

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0184 van 9 juli 2013
in de zaak 1213/0383/SA/3/0358

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

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

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

Tussenkomende partij: de nv **KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Igor ROGIERS
kantoor houdende te 9270 Kalken, Kalkendorp 17A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 februari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 26 september 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van Laethem Kouter.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 juni 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Igor ROGIERS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De nv KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE verzoekt met een aangetekende brief van 28 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

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

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

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

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

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

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

De brandweer van de stad Gent brengt op 22 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies wordt bevestigd op 4 mei 2012.

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

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

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

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

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

De omgeving wordt gekenmerkt:

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

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

De invulling is uitsluitend voorzien voor woonfunctie als volgt verdeeld:

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

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

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

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

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

VERSLAG

(...)

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Legaliteitsaspect

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

Goede ruimtelijke ordening

functionele inpasbaarheid

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

mobiliteitsimpact

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

schaal en inpasbaarheid in de omgeving

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

dichtheid

De dichtheid is verenigbaar met de opties uit het GRS.

(...)

algemene conclusie

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

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

*...
”*

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

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Zoneringsgegevens met bijhorende voorschriften

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

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

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

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

(...)

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

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

Algemene conclusie

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

(...)

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

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

(...)

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

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 3 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem heeft op 7 november 2012 een willig beroep ingesteld bij de verwerende partij. Hierin wordt verzocht om de voormelde beslissing te herzien aangezien deze onuitvoerbaar is omdat ze in haar totaliteit voorwaardelijk gekoppeld werd aan de verplaatsing van de buurtweg, wat niet kan.

De verwerende partij beslist op 13 december 2012 om de voormelde beslissing in te trekken. Voorts beslist de verwerende partij om het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

(...)

De juridische aspecten

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

Een voorwaarde mag niet inhouden dat het definitief oordeel over de toelaatbaarheid van een vergund project de facto wordt uitgesteld naar een later tijdstip, waarop een nieuwe beoordeling door dezelfde of een andere overheid doorgevoerd wordt; Uit de Wet van 18 april 1841 op de buurtwegen vloeit rechtstreeks voort dat stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen niet uitvoerbaar zijn op door het tracé

van een buurtweg getroffen percelen, in casu de loten 9, 10 en 11, tot zolang bedoeld tracé niet is verlegd; Dit is in de wetgeving is verankerd en dient niet als voorwaarde opgelegd dient te worden; Bij wijze van analogie kan verwezen worden naar het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning voor een milieuvergunningsplichtige inrichting ingevolge de stedenbouw- en milieuwetgeving en niet krachtens enige stedenbouwkundige of verkavelingsvoorwaarde onuitvoerbaar is zolang de milieuvergunning niet is verkregen; Het gegeven dat een verkavelingsvergunning de oprichting van een gebouw toestaat op de bedding van een buurtweg, geen grond kan zijn tot de vernietiging van de vergunning, wanneer alsnog beslist wordt de buurtweg te verleggen.

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

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

Bijgevolg kan de beslissing van 9 februari 2012 ingetrokken worden.

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

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

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

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

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

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

15% van 28 wooneenheden komt neer op 4,2 sociale woningen en/of kavels. Anderzijds

staat het college als afwijking, de afronding naar beneden toe van 4,2 naar 4 sociale wooneenheden, wat conform het gemeentelijk reglement sociaal wonen, tot de mogelijkheden behoort.

De voorliggende aanvraag omvat de aanleg van een nieuwe wegenis, zodat de aanvraag diende voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. De verkavelaar diende bijgevolg rekening te houden met de voorwaarden vervat in de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011 houdende de vaststelling van de uitrustingsvoorwaarden.

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

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

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

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

De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

worden.

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

Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling dient eenheid te vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling.

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

Dezelfde verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 27 maart 2012 bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de ingetrokken

beslissing van 9 februari 2012 ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0560/SA/1/0502.

De huidige verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 2 april 2012 bij de Raad een vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de ingetrokken beslissing van 9 februari 2012. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0570/SA/1/0514.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 18 december 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 1 februari 2013.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Verzoekende partij stelt het beroep in als natuurlijke persoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de beslissing (artikel 4.8.16, eerste lid, § 1, 3° VCRO).

*Het bestreden vergunningsbesluit van 13 december 2012 heeft betrekking op de ontwikkeling van een **grootschalige verkaveling** in het bestaande onbebouwde binnengebied “Lathem Kouter”, op een terrein gelegen aan de Bunderweg te Sint-Martens-Latem, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie B, nrs. 417A, 418, 419, 422D, 423 en 424. De bestreden verkavelingsvergunning voorziet het opsplitsen van dit onbebouwde terrein in verschillende loten voor het creëren van maar liefst 28 woonentiteiten, waaronder 1 kavel met een grootschalige meergezinswoning bestaande uit 6 woonentiteiten.*

*De verzoekende partij zal **ernstige visuele hinder** zal ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De verzoekende partij wenst in dit kader integraal verwijzen naar zijn uiteenzetting van het MTHEN (met inbegrip van de daar opgenomen foto's en visualisaties).*

*Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, **rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden** ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de*

realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In het licht van deze rechtspraak dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

*Bovendien heeft uw Raad reeds expliciet het belang van de verzoekende partij bij zijn beroep tegen de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 9 februari 2012 – met identiek hetzelfde voorwerp als de huidige bestreden beslissing – **aanvaard**. Uw Raad stelde in arrest nr. S/2012/0186 van 25 juli 2012 het volgende:*

(...)

De verzoekende partij heeft dus op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO afdoende belang om huidig beroep in te stellen.

...”

2.

De verwerende partij noch de tussenkomende partij hebben een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en lijken het belang van de verzoekende partij niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, met name wordt de visuele hinder aan de hand van de bijgebrachte stukken voldoende aangetoond.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband zal bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

V. MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL (MTHEN)

*Zoals vermeld, paalt **de eigendom van de verzoekende partij onmiddellijk aan het betrokken bouwterrein**, dat vandaag een onbebouwd weiland is. Uit onderstaande foto's blijkt dat de eigendom van de verzoekende partij **volledig georiënteerd is naar dit voorliggende weiland**. Deze specifieke oriëntatie is te wijten aan de begraafplaats die onmiddellijk achter de woning van de verzoekende partij is gelegen.*

Zowel vanuit hun voortuin, hun terras, de woon- en leefruimtes uit hun woning en hun aanpalende boomgaard hebben de verzoekende partij en zijn echtgenote rechtstreeks uitzicht op dit mooie grasland.

Foto's tuin verzoekende partij met uitzicht op onbebouwd weiland (bouwplaats)

(...)

Foto's uitzicht vanuit de woonkamers van verzoekende partij op het onbebouwd weiland (bouwplaats)

(...)

*De huidige omgeving wordt gekenmerkt door **een uitzonderlijk open en waardevol uitzicht**. De inplanting van de voorziene bebouwing (o.m. een grootschalige meergezinswoning en gekoppelde woningen met een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m) vormt zonder enige discussie **een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen, en van het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras en vanuit de tuin van de verzoekende partij in het bijzonder**.*

*Daar waar de verzoekende partij **op heden dagelijks kan genieten van een prachtig, ongerept landschap**, zal hij in de toekomst rechtstreeks uitkijken op een grootschalige bebouwing die op zeer korte afstand van zijn eigendom komt te liggen.*

*Bovendien voorziet de verkavelingsaanvraag **geen groenscherm** tussen de eigendom van de verzoekende partij en het betrokken bouwterrein, waardoor de verzoekende partij **rechtstreekse inkijk** zal hebben op de betrokken hoge een- en meergezinswoningen.*

Uittreksel verkavelingsplan
(...)

Verder zal ook het **woongenot en de privacy van verzoekende partij op een ernstige wijze zal worden geschaad** nu de aanvraag aanzienlijke bebouwing voorziet op zeer korte afstand van zijn woning, terwijl alle leefruimten van zijn woning en de omliggende tuin georiënteerd zijn op de betrokken bouwplaats.

De verzoekende partij zal bijgevolg **een zeer ernstige visuele hinder ondervinden van de nieuwe bebouwing**, een visuele hinder die het bestaande leef- en woonklimaat – dat op heden gekenmerkt wordt door een uitzonderlijke openheid en landschappelijke kwaliteit – onherroepelijk ernstig zal aantasten. De verzoekende partij zal **deze visuele hinder ondervinden vanuit zijn tuin en vanuit belangrijke leef- en woonruimtes**, zoals blijkt uit onderstaande foto's. **Deze schetsen geven een beeld van het toekomstig zicht van de verzoekende partij op de nieuwe bebouwing.**

Visualisatie – uitzicht vanuit de tuin van de verzoekende partij
(...)

Visualisatie – uitzicht vanuit eetkamer en vanop het terras
(...)

De verzoekende partij zal door de bestreden beslissing dan ook **worden geconfronteerd met een ernstige visuele verstoring vanuit zijn tuin, terras en vanuit de woon- en leefruimten van zijn woning**. De verzoekende partij zal overal rechtsreeks uitzicht hebben op de nieuwe, hoogchalige bebouwing. Dergelijke visuele hinder maakt onmiskenbaar een MTHEN in hoofde van de verzoekende partij uit.

In een arrest van 20 december 2011 heeft **uw Raad expliciet bevestigd** dat de visuele verstoring en de aantasting van het bestaande open landschap een MTHEN uitmaakt in hoofde van een aanpalende buur (RvVb 20 december 2011, nr. S/2011/0167): (...)

In casu heeft de visuele verstoring in hoofde van de verzoekende partij een **uiterst ernstig karakter**, gelet op de **rechtstreekse uitkijk vanuit de volledige eigendom** van de verzoekende partij op de voorziene nieuwbouw. De visuele verstoring door de bestreden beslissing maakt dan ook een MTHEN uit in hoofde van de verzoekende partij. Het **verlies van open zicht op het landschap** in woongebied kan een MTHEN opleveren. Woongebied is niet per definitie bestemd om volledig bebouwd te worden met om het even welke bouwwerken.

In dit kader wenst de verzoekende partij erop te wijzen dat dit MTHEN **rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden verkavelingsvergunning**. Volgens vaste rechtspraak vloeit het MTHEN voort uit de verkavelingsvergunning, en niet uit de latere bouwvergunning of uit de gewestplanbestemming. Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming “woongebied”, hoe dan ook enige bebouwing moet kunnen worden verdragen, sluit geen MTHEN aangaande de bouw van een woning uit. De MTHEN vinden hun rechtsgrond in de verkavelingsvergunning, en niet in de gewestplanbestemming.

Uit het bovenstaande blijkt dat ook afdoende dat de verzoekende partij zal worden geconfronteerd met een ernstige visuele verstoring en met een verlies van het bestaande open zicht en een belemmering van zijn privacy. Deze nadelen vloeien rechtstreeks voort

uit de verkavelingsvergunning.

Om die reden dient te worden besloten dat de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

5. Ten aanzien van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Verzoeker beweert dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel bezorgt.

Dit nadeel zou erin bestaan dat hij het uitzicht op een prachtig en ongerept weiland verliest aan de voorkant van zijn woning, terwijl hij de inplanting van zijn eigen woning hierop georiënteerd heeft omdat er achteraan zijn woning een kerkhof ligt.

Hierdoor zou ook zijn privacy gehinderd worden en zou hij ernstige visuele hinder ondervinden.

Nog volgens verzoeker vloeit zijn hinder rechtstreeks voort uit de verkavelingsvergunning en maakt het verlies van een open landschap in woongebied wel degelijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit.

Het valt niet in te zien hoe de privacy van verzoeker gestoord wordt door een verkaveling van het type alleenstaande woningen in de buurt van de alleenstaande woningen van verzoeker: dit behoort tot de normale ontwikkelingen van een woongebied.

Het loutere feit dat op het naastliggende terrein een verkaveling zal worden ontwikkeld, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot en uitzicht van de verzoekende partij, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het kwestieuze terrein, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel (RvVb nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).

Volgens de gewestplanbestemming dient de functie op het betrokken terrein wonen te zijn, wat logischerwijze een zekere hinder met zich meebrengt. Door thans een verkaveling te verlenen voor het betrokken terrein zal dit terrein effectief een woonfunctie krijgen en derhalve een zekere hinder veroorzaken. Verzoeker toont echter niet aan dat deze verkavelingsvergunning aanleiding zal geven tot een overstijging van de hinder die eigen is aan een woonomgeving.

Uit de simulatie die verzoeker meegeeft blijkt overigens dat het woongebied geenszins volgebouwd wordt en dat er wel degelijk nog ruimte overblijft in het gebied.

Er wordt geen MTHEN aangetoond, zodat de vordering tot schorsing dient te worden verworpen.

...”

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

C.2. Er is geen MTHEN voorhanden : geen schending van de privacy, noch visuele hinder of woonkwaliteitsvermindering

Verzoeker omschrijft het MTHEN (p. 28-33 van het verzoekschrift) door verwijzing naar elementen inzake privacy, visuele hinder en woonkwaliteitsvermindering.

C.2.1. Algemene weerlegging

Verzoeker stelt dat zijn “rechtstreeks uitzicht” op het “mooie grasland” wordt geschonden door de verleende verkavelingsvergunning, waarbij wordt toegelaten dat het aanpalend woongebied wordt bebouwd. De verzoeker verzet zich louter tegen de bebouwing van het weiland waarnaar zijn woning is georiënteerd: “Zowel vanuit hun voortuin, hun terras, de woon- en leefruimtes uit hun woning en hun aanpalende boomgaard hebben de verzoekende partij en zijn echtgenote rechtstreeks uitzicht op dit mooie grasland”. De inplanting van bebouwing vormt volgens verzoeker “zonder enige discussie een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen, en van het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras en vanuit de tuin van de verzoekende partij in het bijzonder”. De verzoekende partij verwacht dat de realisatie van de verkaveling diverse nadelen en hinder zullen veroorzaken zoals een schending van de privacy en een vermindering van de woonkwaliteit.

Dergelijke nadelen zijn volgens Uw Raad **niet als ernstig te beschouwen wanneer het gaat om de realisatie van een woningbouwproject in een voor woningbouw bestemd gebied waarvoor, bij gebreke aan een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden – zoals in casu**. In zulke gebieden moet van de bewoners een normale mate van tolerantie worden verwacht en kan aanvaard worden dat een nieuw project in een beperkte mate bijkomende hinder veroorzaakt.

Uw Raad kan meer bepaald worden geciteerd als volgt:

“Zowel de woning van de verzoekende partij als het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied, waarvoor, bij gebreke van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden.

In zulk gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden en kan aanvaard worden dat een nieuw project in een beperkte mate extra schaduwhinder teweegbrengt.

Dit nadeel kan, op basis van de door de verzoekende partij bijgebrachte documenten, niet als ernstig beschouwd worden.” (RvVb 16 april 2012, nr. S/2012/0073).

Verzoeker verzet zich klaarblijkelijk tegen de realisatie van om het even welk woonproject op de betrokken site, hoewel deze gelegen is in een gebied waar volgens de gewestplanbestemming woningen zijn toegelaten. **De door verzoeker zeer algemeen omschreven “nadelen” vloeien dan ook voort uit de gewestplanbestemming en niet uit het concrete verkavelingsproject.**

De rechtspraak van de Raad van State stelt nu dat “in woongebieden, althans vanuit het oogpunt van de bestemming, de voor woning bestemde gebouwen zonder beperking

toegelaten zijn. Aldus kan in een woongebied op grond van de betrokken bepaling de stedenbouwkundige vergunning voor dergelijke gebouwen niet worden geweigerd op grond van de bestemming van het gebied of op grond van de niet-verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving." (RvS 22 februari 2010, nr. 201.135, Walraedt).

Wanneer getracht wordt een MTHEN te adstrueren aan de hand van het feit dat een woongebied voor woningbouw ontwikkeld wordt, dan moet zulks worden verworpen, **aangezien het ingeroepen "nadeel" geen betrekking heeft op de eigen specifieke vormgeving en invulling van het woonproject maar wel op het gegeven dat woongebieden nu eenmaal bestemd zijn voor woningbouw.**

In dat kader kan met recht en rede verwezen worden naar de gevestigde rechtspraak:

"Het ingeroepen nadeel, veroorzaakt door de oprichting van een meergezinswoning die past binnen de voorzieningen van het geldend A.P.A. is het gevolg van die planvoorschriften en mede van de inplanting van de villa van verzoeker. Het nadeel is niet ernstig." (RvS 5 juli 1995, nr. 54.283).

Meer nog, de Raad van State stelt dat de gemeentelijke overheid zich bij de beoordeling van een aanvraag voor een woonproject niet aan de gewestplanbestemming "wonen" kan onttrekken; de Raad stelde omtrent de aansnijding van een woongebied meer bepaald als volgt:

"het feit dat, op basis van een woonbehoeftestudie, ervoor werd geopteerd dit gebied niet voor woningbouw aan te snijden, maar in andere functies dan het loutere wonen te voorzien, **kan, gelet op het hiervoor gestelde, evenmin een wettige verantwoording zijn om het betrokken plangebied niet conform de gewestplanvoorschriften in hoofdzaak voor "wonen" te bestemmen**" (RvS 3 november 2008, nr. 187.668, Deloof). Ook Uw Raad **aanvaardt niet dat in het kader van beroepsdossier tegen vergunningsbeslissingen bezwaren worden opgeworpen die gericht zijn tegen de realisatie van de woonbestemming van een gebied:**

"De verzoekende partijen hebben geen exclusief recht op rust en stilte. Hun eigendom is gelegen in een woongebied.

Het bestreden project ligt eveneens in een woongebied en overeenkomstig de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is het bouwproject tevens gelegen in een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. **De verzoekende partijen dienen derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan dergelijke zones.**

Het feit dat het bouwperceel momenteel een graszone is en derhalve gekenmerkt wordt door een relatieve rust en stilte betekent voor de verzoekende partijen geen garantie naar de toekomst. Wel kunnen de verzoekende partijen opkomen tegen een te verwachten overdreven hinder en verstoring van hun woonklimaat, dit alles te beschouwen in functie van de feitelijke gegevens van het betreffende bestreden bouwproject.

De in het verzoekschrift van de verzoekende partijen vermelde gegevens en medegedeelde stukken zijn evenwel niet voldoende concreet om hieruit af te leiden dat de rust en de stilte – na de uitvoering der werken – dermate verstoord zullen zijn dat een normale beleving van hun woonklimaat in een woongebied onmogelijk zal zijn" (RvVb 30 juli 2011, S/2010/0038).

Tussenkomende partij doet opmerken dat verzoeker geen "recht" heeft op een uitzicht

zonder woningen, net nu het project gesitueerd wordt in bestaand woongebied conform het gewestplan.

In woongebieden zijn weliswaar groene elementen toelaatbaar, maar dat neemt volgens de Raad van State niet weg dat “deze groene ruimten evenwel in functie [dienen] te staan van de hoofdbestemming van het gebied, met name wonen. Zij kunnen niet een dergelijke omvang aannemen dat zij het verwezenlijken van de hoofdbestemming van het gebied, met name "wonen", uitsluiten.” (RvS 6 juni 2002, nr. 107.428, Legrelle en Legrelle).

De gevreesde “nadelen” vloeien dus rechtstreeks voort uit de gewestplanbestemming en niet uit de eigenheid van het project. Een en ander kan aldus in rede geen MTHEN uitmaken.

C.2.2. Nopens de door verzoeker ingeroepen rechtspraak van Uw Raad

De verzoeker verwijst ter ondersteuning van zijn stelling naar een arrest van Uw Raad van 20 december 2011 (RvVb 20 december 2011, nr. S/2011/0167). Hieromtrent dient evenwel te worden opgemerkt dat dit arrest betrekking heeft op de inplanting van twee loodsen en verhardingen in functie van bedrijvigheid (loonwerk) in “agrarisch gebied” (gelegen vlakbij parkgebied) en geenszins kan worden ingeroepen in voorliggend dossier nu er geen enkel raakvlak is tussen de beide zaken.

Immers in casu heeft de bestreden vergunning betrekking op de ontwikkeling van een woongebied met oog op wonen, hetgeen een evidente invulling is van het bestemmingsgebied. Geenszins is dit het geval wat betreft de oprichting van zeer grootschalige constructies in agrarisch gebied voor bedrijvigheid waarvan het agrarisch karakter kan worden betwijfeld (loonwerkbedrijf). In het voornoemde arrest wordt in algemene termen wél gesteld dat “enkel de hinder die de perken te buiten gaat van hetgeen men in dergelijk gebied mag verwachten, een ernstig nadeel kan opleveren.”

Aldus kan het door verzoeker ingeroepen arrest eigenlijk met recht en rede contra verzoeker worden aangewend, nu het oprichten van woning in een woongebied geenszins “de perken te buiten gaat van hetgeen men in dergelijk gebied mag verwachten”.

C.2.3. Nopens de afwezigheid van een “groenscherm”

Verzoeker klaagt zich tot slot over de afwezigheid van enig groenscherm.

Aangaande de niet onderbouwde “vrees” voor een vermindering van het woongenot, kan met Uw Raad worden aangenomen dat in alle redelijkheid als uitgangspunt kan worden gehanteerd dat de bewoners en gebruikers van een nieuw woonproject, net zoals verzoeker, evenzeer een **normaal en rustig woongenot** zullen nastreven, zodat niet kan worden aangenomen dat het project - dat een kleinschalige verkaveling betreft - aanleiding zal geven tot hinder die een normaal en aanvaardbaar niveau zal overstijgen (RvVb 28 april 2010, S/2010/0019).

De woning van verzoeker situeert zich ter hoogte van de ster op het hiernavolgende plan.

(...)

Tussen de woning van verzoeker en de voorgestelde bebouwing wordt ruimte voorzien voor de uitbreiding van het kerkhof. De dichtstbij gelegen bebouwing wordt voorzien op lot 11, op een perceel met een oppervlakte van 1.050 m², waardoor bezwaarlijk kan

gesproken worden van enige zichthinder door de voorgestelde bebouwing.

De bestreden beslissing heeft correct vastgesteld als volgt:

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

Voorts is in het project veel aandacht besteed aan de nodige groenvoorzieningen. Het openbaar groen, onder de vorm van een lijnvormige groenstructuur, situeert zich langsheen de voetweg (verbindingsas tussen de Maenhoutstraat en de Molenstraat).
(...)

Openbaar groen (bomenrij) is eveneens voorzien langsheen de as zuid-noord: de toegangsdreef tot de verkaveling eindigend op de meergezinswoning. Verder wordt de gehele verkaveling voorzien van openbaar, half-privaat en privaat groen volgens de plannen van tuinarchitect Wullaert.

Hierbij dient ten overvloede te worden opgemerkt dat verkavelingsvergunning werd afgeleverd onder volgende voorwaarde: "De aanplant van het goedgekeurde groenplan zal worden uitgevoerd tijdens het eerstvolgend plantseizoen na oplevering van de nutsleidingen en wegenis."

De vermeende afwezigheid van enig groenscherm strookt niet met de aanvraag, noch met de bestreden verkavelingsvergunning, nu de realisatie van het groenplan wordt opgelegd als voorwaarde. Ook op dit punt faalt de stelling van de verzoeker zowel in feite als in rechte.

Het project kan dus niet ernstig worden afgeschilderd als kennelijk onaanvaardbaar visueel verstorend in woongebied.

ER IS GEEN MTHEN.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

De verzoekende partij roept visuele hinder, met ondermeer het ontbreken van een groenscherm en een verlies aan privacy en woongenot, in als moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De bestreden beslissing verleent een vergunning voor het verkavelen van een binnengebied dat is omgeven door woningen, waaronder de woning van de verzoekende partij. De woning van de verzoekende partij bevindt zich tegenover de buurtweg (voetweg) die toegang tot de verkaveling verleent. De verkaveling telt 23 kavels, waarvan 12 zijn bestemd voor de bouw van eengezinswoningen, 2 keer 3 kavels voor gekoppelde bebouwing, 4 kavels voor sociale woningen en 1 kavel voor een meergezinswoning bestaande uit 8 woonentiteiten. Daarnaast worden er nog groenzones voorzien.

De verzoekende partij heeft een omstandige fotoreportage van de bestaande omgeving, met foto's uit verschillende gezichtspunten van het binnengebied, de omliggende straten en percelen, toegevoegd aan haar verzoekschrift.

Aan de hand van deze fotoreportage, het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften is de Raad van oordeel dat de wijze waarop het binnengebied zal worden aangesneden een aanzienlijke impact zal hebben op het woon- en leefgenot van de verzoekende partij waardoor het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een woongebied en de tolerantie die er tegenover dient te staan, zal worden verbroken. Het ingeroepen nadeel vertoont naar het oordeel van de Raad dan ook de voor de schorsing vereiste ernst.

Er dient evenwel opgemerkt te worden dat de vrees voor het ontbreken van een groenscherm niet opgaat. Uit de bestreden beslissing blijkt immers dat volgende voorwaarde wordt opgelegd: *“De aanplant van het goedgekeurde groenplan zal worden uitgevoerd tijdens het eestvolgend plantseizoen na oplevering van de nutsleidingen en wegenis”*. Uit de plannen blijkt eveneens dat een groenzone is voorzien tussen de woning van de verzoekende partij en de verkaveling.

3.

De Raad is tot slot van oordeel dat het ingeroepen nadeel, mede gegeven het feit dat de bestreden beslissing naast het verkavelen van een terrein, tevens voorziet in de aanleg van wegenis, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.

4.

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

B. Redenen die de schorsing verantwoorden

Standpunt van de partijen

1.

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

De verzoekende partij preciseert haar middel als volgt:

“ ...

Derde middel

(...)

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

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

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

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

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

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

Toelichting bij het derde middel

1) Inzake de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

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

(...)

Daarnaast behoeft het geen betoog dat een beslissing houdende toekenning van een verkavelingsvergunning – quod in casu – een bestuurshandeling is in de zin van artikel 1

van de Formele Motiveringswet, zodat dergelijke beslissing steeds **'uitdrukkelijk' en 'afdoende' dient te worden gemotiveerd** (artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het derde middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

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

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

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

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

"De juridische aspecten

(...)

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

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

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

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

(...)

De bestaande elementen zoals de oude molen, de typologie van de omliggende woningen en de functie van de voetweg worden behouden, zodat wel degelijk een adequate toetsing gebeurd is aan de geldende bestemming in het gebied.

Verzoeker toont bijgevolg geen gebrekkige motivering van het besluit aan.

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

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

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel 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.

Uit niets blijkt dat de deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot een kennelijk onredelijk besluit is gekomen.

Het derde middel is niet ernstig en ongegrond.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

C.3.3. Wat betreft het derde middel

C.3.3.1. Nopens de motivering van de overeenstemming met de gewestplanbestemming

Eiser meent – zonder dat zulks inzichtelijk wordt gemaakt – dat de verkavelingsvergunning onvoldoende motiveert waarom de verkaveling aanvaardbaar is in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Conform art. 6.1.2.3 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt in de woongebieden van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Voor het overige gelden ook in die gebieden de regels die in woongebieden van toepassing zijn.

Het historisch karakter van het gebied slaat vooral op de relatie tot de gerenoveerde Koutermolen (het plangebied zelf is onbebouwd en bestaat uit niet waardevol grasland).

Om die reden kan verwezen worden naar volgende motieven uit de bestreden beslissing:

"Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones." - p. 2

"De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten." - p. 2

"De 'statige pilasters' refereren naar een "verleden" van toegangswegen tot imposante landhuizen." - p. 4

"Hier gaat het om (woon)gebied met culturele, historische en of esthetische waarde. Het inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijke gebieden de wijziging van de bestaande toestand dient te worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Niettemin heeft dit gebied als grondkleur woongebied, zodat de aanduiding van deze omgeving als gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde de verkaveling van deze grond niet in de weg hoeft te staan." - p. 11

"Aangezien het hier gaat om een in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde gelegen in de kern van een als hoofddorp aangeduide gemeente is hier sprake van een kernversterkend verdichtingsvoorstel, wat kadert in een goede ruimtelijke ordening. Daarenboven voorziet het ontwerp in een mix van woningtypes, wat de sociale mix ten goede zal komen. Het in de motivatienota uiteengezet concept toont aan dat deze verkaveling wel degelijk voldoende relaties heeft met het weefsel in deze omgeving. Ook wordt voldoende afstand gerespecteerd t.o.v. de molen, zodat de maalvaardigheid ervan niet in het gedrang komt." - p. 12

In de verkavelingsvergunning is ook verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.

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

C.3.3.2. Nopens de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Verzoeker stelt dat de motivering van de deputatie tegenstrijdig is, doordat zij onderkent dat de meergezinswoning aansluit bij de bestaande bebouwing (eengezinswoningen). Een meergezinswoning is voor verzoeker kennelijk niet aanvaardbaar - om niet inzichtelijk gemaakte redenen. Tot slot meent verzoeker dat de maximale dakhelling (30°) niet accordeert met het gegeven dat in de omgeving zadeldaken met een hogere hellingsgraad voorkomen.

Verzoeker citeert correct het bestreden besluit, dat vaststelt dat voor de vrijstaande bebouwing in het project de kroonlijsthoogte maximaal 5 m bedraagt en dat deze kroonlijsthoogte voor de meergezinswoning (en de koppelbouw) maximaal 6 m bedraagt. Voor alle vormen van bebouwing wordt de nokhoogte beperkt tot 9 m. Alle hoofdgebouwen worden - bij elke vorm van bebouwing, **inclusief de meergezinswoning** - uitgevoerd met een volwaardig zadeldak. Aldus kan niet worden ingezien dat deze

beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn: er wordt vastgesteld dat er een uniformiteit in dakvorm en nokhoogte is; de kroonlijsthoogten kunnen licht variëren.

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

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

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

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

HET MIDDEL IS NIET ERNSTIG.

...

Beoordeling door de Raad

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

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

of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

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

Het derde middel lijkt op het eerste zicht voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KONSTRUKTIEMAATSCHAPPIJ JETTE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 13 december 2012 waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van Laethem Kouter.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER