bij de aanvraag tot verkavelingswijziging in zijn bezwaar dat er geen enkele reden is om te bouwen met een plat dak. Alle

andere constructies op het terrein zijn opgericht met een hellend dak (zadeldak, mansardedak). Uiteindelijk werd toch toegestaan om te bouwen met een plat dak. Voorliggende aanvraag beoogt momenteel een poolhouse met een hellend dak en dezelfde bezwaarindieners stelt nu naar aanleiding van deze aanvraag dat het dak plat moet zijn. De bezwaarindiener / appellant kan in zijn huidige visie bijgevolg dan ook niet gevolgd worden.

Het voorgestelde hellend dak **integreert zich qua dakvorm probleemloos op het perceel en in de omgeving, aangezien hellende bedakingen aldaar algemeen gangbaar zijn**. Een nokhoogte van 6,5 meter is aanvaardbaar, gelet op de 8m afstand tot de perceelsgrens die gevrijwaard blijft. Er kan bijgevolg **geen sprake zijn van een onaanvaardbare impact op de bezonning** van de omliggende percelen. De maat van hinder die de burens hiervan zullen ondervinden zal van de normaal in dergelijke constellaties te verwachten hinder niet overstijgen.

Subsidiar kan verwezen worden naar de **garage met hellende bedaking op het perceel van appellant**, eveneens ingeplant op 8 meter van de rechter perceelsgrens.

Daarenboven dient vastgesteld dat de verzoeker zich in feite beperkt tot het aanhalen van allerlei rechtspraak in verband met de motiveringsverplichting van de vergunningsverlenende overheid en de verplichting tot het beantwoorden van de ingediende bezwaren. Nergens wordt concreet en duidelijk gesteld op welke punten de verzoeker de motivatie van de deputatie niet afdoende acht.

De verzoeker verwijst voor wat betreft de toetsing van de goede ruimtelijke ordening enkel naar de overweging van de deputatie dat de 8 meter brede bouwvrije strook voldoende is om hinder voor de omwonenden te vermijden. Evenwel worden onder de titel 'goede ruimtelijke ordening' op p.7 van de bestreden beslissing de verschillende bezwaren één voor één overlopen en weerlegd (...).

Rekening houdende met de voorafgaande afgeleverde verkavelingswijziging en het feit dat er slechts één afwijking op de geldende verkavelingsvoorschriften wordt aangevraagd (dakvorm), dient besloten dat de motivatie van de deputatie in het bestreden besluit van 2 december 2010 zonder meer afdoende voorkomt. Voor de verzoeker is het duidelijk waarom de deputatie de aanvraag vergunbaar acht en waarom haar bezwaren verworpen werden.

...

4.

In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij ter weerlegging van het verweer het volgende aan:

“ ...

De verwerende partij verwijst integraal naar de bestreden beslissing. Zij voegt in haar uiterst summier betoog niets toe.

De tussenkomenende partij verwijst opnieuw naar het Besluit van 4 maart 2010 waarin het verkavelingsvoorschrift stellende dat het poolhouse over een hellend dak moest beschikken, vervangen werd naar een plat dak. Tegelijkertijd maakt de tussenkomenende partij zich sterk dat de omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hellende daken. De verzoekende partij vraagt zich af waarom de tussenkomenende partij destijds een verkavelingswijziging heeft aangevraagd? Dit neigt naar rechtsverwerking.

*Aangaande de vergunningsplichtige functiewijziging blaast de tussenkomende partij één en ander op. Zij verdraait de woorden van de verzoekende partij als zou er een heus “wellness center” worden opgericht. De verzoekende partij heeft enkel gesteld dat (...) een gedeelte van het woonhuis als schoonheidssalon zo aanwenden. Ter staving van deze kritiek werd de inschrijving in de registers van de Kruispuntbank der Ondernemingen gevoegd. (...) Deze vergunningsplichtige functiewijziging werd **niet** meegedeeld, minstens niet aangevraagd. Daarbij komt dat deze nieuwe functie onverenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften ter plaatse.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het middel betwist de verzoekende partij in de eerste plaats de bestaanbaarheid van de door de bestreden beslissing vergunde werken met de bestemming tot woonpark waarin het betrokken perceel volgens het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ is gelegen. Zij wijst erop dat een woonpark een woongebied van bijzondere aard is, met als wezenlijk kenmerk dat de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte innemen. Een woonpark is in principe bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg in principe gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor wonen bestemd woongebied midden het groen. De verzoekende partij voert aan dat het vergunde poolhouse in werkelijkheid voor de uitbating van een schoonheidssalon met detailhandel in de woning zal dienen.

Vervolgens neemt de verzoekende partij de motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing in het vizier.

2.

De op 4 maart 2010 door de verwerende partij vergunde verkavelingswijziging laat de oprichting van een poolhouse en de aanleg van een zwembad op het betrokken perceel toe. Over de bestaanbaarheid van de door haar vergunde aanvraag tot wijziging met de gewestplanbestemming van woonparkgebied overweegt de verwerende partij in de beslissing van 4 maart 2010:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

De gevraagde perceelsbezetting is niet van aard om het parkkarakter te schaden van dit woongebied (woonpark). Het betreft immers een terrein van 3.760m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130 m² met zwembad van zowat 50 m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting.

...”

Met haar beslissing van 4 maart 2010 heeft de verwerende partij al over de planologische toelaatbaarheid van het poolhouse en het zwembad in woonparkgebied geoordeeld. De door de bestreden beslissing vergunde werken stemmen, behalve wat de dakvorm betreft, overeen met de gewijzigde verkavelingsvoorschriften. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de aanvraag van de tussenkomende partij de door het gewestplan gegeven bestemming van woonparkgebied dan ook terecht buiten beschouwing gelaten.

In het derde middel betwist de verzoekende partij de wettigheid van de verkavelingswijziging van 4 maart 2010. Onder voorbehoud van de onder dat middel te onderzoeken wettigheidskritiek, als die ontvankelijk is, kan de planologische toelaatbaarheid van het poolhouse en het zwembad niet meer in vraag worden gesteld. De beoordeling van die toelaatbaarheid ligt in het onderzoek van de overeenstemming van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met de gewijzigde verkavelingsvoorschriften besloten.

De verzoekende partij voert dan ook vergeefs aan dat de bestreden beslissing het groen karakter en de woningdichtheid in het gedrang brengt om tot een schending van de bestemming van woonparkgebied te besluiten. De toets aan de gewestplanbestemming is al ter gelegenheid van de verkavelingswijziging van 4 maart 2010 uitgevoerd en was bij de beoordeling van de aanvraag van de tussenkomen partij niet meer aan de orde. Om dezelfde reden is het beroep op de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de daarin aangereikte richtlijnen voor de woningdichtheid en de bebouwbare oppervlakte in woonparkgebied niet dienstig.

De argumentatie van de verzoekende partij dat het poolhouse in werkelijkheid voor de uitbating van een schoonheidssalon annex detailhandel zal dienen en er dus sprake is van een 'onduldbare bestemmingswijziging', kan evenmin worden aangenomen. Het is in de eerste plaats de aanvrager die het voorwerp en de contouren van zijn aanvraag bepaalt. Het komt het vergunningverlenende bestuursorgaan wel toe om aan de hand van bewijskrachtige gegevens te onderzoeken wat het werkelijke gebruik is waarvoor de aangevraagde werken bestemd zijn. Als er twijfels over de intenties van de aanvrager rijzen, ligt de bewijslast bij het vergunningverlenende bestuursorgaan. Een vergunning mag niet worden geweigerd op grond van veronderstellingen of vermoedens dat de aanvrager meer wil doen dan uit de aanvraag blijkt, zonder dat die veronderstellingen of vermoedens door enig gegeven van het aanvraagdossier of andere voorgelegde stukken worden gestaafd of aannemelijk gemaakt. De verzoekende partij wijst op de afmetingen van het poolhouse en de twee deuren in de achtergevel. Daarmee maakt zij niet aannemelijk dat de verwerende partij redenen had om te twifelen aan de bedoelingen van de tussenkomen partij en dat de aanvraag een voorwendsel is om de uitbating van een schoonheidssalon mogelijk te maken. De inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen volstaat evenmin als bewijs dat het *'uiteraard de bedoeling is' om (...) in het voorgenomen poolhouse met meer dan riante afmetingen, (...) een wellness-center uit te baten*. De argumentatie van de verzoekende partij berust, zoals de verwerende partij terecht opmerkt, op hypothesen en aan de tussenkomen partij toegedichte intenties die niet uit de aanvraag blijken.

De motivering van de bestreden beslissing gaat niet uitdrukkelijk in op het bezwaar in de replieknota van 18 november 2010 van de verzoekende partij dat de aanvraag voor een poolhouse maar een dekmantel voor de uitbating van een schoonheidssalon is, maar daaruit volgt niet dat de motivering ondeugdelijk zou zijn. De motiveringsplicht vereist niet dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan systematisch antwoordt op alle argumenten die in graad van administratief beroep worden aangevoerd. Het volstaat dat uit de gegeven motivering impliciet of expliciet blijkt dat die argumenten bij de besluitvorming werden betrokken en dat daaruit minstens impliciet kan worden afgeleid waarom de argumenten in het algemeen niet worden aanvaard. In antwoord op de in het administratief beroepschrift geuite vrees dat het poolhouse als een tweede woongelegenheden zal worden ingericht, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het ontwerp geen enkele verwijzing naar een tweede woongelegenheden bevat, dat de voorziene uitrusting aansluit bij het poolhouse als verblijfsruimte, en dat de verzoekende partij zich louter op vermoedens baseert en niet op uiterlijke, architecturale of stedenbouwkundige kenmerken. Uit die motivering blijkt dat de verwerende partij op grond van een analyse van de aanvraag geen reden ziet om aan te nemen dat de tussenkomen partij iets anders dan een poolhouse op het oog heeft. Daarmee heeft de

verzoekende partij ook een antwoord op het in haar replieknota van 18 november 2010 aangevoerde bezwaar dat achter de aanvraag de bedoeling schuilgaat om een schoonheidssalon uit te baten.

3.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de voorschriften van een verkavelingsvergunning geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die verkavelingsvoorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de verkavelingsvoorschriften.

Behalve wat de dakvorm en de hoogte van het poolhouse betreft, beantwoordt de aanvraag van de tussenkomende partij aan de verkavelingsvoorschriften, zoals die op 4 maart 2010 zijn gewijzigd. De bij de verkavelingswijziging gemaakte beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kan, onder voorbehoud van de in het derde middel geformuleerde wettigheidskritiek, niet meer ter discussie worden gesteld. Daaruit volgt dat de verzoekende partij de aantasting van het gebruiksgenot van haar eigendom als gevolg van het verlies van groene oppervlakte niet meer kan aanvoeren ter betwisting van de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Die beoordeling heeft al ter gelegenheid van de verkavelingswijziging haar beslag gekregen. Om dezelfde reden kan de verzoekende partij de geluidsoverlast die de plaatsing van een dubbele deur in de achterzijde van het gebouw volgens haar zou veroorzaken, evenmin dienstig invoeren.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij, in afwijking van de gewijzigde verkavelingsvoorschriften, een poolhouse met een hellend dak en een nokhoogte van 6,5 meter. De verzoekende partij voert niet aan dat die afwijking meer dan een beperkte afwijking is en dat artikel 4.4.1, §1 VCRO is geschonden. Wel stelt zij dat de verwerende partij de daardoor veroorzaakte hinder, bestaande uit visueel-vormelijke hinder en het verlies van bezonning, niet naar behoren heeft beoordeeld.

De vergunde afwijking wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

Het voorgestelde hellend dak integreert zich qua dakvorm probleemloos op het perceel en in de omgeving, aangezien hellende bedakingen aldaar algemeen gangbaar zijn.

Een nokhoogte van 6,5 m is aanvaardbaar, gelet op de 8 m afstand tot de perceelsgrens die gevrijwaard blijft. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van een onaanvaardbare impact op de bezonning van de omliggende percelen. De maat van hinder die de burens hiervan zullen ondervinden zal deze van de normaal in dergelijke constellaties te verwachten hinder niet overstijgen.

...”

Bij de beoordeling van de te verwachten hinder, als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid. De Raad mag zijn beoordeling daarvan niet in de plaats van die van het bevoegde bestuursorgaan stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De verkavelingsvoorschriften stellen hellende daken principieel verplicht. De vaststelling dat hellende bedaken in de omgeving algemeen gangbaar zijn, kan dus in redelijkheid niet worden betwist. De verwerende partij overweegt voorts dat de bouwvrije afstand van acht meter tot de perceelgrens voldoende is om tot aanvaardbare hinder te kunnen besluiten. Dat oordeel komt niet als kennelijk onredelijk over. De kritiek van de verzoekende partij komt neer op een bewering van het tegendeel. Dat getuigt van een verschillende opvatting van de goede ruimtelijke ordening, maar toont niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. De door de verzoekende partij voorgelegde simulatiefoto's laten niet toe om daar anders over te oordelen.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt afdoende waarom de verwerende partij de in het bezwaarschrift en in graad van administratief beroep door de verzoekende partij ontwikkelde argumentatie niet aanvaardt.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

1.

Een derde middel neemt de verzoekende partij met toepassing van artikel 159 van de Grondwet uit de onwettigheid van de beslissing van 4 maart 2010 van de verwerende partij tot wijziging van de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 29 augustus 1963 voor lot ■■■ wegens schending van de motiveringsplicht zoals vervat in artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en uit gebrek aan de rechtens vereiste grondslag.

Het middel wordt als volgt ontwikkeld:

“ ...

DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het bouwen van een poolhouse en zwembad (...);

EN DOORDAT de bestreden beslissing steunt op het besluit van bestendige deputatie dd. 04 maart 2010 betreffende de wijziging van de verkavelingsvoorschriften dat in strijd met de in het middel aangehaalde bepalingen is tot stand gekomen.;

EN DOORDAT de verkavelingswijziging op onvoldoende wijze motiveert waarom er wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften toegelaten waren noch op voldoende wijze nagaat of de wijzigingen geen schending inhouden van de goede ruimtelijke ordening;

TERWIJL een beslissing omtrent een stedenbouwkundige aanvraag niet kan steunen op een verkavelingswijziging die onwettig is tot stand gekomen.

EN TERWIJL artikel 159 van de Gecoördineerde Grondwet inhoudt dat dergelijke onwettige verkavelingswijziging buiten beschouwing moeten worden gelaten.

EN TERWIJL enkel wettige motieven ten grondslag van de bestreden beslissing kunnen liggen

ZODAT de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

Toelichting bij dit middel:

1.

De bestreden beslissing verantwoordt de afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften door te verwijzen naar de verkavelingswijziging die de NV ■■■ (thans NV ■■■) in het verleden bekwam.

De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften luiden als volgt:

(...)

2.

De verkavelingswijziging werd door de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen verleend op 04 maart 2010 en wijzigde de verkavelingsvoorschriften op volgende wijze:

“De voorgestelde wijziging houdt in: 1) het toelaten van een zwembad, 2) het toelaten van een poolhouse met plat dak in plaats van een hellend dak van minstens 15°, 3) een grafisch plan waarop beide constructies zijn uitgewerkt.

Het betreft aldus een poolhouse met platte bedaking met classicistisch voorkomen, uitgevoerd in grijze planchetten, met een bouwdiepte van 16 m en een breedte van 8 m, ingeplant op 7,71 m van de linker perceelsgrens en op zowat 12 m achter de woning.

Het zwembad is niet overdekt en heeft een oppervlakte van zowat 50 m², met een bouwdiepte van 12,40 m en een breedte van 3,90 m.

Aldus wordt een bouwdiepte op terrein van ongeveer 41 m op het diepste punt bereikt.”

3.

Concreet werden de verkavelingsvoorschriften op die wijze gewijzigd dat de bouw van een poolhouse met zwembad toegelaten werd, er een wijziging werd verleend met betrekking tot het voorschrift inzake de verplichting om te bouwen met een hellend dak en de afstand van 8 meter tot de perceelsgrens verkleind mocht worden tot 7,71 meter.

4.

In haar besluit van 04 maart 2010 laat de bestendige deputatie echter na te motiveren waarom deze wijzigingen toegelaten worden en gaat zij tevens niet in concreto na of de verkavelingsvergunning in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming en met de goede ruimtelijke ordening luidde enkel als volgt:

“2.5.2. De juridische aspecten

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

De gevraagde perceelsbezetting is niet van aard om het parkkarakter te schaden van dit woongebied (woonpark). Het betreft immers een terrein van 3.760m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130m² met zwembad van zowat 50m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting.

2.5.3. De goede ruimtelijke ordening

Het voorstel schaadt de goede plaatselijke aanleg niet; Het poolhouse is ook architecturaal verzoenbaar met de uitgesproken traditioneel-landelijke architectuur van de bestaande bebouwing op het lot.

Gelet op de afstand tot de perceelsgrens en de algemene ingroening kan voor de linksaanpalende geen hinder ontstaan door de aanwezigheid van deuren aan deze zijde. In deze zin kan het beroepsmotief van de aanvrager ook worden bijgetreden.

Het materiaalgebruik wijkt af van dat van het hoofdgebouw, doch is passend erbij en ondersteunt de eigenheid van dit gebouw met zwembadaccommodatie; de aanvrager stelt ook heel affirmatief dat hij geenszins de bedoeling heeft een bijkomende wooneenheid op te richten.

Uit hetgeen voorafgaat dient besloten dat het bezwaar niet gegrond is.

2.6 Conclusie

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

Wijziging van verkavelingsvergunning kan worden verleend onder voorwaarde dat geen bijkomende wooneenheid wordt gecreëerd.”

Uit deze beoordeling kan niet worden afgeleid waarom de wijzigingen toegelaten worden noch dat het project in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

De deputatie laat na in concreto de impact van de wijziging van de verkavelingsvoorschriften te toetsen aan de goede plaatselijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

Nochtans behelst de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het was constante rechtspraak van de Raad van State van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Formele motiveringswet, dat wanneer een formele motivering is voorgeschreven, hetzij door de Formele motiveringswet (R.v.St., stad Brugge, nr. 43.556, 30 juni 1993), hetzij door een specifieke norm (R.v.St., Elbers, nr. 73.713, 18 mei 1998), dit een substantieel vormvoorschrift is.

Aan de motiveringsplicht is pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad net zoals de Raad van State zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan 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 betrokken besluit is kunnen komen (R.v.St., NV Hoeve e.a., nr. 45.623, 30 december 1993; R.v.St., Debaerdemaker, nr. 53.975, 22 juni 1995).

Bij de beoordeling van een aanvraag of een beslissing gemotiveerd is conform de Wet Motivering Bestuurshandelingen, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf maar in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing. Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten (R.v.St., Rondelez, nr. 39.161, 3 april 1992;

R.v.St., Devillers, nr. 64.724, 24 februari 1997).

Een motivering achteraf is dus niet duldbaar. Ten aanzien van de verplichting tot formele motivering is de reden daarvan dat de betrokkene opzichtens het formeel te motiveren besluit zelf moet kunnen inzien of het zin heeft zich tegen dat besluit op het stuk van de motieven te verweren; met de verplichting tot materiële motivering is het achteraf opgeven van motieven onverenigbaar omdat niet bewezen is dat die motieven inderdaad bij het nemen van de beslissing hebben meegespeeld (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 128).

*Niettegenstaande de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole niet vermogt zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid is hij (net zoals Uw Raad) wel **bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen** (R.v.St., Stroobants, nr. 155.596, 25 februari 2006).*

Dat het besluit tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften niet motiveert waarom een wijziging wordt toegelaten, noch in concreto nagaat of de wijzigingen wel in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ordening.

Indien de deputatie haar appreciatiebevoegdheid naar behoren zou hebben uitgeoefend, dan zou zij zelf tot de vaststelling gekomen zijn dat het door de verkavelingswijziging toegelaten project niet alleen strijdig is met de plaatselijke omgeving, maar tevens hinder onder de vorm van visueel- vormelijke hinder en vermindering van het woongenot voor de omwonenden veroorzaakt.

Met geen van deze hinderaspecten werd rekening gehouden bij de toekenning van de verkavelingswijziging daar de deputatie bij het verlenen van de verkavelingswijziging nagelaten heeft om de plaatselijke ordening in concreto af te toetsen.

Het besluit van de deputatie van 04 maart 2010 dient dan ook als strijdig met de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet te worden beschouwd.

5.

Niettegenstaande in casu de verkavelingswijziging niet meer rechtstreeks op ontvankelijke wijze kan worden ingeleid wegens laattijdig, kan met toepassing van artikel 159 G.W. de onwettigheid van verkaveling worden aangevoerd – zodat deze buiten toepassing wordt verklaard – en dit zelfs al is de termijn om de nietigverklaring te vorderen reeds lang verstreken.

Artikel 159 van de G.W. houdt namelijk een verplichting in dat de rechter de toepassing van een onwettige bestuurshandeling moet weigeren in zoverre zelfs dat de rechter verplicht is om zelfs bij het ontbreken van enige door partijen opgeworpen exceptie van onwettigheid, ambtshalve de wettigheid na te gaan van de bestuurshandeling die hij beoogt toe te passen (...).

Krachtens artikel 159 G.W. moeten de besluiten en verordeningen niet enkel aan de “wetten” maar eveneens aan de met de wetten gelijkaardige en vergelijkbare rechtsnormen maar ook aan hogere rechtsnormen zoals aan de Grondwet of een

internationaal verdrag getoetst (...) en bestrijkt het alle overheidshandelingen zonder onderscheid, zowel van reglementaire als van individuele aard (Cass., 21 april 1988, Pas., 1988, I, 983 met concl. Advocaat-generaal JANSSEN DE BISTHOVEN).

Alhoewel tot recent werd aangenomen (door de Nederlandstalige kamer van de Raad van State) dat een verkaveling slechts een materieel verordend cq. reglementair karakter had maar zij formeel-juridisch geen verordenende kracht bezit waardoor zij middels de zijdelingse exceptie van onwettigheid niet meer kon bestreden worden (R.v.St., Van den Bergh, nr. 91.262, 30 november 2000; R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen, Kluwer, Mechelen 2004, nr. 297) erkent artikel 4.2.15. §2 VCRO thans uitdrukkelijk de reglementaire kracht:

“Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Op deze verkavelingsvoorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1.”

Er kan gegrond naar de rechtsleer verwezen worden die uit voormelde wijziging afleidt dat thans een verkaveling ook met een exceptie van onwettigheid kan worden bestreden (...):

(...)

Alleszins dient toepassing gemaakt te worden van de rechtspraak van het Hof van Cassatie die van oordeel is dat artikel 159 van de Grondwet in algemene bewoordingen gesteld is en geen onderscheid maakt naargelang van de administratieve handelingen die daarin worden bedoeld; dit artikel is van toepassing op de zelfs niet-reglementaire beslissingen van het bestuur en op de administratieve handelingen, ook al zijn ze van individuele aard (...)

Gezien het besluit van 04 maart 2010 tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften onwettig is, dient de stedenbouwkundige vergunning die op basis van een onwettig besluit werd verleend ook zelf als onwettig te worden beschouwd (zie inzake vergunningen R.v.St., Devillé ea, nr. 201.032 dd. 18.01.2010; R.v.St., Apers, nr. 87.740 van 31 mei 2000 en inzake lagere plannen R.v.St., Asoil ea, nr. 195.854 van 9 september 2009).

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Verzoekster beperkt zich tot de loutere stelling dat “uit de beoordeling van de vergunning tot verkavelingswijziging niet kan worden afgeleid waarom de wijziging toegelaten wordt noch dat het project in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening”, zonder in concreto aan te tonen dat de motivering van die beslissing gebrekkig zou zijn.

Daarenboven kon verweerster tegen de verkavelingswijziging een beroep bij de Raad van State hebben ingediend, als zij van mening was dat deze beslissing onwettig was, hetgeen zij heeft nagelaten. Aangezien de betrokken verkavelingsvergunning niet binnen de beroepstermijn met een annulatieberoep werd bestreden, is zij definitief geworden en staat de wettigheid ervan vast.

Verweerster tracht echter in haar derde middel om via de omweg van een exceptie van

onwettigheid ex artikel 159 GW alsnog de onwettigheid van de verkavelingswijziging en daarmee samenhangend de huidige bestreden beslissing, te bekomen.

De Raad van State heeft reeds lang geweigerd artikel 159 GW toe te passen op verkavelingsvergunningen, stellende dat aangezien een verkavelingsvergunning geen reglementair karakter heeft, de beweerde onwettigheid ervan niet meer op grond van artikel 159 van de Grondwet kan worden ingeroepen om de wettigheid van latere bestreden besluiten (stedenbouwkundige vergunningen) te betwisten.

Verzoekster probeert deze vaste rechtspraak te ondergraven door te stellen dat voor het eerst in de VCRO de decreetgever uitdrukkelijk het reglementair karakter van een verkavelingsvergunning zou hebben bevestigd (artikel 4.2.15. §2 VCRO).

Aan de rechtsfiguur van een verkavelingsvergunning is echter niets inhoudelijk veranderd. Het betreft met andere woorden nog steeds een individuele rechtsbeschikking tot het opdelen van een grond met oog op woningbouw waarin bijkomend reglementaire voorschriften zijn opgenomen.

Er is geen reden om de vaste rechtspraak van de Raad van State te hervormen.

Wanneer de stelling van verzoekster echter gevolgd zou worden zou dit een onvoorstelbare inbreuk op het rechtszekerheidsbeginsel en de verworven rechten van vergunninghouders-verkavelaars inhouden, vermits geïnteresseerde kopers welke een bepaald perceel in een verkaveling net aankopen omwille van de daarop geldende voorschriften, er niet meer op kunnen vertrouwen dat zij nog een vergunning kunnen verkrijgen in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, en omdat de verkavelaars welke de toelating gekregen hebben om hun grond te verdelen en de percelen te verkopen, de geïnteresseerde kopers geen garanties meer kunnen bieden wat betreft de bebouwbaarheid van de loten.

Er dient te worden geoordeeld dat de verkavelingswijziging zoals toegestaan door de deputatie middels beslissing van 4 maart 2010 wettig is, en in elke geval dat verzoekster niet kan worden toegelaten om na het niet instellen van een vernietigingsverzoek bij de Raad van State tegen de betreffende wijziging, waardoor zij niet het risico heeft gelopen dat de wettigheid van de verkavelingswijziging werd bevestigd, nadien alsnog de onwettigheid van de verkavelingswijziging via een exceptie van onwettigheid op te werpen.

...

3.

De tussenkomende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

“ ...

*26. Vooreerst dient opgemerkt dat de verzoeker de toegestane verkavelingswijziging niet heeft aangevochten. De verzoeker is niet tegen de vergunning van het college van 10 november 2009 in beroep gegaan. Evenmin is zij tussengekomen in de procedure voor de deputatie en heeft zij beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. In dat opzicht dient rekening gehouden te worden met de toegestane verkavelingswijziging als een **vaststaand rechtsfeit**.*

*De toegestane verkavelingswijziging heeft daarenboven enkel betrekking op het lot van ■■■ en heeft in dat opzicht een **individueel karakter**. Volgens vaste rechtspraak van de*

Raad van State kan de exceptie van onwettigheid niet worden ingeroepen tegen rechtshandelingen met een individueel karakter (...)

Het derde middel is onontvankelijk.

27. Ondergeschikt staat vast dat het besluit van 4 maart 2010 een wettig karakter heeft.

In het middel haalt de verzoeker opnieuw allerlei rechtspraak met betrekking tot de motiveringsverplichting van de overheid aan maar zij licht niet concreet toe op welke punten de motivatie van de deputatie in haar besluit van 4 maart 2010 niet afdoende zou zijn.

*De verzoeker beperkt zich tot de algemene stelling dat de deputatie nagelaten heeft de **impact van de gewijzigde verkavelingsvoorschriften te toetsen aan de goede plaatselijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van het gebied.***

*Uit verschillende overwegingen van de deputatie blijkt dat de **concrete aanvraag werd onderzocht en rekening werd gehouden met de omgeving.** Meer bepaalt wijst de deputatie op het volgende:*

- 1) De perceelsbezetting is aanvaardbaar gelet op de oppervlakte van het terrein;*
- 2) de bijkomende perceelsbezetting ingevolge het zwembad en de poolhouse leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting;*
- 3) Het ontwerp past architecturaal met de bestaande traditioneel – landelijke architectuur;*
- 4) De aanvraag zal geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de omwonenden gelet op de **afstand tot de perceelsgrens** en de **algemene ingroening**;*
- 5) Het materiaalgebruik van de poolhouse is passend bij het hoofdgebouw en ondersteunt de eigenheid ervan.*

*Dit zijn **geen gewone stijlclausules** maar concrete vaststellingen met betrekking tot de plaatsgesteldheid van het terrein en de mogelijke impact van het voorgenomen project op de omgeving (het terrein is groot genoeg, het bestaande gebouw heeft een traditioneel landelijke architectuur, er is veel groen tussen de percelen en er is voldoende afstand voorzien tussen de poolhouse en de perceelsgrens om een negatieve impact te vermijden,...) .*

Het is niet duidelijk in welk opzicht deze motivatie niet afdoende zou zijn.

28. De verzoeker verwijst tenslotte naar de ‘visueel vormelijke hinder’ en de ‘vermindering van het woongenot’ die niet zou onderzocht zijn in het kader van de verlening van de verkavelingswijziging.

Kennelijk verliest de verzoeker uit het oog dat het besluit van 4 maart 2010 betrekking had op een poolhouse met een plat dak met een kroonlijsthoogte van slechts 3 m. In dat opzicht is het onduidelijk hoe er sprake zou kunnen zijn van ‘visuele’ hinder? De impact van de poolhouse met hellend dak (onder meer naar bezonning en zichthinder) is uitgebreid onderzocht in het kader van de huidige bestreden vergunning.

...”

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets inhoudelijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van het middel. Zij voeren aan dat de op 4 maart 2010 vergunde verkavelingswijziging, als individuele rechtscheppende beschikking, bij ontstentenis van een vernietigingsberoep definitief is en dat om die reden de wettigheid van die beslissing niet meer via een beroep op artikel 159 van de Grondwet in opspraak kan worden gebracht.

Artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO luidt als volgt:

“ ...

Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

...”

Hoewel een verkavelingsvergunning ten aanzien van de begunstigde een individuele akte is die hem toelaat om zijn terrein te verdelen, toch is zij tegelijk, zoals uit artikel 4.2.15, § 2, eerste lid VCRO blijkt, zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte die door het vaststellen van een plan en van voorschriften toelaat om de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij ontstentenis van een vernietigingsberoep, definitief in de mate dat ze een individuele toelating geeft om een terrein te verdelen, toch kan de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is. Het wettigheidstoezicht kan zowel op de interne als de externe wettigheid betrekking hebben.

Daaruit volgt dat een onregelmatigheid, vormelijk dan wel inhoudelijk, die bij de afgifte van een verkavelingsvergunning of bij een vergunde verkavelingswijziging is begaan, ook na het verstrijken van de wettelijke termijn voor het instellen van een vernietigingsberoep bij de Raad als rechtmatigheidsbezwaar kan worden aangevoerd tegen een stedenbouwkundige vergunning die aan de verkavelingsvergunning of verkavelingswijziging uitvoering geeft. De argumentatie van de verwerende partij dat het aanvaarden van de exceptie van onwettigheid een ‘*onvoorstelbare inbreuk op het rechtszekerheidsbeginsel en de verworven rechten van vergunninghouders-verkavelaars (zou) inhouden, vermits geïnteresseerde kopers (...) er niet meer op kunnen vertrouwen dat zij nog een vergunning kunnen verkrijgen in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, en omdat de verkavelaars welke de toelating gekregen hebben om hun grond te verdelen en de percelen te verkopen, de geïnteresseerde kopers geen garanties meer kunnen bieden wat betreft de bebouwbaarheid van de loten*’, kan niet anders doen besluiten.

2.

De verzoekende partij voert aan dat uit de motivering van de verkavelingswijziging van 4 maart 2010 niet blijkt waarom de vergunde wijzigingen konden worden toegelaten, met andere woorden waarom de aanvraag tot wijziging met de gewestplanbestemming van woonparkgebied bestaanbaar is.

Uit artikel 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit) blijkt dat de bestemming van woonpark een nadere aanwijzing van de

bestemming woongebied is, in die zin dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit bepaalt de geringe gemiddelde woningdichtheid niet cijfermatig en leent zich evenmin tot een precies te kwantificeren verhouding tussen groene ruimte en bebouwing. De aard van dit bestemmingsvoorschrift laat aldus een discretionaire beoordelingsvrijheid aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Door de op 4 maart 2010 vergunde verkavelingswijziging wordt de gemiddelde woningdichtheid niet verhoogd, nu de bouw van een nieuwe woning-eenheid niet wordt toegelaten. De verkavelingswijziging laat wel de oprichting van een poolhouse, de aanleg van een zwembad en omliggende terrassen toe, en leidt dus tot een toename van de bebouwde oppervlakte.

Het vereiste van een verhoudingsgewijs grote oppervlakte aan groene ruimten wordt in de wijzigingsbeslissing van 4 maart 2010 als volgt geëvalueerd:

“ ...

De gevraagde perceelsbezetting is niet van aard om het parkkarakter te schaden van dit woongebied (woonpark). Het betreft immers een terrein van 3.760m² groot. De toevoeging van de gevraagde 130 m² met zwembad van zowat 50 m² bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting.

... ”

Anders dan de verzoekende partij beweert, blijkt uit die motivering wel degelijk waarom de verwerende partij de aanvraag tot wijziging in woonparkgebied toelaatbaar vindt. De verwerende partij besluit, wat het vereiste groene karakter betreft, tot de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming op basis van een kwantificering van de bijkomende perceelbezetting. De verzoekende partij betwist de feitelijke juistheid daarvan niet. Zij geeft ook geen begin van argumentatie om te weerleggen dat aan het vereiste van een verhoudingsgewijs grote oppervlakte aan groene ruimten voldaan is of om aannemelijk te maken dat de verwerende partij de haar door het bestemmingsvoorschrift gelaten discretionaire bevoegdheid op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgeoefend. Haar kritiek blijft tot een loutere ontkenning beperkt.

3.

Na een beschrijving van de aanvraag, de bouwplaats en de omgeving overweegt de verwerende partij in de wijzigingsbeslissing van 4 maart 2010, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dat het poolhouse architecturaal met de uitgesproken traditioneel-landelijke architectuur van de bestaande bebouwing op het lot verzoenbaar is. Wat het woongenot op het links aanpalende perceel (dat van de verzoekende partij) betreft, stelt de beslissing dat, gelet op de afstand en de algemene ‘ingroening’, geen hinder door de plaatsing van twee deuren aan de betrokken zijde van het poolhouse zal ontstaan. Voorts wordt er overwogen dat het materiaalgebruik van dat van het hoofdgebouw afwijkt, maar er passend bij is en de eigenheid van dit gebouw ondersteunt. Om tegemoet te komen aan de in het bezwaarschrift van 1 september 2009 van de verzoekende partij geuite vrees voor de inrichting van een tweede woongelegenheid, legt de verwerende partij tot slot als voorwaarde het verbod op om een tweede woongelegenheid te creëren.

De verzoekende partij toont niet aan waarom die motieven niet deugdelijk of niet afdoende zouden zijn. Zij beperkt zich tot het citeren van de motivering om vervolgens zonder meer te stellen dat die niet voldoet.

Uit de wijzigingsbeslissing van 4 maart 2010 blijkt dat de verwerende partij wel degelijk de mogelijke hinder voor de verzoekende partij bij haar beoordeling heeft betrokken. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk waarom die beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

De verzoekende partij suggereert in haar wederantwoordnota een ambtshalve middel, genomen uit de schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de beslissing van de deputatie in graad van beroep worden opgenomen, zodat er op basis van die beslissing zelf kan worden nagegaan of de deputatie haar beslissing effectief op grond van dat verslag heeft opgenomen. De bestreden beslissing voldoet volgens de verzoekende partij niet aan die verplichting.

In een tweede onderdeel betoogt de verzoekende partij dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Een zorgvuldig en afdoende onderzoek van de aanvraag houdt in dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar besluitvorming betreft, wat niet uit de bestreden beslissing blijkt.

Beoordeling door de Raad

Een middel, zelfs als dat de openbare orde zou raken, moet in het verzoekschrift worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas later aan het licht is kunnen komen.

Het in de wederantwoordnota ontwikkelde middel betreft artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat de deputatie verplicht om over het bij haar ingestelde beroep te beslissen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het valt niet in te zien, en de verzoekende partij argumenteert ook niet, waarom het onmogelijk was om dat middel al in het verzoekschrift aan te voeren.

Het middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF