

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 161.259 van 11 juli 2006  
in de zaak A. 157.216/X-12.111.**

In zake :  
1. Livia WANDELS,  
2. Michaël DE VRIENDT,  
die woonplaats kiezen bij  
Advocaat H. LIEVENS,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Paul Fredericqstraat 72

tegen :

1. de gemeente ZULTE,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat V. LEFEBVRE,  
kantoor houdende te 9800 DEINZE,  
Stationsstraat 26,
2. het VLAAMSE GEWEST,  
dat woonplaats kiest bij  
Advocaat P. AERTS,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Coupure 5.

---

**DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat Livia WANDELS en Michaël DE VRIENDT op 5 november 2004 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 16 augustus 2004 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte waarbij aan Tom SERROELS en Charlotte BEEUWSAERT de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning afgegeven op 5 april 1969 door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte voor een terrein gelegen te Zulte, Olmenlaan 14, kadastraal bekend sectie C, nr. 592/a7 (lot 2), en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van 3 augustus 2004 van de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het arrest nr. 145.815 van 10 juni 2005 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de eerste bestreden beslissing wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting op 12 juli 2005 ingediend door de tweede verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting op 13 juli 2005 ingediend door de eerste verwerende partij;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de beschikking van 9 november 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen;

Gezien de laatste memorie van de verzoekende partijen en van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 23 januari 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 februari 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. LIEVENS die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat J. VERMEULEN die loco Advocaat V. LEFEBVRE verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat P. AERTS die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte op 5 april 1969 aan Gerard TIJTGAT en Maria DE CABOOTER de verkavelingsvergunning heeft verleend voor een terrein gelegen te Zulte aan de Olmenlaan; dat de verkavelingsvoorschriften onder meer bepalen wat volgt:

"De verkaveling is verdeeld in 5 loten, waarvan lot 5 reeds bebouwd is en eigendom blijft van de eigenares.

De andere vier loten zijn bestemd voor 2 dubbelwoningen (geen handelshuis) met verdieping.

Deze dubbelwoningen zullen in éénzelfde geest opgevat worden met gelijke kroonlijsthoogte, onderkant: 6 m. De helling van het dak wordt bepaald door de eerste bouwheer en zal tussen de 30° en de 45° liggen.

De nokhoogten zullen gelijk zijn.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw is 12 m met een achterbouw als berging van maximum 20 m<sup>2</sup> en met plat dak van maximum 3 m hoogte.

( ... )

Bepaling vloerindex V/T en woningdichtheid

Voor de T is rekening gehouden met de nieuwe straat.

1. ( ... )

Lot 2  $2(12 \times 7.60) + (6 \times 3) = 200/411 - 80 + 63 = 394$

Lot 3  $2(12 \times 7.60) + (6 \times 3) = 200/421 - 80 + 63 = 404$

(...)

2.T/Ha

(...)

Lot 2.  $1/394 = 10.000/394 = 25/\text{Ha}$

(...)

Lot 3  $1/404 = 10.0000/404 = 25/\text{Ha}''$ ;

dat op de loten 1 en 2 een aaneengesloten "dubbelwoning" is opgericht met een "hoofdgebouw" en een "achterbouw" die volledig identiek zijn, zowel wat betreft bouwdiepte, afmetingen, dakhelling, enz.; dat de eerste verzoekende partij eigenaar en de tweede verzoekende partij bewoner is van de in halfopen bebouwing opgerichte woning op lot 1; dat de op de loten 3 en 4 voorziene dubbelwoning nog niet is opgericht; dat Tom SERROELS en Charlotte BEEUWSAERT, die eigenaar zijn van het bebouwde lot 2 en van lot 3, op 2 april 2004 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte een aanvraag hebben ingediend tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften van voormelde verkavelingsvergunning voor lot 2, met name:

"Aanvraag tot wijziging van 'bouwdiepte van het hoofdgebouw': de bouwdiepte van het hoofdgebouw is 12.00 m met een achterbouw als berging van max. 20 m<sup>2</sup> en met plat dak van max. 3.00 m hoogte.

Te wijzigen als volgt : de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt: - gelijkvloers : 18.00 m, verdieping : 12.00 m. De achterbouw wordt afgedekt met een plat dak van max. 3.00 m hoogte (...)"

dat de aanvraag mede ondertekend is door de eigenaars van de loten 4 en 5; dat de wijziging in een samenvoeging voorziet van de loten 2 en 3, waarbij lot 3 wordt bestemd tot "bouwland/tuin", en op lot 2 op het gelijkvloers het onderscheid tussen "hoofdgebouw" en "achterbouw" verdwijnt en de bouwdiepte op 18 m wordt gebracht; dat de aanvragers met een op 1 april 2004 ter post aangetekende brief eerste verzoekende partij in kennis hebben gesteld van de aanvraag; dat tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag, dat wordt gehouden van 8 april 2004 tot

8 mei 2004, door eerste verzoekende partij een bezwaarschrift wordt ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen het bezwaarschrift in zitting van 18 mei 2004 heeft onderzocht en ongegrond heeft bevonden; dat in het betreffende besluit onder meer wordt overwogen wat volgt:

"Overwegende dat lot 3 eveneens door de aanvrager werd aangekocht;  
Overwegende dat de woningen volgens de oorspronkelijke voorschriften een gelijkvloerse bouwdiepte van ongeveer 16 m konden hebben;  
Overwegende dat de bestaande woningen volledig bij elkaar aansluiten qua bouwdiepte van hoofdgebouw en bijgebouw;  
Overwegende dat de gelijkvloerse bouwdiepte van beide woningen nu 14,15 m bedraagt;  
Overwegende dat een bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers en 12 m op verdieping een gangbare norm is (zie bv. het vroegere BPA 2/2 Gemeentecentrum Zuid-Oost)";

dat de gemachtigde ambtenaar op 3 augustus 2004 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat dit advies de tweede bestreden handeling is; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 16 augustus 2004 de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verleend; dat dit besluit de eerste bestreden handeling is;

Overwegende dat verzoekende partijen een eerste middel inroepen, waarvan het eerste onderdeel is afgeleid uit de schending van artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van de goede ruimtelijke ordening en van "de motivering nopens de goede ruimtelijke ordening", en is geredigeerd als volgt:

"Als algemeen principe kan worden gesteld dat een verkavelingsvergunning ondermeer als doelstelling heeft om tot een zekere uniformiteit van en binnen de te verkavelen loten te kunnen komen.

De stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling beogen dan ook ondermeer een kader te bieden waarbinnen een goede ruimtelijke ordening bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen kan gegarandeerd worden.

Deze beoogde uniformiteit van en binnen de te verkavelen loten vormt immers een garantie dat alle loten op gelijke en gelijkwaardige wijze behandeld worden, dat constructies op het ene perceel geen (of zo weinig mogelijk) hinder zullen veroorzaken naar de naastliggende percelen toe, hetgeen bijgevolg een garantie vormt voor een goede ruimtelijke ordening, en een gelijke verdeling beoogt van de te dragen lasten in een verkaveling.

Ook al kunnen de voorschriften van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling gewijzigd worden, het per lot of per perceel individueel gaan wijzigen of afwijken van de bestaande essentiële voorschriften zou neerkomen op een uitholling van voormeld principe van uniformiteit, gelijke verdeling in de lasten en goede ruimtelijke ordening.

Of nog anders gesteld, het aanvragen van een wijziging van een verkavelingsvergunning, waarbij elk lot of elk perceel qua toegelaten

bouwdieptes, hoogtes, inplanting en invulling telkens individueel zou kunnen afwijken van de overige percelen, kan nooit de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaan, tenzij in zeer specifieke en tevens concreet te motiveren gevallen dewelke in casu niet van toepassing zijn.

De onmiddellijke omgeving die bij de beoordeling dient betrokken te worden, zijn uiteraard de andere loten in de verkaveling en meer in het bijzonder het andere deel van de uitgevoerde dubbelwoning (eigendom van eerste verzoekster, bewoond door tweede verzoeker).

Voormelde algemene doelstelling nopens de uniformiteit en doelstellingen van een goede ruimtelijke ordening van een verkavelingsvergunning werd in casu zelfs op een uitdrukkelijke wijze bevestigd in de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning d.d. 05.04.1969.

De stedenbouwkundige voorschriften van de te wijzigen verkavelingsvergunning vermelden immers ondermeer het volgende:

'De andere vier loten zijn bestemd voor 2 dubbelwoningen (geen handelshuis) met verdieping

Deze dubbelwoningen zullen in éénzelfde geest opgevat worden (...)'.

Het dient benadrukt te worden dat voormeld voorschrift eveneens terug te vinden is in de bestreden beslissing zelf, nu de bestreden beslissing nergens voorziet om het voorschrift van de dubbelwoningen in éénzelfde geest te wijzigen.

Met andere woorden, de alhier besproken verkaveling beoogt het oprichten van dubbelwoningen, dewelke bovendien in éénzelfde geest dienen opgevat te worden: zulks is niet alleen het geval met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften van de te wijzigen verkavelingsvergunning van 1969, maar geldt evenzeer nog met betrekking tot de bestreden beslissing zelf, aangezien de stedenbouwkundige voorschriften in de wijziging op dit punt niet worden veranderd.

Zulks impliceert dan ook enerzijds, dat het oprichten van dubbelwoningen, binnen één en dezelfde geest een essentiële stedenbouwkundige voorwaarde - om maar niet te zeggen de basisvoorwaarde - was van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning d.d. 05.04.1969, maar evenzeer nog als voorwaarde dient beschouwd te worden van de bestreden vergunning aangezien dit voorschrift niet werd gewijzigd.

Nochtans vermeldt de motivering van de gemachtigde ambtenaar en dus ook deze van het college van burgemeester en schepenen (sluit zich aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar) in het motiverend gedeelte van de bestreden vergunning op dit vlak het volgende: 'Er worden geen essentiële kenmerken van de verkaveling in het gedrang gebracht ...'

Het besluit is dan ook dat de motivering van de gemachtigde ambtenaar evenals dat van het college van burgemeester en schepenen, alwaar zij uitgaan van de veronderstelling dat er geen essentiële kenmerken van de verkaveling in het gedrang werden gebracht, volkomen falen, nu de wijziging in casu juist de basis zelf van de verkaveling aantast en bovendien van aard is om geen goede ruimtelijke ordening te bekomen.

De basisvereiste houdende het oprichten van dubbelwoningen, binnen één en dezelfde geest, verzet zich tegen het toelaten van stedenbouwkundige voorschriften die erop zouden neerkomen dat er dubbelwoningen zouden opgericht worden met verschillende afmetingen, de ene woning ten aanzien van de andere; dit laatste zou zich zelfs verzetten tegen de term 'dubbelwoning' op zich.

Bij een eventuele wijziging van de vergunning dient dit basisprincipe behouden te blijven.

In een verkavelingsvergunning (zijn de) bouwwijze en de bouwdiepte ontegensprekelijk (essentiële elementen), juist zoals de aanduiding van de bouwvrije stroken.

Een verkavelingsvergunning die aan de ene kant stelt dat zij de oprichting beoogt van dubbelwoningen, dewelke bovendien in éénzelfde geest dienen opgevat te worden, maar waarbij men aan de andere kant bij een wijziging zou toelaten dat het ene deel van een dubbelwoning qua afmetingen en bouwdiepte anders wordt dan het andere deel van die dubbelwoning, vormt (...) ontegensprekelijk een tegenstrijdigheid met de vooropgestelde uniformiteit en een inbreuk op de essentiële onderdelen qua bouwdiepte en afmetingen van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Het eindbesluit is dan ook de vaststelling dat de bestreden beslissing een ernstige tegenstrijdigheid bevat tussen de oorspronkelijk vooropgezette doelstelling enerzijds (behoud van karakter van dubbelwoning wordt immers niet gewijzigd) met de concrete uitwerking van haar stedenbouwkundige voorschriften anderzijds.

Een toename over de volledige breedte van de woning van circa 4 meter is bovendien géén geringe toename, gelet op uitgevoerde bouwdiepte van de bestaande dubbelwoning: 10 meter bouwdiepte hoofdgebouw en 4,15 meter bijgebouw over een geringere breedte.

Een verwijzing naar gangbare normen, zonder enige concrete gegevens, of een verwijzing naar een vroeger B.P.A. (zie beantwoording van bezwaar door Schepencollege) kan geen afbreuk doen aan de vereiste van concrete beoordeling van de voorliggende aanvraag. De toetsing van bouwdiepte in een verkaveling is bovendien totaal anders dan deze van een bouwaanvraag waarvoor een B.P.A. van toepassing is, of waarvoor géén B.P.A. van toepassing is.

Men vergeet daarbij niet dat het structuurplan Vlaanderen een bouwdiepte van 18 meter ook niet als gangbare norm heeft vooropgesteld";

Overwegende dat de verwerende partijen in hun respectieve memories van antwoord een verweer voeren dat identiek is aan het in de schorsings-procedure gevoerde; dat de eerste verwerende partij in haar laatste memorie nog aanvoert dat de term "geest" in zijn gewone betekenis wijst op het "geheel van meningen, denkwijzen, beginselen, gezindheden, waardoor personen, partijen, volken of tijden zich kenmerken", dat de notie "in eenzelfde geest" dan ook niet gelijk staat met "identiek", dat de verkavelingswijziging wel degelijk erop neerkomt dat "de woningen overeenkomen met eenzelfde geheel van meningen, denkwijzen, beginselen, etc.", dat de oorspronkelijke vergunning een bouwdiepte van 18 m toestond, ook al werd die bij de bouw van de samenstellende woningen van de dubbelwoning niet gerealiseerd, dat de eerste verwerende partij wel degelijk in haar beslissing, weze het summier, een toetsing van de bestaande feitelijke toestand in acht heeft genomen, dat er niet enkel verwezen wordt naar de motivering van het voorafgaand gunstig advies van 18 mei 2004;

Overwegende dat, wanneer er voor het gebied waar het betrokken lot van de verkaveling is gelegen, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, op grond van de artikelen 43 en 55 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de bevoegde overheid verplicht is de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning te

toetsen aan de feitelijke toestand, ontstaan op grond van de voordien verleende vergunningen, evenals aan de specifieke kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat zich op de loten 1 en 2 een "dubbelwoning" bevindt, bestaande uit twee tegen elkaar in halfopen bebouwing opgerichte woningen, die zowel wat betreft het "hoofdgebouw" als wat betreft de "achterbouw" volledig identiek zijn, wat betreft bouwdiepte, afmetingen, dakhelling, enz.; dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw op het gelijkvloers thans volgens de bouwplannen 10 m bedraagt, met een uitbouw van 4,40 m breed in de perceelgrens tot op een totale bouwdiepte van 13,90 m; dat de bestreden wijziging van de verkavelingsvoorschriften voor de woning op lot 2 op het gelijkvloers een totale bouwdiepte van 18 m toelaat, in plaats van de in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften bepaalde 12 m voor het hoofdgebouw met een achterbouw als berging van maximum 20 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen ter motivering van het bestreden besluit zich ertoe beperkt zich aan te sluiten bij het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dit advies met betrekking tot de "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" luidt als volgt:

"Ons bestuur kan zich aansluiten bij het gemotiveerd gunstig advies van het schepencollege d.d. 18/5/2004. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m voldoet aan de gangbare normeringen terzake. De toename in bouwdiepte bedraagt circa 4 m t.o.v. de huidige toestand.

Het perceel is voldoende ruim, gelet daarbij op de sloping van de garage.

Er worden geen essentiële kenmerken van de verkaveling in het gedrang gebracht, de vergunning kan worden verleend";

Overwegende dat het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 18 mei 2004 niet in het bestreden besluit is weergegeven en derhalve ingevolge de bepalingen van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen niet bij de beoordeling van het onderdeel van het middel kan worden betrokken;

Overwegende dat het motief dat een gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m voldoet aan de "gangbare" normering terzake geen enkele toetsing inhoudt aan de concrete bebouwing ter plaatse, inzonderheid aan de aanpalende in koppelbouw opgerichte woning; dat dit evenmin het geval is met het motief betreffende de oppervlakte van het bouwperceel; dat het motief dat "geen essentiële kenmerken van

de verkaveling in het gedrang (worden) gebracht" een loutere bewering is die niet door concrete gegevens wordt gestaafd, doch integendeel wordt tegengesproken door hetgeen wordt vergund, met name een merkelijke differentiëring wat betreft de bouwdiepte van de twee koppelwoningen van de dubbelwoning op de loten 1 en 2, en het verdwijnen van het voorschrift dat de loten 3 en 4 eveneens in aanmerking komen voor een dubbelwoning; dat de niet-gewijzigde verkavelingsvoorschriften overigens bepalen dat de dubbelwoningen "in éénzelfde geest opgevat worden", hetgeen betekent dat zij onder meer wat betreft de bouwdiepte bij elkaar dienen aan te sluiten zonder dat ze daarom identiek moeten zijn; dat de door de eerste bestreden beslissing vergunde afwijking voor lot 2, wat de bouwdiepte betreft, niet enkel de essentie van de verkavelingsvergunning wijzigt, maar ook een ingrijpende wijziging van de bestaande verhouding tussen de woningen op de loten 1 en 2 mogelijk maakt; dat de bestreden wijziging van de verkavelingsvergunning niet afdoende is gemotiveerd; dat het onderdeel in zoverre gegrond is;

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

Vernietigd wordt de beslissing van 16 augustus 2004 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte waarbij aan Tom SERROELS en Charlotte BEEUWSAERT de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning afgegeven op 5 april 1969 door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte voor een terrein gelegen te Zulte, Olmenlaan 14, kadastraal bekend sectie C, nr. 592/a7 (lot 2), en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van 3 augustus 2004 van de gemachtigde ambtenaar.

### **Artikel 2.**

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op elf juli 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

|        |                 |                  |
|--------|-----------------|------------------|
| de HH. | P. LEMMENS,     | kamervoorzitter, |
|        | G. DEBERSAQUES, | staatsraad,      |
|        | C. ADAMS,       | staatsraad,      |
| Mevr.  | A. TRUYENS,     | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**P. LEMMENS.**