

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0027 van 25 januari 2012  
in de zaak 2010/0690/A/4/0698

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-MARTENS-LATEM**  
vertegenwoordigd door de heer Luc GELAUDE

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen :*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 8 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 15 maart 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een wijziging van een verkavelingsvergunning verleend onder bepaalde voorwaarden.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 12 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

■ die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Liesbet LINTHOUT die loco advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE verschijnt voor de tussenkomenende partijen, hebben het woord gevoerd.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

■ en ■ vragen met een op 14 december 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 19 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 19 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het wijzigen van een verkavelingsvergunning”*.

De aanvraag beoogt een verkavelingswijziging waarbij de loten worden herschikt zodat de reeds vergunde woning op lot 1 behouden blijft en een tweede lot gecreëerd wordt, waarop eveneens een ééngezinswoning kan worden opgericht. Het voorgestelde lot 1 heeft een oppervlakte van 2377m<sup>2</sup> en het tweede lot zou dan een oppervlakte hebben van 1400m<sup>2</sup>.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 21 juni 1966 werd een verkavelingsvergunning verleend voor het opsplitsen van het perceel in twee loten.

Op 24 mei 1975 werd in afwijking van de verkavelingsvergunning een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning. Gelet op de afwijkende

perceelsbezetting werd als voorwaarde opgelegd dat slechts één woning kon toegelaten worden op de twee percelen.

Op 21 mei 1987 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de uitbreiding van de woning met een kinesistenpraktijk.

De aanvraag tot wijziging van de verkaveling werd ondertekend door de aanpalende eigenaars.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woonpark.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. De percelen behoren wel tot de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. ■■■■■, van 21 juni 1966.

Door de gemeente Sint-Martens-Latem werd de aanvraag onderworpen aan een beperkt openbaar onderzoek. Tijdens dit openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend.

Eandis brengt op 3 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 maart 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem weigert op 15 maart 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

" ...

**toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften**

...

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

*Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het verkavelingsplan primeert op het geciteerde gewestplan zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van de verkaveling.*

**Overeenstemming met dit plan**

*De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, vandaar de vraag tot wijziging.*

*De stedenbouwkundige en ruimtelijke afweging blijkt uit het vervolg van het verslag.*

**toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, maakt deel uit van een verkaveling met twee samengevoegde loten. De samengevoegde loten werden inmiddels bebouwd met een woning + kinesistenpraktijk.*

*De aanvraag beoogt het omvormen van de tuinzone tot een nieuw bouwlot voor een vrijstaande eengezinswoning. Het nieuw lot heeft een oppervlakte van 1.400 m².*

*Het goed is gelegen langs een volwaardig uitgeruste buurtweg.*

**Het openbaar onderzoek**

...

**Inventaris van de ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren**

*Er werd één bezwaar ingediend handelend over te beperkte bouwvrije zijstroken waardoor aangrenzende bebouwing verstoken blijft van lucht en licht.*

*Voorstel van antwoord op de bezwaarschriften*

*Uitgangspunt van de verkaveling was een opsplitsing van het eigendom in twee loten voor eengezinswoningen in open bebouwing. Het oorspronkelijke verkavelingsontwerp voorzag in bouwvrije zijstroken van 10m t.o.v. de laterale perceelsgrenzen. Hierdoor was voldoende rekening gehouden met de bebouwing op twee achter elkaar gelegen huiskavels aan de rechterzijde van de verkaveling. Deze bebouwing dateert van 1952 en was dus een historisch gegeven bij het tot stand komen van de verkaveling.*

*De verkaveling werd inmiddels aangepast wat toeliet om een woning te bouwen uitgesponnen in de breedte over de kavelgrenzen heen. Hieraan werd de voorwaarde gekoppeld dat geen tweede (afzonderlijk) gebouw kan toegelaten worden.*

*Naderhand volgden nog een uitbreiding met kinesistenpraktijk en met onthaalruimte. De uitgebreide dienstenfunctie die hieruit groeide is ook niet evident in het woonparkgebied : 'Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.'*

*Door opnieuw een lot toe te voegen aan de verkaveling op een voor woonparkgebied relatief beperkte huiskavel met terugdringing van de oorspronkelijke bouwvrije zones van 10m naar 5m wordt de strekking van de originele verkaveling grondig gewijzigd. Bovendien wordt totaal voorbijgegaan aan de voorwaarden waaronder de eerdere verkavelingswijziging en bouwmogelijkheden konden tot stand komen.*

*Conclusie : het bezwaar wordt gegrond verklaard.*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Afweging van de goede plaatselijke aanleg*

*Gelet op de eerder verleende verkavelingswijziging met voorwaarden;*

*Gelet op de reeds uitgebreide bebouwing op de samengevoegde percelen inclusief een drukke dienstenpraktijk;*

*Overwegende dat uit de ontstane situatie een vergelijking met bestaande huiskavels in de omgeving niet opgaat;*

*Overwegende dat bij het oprichten van een bijkomende woning, met twee bouwlagen en op 5m afstand van de rechter perceelsgrens, onvoldoende rekening gehouden wordt met de aanpalende huiskavels;*

*Gelet op het ingediende bezwaar dienaangaande;*

*Uit wat vooraf gaat blijkt dat de aanvraag een grondige afwijking van de strekking van de oorspronkelijke verkaveling inhoudt;*

*De aanvraag is bijgevolg in strijd met de concepten van de goede ruimtelijke ordening doordat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.*

**ALGEMENE CONCLUSIE**

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.*

*...*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15.03.2010 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de wijziging van de verkavelingsvergunning.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 14 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 16 juni 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren, waarbij hij overweegt:

“ ...

## 2.6 Beoordeling

...

### 2.6.2 De juridische aspecten

...

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

*Ter plaatse werd vastgesteld dat de bouwplaats gelegen is binnen dergelijke parkachtige woonomgeving waarvan de ordening grotendeels vastligt door de bestaande perceelsstructuren. Nieuwe verkavelingsaanvragen of inbreidingen dienen met de nodige omzichtigheid behandeld en te streven naar : een lage bezetting, de bebouwing beperken zowel naar oppervlakte als volume en de bestaande parkwaarden niet aantasten.*

*De voortgebrachte plannen brengen, behoudens de vage aanduiding tuin, geen duidelijkheid omtrent de bestaande groenvoorzieningen, die mede het bestaande parkkarakter bepalen. Ter plaatse werd vastgesteld dat deze groenwaarden zich vooral situeren langs de rechterzijde / grens van het perceel. Bijgevolg stelt zich dus de vraag in hoeverre deze bestaande groenwaarden behouden kunnen worden.*

*De verkavelingsaanvraag blijft hierover vaag en vermeld enkel met een stijlformule dat het groene karakter van de verkaveling optimaal gevrijwaard dient te worden.*

*Zolang er geen duidelijkheid bestaat omtrent het behoud van de bestaande parkwaarde, die reeds is vastgelegd voor het omgevende woonparkgebied, kan geen verdere inbreiding worden toegestaan ook al is de ontworpen kavelgrootte niet afwijkend ten opzichte van het omgevende bebouwingspatroon.*

*Er dient geconcludeerd dat de voorgestelde verkaveling principieel in strijd is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Enkel wanneer voldoende duidelijkheid geboden wordt over de manier men het bestaande groen zal vrijwaren kan een dergelijk verkavelingsvoorstel in overweging genomen worden.*

*Appellant meent rechten te kunnen putten uit de oorspronkelijke verkaveling van 21 juni 1966 die bestond uit 2 kavels.*

*Door de stedenbouwkundige vergunning van 24 mei 1975 voor het oprichten van een ruime eengezinwoning over de kavelgrenzen heen en afwijkend van de goedgekeurde verkaveling, waarin expliciet de voorwaarde opgelegd werd dat slechts één gebouw kon toegelaten worden op de twee loten, gezien de inplanting, heeft men evenwel het idee van de basisverkaveling verlaten, zodat men zich er nu bezwaarlijk nog kan op beroepen.*

### 2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.*

## **2.7 Conclusie**

*Uit het voorgaande dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

“ ... ”

Na de partijen te hebben gehoord op 15 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder bepaalde voorwaarden. Ze overweegt:

“ ... ”

## **2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening**

### **2.1 Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats**

*Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat de bouwplaats gelegen is tegen de westelijke rand van de kern van Deurle in een residentiële woonomgeving met parkkarakter.*

*Het eigendom is gelegen langs de zuidzijde van [REDACTED], zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Deze weg heeft een belangrijke verbindingfunctie met de kern van Sint-Martens-Latem en wijkt qua bebouwingspatroon enigszins af de omliggende woonstraten. De bebouwing langs [REDACTED] is denser en omvat naast en vrij heterogene bebouwing van residentiële woningen nog andere functies zoals een school, een bistro/taverne en enkele praktijken en meergezinswoningen.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de kadastrale percelen nrs. [REDACTED] en [REDACTED], samen ongeveer 3950 m<sup>2</sup> groot, palende over een breedte van ongeveer 55 m aan de voorliggende weg en maximaal 74 m diep gemeten langs de linkse perceelsgrens.*

*Uit onderzoek ter plaatse blijkt dat het eigendom bebouwd is met een woning en praktijkruimte. Deze relatief omvangrijke bebouwing is vrijstaand opgericht en geënt op de linkerzijde van het perceel, op 4,2 m van de linkse perceelsgrens en op 14,75 m achter de voorste perceelsgrens. De voortuinstrook voor de woning is ingericht als parkeerruimte, de rest van het eigendom is aangelegd als siertuin. Het links aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande residentiële woning. Langs de rechterzijde van het eigendom zijn 2 residentiële woningen opgericht, waarvan de achterste in tweede bouwzone ten opzichte van de voorliggende weg. Langs de achterzijde paalt het eigendom aan de tuinzone van de achterliggende woningen langs [REDACTED].*

### **2.2 Historiek en beschrijving project**

*In zitting van 21 juni 1966 werd door de gemeente Deurle een verkavelingsvergunning verleend voor het opsplitsen van het eigendom in twee loten van elk ongeveer 1950 m<sup>2</sup>.*

*In zitting van 24 mei 1975 werd afwijkend van de verkavelingsvergunning door de gemeente Sint-Martens-Latem een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een ruime ééngezinswoning.*

*Gelet op de afwijkende perceelsbezetting werd hierbij de voorwaarde opgelegd dat slechts één gebouw kon toegelaten worden op de twee loten.*

*In zitting van 21 mei 1987 werd door de gemeente Sint-Martens-Latem een wijziging van de verkavelingsvergunning goedgekeurd voor het voorzien van een kinépraktijk bij de woning.*

*Kort daarop werd door de gemeente Sint-Martens-Latem een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kinépraktijk met onthaalruimte bij de bestaande woning.*

*Voorliggende voorstel tot verkavelingswijziging beoogt het herverkavelen van onderhavig perceel waarbij een gedeelte van de tuinzone wordt afgesplitst voor de creatie van een bijkomend lot geschikt voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning.*

*Volgens de voortgebrachte plannen is het nieuwe lot ongeveer 1400 m<sup>2</sup> groot, paalt over een lengte van 18 m aan de voorliggende weg en verbreedt naar achteren toe tot een maximale breedte van 29,22 m. de grenslijn ten opzichte van de bestaande bebouwing is bepaald op 5 m afstand van de zijgevellijn van de bestaande bebouwing.*

*De bouwzone is bepaald op 10 m achter de voorste perceelsgrens, voorziet een zijdelingse bouwvrije strook van minstens 5 m en is maximaal 20 m diep op het gelijkvloers en op de verdieping beperkt to 12 m.*

*Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is de kavel bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning met inbegrip van een zorgwoning, tevens zijn complementaire functies toegelaten tot maximum 30 % van de vloeroppervlakte.*

*De bedaking is vrij te kiezen mits de kroonlijsthoogte maximaal 6 m bedraagt en de nokhoogte niet meer dan 12,5 m bedraagt.*

*Verder is het toegelaten om een vrijstaand bijgebouw op te richten, maximaal 35 m<sup>2</sup> groot, 6 m breed, 8,5 m diep, 3,5 m kroonlijsthoogte en nokhoogte 8,5 m. De functionele verharding dient beperkt tot maximaal 20% en het groene karakter van de verkaveling dient optimaal gevrijwaard te worden.*

...

## 2.5 Argumentatie appellant

*Appellant beschrijft in zijn beroepschrift de algemene situering van het project en een historisch overzicht van de ontwikkeling van de site.*

*Verder worden de opportuniteitsargumenten omtrent de beweerde onverenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg weerlegt.*

*Appellant haalt hierbij aan dat de verkavelingswijziging een residentiële bestemming beoogt met een relatief lage dichtheid op een relatief ruim perceel en maakt hierbij de vergelijking met de omgevende bebouwing.*

*Verder benadrukt appellant dat de oorspronkelijke verkaveling reeds 2 loten voorzag waarbij de zijdelingse bouwvrije strook werd bepaald op 5 m, zoals bestendigd wordt in onderliggende verkavelingswijziging.*

*Appellant besluit met te stellen dat de gemeenten in eerste aanleg foute aannames heeft gemaakt waardoor ten onrechte wordt gesteld dat de verkavelingswijziging een te grote afwijking zou vormen ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling.*

...

## 2.6 Beoordeling

...

### 2.6.2 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats,*

*gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

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

*Ter plaatse werd vastgesteld dat de bouwplaats gelegen is binnen dergelijke parkachtige woonomgeving waarvan de ordening grotendeels vastligt door de bestaande perceelsstructuren. Nieuwe verkavelingsaanvragen of inbreidingen dienen met de nodige omzichtigheid behandeld en te streven naar een lage bezetting, en naar een bebouwing die beperkt is zowel naar oppervlakte als volume en de bestaande parkwaarden niet aantast.*

#### **2.6.3 De goede ruimtelijke ordening**

*De argumentatie van appellant dat het gevraagde past in deze omgeving en niet strijdig is met de geldende bestemmingsbepalingen wordt bijgetreden.*

*Evenwel dienen met het oog op het vrijwaren van de goede ruimtelijke ordening nog volgende aanvullende voorwaarden opgelegd te worden :*

- De bebouwing op het nieuwe lot krijgt als hoofdbestemming uitsluitend eengezinswoning.*
- De nieuw op te richten woning dient te worden afgewerkt met een zadeldak, dit ten behoeve van de integreerbaarheid van het gevraagde in de omgeving.*
- Er dient bij de aanleg van de tuin gestreefd te worden naar een maximaal behoud van het parkachtig karakter van de tuin.*

#### **2.7 Conclusie**

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

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder vermelde voorwaarden.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.



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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

#### *Beoordeling door de Raad*

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend op 8 juli 2010. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 8 augustus 2010, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en is derhalve een belanghebbende overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij en de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van het verzoekschrift omdat het niet zou voldoen aan artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte grieven inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

2.

Onderzoek van de grieven.

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift het volgende aan:

“ ...

#### Weerlegging

#### t.a.v. verweerder

*Het perceel situeert zich, zoals de BD terecht opmerkt, binnen een parkachtige omgeving en vormt de aanzet tot een ruim woonparkgebied dat zich uitstrekt tussen het kerngebied van Deurle met zijn overwegend bestaande structuren en de perimeter van het centrum-*

gebied van Latem. De percelen links van de verkaveling hebben gemiddelde oppervlaktes van meer dan 2000 m<sup>2</sup>.

De oorspronkelijke verkaveling met 2 loten van ca. 1900 m<sup>2</sup> waarvan de bestemming omschreven wordt als 'zone voorbehouden voor alleenstaande woningen, met familiaal of landelijk karakter, met maximum twee bewoonbare niveaus' kaderde volledig binnen deze structuur.

Een aantal opeenvolgende verkavelingswijzigingen en stedenbouwkundige vergunningen, welke trouwens niet kunnen verweten worden aan de aanvrager, holden stelselmatig de strekking van de verkaveling en de inpassing binnen de omgeving uit.

De oorspronkelijke woning met een bebouwde oppervlakte van ca 229 m<sup>2</sup> werd inmiddels uitgebreid tot 416 m<sup>2</sup> (118 m<sup>2</sup> voor kinesistenpraktijk en 68 m<sup>2</sup> voor onthaalruimte).

Bovendien beslaat de eerste uitbreiding twee bouwlagen en werd de oorspronkelijke garage eveneens ingenomen als fitnessruimte waardoor kan gesteld worden dat de bescheiden kinesistenpraktijk inmiddels is uitgegroeid tot een volwaardig dienstencentrum en bijgevolg niet meer onderschikt aan de woonfunctie.

De bebouwing is trouwens kadastraal opgedeeld in twee verschillende perceelsnummers omschreven als ■■■■ – huis en ■■■■ – handelshuis.

Tot zover de bebouwing in geconcentreerde vorm wordt gehouden (steeds vanuit de optiek dat slechts één gebouw wordt toegelaten op de twee loten overeenkomstig de vergunning van 24/05/1975) blijft dit nog enigszins aanvaardbaar.

Deze reeds twee volwaardige functies binnen de bouwplaats aanvullen met een nieuwe bouwkaavel voor open woningbouw daarentegen doet afbreuk aan twee basisprincipes voor de inrichting van woonparken :

'rustig verblijven in het groen waarbij de woondichtheid gering is en de groene ruimtes inhoudingsgewijs grote oppervlaktes beslaan'

en

'nieuwe verkavelingsaanvragen of inbreidingen dienen met de nodige omzichtigheid behandeld en te streven naar een lage bezetting, en naar een bebouwing die beperkt is zowel naar oppervlakte als volume en de bestaande parkwaarden niet aantast'

#### t.a.v. aanvrager

1° De aanvraag wijkt wel grondig af van de oorspronkelijke verkaveling doordat naast een bestaand perceel met twee volwaardige functies een derde functie gecreëerd wordt in de vorm van een vrijstaande woning. Huidige aanvraag voorstellen als gewoon een verschuiving van de perceelsgrens tussen de twee loten is dan ook niet correct.

2° De verkeerde lezing van de bouwvrije zijstroken, welke door aanvrager wel zeer sterk uitvergroot wordt, wordt niet betwist. Vast staat dat de indicatieve inplantingszones voor de hoofdgebouwen op het verkavelingsplan vastgelegd zijn op 7 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit element is trouwens minder relevant bij de globale beoordeling van de aanvraag.

3° De vergelijking met de aanleg van de omgeving komt ook niet correct over.

De vergelijking met de dokterswoning op de hoek met de Dorpsstraat gaat ook niet op om volgende redenen :

- de ruimtelijke invulling van deze bouwplaats is gebaseerd op een bestaande perceelsstructuur
- de ligging van de bouwplaats sluit hiermee ook direct aan op de eigenlijke dorpskern in tegenstelling tot het voorwerp van aanvraag dat zich duidelijk situeert binnen het woonparkgebied
- de beroepsfunctie blijft hier wel duidelijk complementair aan de woonfunctie

*Uit wat vooraf gaat meent verzoeker te kunnen besluiten dat de aanvraag strijdig is met de regelgeving i.c. met de toetsing van de goede ruimtelijke aanleg.*

*Tenslotte dient er op gewezen dat aanvrager nooit enig bezwaar heeft geuit aangaande de bij de stedenbouwkundige vergunning van 24/05/1975 expliciete voorwaarde dat slechts één gebouw kon toegelaten worden op de 2 loten. Vanuit die stelling werden dan ook de latere uitbreidingen van 1987 en 1993 door het college van burgemeester en schepenen toegestaan. Hiermee vervalt dan ook het argument dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften van 1966 achterhaald zijn.*

*Dat aanvrager hierop terugkomt is zijn goed recht doch lijkt niet correct.*

*Dat het college van burgemeester en schepenen hieraan zou toegeven zou inconsequent en bijgevolg strijdig zijn met de beginselen van behoorlijk bestuur. Temeer dat de aanvraag tot verkavelingswijziging volledig afbreuk doet aan de strekking van de oorspronkelijke verkaveling en aanleiding gaf tot een gegrond bezwaar.*

*...*

De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, omdat het aan de andere partijen toelaat zich te verdedigen tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

Een middel moet duidelijk en nauwkeurig zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen. Een onduidelijk middel kan evenwel wel worden aanvaard wanneer en zoals het door de verwerende en tussenkomende partijen werd begrepen, en in redelijkheid kon worden begrepen, vermits aldus het recht van verdediging van die partijen niet wordt geschaad. Een formulering die de andere partijen niet heeft verhinderd om te repliceren, is immers niet onduidelijk.

Uit de repliek van de verwerende en tussenkomende partijen blijkt dat zij het betoog van de verzoekende partij begrepen hebben als een kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. De verwerende en de tussenkomende partijen repliceren onder meer dat de twee functies – woning en kinesistenpraktijk – op het bestaande perceel, niet beletten dat er een bijkomend lot wordt gecreëerd, waarbij ze er op wijzen dat het nieuwe lot een oppervlakte heeft van 1.400 m<sup>2</sup> en dat als voorwaarde is opgelegd dat de het nieuwe lot als hoofdbestemming uitsluitend eengezinswoning krijgt. Ze repliceren verder dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening toekomt aan de verwerende partij en dat deze beoordeling in het bestreden besluit juist en redelijk zou zijn.

Uit de repliek van de verwerende en de tussenkomende partijen blijkt aldus dat zij de draagwijdte van het middel van de verzoekende partij hebben begrepen als het aanvoeren van een ondeugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In die mate bevat het betoog van de verzoekende partij een ontvankelijk middel.

De exceptie wordt verworpen.

## VI. DE MIDDELEN

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt dat de oorspronkelijke woning op het bouwperceel een bebouwde oppervlakte had van ongeveer 230 m<sup>2</sup> en werd uitgebreid tot 416 m<sup>2</sup>, waarbij de bescheiden kinesistenpraktijk is uitgegroeid tot een volwaardig dienstencentrum. De verzoekende partij voert aan dat het aanvullen met een nieuwe bouwkaavel voor open woningbouw, bij de reeds bestaande twee volwaardige functies op het bouwperceel afbreuk doet aan twee basisprincipes voor de inrichting van woonparken, met name:

- rustig verblijven in het groen waarbij de woondichtheid gering is en de groene ruimtes verhoudingsgewijs grote oppervlaktes beslaan;
- nieuwe verkavelingsaanvragen of inbreidingen dienen met de nodige omzichtigheid behandeld en te streven naar een lage bezetting, en naar een bebouwing die beperkt is zowel naar oppervlakte als volume en de bestaande parkwaarden niet aantast.

De verzoekende partij voegt daar nog aan toe dat de percelen links gelegen zijn van de verkaveling een oppervlakte hebben van gemiddeld meer dan 2.000 m<sup>2</sup>.

De verwerende partij repliceert dat zij niet inziet hoe de twee functies van de bestaande bebouwing, een splitsing van het perceel zouden kunnen tegenhouden. Ze stelt verder dat het nieuwe lot een oppervlakte heeft van ongeveer 1.400 m<sup>2</sup>, hetgeen een aanvaardbare perceelsgrootte zou zijn binnen een woonpark. Volgens de verwerende partij heeft zij op basis van correcte gegevens en in alle redelijkheid geoordeeld de argumentatie van de aanvrager te kunnen volgen.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij foutief beweert dat een derde functie wordt gecreëerd en dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met het feit dat in de bestaande woning een kinesistenpraktijk aanwezig is. Ze wijzen er op dat in de bestreden beslissing de voorwaarde is opgelegd dat het nieuwe lot als hoofdbestemming uitsluitend een eengezinswoning betreft. De tussenkomende partij stellen verder in essentie dat het nieuwe lot voldoet aan de specificaties voor woonparken zoals omschreven in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, dat de huidige loten (respectievelijk 1.400 m<sup>2</sup> en 2.300 m<sup>2</sup>) nog steeds grote loten zijn en tot de meest ruime percelen van de omgeving behoren en dat moet rekening gehouden worden met de realiteit dat langs [REDACTED] ook andere functies voorkomen dan wonen.

### *Beoordeling door de Raad*

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de betrokken percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone zijn gelegen in woonpark.

Artikel 6.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt onder meer wat volgt:

“ ...

*Art. 6.1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:*

*1.2.1. De woningdichtheid:*

*Onder woningdichtheid van een op het plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan;*

*(...)*

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

*...”*

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat ter plaatse is vastgesteld dat de bouwplaats gelegen is binnen een parkachtige woonomgeving waarvan de ordening reeds vastligt door de bestaande perceelsstructuren. De verwerende partij stelt tevens dat nieuwe verkavelingsaanvragen of inbreidingen met de nodige omzichtigheid dienen te worden behandeld, dienen te streven naar een lage bezetting en naar een bebouwing die beperkt is zowel naar de oppervlakte als volume en de bestaande parkwaarden niet mogen aantasten.

Met deze overweging lijkt de verwerende partij te hebben aanvaard dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming is met de aldaar geldende gewestplanbestemming. Dit blijkt tevens uit het feit dat er een afzonderlijke titel in het bestreden besluit is opgenomen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

Het is de taak van de vergunningsverlenende overheid om, bij overeenstemming van de aanvraag met de gewestplanbestemming, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd 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 deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Bij dit onderzoek mag de Raad enkel rekening houden met de feitelijkeheden en overwegingen opgenomen in de bestreden beslissing. Met enige overweging die aan de bestreden beslissing op dit vlak wordt toegevoegd door de verwerende partij en door de tussenkommende partijen kan de Raad geen rekening houden.

Uit niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat voor het bouwperceel in 1966 een verkavelingsvergunning werd verleend voor 2 loten voorbehouden voor eengezinswoningen in een open bebouwing. In 1975 werd een vergunning verleend voor het bouwen van een ruime eengezinswoning op de samengevoegde loten 1 en 2 onder de voorwaarde dat er slechts één woning toegelaten wordt op de 2 loten. De woning wordt hoofdzakelijk ingeplant op lot 1 en overschrijdt in de breedte de perceelsgrens met lot 2. Vervolgens werden vergunningen verleend voor de uitbreiding van de woning met een kinesistenpraktijk en het aanbouwen van een onthaalruimte.

Volgens de verzoekende partij bedraagt de bestaande bebouwde oppervlakte 416m<sup>2</sup>, hetgeen door de verwerende partij en de tussenkommende partijen niet wordt betwist.

In de bestreden beslissing luidt de overweging met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als volgt:

*“*

*...*

*De argumentatie van appellant dat het gevraagde past in deze omgeving en niet strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften wordt bijgetreden.*

*...”*

De argumentatie van de aanvrager die is opgenomen in de bestreden beslissing luidt als volgt:

“ ...

*Appellant beschrijft in zijn beroepsschrift de algemene situering van het project en een historisch overzicht van de ontwikkeling van de site.*

*Verder worden de opportuniteitsargumenten omtrent de beweerde onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening weerlegd.*

*Appellant haalt hierbij aan dat de verkavelingswijziging een residentiële bestemming beoogt met een relatief lage dichtheid op een relatief ruim perceel en maakt hierbij de vergelijking met de omgevende bebouwing.*

*Verder benadrukt appellant dat de oorspronkelijke verkaveling reeds 2 loten voorzag waarbij de zijdelingse bouwstrook werd bepaald op 5 m, zoals bestendigd wordt in de onderliggende verkavelingswijziging.*

*Appellant besluit met te stellen dat de gemeente in eerste aanleg foute aannames heeft gemaakt waardoor ten onrechte wordt gesteld dat de verkavelingswijziging een te grote afwijking zou vormen ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling.*

...”

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet *in concreto* gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot het affirmeren dat het gevraagde past in de omgeving en het bijtreden van het standpunt van de “appellant”, die argumenteert dat de verkavelingswijziging een residentiële bestemming beoogt met een relatief lage dichtheid op een relatief ruim perceel waarbij een vergelijking zou zijn gemaakt met de omgevende bebouwing en die argumenteert dat de oorspronkelijke verkaveling reeds 2 loten voorzag waarbij de zijdelingse bouwvrije strook werd bepaald op 5 m hetgeen zou bestendigd worden in de gevraagde verkavelingswijziging.

Deze in zeer algemene bewoordingen gestelde affirmatie en vage motivering, die geen concrete en precieze gegevens bevat met betrekking tot de vergelijking met de omgevende bebouwing, noch een beoordeling van de eigen vaststelling van de verwerende partij omtrent de bestaande ordening en de eigen premisse dat *“nieuwe verkavelingsaanvragen of inbreidingen met de nodige omzichtigheid dienen te worden behandeld, dienen te streven naar een lage bezetting en naar een bebouwing die beperkt is zowel naar de oppervlakte als volume en de bestaande parkwaarden niet mogen aantasten”*, kan niet beschouwd worden als een deugdelijke motivering om wettig te kunnen besluiten dat de verkavelingswijziging verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij wijst er bovendien terecht op dat er door de bestreden beslissing een bouwperceel wordt toegevoegd aan de bestaande functies op het bouwperceel en de Raad kan niet naast de vaststelling dat deze bestaande functies een bebouwde oppervlakte van 416 m<sup>2</sup> omvatten. Noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van lot 1 heeft beoordeeld, rekening houdend met de bestaande functies en de bestaande bebouwde oppervlakte. Het gegeven dat de oorspronkelijke verkaveling reeds 2 loten voorzag, doet aan deze vaststelling geen afbreuk, temeer de wijziging van deze oorspronkelijke verkaveling voor een gewijzigde perceelsbezetting gepaard ging met de voorwaarde dat slechts één gebouw kon toegelaten worden op de twee loten.

De verzoekende partij voert derhalve op goede gronden aan dat de bestreden beslissing geen deugdelijke beoordeling bevat van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het aangevoerde middel is in de gegeven mate gegrond.

## **VII. Aangaande de kosten**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota verzoekt om *'in bijkomende orde en in voorkomend geval'* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, dient vastgesteld te worden dat de kosten overeenkomstig artikel 4.8.26, § 2, eerste lid VCRO moeten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De kosten dienen derhalve ten laste gelegd te worden aan de verwerende partij.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 juni 2010, waarbij aan de tussenkomen de partijen een wijziging van verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ