

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.663 van 10 december 2010
in de zaak A. 192.234/X-14.143.**

In zake : 1. Jan CNOPS
 2. Bernard HERBERT
 3. Paul VAN DE VELDE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Carlos De Wolf en Karolien Beke
 kantoor houdend te 9680 MAARKEDAL
 Etikhovestraat 6
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

Tussenkommende partij :

de n.v. MATEXI
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Laurent Proot
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 april 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 18 december 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende de inwilliging van het beroep van de n.v. Astridcenter tegen het besluit van 11 augustus 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem waarbij de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor een perceel gelegen aan de Pontstraat/Kerkweg te Sint-Martens-Latem (Deurle), kadastraal bekend sectie A, nr. 213/g.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 29 juni 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 oktober 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hilde Van Parys, die loco advocaten Carlos De Wolf en Karolien Beké verschijnt voor de verzoekende partijen, bestuurssecretaris Kaat Van Keymeulen, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Liesbet Linthout, die loco advocaten Bert Roelandts en Laurent Proot verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 20 mei 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient Serge Vermeersch namens de n.v. Astridcenter, de n.v. Meerver en de cons. Vermeersch, een aanvraag in voor het verkavelen van een grond gelegen aan de Pontstraat (gewestweg) en de Kerkweg (voetweg) te Sint-Martens-Latem (Deurle), kadastraal bekend sectie A, nr. 213/g, in twee loten bestemd voor eengezinswoningen.

3.2. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een woonparkgebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

Het is wel gelegen binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht “Deurle Dorpskom”.

3.3. De betrokken aanvraag is een gewijzigde versie van een verkavelingsaanvraag voor hetzelfde perceel, die werd geweigerd zowel door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem, bij besluit van 9 juli 2007, na ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, als door de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, bij besluit van 6 maart 2008, wegens het te ingrijpende karakter van de aanpassingen die aan de oorspronkelijke aanvraag werden aangebracht om te voldoen aan de opgeworpen bezwaren.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek dat over de aanvraag wordt gehouden worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de huidige verzoekende partijen.

3.5. De Agentschappen Infrastructuur, Wegen en Verkeer, en Onroerend Erfgoed, brengen respectievelijk een gunstig en een voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag.

3.6. Bij besluit van 11 augustus 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem de gevraagde verkavelingsvergunning. Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Het BVR van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van 30 april 2001 en 8 maart 2002 is van toepassing op de aanvraag. Het openbaar onderzoek werd gehouden overeenkomstig de bepalingen van bovenvermeld BVR en leverde 2 bezwaarschriften op.

Inventaris van de ingediende schriftelijke en mondelinge bezwaren

In eerste bezwaarschrift wordt opgemerkt dat de aanvraag de toets met de goede plaatselijke ordening niet doorstaat. Indiener bezwaar verwijst hiervoor naar de bepalingen en verordeningen van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997, art. 6.1.2.1.4 en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het bezwaar heeft vooral betrekking op de bouwwijze (2 afzonderlijke woningen) en de ruimtelijke en visuele impact ten aanzien van de aanpalende bewoners.

In het tweede bezwaarschrift wordt aandacht gevraagd voor behoud van het rustgevend en groen karakter van de tuinzone palend aan voornoemde voetwegel en om geen bouwwerken toe te laten in de bouwvrije zone van 8m tussen de perceelsgrens en de op te richten woning.

Voorstel van antwoord op de bezwaren

Eerste bezwaar

Los van de overweging dat een ministeriële omzendbrief geen verordenende kracht heeft en dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor werken en handelingen, bedoeld in artikelen 99 en 101 (DRO 18.05.1999, art. 19§6) lijkt een opsplitsing in 2 loten (5,93 won/ha) voor een geconcentreerde bebouwing niet strijdig met de bepalingen van het KB van 28.12.1972 noch met de doelstellingen van voornoemde omzendbrief of GRS.

Dit neemt niet weg dat de ruimtelijke impact bij de voorgestelde bouwwijze merkkelijk groter zal zijn dan dit het geval zou zijn bij een daadwerkelijk gekoppelde bouwwijze. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat voor de omwonenden hierdoor een beperking op hun eigendomsrecht zal ontstaan.

Tweede bezwaar

Het geformuleerde voorbehoud kan ook hier ondervangen worden door een verdere aanvulling bij de stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien werd bij de verkavelingsaanvraag het oprichten van vrijstaande bergplaatsen, autobergplaatsen, serres en tuinhuisjes reeds uitgesloten.

Richtlijnen en omzendbrieven

- BVR dd. 01.10.2004 houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten.

- Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Historiek

02.09.2005 : het CBS neemt een principieel gunstig standpunt in t.a.v. een stedenbouwkundige vergunning voor 2 geclusterde woningen

09.07.2007: weigering verkavelingsvergunning volgens het principe van 2 geclusterde woningen, gebaseerd op ongunstig bindend advies van agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft een oppervlakte van 3.730m².

Het betreft een hoekperceel op het kruispunt van de Pontstraat (N437) met de Kerkweg (voetweg nr. 37). Voor het overige paalt het perceel met de achterzijde aan een private voetwegel, die toegang verschaft tot de 'Mariagrot', en met de rechterzijde aan een perceel met vrijstaande eengezinswoning (telkens gezien vanaf de Pontstraat).

De Pontstraat wordt in hoofdzaak gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op min of meer ruime huiskavels. De aanpalende wegenis is in voldoende mate uitgerust.

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van het goed in 2 loten met het oog op het oprichten van 2 vrijstaande woningen. Het ontwerp laat de koppeling toe van de bijgebouwen op de perceelsgrens.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Legaliteitsaspect

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

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

Watertoets :

Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit kan, in geval van bebouwing, worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput al dan niet in combinatie met infiltratie op eigen terrein, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004.

Opportuniteitsaspect

Het denkspoor van 2 geclusterde woningen wordt bij huidig ontwerp verlaten doordat men in feite terugvalt op een klassiek verkavelingspatroon bestaande uit 2 loten met respectieve oppervlaktes van 1.528m² en 1.843m² voor vrijstaande woningen (de hoofdvolumes worden volledig los van elkaar opgericht en worden gescheiden door de tuinzone).

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

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

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

Algemene conclusie

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

Opmerkingen / voorwaarden

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

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

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

- teneinde de ruimtelijke impact verder te beperken mag de totale terreinbezetting (bebouwing + verhardingen) maximaal 12.50% van de perceelsoppervlakte bedragen, na grondafstand.

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

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

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

3.7. Op 17 september 2008 wordt namens de n.v. Astridcenter beroep ingesteld tegen voormeld weigeringsbesluit bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

3.8. Het verslag van 29 oktober 2008 van de dienst Ruimtelijke ordening en Stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen besluit “dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is”. In dit verslag wordt “2. De verenigbaarheid van aanvraag met de goede ruimtelijke ordening” onderzocht en beoordeeld als volgt:

“2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag situeert zich dadelijk bij het dorpscentrum van Deurle in uitgestrekt woonpark waar woningen gerealiseerd zijn op ruime percelen met lage bouwdichtheid.

Deze woningen kennen een uitgesproken landelijk karakter, met dito architectuur, materiaalgebruik en inplantingswijze.

De omgeving van het project zelf wordt gekenmerkt door woningen in traditioneel landelijke architectuur, in baksteenbouw met zadeldaken afgedekt met dakpannen.

Deze woningen bestaan uit één bouwlaag onder de kroonlijst.

Het goed is gelegen op de hoek van de gewestweg N437, gekend als de Pontstraat, de links aangrenzende voetweg nr. 37, gekend als de Kerkweg, verbinding tussen de gewestweg en het dorpsplein van Deurle, met de kerk; het perceel achteraan grenst aan een private voetweg, welke toegang verschaft tot de 'Mariagrot'; het rechts aanpalende perceel werd bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel heeft op zich een quasi rechthoekige configuratie, waarbij het over een breedte van ongeveer 47m grenst aan de voorliggende Pontstraat, links een diepte heeft van ca. 80m langs de voetweg nr. 37, rechts van 66m langs het aangrenzende bebouwde perceel en achteraan een breedte heeft van ongeveer 60m, het perceel is momenteel in gebruik (...) als oude boomgaard, met woest grasland en divers laag schaarhout en deels omsloten door hagen.

Het perceel een peilhoogte heeft van ongeveer 50 cm boven de straat en een verder opstijgende helling heeft tot zowat 4m bijkomende hoogte, naar de dorpskern achteraan toe, het grenst vooraan aan de gewestweg Pontstraat, een ongeveer 5m brede en met kws-beton verharde weg, welke volwaardig werd uitgerust met alle nutsvoorzieningen; de Kerkweg aan de linkerkant bevat een 2x 1 m brede kasseistrook, waartussen betondallen werden aangebracht,

De omgeving van de Pontstraat wordt gekenmerkt door ruimere percelen, bebouwd met vrijstaande woningen, quasi uitsluitend bestaande uit één bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak, met een lage nokhoogte, waarbinnen eventueel een tweede bouwlaag werd ingericht,

Voorliggende aanvraag strekt tot het verkavelen van hoger omschreven perceel in twee loten, voor open bebouwingen, waarbij het lot 1 een oppervlakte zou hebben van ca. 1528 m² en het lot 2 een oppervlakte van 1843m²,

Het lot 1 zich zou situeren over de volle breedte van het perceel langs de Pontstraat met diepte ca. 35m, en het lot 2 zou zich hierbij achterliggend situeren bediend door een uitweg van 5m breed op een lengte van 32m langsheen de Kerkweg (voetweg 37).

De maximale bouwzone op het lot 1 bedraagt ongeveer 25m gevelbreedte bij gemiddeld 23m diepte met in aansluiting hierop een bijkomende 7m bouwdiepte op het lot 2, aldus ineens een aaneengesloten gevallengte realiserend van 30m en op het lot 2 een bijkomende bebouwbare zone met maximale gevelbreedte van 30m en een bouwdiepte variërend tussen 10m en 20m.

De nokhoogte zou voorzien worden op maximum 8.00m boven de peilhoogte van de inkomdorpel, en dit peil mag niet meer dan 0.35m boven de peilhoogte van de voorliggende straat of het maaiveld voorzien worden.

Het betreft woningen met één bouwlaag en voor de bedaking wordt voorzien in een zadel-, tent-, of schilddak met helling begrepen tussen 25° en 55°; en platte daken zouden kunnen tot maximum 50% van de oppervlakte van de woning.

De maximum bebouwde grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt 200m² met een 'maximale terreinbezetting' van 12,50% van de terreinoppervlakte waarbij men stelt dat allerhande zaken als terrassen, zwembaden, verhardingen...niet in deze maximale bezettingsgraad zijn begrepen.

De terrassen worden vastgelegd op 50m² en de zwembaden op 30m² per lot.

Men stelt verder in de voorschriften dat het samenvoegen van beide percelen toegelaten is, dat de gevels alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt, met veel zorg zal gecomponeerd worden en uitgevoerd in dezelfde materialen als de voorgevel of in harmonie met deze, dat geen blinkende of fel gekleurde materialen toegelaten zijn.

Verder werden een aantal voorschriften met betrekking tot afsluitingen, publiciteit en de strook voor koeren en hovingen bijgevoegd.

Men stelt voor kostenloze grondafstand te doen volgens de ontworpen rooilijn langs de pontstraat en tot 0,50m achter de plantlijn van de haag langs de Kerkweg.

Op 6 maart werd een vorig voorstel voor 2 bouwloten in beroepsfase geweigerd door de Deputatie ondermeer wegens te omvangrijke bouwvolumes en perceelsbezetting.

2.2 Motieven rechtstreekse weigering college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen weigerde de vergunning rechtstreeks, waarbij zij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar volgt.

(...)

2.3 Argumentatie appellant

Appellant stelt ondermeer dat in voorliggende aanvraag werd tegemoetgekomen aan de weigeringsgronden inzake de ruimtelijke en visuele versnippering door het fysisch verbinden van de woningen op beide percelen en het groeperen van de oprit, alsook inzake de gratis grondafstand, het behouden van de scheidingshagen, dat inzake de terreinbezetting een contradictie is opgetreden tussen 12,50% bezettingsgraad en 200m² maximaal bebouwbare oppervlakte en deze laatste dient geschrapt, dat de 12,5 % bezettingsnorm exclusief terrassen, tuinpaden en zwembaden dient te zijn.

2.4 Beoordeling

2.4.1. De Watertoets

(...)

2.4.2 De juridische aspecten

De aanvraag voldoet principieel aan de gewestplanbestemming zoals hoger beschreven.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

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

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

In dit voorstel van verkaveling werd niet voorzien in een koppelbouw, maar in twee afzonderlijke woningen die langs de pontweg een gevellengte realiseren van 25m en langs de Kerkweg een gevelfront van 30m lang, nogmaals gevolgd door een gevel tot 20m lang met ertussen, blijkens de figuratieve plannen die werden toegevoegd, een ruimte van 6m die beide gevels met muurtjes edm. aan elkaar verbindt.

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

In dit verkavelingsvoorstel gaat het derhalve helemaal niet om twee gekoppelde woningen, maar om aan elkaar verbonden ééngezinswoningen met disharmonische gevellengten tegenover de omgeving.

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

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200m² de maximale bebouwing is alsook 12,50% de maximale bezettingsgraad, doch een hele waaier aan bebouwingen, verhardingen en inrichtingen (oa. een terras van 50m², een zwembad van 30m², opritten, tuinpaden, nutsgebouwen en voorzieningen van 20m², kunnen worden gerealiseerd doch worden mathematisch uitgesloten uit deze beperkingen, waardoor makkelijk meer dan 100m² per lot aan extra terreinbezetting met bebouwing kan worden ingenomen. Zulks is niet aanvaardbaar.

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

Deze verkavelingswijziging creëert bovendien een ernstig precedentsgevaar binnen de thans zeer geslaagd harmonieus bebouwde

woonparkomgeving, met beperkte terreinbezetting aan de rand van het centrum van Deurle.

De bezwaren dienen derhalve ook als gegrond te worden geëvalueerd.

2.5 Conclusie

Uit hetgeen voorafgaat dient besloten dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is”.

3.9. Het Agentschap Onroerend Erfgoed herneemt in graad van beroep haar voorwaardelijk gunstig advies, weliswaar met een licht gewijzigde voorwaarde.

3.10. Bij het thans bestreden besluit van 18 december 2008 wiligt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep in en verleent zij de “vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning” onder de erin gestelde voorwaarden.

3.11. Op 23 maart 2009 koopt de n.v. Matexi, huidige tussenkomende partij, het betrokken perceel van de aanvragers van de bestreden verkavelingsvergunning.

IV. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

4.1. In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977 juncto artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, juncto artikel 6, 1.2.1.4 van de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 254/1/2002 en 25/10/2002, van artikel 19, laatste lid van voormeld koninklijk besluit van 28 december 1972, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van artikel 55 juncto artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening,

gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel, alsook het zorgvuldigheidsbeginsel,

“4.1.1.1 Wettelijke bepaling

Overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna het ‘Koninklijk Besluit van 28 december 1972’) zijn woonparken ‘gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan’.

De Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna de ‘Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997’) bevat een nadere toelichting.

Artikel 6, 1.2.1.4 van de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 luidt als volgt:

‘De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen).

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

(...)

Wat de ‘woningdichtheid’ en de ‘bebouwbare oppervlakte’ betreft, luidt de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 als volgt:

- ‘1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen oppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.
2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

(...)'

Voormelde woningdichtheid werd verder gespecificeerd in het definitief goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint – Martens - Latem (hierna het 'GRSP Sint-Martens-Latem'):

'Een groot deel van de vrije percelen in Sint - Martens - Latem liggen in woonpark, en daar gelden veel lagere dichtheden (ca. 5 woningen per ha), wat ook van invloed is op de gehanteerde perceelsbreedte.'

(...)

Artikel 19, laatste lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 legt aan de vergunningsverlenende overheid de verplichting op, de vergunningsaanvraag te toetsen aan de 'goede plaatselijke ordening':

'De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.'

Artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna, het 'DRO') luidt als volgt:

'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'.

(...)

Een beslissing van een vergunningsverlenende overheid dient, overeenkomstig artikel 53 §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (...), met redenen te zijn omkleed:

'De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering, worden met redenen omkleed'.

In haar rechtspraak heeft uw Raad het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als onderdelen van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur reeds herhaaldelijk omschreven, o.a. in het arrest nr. (...):

'Overwegende dat het vertrouwensbeginsel dat ingeroepen wordt in het tweede onderdeel van dit middel een beginsel van behoorlijk bestuur is dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen welke de burger uit het bestuursoptreden put, te kort worden gedaan; dat dit inhoudt dat de burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan; dat het in hetzelfde tweede onderdeel van dit middel ingeroepen rechtszekerheidsbeginsel inhoudt dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van

een bepaalde handeling kan voorzien, op het tijdstip dat de handeling wordt verricht en de overheid daarvan niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken;’

Met betrekking tot het zorgvuldigheidsbeginsel werd in de rechtsleer gesteld:

‘De norm van de zorgvuldigheid dient bij voorkeur gereserveerd te blijven tot de zorgvuldige voorbereiding van overheidsbesluiten. Herleid tot dit werkingsveld slaat de norm op het zorgvuldig verzamelen van gegevens, het zorgvuldig gebruik van adviezen en het horen van of het plegen van overleg met betrokkenen. Het bestuur moet volledig zijn ingelicht over alle belangrijke elementen die een beslissing kunnen beïnvloeden.’ (...).’

Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden en een bestuursbeslissing bijgevolg wordt vernietigd:

‘1) omwille van een gebrek aan een zorgvuldige voorbereiding van de beslissing bijvoorbeeld, wegens een gebrek aan behoorlijke feitengaring of voorlichting. Of nog, 2) die gevallen waarin het bestuur te kort is geschoten door een gebrek aan (zorgvuldige) afweging van de bij het besluit betrokken belangen, 3) een gebrek in de zorgvuldige kennisgeving van de beslissing of ten slotte, een gebrek in de op de overheid rustende informatie-, bijstand- of begeleidingsplicht’ (...)

M.n. inzake beslissingen inzake ruimtelijke ordening vermag uw Raad na te gaan of een vergunningsverlenende overheid haar beslissing heeft genomen op grond van in rechte en in feite aanvaardbare motieven. Dit toetsingsrecht heeft uw Raad in het recent arrest nr. (...) als volgt verwoord:

‘Vooreerst mag de Raad van State wel degelijk nagaan of de vergunningverlenende overheid haar plicht tot het onderzoek van de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving heeft nageleefd en haar vergunningsbeslissing op dat vlak afdoende heeft gemotiveerd;’

4. 1 .1 .2 Toelichting

4.1.1.2.1 Algemeen

Op een administratieve overheid rust, bij het verlenen van een stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning, de verplichting de aanvraag te evalueren aan de hand van een toetsing aan de goede plaatselijke/ruimtelijke ordening.

Aangezien de eigendommen van Verzoekende Partijen deel uitmaken van de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, moet deze in de beoordeling van de goede plaatselijke ordening mee worden betrokken:

(...)

Uit voormelde overwegingen volgt dat Verwerende Partij, bij haar beoordeling van de aanvraag goede plaatselijke ordening (sic) in concreto moet onderzoeken of de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt (sic), zonder dat hierbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden.

Krachtens artikel 53, §3 van het Coördinatiedecreet moet de vergunningsverlenende overheid, in onderhavig geval Verwerende Partij

haar beslissing met redenen omkleden. Om aan die verplichting te voldoen moet het besluit duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven waarop de beslissing steunt:

(...)

Verzoekende Partijen zullen vervolgens aantonen dat de Bestreden Beslissing een dergelijke toets niet kan doorstaan.

4.1.2.2 Toepassing in concreto

Vooreerst dienen Verzoekende Partijen vast te stellen dat in de voorliggende Bestreden Beslissing geenszins de voor het woonbos/woonpark vooropgestelde 'woningdichtheid' en de 'bebouwbare oppervlakte', zoals vervat in de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 en nader uitgewerkt in het GRSP Sint - Martens - Latem, worden nageleefd.

Woonparken/woonbossen worden immers gekenmerkt door een geringe gemiddelde woningdichtheid en een verhoudingsgewijs grote oppervlakte aan groene ruimten. Ook het Terrein is gelegen binnen een dergelijke groene residentiële omgeving.

Hoewel in het GRSP Sint - Martens - Latem voor dergelijke gebieden een duidelijke maatstaaf van ongeveer 5 woningen per hectare wordt vooropgesteld (bijgevolg 2.000m² per kavel) (...) (...), dienen Verzoekende Partijen vast te stellen dat, wanneer het Terrein wordt opgesplitst in twee kavels, deze slechts 1.843m² respectievelijk 1.528m² omvatten.

Meer nog, door de opsplitsing van het Terrein in twee kavels, neemt ook de bebouwbare oppervlakte op substantiële wijze toe. Daar waar de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 duidelijk voorschrijft dat een perceel, gelegen binnen woonpark (woonbos) een bebouwbare oppervlakte van 250m² (incl. bijgebouwen) niet mag overschrijden, wordt deze oppervlakte ten gevolge van de opsplitsing van het Terrein in twee kavels, quasi verdubbeld.

Een bebouwing van een dergelijke oppervlakte zal dan ook de leefkwaliteit en omgeving van Verzoekende Partijen en hun gezin op ernstige wijze negatief beïnvloeden daar door de inplanting van het voorgesteld project de ruimtelijke draagkracht van het gebied ruimschoots wordt overschreden. Verzoekende Partijen dreigen (zullen) immers uit (te) kijken op twee gigantische bouwwerken op een kleine(re) perceelsoppervlakte dan gebruikelijk in de onmiddellijke omgeving (...), wat onmiskenbaar een aanzienlijke visuele hinder met zich zal brengen en dit terwijl woonparken/bossen worden gekenmerkt door een 'rustig verblijven in het groen'.

Door Verzoekende Partijen werden dan ook, naar aanleiding van zowel de initiële verkavelingsaanvraag als de (nieuwe) Verkavelingsaanvraag, in hun respectievelijk bezwaarschrift (...) navolgende beperkingen vooropgesteld:

'Dit betekent in concreto dat de verkavelingsvoorschriften de minimis volgende beperkingen dienen te bevatten:

- o de ontsluiting via de Kerkweg dient uitdrukkelijk te worden verboden;
- o er dient uitdrukkelijk te worden opgelegd dat op het Terrein maximum twee (daadwerkelijk gekoppelde en m.a.w. geen terminologisch gekoppelde eengezinswoningen zijn toegelaten.

- o de bebouwbare oppervlakte van de gekoppelde eengezinswoning dient tot een aanvaardbare oppervlakte te worden beperkt, met name maximaal 250m³ (sic);
- o het bouwvolume, inzonderheid de hoogte van de gekoppelde en nokhoogte van 8 meter); en
- o den (sic) aanleg van een groenbuffer dient te worden voorzien langs de zijde van de Kerkweg.'

Door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd in zijn advies d.d. 29 juni 2007, geformuleerd naar aanleiding van de initiële verkavelingsaanvraag en zoals bevestigd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem in haar weigeringsbeslissing d.d. 9 juli 2007 (...), navolgende beperking geformuleerd:

Opmerkingen / voorwaarden

Algemeen

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

Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften

- de bouwwijze is te voorzien met toepassing van één bouwlaag onder zadeldak met maximum nokhoogte van 8m;

- de bebouwing is op te richten onder geconcentreerde vorm met maximaal 1 woning per lot. Afzonderlijke bijgebouwen zijn niet toegelaten;

- de 2 loten mogen ook samengevoegd worden voor de oprichting van één eengezinswoning;

- de maximale terreinbezetting per lot (terrassen, speel- en tuinaccommodatie, inbegrepen) mag maximaal 12,5% van de netto oppervlakte bedragen (na grondafstand);

- gebouwtjes zoals elektriciteits- en/of gascabines e.d. mogen in alle zones worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructie in de omgeving. In groenzones of pleinen mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 20m², per inplanting;

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

Niettegenstaande door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem duidelijk de krijtlijnen werden vastgelegd waarbinnen zij de ontwikkeling van het Terrein realiseerbaar achtten, dienden Verzoekende Partijen, samen met het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem, vast te stellen dat ook in de (nieuwe) Verkavelingsaanvraag van de nv Astridcenter, niet werd tegemoetgekomen aan de bezwaren van de buurtbewoners, noch aan de voorwaarden, zoals vooropgesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem.

Vooreerst blijkt uit de motiveringsnota bij de Verkavelingsaanvraag dat door de nv Astridcenter op het Terrein een bouwconcept wordt vooropgesteld waarbij, zoals uw Raad zal kunnen vaststellen, dat van 'een bebouwing onder een geconcentreerde vorm', zoals vooropgesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem in haar weigeringsbeslissing dd. 9 juli 2007 geen sprake is.

Ook aan de voorwaarde inzake terreinbezetting, met name 'een maximale terreinbezetting per lot (terrassen, speel- en tuinaccommodatie...inbegrepen) van 12,5% van de netto oppervlakte (na grondafstand)', wordt door de nv Astridcenter niet tegemoetgekomen. De stedenbouwkundige voorschriften bij de Verkavelingsaanvraag luiden dienaangaande als volgt

'De grondoppervlakte van de gebouwen, op te richten in de bouwzones, bedraagt maximum 200 m². Voor Lot 1 is dit met inbegrip van het aan de bouwzone van lot 1 grenzende bijgebouw, op te richten op lot 2.

De maximale bebouwde terreinbezetting bedraagt 12,50 % per lot (na grondafstand). De strikt noodzakelijke verhardingen (zoals tuinpaden, opritten, toegangen edm.), terrassen (maximum 50 m² per lot) en zwembaden (maximum 30 m² per lot) zijn toegelaten in de bouwzones en/of in de zone voor koeren en hovingen en zijn niet in deze maximale terreinbezettingsgraad inbegrepen. Alle hier bedoelde verhardingen en terrassen evenals de centrale toegangsweg dienen in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd.'

Door de nv Astridcenter wordt bijgevolg een terreinbezetting (per lot) vooropgesteld, doch dit exclusief de aanleg van paden, terrassen, zwembad, ...

De loten hebben, zoals reeds eerder aangegeven, overeenkomstig de gegevens van de Verkavelingsaanvraag, een oppervlakte van respectievelijk 1.528m² en 1.843m².

Op het lot 1 is bijgevolg, overeenkomstig het advies van uw college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem (...) en dit rekening houdende met de gratis grondafstand, een maximale terreinbezetting mogelijk van 191 m² (incl. terrassen) en op lot 2 een maximale terreinbezetting van 230,38 m² (incl. terrassen), wat mathematisch overeenstemt met een maximale terreinbezetting van 250m² per 2000 hectare.

In de Verkavelingsaanvraag wordt de voormelde maximale terreinbezetting van 12,5% (incl. de voorziene beperkingen) evenwel ruimschoots overschreden. Waar voor bijvoorbeeld lot 1 slechts een maximale terreinbezetting van 191m² (incl. terrassen) is toegelaten, voorziet de Verkavelingsaanvraag in:

maximale bebouwbare oppervlakte van	200m ²
excl. terras	50m ²
excl. zwembad	30m ²
excl. oprit/tuinpaden...	<u>25m²</u> (hypothetisch)
	305m ²

Verzoekende Partijen kunnen niet anders dan vaststellen dat de 12,5% regel door de nv Astridcenter op dermate wijze wordt geïnterpreteerd dat

uiteindelijk, voor elk lot, minstens 305 m² zal worden bebouwd of minstens verhard.

Het ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 24 juli 2008 luidt, wat de inplanting alsook de bezettingsgraad van het Terrein betreft, als volgt (...):

Opportuniteitsaspect

Het denkspoor van 2 geclusterde woningen wordt bij huidig ontwerp verlaten doordat men in feite terugvalt op een klassiek verkavelingspatroon bestaande uit 2 loten met respectieve oppervlaktes van 1.528m² en 1.843m² voor vrijstaande woningen (de hoofdvolumes worden volledig los van elkaar opgericht en worden gescheiden door de tuinzone).

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

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

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

Algemene conclusie

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

Door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem werd, in zitting d.d. 11 augustus 2008, de Verkavelingsaanvraag geweigerd (dit is de Weigeringsbeslissing), opnieuw verwijzend naar de door haar, naar aanleiding van de initiële verkavelingsaanvraag geformuleerde voorwaarden (...):

Opmerkingen / voorwaarden

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

- gratis grondafstand te voorzien volgens de ontworpen rooilijn aan de kant van de Pontstraat en tot 0.5m achter de plantlijn van de haag langs de Kerkweg.
- bestaande scheidingshagen zijn maximaal te behouden en dienen goed onderhouden te worden. Waar nodig dienen aanvullende beplantingen te worden uitgevoerd. Bij een gebeurlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zullen verdere voorwaarden worden opgelegd m.b.t. aanplanting van de onbebouwde oppervlakte.
- teneinde de ruimtelijke impact verder te beperken mag de totale terreinbezetting (bebouwing + verhardingen) maximaal 12.50% van de perceelsoppervlakte bedragen, na grondafstand.
- de bebouwing is op te richten in geconcentreerde vorm als één concept
- zwembaden zijn te voorzien binnen de inplantingszone voor het hoofdgebouw.

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

Gelet op voorgaanden, diende het Verzoekende Partijen dan ook te verwonderen dat, in plaats van het indienen van een aangepast plan met bijkomende verkavelingsvoorschriften, door de nv Astridcenter werd geopteerd voor het indienen van een beroep tegen de Weigeringbeslissing bij Verwerende Partij.

Door middel van een aangetekend schrijven d.d. 21 oktober 2008 werd, door Verzoekende Partijen aan Verwerende Partij, kopie overgemaakt van hun bezwaarschrift d.d. 23 juni 2008, dat zij destijds aan het college van burgemeester en schepenen van het de gemeente Sint - Martens - Latem hebben overgemaakt (...).

Door middel van een schrijven d.d. 29 oktober 2008 wordt door Verwerende Partij, ontvangst van het aangetekend schrijven d.d. 21 oktober 2008 van Verzoekende Partijen bevestigd (...):

Ik heb uw voormelde brief goed ontvangen.

Uw bezwaar werd bij het beroepsdossier van de nv Astridcenter & co gevoegd en zal er in de loop van de ganse procedure deel van blijven uitmaken. De bevoegde instanties kunnen dan bij het nemen van een beslissing rekening houden met uw bezwaar, wanneer zij menen dat het gegrond is.

Van zodra de deputatie een beslissing heeft genomen, zal ik u hiervan in kennis stellen.

Gelet op de inhoud van voormeld schrijven alsook de op Verwerende Partij rustende (deugdelijke) motiveringsplicht, mochten Verzoekende Partijen er dan ook rechtmatig op vertrouwen dat Verwerende Partij, voorafgaand aan het nemen van de Bestreden Beslissing, de door Verzoekende Partijen geformuleerde bezwaren op hun gegrondheid zou beoordelen.

Zoals reeds aangegeven moet een besluit, om aan de motiveringsverplichting te voldoen, duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat met kennis van zaken tegen de beslissing kan worden opgekomen en kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van in recht en in feite aanvaardbare motieven en zij, in alle redelijkheid tot die beslissing is gekomen. Deze redenen dienen des te meer concreet en precies te zijn wanneer de overheid (in eerste aanleg), zoals in onderhavig geval, in een uitgebreide en concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom zij de vergunning heeft geweigerd (...).

Uw Raad zal evenwel, samen met Verzoekende Partijen, dienen vast te stellen dat een dergelijke deugdelijke motivering in onderhavig geval niet voorhanden is. Wat de goede ruimtelijke ordening alsook de beoordeling van de bezwaren betreft, beperkt de Bestreden Beslissing zich tot navolgende overwegingen:

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

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

De voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren .

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200 m² dé maximale bebouwing is op te richten in de bouwzones, alsook dat 12,50 % de maximale bezettingsgraad is. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd te worden, wat dient uitgeklaard te worden door het schrappen van de bepaling i.v.m. de maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m².

De bezwaren dienen derhalve als ongegrond te worden geëvalueerd.

2.5 Conclusie

Vooreerst, wat de door het college van burgemeester en schepenen voorgestelde bebouwing betreft, met name 'in geconcentreerde vorm als één concept', dienen Verzoekende Partijen vast te stellen dat Verwerende Partij zich beperkt tot de weergave van een inhoudloze stijlformule, met name 'er wordt daarenboven een architecturale eenheid gewaarborgd' alsook 'de voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren'.

Een motivering waarom het verlaten van het concept van twee geclusteerde woningen kan worden verantwoord (en dit in strijd met het ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 24 juli 2008 (...) en de Weigeringsbeslissing (...)) is in de Bestreden Beslissing niet voorhanden.

(...)

Evenmin wordt in de Bestreden Beslissing enige verantwoording gevonden voor de afwijking op de voorwaarde inzake terreinbezetting, met name 'een maximale terreinbezetting per lot (terrassen, speel- en tuinaccomodatie...inbegrepen) van 12,5% van de netto oppervlakte (na grondafstand), zoals vooropgesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem:

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

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

De voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren.

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200m² de maximale bebouwing is op te richten in de bouwzones, alsook dat 12,50 % de maximale bezettingsgraad is. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd te worden, wat dient uitgeklaard te worden door het

schrappen van de bepaling i.v.m. de maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m².

De bezwaren dienen derhalve als ongegrond te worden geëvalueerd.

2.5 Conclusie

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan voorwaardelijk worden verleend volgens de ingediende plannen, uit de stedenbouwkundige voorschriften dient het zesde gedachtenstreepje van het deel B Bouwwerken 'De grondoppervlakte van de gebouwen, op te richten in de bouwzones, bedraagt maximum 200 m². Voor lot 1 is dit met inbegrip van het aan de bouwzone van lot 1 grenzende bijgebouw, op te richten op lot 2' evenwel te worden geschrapt. Volgende voorwaarde wordt bijkomend opgelegd :

'Appellant dient, zoals voorzien in de ontworpen rooilijn de grond aan de kant van de Pontstraat en tot 0,5m achter de plantlijn van de haag langs de kerkweg gratis af te staan aan de gemeente.'

Een dergelijke 'inhoudloze overweging' van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening dient des te meer te verwonderen daar de heer Gert De Cock, architect bij de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van Verwerende Partij, in zijn ongunstig verslag d.d. 29 oktober 2008 (verslag opgemaakt n.a.l.v. de beroepsprocedure bij Verwerende Partij) expliciet overwoog (...):

'2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

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

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

In dit voorstel van verkaveling werd niet voorzien in een koppelbouw, maar in twee afzonderlijke woningen die langs de pontweg een gevellengte realiseren van 25m en langs de Kerkweg een gevelfront van 30m lang, nogmaals gevolg door een gevel tot 20m lang met ertussen, blijkens de figuratieve plannen die werden toegevoegd, een ruimte van 6m die beide gevels met muurtjes edm. aan elkaar verbindt

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

In dit verkavelingsvoorstel gaat het derhalve helemaal niet om twee gekoppelde woningen, maar om aan elkaar verbonden ééngezinswoningen met disharmonische gevellengten tegenover de omgeving.

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

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200m² de maximale bebouwing is alsook 12,50 % de maximale bezettingsgraad, doch een hele waaier aan bebouwingen, verhardingen en inrichtingen (oa. een terras van 50m³, een zwembad van 30m³, opritten, tuinpaden, nutsgebouwen en voorzieningen van 20m³, kunnen worden gerealiseerd doch worden mathematisch uitgesloten uit deze beperkingen, waardoor makkelijk meer dan 100m³ per lot aan extra terreinbezetting met bebouwing kan worden ingenomen. Zulks is niet aanvaardbaar.

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

Deze verkavelingswijziging creëert bovendien een ernstig precedentsgevaar binnen de thans zeer geslaagd harmonieus bebouwde woonparkomgeving, met beperkte terreinbezetting aan de rand van het centrum van Deurle.

De bezwaren dienen derhalve ook als gegrond te worden geëvalueerd.'

Voormelde overwegingen van de heer Gert De Cock worden in de Bestreden Beslissing op generlei wijze weerlegd. Verzoekende Partij(en) stellen zich dan ook terecht de vraag op basis van welke motieven hun bezwaren opeens van 'gegrond' (zie Weigeringsbeslissing van college van burgemeester en schepenen van Verwerende Partij (...)) alsook het verslag van de heer Gert De Cock d.d. 29 oktober 2008 (...)) naar ongegrond worden geëvalueerd!

Gelet op voorgaande overwegingen dient dan ook te worden geconcludeerd dat de Bestreden Beslissing, inzonderheid wat de woningdichtheid en de terreinbezetting betreft, onverenigbaar is met zowel de bepalingen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 14 september 1977 juncto artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, zoals nader toegelicht in artikel 6, 1.2.1.4 van de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 en gespecificeerd in het GRSP Sint — Martens — Latem.

Uw Raad oordeelde reeds (...).

In onderhavig geval dient evenwel onmiskenbaar (...) te worden vastgesteld dat de Bestreden Beslissing volstaat met een uitermate vage en in algemene bewoordingen gestelde motivering. De Bestreden Beslissing kan de toets aan de goede plaatselijke ordening, zoals vervat in artikel 19,

laatste lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 alsook de toets aan de goede ruimtelijke ordening, zoals vervat in artikel 4 van het DRO, niet doorstaan.

Meer nog, de Bestreden Beslissing werd genomen zonder op enigerlei wijze in concreto te motiveren waarom, niettegenstaande de gemotiveerde ongunstige Weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem alsook de gefundeerde bezwaren van Verzoekende Partijen, de Verkavelingsaanvraag toch kon worden ingewilligd.

Ten overvloede kan moeilijk betwist worden dat in casu bij het verlenen van de verkavelingsvergunning, Verwerende Partij de essentiële algemene beginselen van behoorlijk bestuur, m.n. het vertrouwens-, rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft miskend.

Bijgevolg dient het eerste en enige door Verzoekende Partijen ingeroepen middel dan ook als ontvankelijk en gegrond te worden aangenomen, zodat de vernietiging van de Bestreden Beslissing zich opdringt”.

4.2. De verwerende partij antwoordt:

“Daar waar verzoekende partij verwijst naar de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 wensen we vooreerst op te merken dat een ministeriële omzendbrief geen verordenende kracht heeft.

Verder kan eveneens aandacht gevraagd worden voor artikel 19 § 6 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (verder DRO) dat onder meer bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor de werken en handelingen, bedoeld in de artikelen 99 en 101.

De planologische voorschriften volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone werden opgenomen in punt 1.1 van het betwist besluit:

‘Het perceel ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14 september 1977). De bouwplaats ligt in woonpark; hierop zijn de beschikkingen van art 5.1.0 en art 6.1.2.1.4..van het K.B. van 28 december 1972 van toepassing.

Deze beschikkingen luiden als volgt: ‘De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.’

en ‘de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan’.

De gevraagde opsplitsing in twee loten is niet in strijd met de gewestplanbestemming. De voorziene kavels zullen een respectievelijke oppervlakte hebben van 1.528 m² en 1.843 m², dit is ruimschoots in

overeenstemming met hetgeen werd bepaald in de omzendbrief waar verzoekende partij naar verwijst. De omzendbrief stelt dat als orde van grootte kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² kunnen worden vooropgesteld. In onderhavig verkavelingsontwerp wordt hier volledig aan voldaan.

Aangezien de grootte van de afzonderlijke kavels ruimschoots voldoende is, is het ook logisch dat de bebouwbare oppervlakte van de twee kavels samen groter zal zijn. De ministeriële omzendbrief heeft het over een bebouwbare oppervlakte van 250 m² op een kavel van 1.000 à 2.000 m² en niet van een bebouwbare oppervlakte op een terrein van 3.730 m².

Gezien de grootte van de twee kavels zal de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden worden. Verzoekende partijen mogen niet vergeten dat kwestieus perceel gelegen is in een woongebied, zij het een woonpark, en dus kan bebouwd worden.

Verzoekende partijen beweren dat zij zullen uitkijken op twee gigantische bouwwerken. Vooreerst moet worden opgemerkt dat de bestreden beslissing een verkavelingsvergunning betreft en geen stedenbouwkundige vergunning, zodat wat de architecturale uitvoering van het project en het landelijk en residentieel karakter van de gebouwen nog eisen kunnen worden gesteld wanneer de stedenbouwkundige aanvraag wordt besproken of ingediend.

De stedenbouwkundige voorschriften voor de toekomstige woningen werden als volgt samengevat in het bestreden besluit:

‘Voorliggende aanvraag strekt tot het verkavelen van hoger omschreven perceel in twee loten, voor open bebouwingen, waarbij het lot 1 een oppervlakte zou hebben van ca. 1528 m² en het lot 2 een oppervlakte van 1843 m².

Het lot 1 zich zou situeren over de volle breedte van het perceel langs de Pontstraat met diepte ca. 35 m, en het lot 2 zou zich hierbij achterliggend situeren bediend door een uitweg van 5 m breed op een lengte van 32 m langsheen de Kerkweg (voetweg 37).

De maximale bouwzone op het lot 1 bedraagt ongeveer 25 m gevelbreedte bij gemiddeld 23 m diepte met in aansluiting hierop een bijkomende 7 m bouwdiepte op het lot 2, aldus ineens een aaneengesloten gevellengte realiserend van 30 m en op het lot 2 een bijkomende bebouwbare zone met maximale gevelbreedte van 30 m en een bouwdiepte variërend tussen 10m en 20 m.

De nokhoogte zou voorzien worden op maximum 8 m boven de peilhoogte van de inkomdorpel, en dit peil mag niet meer dan 0.35 m boven de peilhoogte van de voorliggend straat of het maaiveld voorzien worden.

Het betreft woningen met één bouwlaag en voor de bedaking wordt voorzien in een zadel-, tent-, of schilddak met helling begrepen tussen 25° en 55°; en platte daken zouden kunnen tot maximum 50% van de oppervlakte van de woning.

De maximum bebouwde grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt 200 m² met een ‘maximale terreinbezetting’ van 12,50 % van de terreinoppervlakte waarbij men stelt dat allerhande zaken als terrassen, zwembaden, verhardingen...niet in deze maximale bezettingsgraad zijn begrepen.

De terrassen worden vastgelegd op 50 m² en de zwembaden op 30 m² per lot.

Men stelt verder in de voorschriften dat het samenvoegen van beide percelen toegelaten is, dat de gevels alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt, met veel zorg zal gecomponeerd worden en uitgevoerd in dezelfde materialen als de voorgevel of in harmonie met deze, dat geen blinkende of fel gekleurde materialen toegelaten zijn.

Verder werden een aantal voorschriften met betrekking tot afsluitingen, publiciteit en de strook voor koeren en hovingen bijgevoegd.'

Welnu, wanneer men kijkt naar de bebouwing in de omgeving dan kan men vaststellen dat op de loten in kwestie woningen kunnen worden opgericht die zeer inpasbaar zijn in de bestaande ruimtelijke omgeving. De omgeving van het eigendom in kwestie werd als volgt omschreven in het besluit van de deputatie:

'De aanvraag situeert zich dadelijk bij het dorpscentrum van Deurle in uitgestrekt woonpark waar woningen gerealiseerd zijn op ruime percelen met lage bouwdichtheid.

Deze woningen kennen een uitgesproken landelijk karakter, met dito architectuur, materiaalgebruik en inplantingswijze.

De omgeving van het project zelf wordt gekenmerkt door woningen in traditioneel landelijke architectuur, in baksteenbouw met zadeldaken afgedekt met dakpannen.

Deze woningen bestaan uit één bouwlaag onder de kroonlijst

Het goed is gelegen op de hoek van de gewestweg N437, gekend als de Pontstraat, de links aangrenzende voetweg nr. 37, gekend als de Kerkweg, verbinding tussen de gewestweg en het dorpsplein van Deurle, met de kerk; het perceel achteraan grenst aan een private voetweg, welke toegang verschaft tot de 'Mariagrot'; het rechts aanpalende perceel werd bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel heeft op zich een quasi rechthoekige configuratie, waarbij het over een breedte van ongeveer 47m grenst aan de voorliggende Pontstraat, links een diepte heeft van ca. 80m langs de voetweg nr. 37, rechts van 66 m langs het aangrenzende bebouwde perceel en achteraan een breedte heeft van ongeveer 60 m, het perceel is momenteel in gebruik (...) als oude boomgaard, met woest grasland en divers laag schaarhout en deels omsloten door hagen.

Het perceel een peilhoogte heeft van ongeveer 50 cm boven de straat en een verder opstijgende helling heeft tot zowat 4 m bijkomende hoogte, naar de dorpskern achteraan toe, het grenst vooraan aan de gewestweg Pontstraat een ongeveer 5 m brede en met kws-beton verharde weg, welke volwaardig werd uitgerust met alle nutsvoorzieningen; de Kerkweg aan de linkerkant bevat een 2 x 1 m brede kasseistrook, waartussen betondallen werden aangebracht;

De omgeving van de Pontstraat wordt gekenmerkt door ruimere percelen, bebouwd met vrijstaande woningen, quasi uitsluitend bestaande uit één bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak, met een lage nokhoogte, waarbinnen eventueel een tweede bouwlaag werd ingericht'.

We treffen in de omgeving derhalve vrijstaande woningen aan met één bouwlaag, met een lage nokhoogte, waarbinnen soms zelfs een tweede

bouwlaag werd ingericht. Volgens de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften zullen de op te richten woningen ruimtelijk zeer goed kunnen worden geïntegreerd in deze omgeving.

Er kan eveneens verwezen worden naar de adviezen van het Agentschap R-O Vlaanderen -Onroerend Erfgoed, uitgebracht n.a.v. de eerste - geweigerde - verkavelingsaanvraag. Dit advies luidde als volgt:

‘Overwegende dat er uit oogpunt van de bescherming geen opmerkingen zijn in het opdelen van betrokken perceel in 2 bouwlotten.

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften inzake het toegelaten bouwvolume afwijken van de aard en de omvang van de woongebouwen in de omgeving (cfr. Één bouwlaag onderzadeldak)’.

M.b.t. onderhavige tweede aanvraag bracht hetzelfde Agentschap op 18 juli 2008 evenwel het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

‘Het gewijzigde verkavelingsvoorstel is aanvaardbaar mits rekening te houden met de volgende voorwaarde:

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

In de beroepsfase werd dit advies nog lichtjes gewijzigd en werd bepaald dat de gezamenlijke toegang tot maximaal 4 m breedte diende beperkt te worden.

Het advies van deze dienst, die toch specifiek moet zorgen voor het behoud van het beschermd dorpsgezicht ‘Dorpskom van Deurle’, was gunstig nadat de aanvragers het oorspronkelijk project hadden aangepast en slechts één bouwlaag hadden voorzien.

De te ontwerpen gebouwen zullen inderdaad slechts één bouwlaag hebben, zoals de andere gebouwen in de omgeving. De visuele hinder zal dan ook beperkt blijven, gelet op de grote voorziene stroken voor koeren en hovingen, samen met de voortuinstroken. In de stedenbouwkundige voorschriften kan men m.b.t. de afsluitingen lezen dat tussen de koeren en hovingen doorlevende hagen van maximum 2 m hoogte zullen dienen aangeplant te worden en tussen de voortuinstroken en/of de centrale toegangsweg en de openbare weg doorlevende hagen van maximum 0,60 m hoogte of voortuinmuurtjes in metselwerk met een maximale hoogte van 50 cm.

Verder werd in verband met de strook voor koeren en hovingen bepaald dat in deze strook het oprichten van vrijstaande bergplaatsen, autobergplaatsen, serres en tuinhuisjes niet is toegelaten en dat de tuinoppervlakte maximaal als siertuin met groenaanleg dient te worden voorzien of behouden. Voorkeur wordt gegeven aan inheemse loofhoutsoorten, terwijl coniferen zoveel mogelijk dienen geweerd te worden.

Zoals ook weergegeven in het punt 2.3 van het betwiste besluit zullen volgens de aanvragers van de vergunning de bestaande scheidingshagen eveneens behouden blijven.

Uit dit alles blijkt dat een maximale integratie van de gebouwen in het omgevende groen wordt nagestreefd, zoals dit ook gebeurd is voor de omliggende woningen in deze omgeving.

Verder wordt zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als in de motiveringsnota bij de aanvraag bepaald dat de woningen met een landelijk of residentieel karakter een architecturale eenheid zullen moeten vormen.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten ook bepalingen in verband met de al dan niet te gebruiken materialen en kleuren.

Deze zaken zullen wel verder moeten beoordeeld worden wanneer de stedenbouwkundige aanvragen voor de woningen worden ingediend. Het is echter wel duidelijk dat men het nodige heeft gedaan opdat van visuele hinder geen sprake zou zijn.

Verzoekende partijen menen verder nog, ten onrechte, dat niet werd tegemoetgekomen aan hun bezwaren of de opmerkingen geformuleerd door het schepencollege. Hierover lezen we onder meer in het besluit van de deputatie:

‘Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 2 verschillende bezwaren ingediend. Deze bezwaarschriften handelen over:

In eerste bezwaarschrift wordt opgemerkt dat de aanvraag de toets met de goede plaatselijke ordening niet doorstaat. Indiener bezwaar verwijst hiervoor naar de bepalingen en verordeningen van het KB. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen; de ministeriele omzendbrief van 8 juli 1997, art. 6,1.2.1.4 en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het bezwaar heeft vooral betrekking op de bouwwijze (2 afzonderlijke woningen) en de ruimtelijke en visuele impact ten aanzien van de aanpalende bewoners.

In het tweede bezwaarschrift wordt aandacht gevraagd voor behoud van het rustgevend en groen karakter van de tuinzone palend aan voornoemde voetwegel en om geen bouwwerken toe te laten in de bouwvrije zone van 8 m tussen de perceelsgrens en de op te richten woning’.

Nadat een uitvoerige omschrijving werd gegeven van de bebouwing in de omgeving en van het voorgestelde ontwerp werd eveneens het volgende vastgesteld:

‘Op 6 maart (2008) werd een vorig voorstel voor 2 bouwloten in beroepsfase geweigerd door de deputatie ondermeer wegens te omvangrijke bouwvolumes en perceelsbezetting’.

De deputatie kwam tot de volgende conclusie:

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

De voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren.

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200 m² de maximale bebouwing is op te richten in de bouwzones, alsook dat 12,50 % de maximale bezettingsgraad is. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd worden, wat dient uitgeklaard te worden door het schrappen van de bepaling i.v.m. de maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m².

De bezwaren dienen derhalve als ongegrond te worden geëvalueerd.’

Tot slot werden volgende voorwaarden opgelegd:
‘uit de stedenbouwkundige voorschriften dient het zesde gedachtenstreepje van het deel B Bouwwerken ‘De grondoppervlakte van de gebouwen, op te richten in de bouwzones, bedraagt maximum 200 m². Voor lot 1 is dit met inbegrip van het aan de bouwzone van lot 1 grenzende bijgebouw, op te richten op lot 2’ evenwel te worden geschrapt, en appellant dient, zoals voorzien in de ontworpen rooilijn, de grond aan de kant van de Pontstraat en tot 0,5 m achter de plantlijn van de haag langs de Kerkweg gratis af te staan aan de gemeente’.

Het zal duidelijk zijn dat in de tweede aanvraag in belangrijke mate werd tegemoetgekomen aan de bezwaren van de buurtbewoners en de opmerkingen van het schepencollege en dat eveneens werd rekening gehouden met het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen - Onroerend Erfgoed. De buurtbewoners kunnen hun bezwaren naar voor brengen, maar de deputatie beslist uiteindelijk na een grondig onderzoek van het dossier, evenals een onderzoek ter plaatse en na de aanvragers gehoord te hebben of de bezwaren gegrond zijn en of er aanpassingen gebeurd zijn om tegemoet te komen aan deze gegronde bezwaren. In dit dossier oordeelde zij dat dit inderdaad wel degelijk gebeurd is.

Verzoekende partijen verwijzen tot slot ook naar het verslag van de dienst Ruimtelijke ordening en stedenbouw van het provinciebestuur. Dit verslag, dat de resultaten weergeeft van het onderzoek ter plaatse en dat trouwens in belangrijke mate in het besluit werd opgenomen, vormt slechts één aspect bij de beoordeling van een dossier door de deputatie die, vooraleer een beslissing te nemen, ook alle andere stukken van het dossier bestudeert en eveneens rekening houdt met wat op de hoorzitting wordt naar voor gebracht.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de deputatie met zorg heeft gehandeld, oog heeft gehad voor de bezwaren, voor de uitgebrachte adviezen, voor de motieven van het schepencollege en van de appellanten, voor de toestand ter plaatse. Al deze gegevens zijn terug te vinden in het besluit waarin de deputatie duidelijk en afdoende heeft aangeduid waarom zij van mening was dat de vergunning kon worden verleend”.

4.3. In hun memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen:

“Verzoekende Partijen menen dat de argumenten van Verwerende Partij niet kunnen overtuigen.

Vooreerst, wat de niet verordenende kracht van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreft, lijkt Verwerende Partij uit het oog te verliezen dat voormelde omzendbrief niet de grondslag vormt van het eerste onderdeel van het eerste en enige middel van Verzoekende Partijen, doch wordt gekoppeld aan de schending van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, zoals goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1997 alsook aan artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, die wel als wettigheidstoetsen dienen te worden beschouwd.

Het GRSP Sint - Martens - Latem vormt zelfs geen onderdeel van het eerste en enige middel van Verzoekende Partijen.

Benadrukt dient hierbij evenwel te worden dat, niettegenstaande noch de Omzendbrief van 8 juli 1997 noch het GRSP Sint - Martens - Latem, op zich een afdoende grondslag vormen tot vernietiging van de Bestreden Beslissing, niets zich ertegen verzet dat voormelde elementen wel als bijkomende motieven worden aangewend ter staving van het middel van Verzoekende Partijen.

Meer nog, een burger mag toch verwachten dat een overheid de door haar vooropgestelde krijtlijnen en/of het door haar gevoerde beleid, naleeft binnen het kader van haar uitvoerende macht en m.a.w. bij het nemen van haar beslissingen.

Dit is een toepassing van het vertrouwensbeginsel, d.i. 'een beginsel van behoorlijk bestuur dat inhoudt dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk moeten worden gehonoreerd, op gevaar af anders het vertrouwen dat de rechtsonderhorigen in het bestuur stellen, te misleiden.' (...).

In het GRSP Sint - Martens - Latem werd, voor woonparken/woonbossen een duidelijke maatstaaf van ongeveer 5 woningen per hectare vooropgesteld (...). Het Terrein wordt opgesplitst in twee loten van slechts 1.843m² en 1.528m² en is bijgevolg in strijd met de bepalingen van het GRSP.

Verwerende Partij lijkt zich te verschuilen achter de bepalingen van de Omzendbrief van 8 juli 1997 om tot een afdoende kavelgrootte te besluiten. Verwerende Partij lijkt evenwel uit het oog te verliezen dat, in tegenstelling tot het GRSP Sint - Martens - Latem, de Omzendbrief van 8 juli 1997 van toepassing is op alle woonparkgebieden in het Vlaams Gewest en bijgevolg niet is afgestemd op de noden van het betrokken gebied!

In tegenstelling tot wat Verwerende Partij lijkt te insinueren in haar nota verwerende partij, zijn Verzoekende Partijen niet gekant tegen de ontwikkeling van het Terrein, doch wensen zij enkel dat bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de onmiddellijke omgeving en dat inzonderheid het Terrein werd ontwikkeld met respect voor de ruimtelijke draagkracht.

Niettegenstaande door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem duidelijk de krijtlijnen werden vastgelegd waarbinnen zij de ontwikkeling van het Terrein realiseerbaar achtten, dienden Verzoekende Partijen, samen met het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem, vast te stellen dat ook in de (nieuwe) Verkavelingsaanvraag van de nv Astridcenter, niet werd tegemoetgekomen aan de bezwaren van de buurtbewoners, noch aan de voorwaarden, zoals vooropgesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem (...).

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat, zoals reeds uitvoerig gemotiveerd, de door het college van burgemeester en schepenen vooropgestelde voorwaarde inzake terreinbezetting, met name 'een maximale terreinbezetting per lot (terrassen, speel- en tuinaccommodatie...inbegrepen) van 12,5% van de netto oppervlakte (na

grondafstand)', in de Verkavelingsaanvraag op generlei wijze wordt gerespecteerd.

De stedenbouwkundige voorschriften bij de Verkavelingsaanvraag luiden dienaangaande als volgt:

'De maximale bebouwde terreinbezetting bedraagt 12,50 % per lot (na grondafstand). De strikt noodzakelijke verhardingen (zoals tuinpaden, opritten, toegangen edm.), terrassen (maximum 50 m² per lot) en zwembaden (maximum 30 m² per lot) zijn toegelaten in de bouwzones en/of in de zone voor koeren en hovingen en zijn niet in deze maximale terreinbezettingsgraad inbegrepen. Alle hier bedoelde verhardingen en terrassen evenals de centrale toegangsweg dienen in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd.'

De loten hebben, zoals reeds eerder aangegeven, overeenkomstig de gegevens van de Verkavelingsaanvraag, een oppervlakte van respectievelijk 1.528m² en 1.843m².

Op het lot 1 is bijgevolg, overeenkomstig het advies van uw college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem (...) en dit rekening houdende met de gratis grondafstand, een maximale terreinbezetting mogelijk van 191 m² (incl. terrassen) en op lot 2 een maximale terreinbezetting van 230,38 m² (incl. terrassen), wat mathematisch overeenstemt met een maximale terreinbezetting van 250m² per 2000 hectare.

In de Verkavelingsaanvraag wordt de voormelde maximale terreinbezetting van 12,5% (incl. de voorziene beperkingen) evenwel ruimschoots overschreden. Waar voor bijvoorbeeld lot 1 slechts een maximale terreinbezetting van 191m² (incl. terrassen) is toegelaten, voorziet de Verkavelingsaanvraag in:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| - maximale bebouwbare oppervlakte van | 200m ² |
| - excl. terras | 50m ² |
| - excl. zwembad | 30m ² |
| - excl. oprit/tuinpaden... | <u>25m²</u> (hypothetisch) |
| | 305m ² |

Verzoekende Partijen kunnen dan ook niet anders dan vaststellen dat de 12,5% regel in de Verkavelingsaanvraag en bijgevolg de Bestreden Beslissing, geenszins wordt nageleefd.

Het verweer van Verwerende Partij stellende dat 'de ministeriële omzendbrief het heeft over een bebouwbare oppervlakte van 250m² op een kavel van 1.000 à 2.000m² en niet van een bebouwbare oppervlakte op een terrein van 3.730m²', is dan ook niet ter zake dienend. Het kan immers niet ernstig worden betwist dat de vooropgestelde bebouwbare oppervlakte van 250m², nog afgezien van de bedenkingen bij de opsplitsing van het Terrein, evenmin per lot worden nageleefd.

De visuele impact van de Verkavelingsaanvraag zou volgens Verwerende Partij ook worden geminimaliseerd gelet op de beperking van de bebouwing tot één bouwlaag alsook de integratie van grote stroken voor koeren, hovingen en voortuinstroken.

Verzoekende Partijen betwisten evenwel niet dat de toegelaten hoogte van bebouwing overeenstemt met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Niet de bouwhoogte doch de terreinbezetting (d.i. de

bebouwings- en verhardingsgraad) zorgen voor de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht!

Tevens lijkt Verwerende Partij uit het stedenbouwkundig voorschrift dat 'het oprichten van vrijstaande bergplaatsen, autobergplaatsen, serres en tuinhuisjes niet is toegelaten en dat de tuinoppervlakte maximaal als siertuin met groenaanleg dient te worden voorzien of behouden', af te leiden dat naar een 'maximale integratie van de gebouwen in het omgevende groen' wordt gestreefd.

Verwerende Partij gaat evenwel voorbij aan het gegeven dat in de stedenbouwkundige voorschriften bij de Verkavelingsaanvraag uitdrukkelijk werd bepaald dat, verhardingen zoals tuinpaden, opritten en toegangen, alsook terrassen en zwembaden, zijn toegelaten in de 'zone voor koeren en hovingen'. Bovendien is enkel sprake van een verbod van 'vrijstaande' constructies waardoor, sensu stricto, aanbouw niet, a priori, lijkt te kunnen worden uitgesloten.

Meer nog, zoals reeds aangegeven, is in de Verkavelingsaanvraag bovendien uitdrukkelijk voorzien dat voormelde verhardingen niet in de 12,5% terreinbezetting dienen te worden begrepen (en dit in strijd met het ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 24 juli 2008 (...) en de Weigeringsbeslissing (...)).

Het is Verzoekende Partijen dan ook een raadsel hoe Verwerende Partij kan staande houden dat naar een 'maximale integratie van de gebouwen in het omgevend groen' wordt gestreefd.

Verder wordt door Verwerende Partij nog overwogen dat 'zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als in de motiveringsnota bij de aanvraag (wordt) bepaald dat de woningen met een landelijk of residentieel karakter een architecturale eenheid zullen moeten vormen'.

Uit de motiveringsnota bij de Verkavelingsaanvraag blijkt evenwel, zoals uw Raad zal kunnen vaststellen, dat van 'een bebouwing onder een geconcentreerde vorm', zoals vooropgesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem in haar weigeringsbeslissing dd. 9 juli 2007 geen sprake is (...).

Een motivering waarom het verlaten van het concept van twee geclusterde woningen kan worden verantwoord (en dit in strijd met het ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 24 juli 2008 (...) en de Weigeringsbeslissing (...)) is in de Bestreden Beslissing niet voorhanden.

Evenmin wordt in de Bestreden Beslissing enige verantwoording gevonden voor de afwijking op de voorwaarde inzake terreinbezetting, met name 'een maximale terreinbezetting per lot (terrassen, speel, en tuinaccommodatie...inbegrepen) van 12,5% van de netto oppervlakte (na grondafstand), zoals vooropgesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint - Martens - Latem.

Verzoekende Partijen dienen zich dan ook met klem te verzetten tegen de overweging van Verwerende Partij dat 'Het zal duidelijk zijn dat in de tweede aanvraag in belangrijke mate werd tegemoetgekomen aan de bezwaren van de buurtbewoners en de opmerkingen van het schepencollege (...)'. Een degelijke insinuatie is ronduit misleidend en vormt geenszins een waarheidsgetrouwe weergave van de feiten.

Tenslotte stelt Verwerende Partij wat het advies van de heer Gert De Cock (van de dienst Ruimtelijke Ordening van Verwerende Partij) betreft: 'Dit verslag, dat de resultaten weergeeft van het onderzoek ter plaatse en dat trouwens in belangrijke mate in het besluit werd opgenomen, vormt slechts één aspect bij de beoordeling van een dossier door de deputatie die, vooraleer een beslissing te nemen, ook alle andere stukken van het dossier bestudeert en eveneens rekening houdt met wat de op de hoorzitting werd naar voor gebracht'.

Zoals reeds aangegeven, overwoog de heer Gert De Cock, in zijn advies d.d. 29 oktober 2008 wat de toetsing van de Verkavelingsaanvraag aan de 'goede ruimtelijke ordening' betreft:

'2.4.3. De goede ruimtelijke ordening

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

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

In dit voorstel van verkaveling werd niet voorzien in een koppelbouw, maar in twee afzonderlijke woningen die langs de pontweg een gevellengte realiseren van 25m en langs de Kerkweg een gevelfront van 30m lang, nogmaals gevolg door een gevel tot 20m lang met ertussen, blijkens de figuratieve plannen die werden toegevoegd, een ruimte van 6m die beide gevels met muurtjes edm. aan elkaar verbindt.

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

In dit verkavelingsvoorstel gaat het derhalve helemaal niet om twee gekoppelde woningen, maar om aan elkaar verbonden ééngezinswoningen met disharmonische gevellengten tegenover de omgeving.

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

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200m² de maximale bebouwing is alsook 12,50 % de maximale bezettingsgraad, doch een hele waaier aan bebouwingen, verhardingen en inrichtingen (oa. een terras van 50m³ (sic), een zwembad van 30m³ (sic), opritten,

tuinpaden, nutsgebouwen en voorzieningen van 20m³ (sic), kunnen worden gerealiseerd doch worden mathematisch uitgesloten uit deze beperkingen, waardoor makkelijk meer dan 100m³ (sic) per lot aan extra terreinbezetting met bebouwing kan worden ingenomen. Zulks is niet aanvaardbaar.

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

Deze verkavelingswijziging creëert bovendien een ernstig precedentsgevaar binnen de thans zeer geslaagd harmonieus bebouwde woonparkomgeving, met beperkte terreinbezetting aan de rand van het centrum van Deurle.

De bezwaren dienen derhalve ook als gegrond te worden geëvalueerd’.

(...)

Zonder enige verantwoording dienaangaande werd de toetsing aan ‘de goede ruimtelijke ordening’ in de Bestreden Beslissing plots positief geëvalueerd:

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

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

De voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren.

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200 m. de maximale bebouwing is op te richten in de bouwzones, alsook dat 12,50 % de maximale bezettingsgraad is. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd te worden, wat dient uitgeklaard te worden door het schrappen van de bepaling i.v.m. de maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m².

De bezwaren dienen derhalve als ongegrond te worden geëvalueerd.

2.5 Conclusie’.

Op basis van welke elementen de Verkavelingsaanvraag plots de toets aan de goede ruimtelijke ordening wel kan doorstaan, is Verzoekende Partijen totaal onduidelijk. Noch in de Bestreden Beslissing, noch in het administratief dossier is dienaangaande enige motivering voorhanden en dit niettegenstaande ‘deze vermeende elementen’ toch van die aard zouden moeten zijn om én de Weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem (...) én het ongunstig advies d.d. 24 juli 2008 van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (...), én de bezwaren van Verzoekende

Partijen (...) én het verslag van de heer Gert De Cock d.d. 29 oktober 2008 (...) te weerleggen.

Uw Raad zal dan ook, samen met Verzoekende Partijen, dienen vast te stellen dat het verweer van Verwerende Partij, zoals opgenomen in haar nota verwerende partij d.d. 22 juli 2009, geenszins kan overtuigen”.

4.4. In haar memorie van toelichting laat de tussenkomen de partij gelden wat volgt:

“De stellingen van de verzoekende partijen kunnen niet overtuigen.

1.1. Aangaande de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming woonparkgebied (woningdichtheid en bebouwbare oppervlakte)

Vooreerst menen de verzoekende partijen dat de bestreden vergunningsbeslissing zou strijden met artikel 6 van het gewestplannenbesluit en artikel 6.1.2.1.4 van de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 houdende toelichting bij het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De oppervlakte van de percelen van de vergunde verkaveling (resp. 1.843 m² en 1.528 m²) zou onvoldoende groot zijn in het licht van die bepalingen. Bovendien zou in het GRS van Sint-Martens-Latem zijn ingeschreven voor dergelijke gebieden een woningdichtheid van ongeveer 5 woningen per ha zijn voorzien, hetzij 2.000 m² per kavel. Verder zou de in de ministeriële omzendbrief voorgeschreven maximale bebouwbare oppervlakte van 250 m² per kavel worden overschreden (en zelfs ‘quasi verdubbeld’) door de opsplitsing van het terrein in twee ‘kleine’ kavels.

Die redenering mist juridische grondslag.

Vooreerst moet duidelijk zijn dat omzendbrieven (en dus ook de hier geschonden geachte ministeriële omzendbrief van 28 juli 1997) volgens vaste rechtspraak van uw Raad op zich geen bindende kracht hebben (...). Verder is het duidelijk dat de bestreden vergunningsbeslissing niet kan worden getoetst aan de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Martens-Latem. Dit volgt rechtstreeks uit artikel 2.1.2 § 7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (voormalig artikel 19 § 6 DRO) en werd reeds herhaaldelijk bevestigd door uw Raad (...).

In de mate dat het middel de rechtstreekse schending van die bepalingen aanvoert, is het -derhalve - ontegensprekelijk ongegrond.

Bovendien staat vast dat de bestreden verkavelingsvergunning bestaanbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied.

Overeenkomstig artikel 6.1.2.1.4 van het gewestplannenbesluit zijn de woonparken ‘gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan’.

Welnu, de bestreden verkavelingsvergunning laat twee ruime percelen toe met een oppervlakte van resp. 1.843 m² en 1528 m² met een maximale bebouwingsgraad van 12,5 %, uitgezonderd de terrassen, strikt noodzakelijke verhardingen en eventuele zwembaden. Het staat vast dat een dergelijk lage bebouwingsgraad voldoet aan bovenvermeld voorschrift van het gewestplannenbesluit. De woningdichtheid bedraagt immers slechts 5,4,

resp. 6,5 woningen per ha. Bovendien zullen de groene ruimten gelet op de lage bebouwingsgraad van 12,5 % verhoudingsgewijs uiteraard een grote oppervlakte beslaan.

Zelfs indien rekening wordt gehouden met de maximale verharding in functie van de terrassen, de overige noodzakelijke verhardingen (inrit garage en tuinpaden, die hier - zoals de verzoekende partijen zelf aangeven - wordt vastgelegd op 25 m²) en de maximale oppervlakte van het zwembad, blijft het zo dat de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte blijven behouden:

	Totale oppervlakte	Maximale bebouwde oppervlakte (12,5 %)	Terrassen, verhardingen + zwembad	Verhouding bebouwing/groene ruimte
Lot 1	1.528 m ²	191 m ²	105 m ²	296 m ² /1.528 m ² (19,3 %)
Lot 2	1.843 m ²	230,37 m ²	105 m ²	335,37 m ² /1.843 m ² (18,2 %)

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

Het gegeven dat de ministeriële omzendbrief een maximale bebouwingsgraad van 250 m² voorschrijft, is -zoals eerder gezegd - irrelevant, nu die omzendbrief geen bindende kracht heeft.

In dat verband mag worden benadrukt dat uw Raad reeds eerder bevestigde dat uit het enkele feit dat de bebouwde en verharde oppervlakte van een perceel zou toenemen tot bijna een derde van de perceelsoppervlakte (i.e. 33,3 %), niet kon worden besloten tot de schending van artikel 6.1.2.1.4 van het gewestplannenbesluit (...).

Mutatis mutandis - en wetende dat de verharde oppervlakte hier nog geen 20 % van de totale perceelsoppervlakte bereikt - moet dan ook worden besloten dat de aanvraag ontegensprekelijk bestaanbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied.

Voor zoveel als nodig, wenst de tussenkomende partij overigens nog op te merken dat - zelfs indien zou moeten worden uitgegaan van de normen van de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997, quod non - ontegensprekelijk wordt voldaan aan de overige normen, t.t.z. de minimale kaveloppervlakte tussen 1.000 tot 2.000 m² (hier 1.528 m² en 1.843 m²) en een woningdichtheid van 5 à 10 woningen per ha (hier 5,4, resp. 6,5 woningen per ha).

De stellingen en insinuaties van de verzoekende partijen dat het zou gaan om 'gigantische bouwwerken op een kleine(re) perceelsoppervlakte', die een totale stijlbreuk zouden vormen ten opzichte van de bestaande omgeving, zijn eenvoudigweg fout.

Er is dan ook geen schending van artikel 6.1.2.1.4 van het gewestplannenbesluit. De aanvraag is bestaanbaar met de gewestplanbestemming woonparkgebied.

1.2. Aangaande de vermeende schending van de motiveringsplicht

Verder poneren de verzoekende partijen dat de bestreden vergunningsbeslissing niet afdoende zou zijn gemotiveerd wat betreft

enerzijds de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en anderzijds de weerlegging van de door de verzoekende partijen geformuleerde bezwaren en de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Martens-Latem. Zo zou de motivering ten aanzien van de bebouwingstypologie en de maximale bezettingsgraad bestaan uit inhoudsloze stijlformules en niet draagkrachtig zijn voor de bestreden beslissing.

Ook die stelling mist feitelijke en juridische grondslag.

Uitgangspunt is dat principieel aan de motiveringsplicht is voldaan als de uitspraak over het bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, zodat blijkt of kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. Het is hierbij niet vereist dat de deputatie of de Vlaamse regering, als organen van actief bestuur, alle tot staving van het administratief beroep aangehaalde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moeten beantwoorden. (...)

Evenzeer staat vast dat uw Raad in de uitoefening van het haar opgedragen wettigheidsstoezicht haar beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Uw Raad kan derhalve slechts een marginale toetsing uitoefenen op de naleving van de motiveringsplicht.

Vertrekkend van die uitgangspunten, moet in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende is gemotiveerd.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat de deputatie het dossier in zijn totaliteit heeft beoordeeld. Zo wordt in de bestreden beslissing expliciet gewezen op de volgende zaken:

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

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

In ieder geval staat derhalve vast dat de deputatie de aanvraag in zijn totaliteit en grondig heeft onderzocht, dat zij hierbij is uitgegaan van (...) juiste gegevens en na een beoordeling van alle noodzakelijke elementen tot het besluit is gekomen dat de aanvraag aanvaardbaar was.

Verder moet worden vastgesteld dat er geen sprake kan zijn van een kennelijke onredelijke beoordeling omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie overwoog - aangaande dit aspect als volgt:

‘(...) Voorliggend ontwerp werd t.o.v. de vorige aanvraag op verschillende punten aangepast, zo is er een bouwlaag minder, is een toegang voorzien op het eigen perceel, en is achteraan 8m voorzien. Er wordt daarenboven een architecturale eenheid gewaarborgd.

De voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren.

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200 m² de maximale bebouwing is op te richten in de bouwzones, alsook dat 12,50 % de maximale bezettingsgraad is. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd worden, wat dient uitgeklaard te worden door het schrappen van de bepaling i.v.m. de maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m².

De bezwaren dienen derhalve als ongegrond te worden geëvalueerd.’

Welnu, uit deze overwegingen én de eerdere omschrijving van het project en de omgeving moet worden afgeleid dat de deputatie - (logischerwijs) in tegenstelling tot de bezwaarindieners en het college van burgemeester en schepenen - van oordeel was dat het project aanvaardbaar was (zie ook uiteenzetting onder punt 1.1 aangaande de verhouding groene ruimte/bebouwde oppervlakte en de kennelijke bestaanbaarheid met de bestemming woonparkgebied). Die beoordelingsbevoegdheid behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de deputatie, terwijl niet blijkt dat de deputatie die bevoegdheid op een kennelijk onredelijke manier zou hebben uitgeoefend. Zij heeft immers duidelijk gewezen op de wijziging van het eerder ingediende (en geweigerde) verkavelingsproject, vermindering met een bouwlaag, de op het eigen perceel voorziene toegang, de ruimere afstand tot de achterste perceelsgrens en is op basis van het onderzoek van het haar voorgelegde dossier tot het besluit gekomen dat het project zich inpast in de omgeving.

Dat de deputatie hierbij niet woordelijk of punt voor punt de eerdere weigeringsmotieven van de gemeente of de bezwaren van de bezwaarindieners heeft weerlegd, klopt, maar is evenmin noodzakelijk in het licht van de op haar rustende motiveringsplicht (zie de hierboven geciteerde rechtspraak van uw Raad en de rechtsleer in dat verband). Punt is immers dat de deputatie blijkt heeft gegeven van een gedegen onderzoek van het dossier én van een bepaalde beoordeling van de inpasbaarheid van het verkavelingsproject in de omgeving.

Dat de visie van de deputatie niet dezelfde visie is dan die van de gemeente en de bezwaarindieners, klopt (en is uiteraard perfect mogelijk), maar is ontegensprekelijk een opportunitateitskwestie, waaromtrent uw Raad zich niet kan uitspreken. Zo is het perfect toegelaten dat de deputatie van oordeel is dat een bezettingsgraad van 12,5 % (exclusief terrassen, noodzakelijke verhardingen en zwembaden) aanvaardbaar is - zeker indien, zoals in casu, de maximale totale bezettingsgraad van het terrein dan nog meer dan aanvaardbaar is - terwijl de gemeente, de bezwaarindieners en de provinciale administratie dit niet aanvaardbaar vinden. Dit is uiteraard niet kennelijk onredelijk, zeker niet indien - zoals hierboven uiteengezet - de verhouding bebouwde oppervlakte groene ruimte nog steeds meer dan aanvaardbaar is voor woonparkgebied.

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

Meteen staat ook vast dat er geen sprake kan zijn van enige schending van het vertrouwens-, rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel”.

4.5. In haar laatste memorie laat de tussenkomende partij nog gelden wat volgt:

“Het zij herhaald dat het uitgangspunt moet zijn dat principieel aan de motiveringsplicht is voldaan als de uitspraak over het bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, zodat blijkt of kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. Het is hierbij niet vereist dat de deputatie of de Vlaamse regering, als organen van actief bestuur, alle tot staving van het administratief beroep aangehaalde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moeten beantwoorden. (...).

Bij zijn beoordeling gaat de auditeur volledig voorbij aan dat uitgangspunt en vertrekt hij van een meer verregaande motiveringsplicht in hoofde van de deputatie. In essentie poneert de auditeur dat de deputatie alle bezwaren van de verzoekende partijen - die deels werden bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar - puntsgewijs had moeten weerleggen. Dit is een fout uitgangspunt en gaat in tegen de

hierboven geciteerde rechtspraak van uw Raad. Het volstaat derhalve dat de deputatie de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt, waarop haar beslissing is gesteund.

Welnu, de deputatie heeft in casu wel degelijk die redenen vermeld en (is) in redelijkheid tot het besluit gekomen dat de aanvraag verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. De visie van de auditeur dat de motivering slechts zou bestaan uit een aantal algemeenheden, kan niet worden bijgetreden. De tussenkomen partij herhaalt dat de deputatie in haar beslissing wees op de volgende elementen:

- de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 augustus 2008 tot weigering van de kwestieuze verkavelingsvergunning, met een extensieve weergave van de weigeringsargumenten van het schepencollege;
- de planologische situering volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone in woonparkgebied met de vermelding van hetgeen in woonparkgebied toelaatbaar is;
- de vermelding van de ligging in het beschermd dorpsgezicht 'Dorpskom van Deurle' en van het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed;
- de verwijzing naar het openbaar onderzoek en de twee ingediende bezwaren (met een samenvatting van de inhoud van de bezwaarschriften);
- een gedetailleerde omschrijving van het vergunde verkavelingsproject (oppervlakte loten, maximale bebouwbare oppervlakte, bouwzone, bouwhoogte, afsluitingen, etc.);
- een gedetailleerde omschrijving van de omgeving van het verkavelingsproject (situering in de omgeving en omschrijving van de aanpalende bebouwing en wegenis);
- een samenvatting van de argumentatie van de appellant (nv ASTRIDCENTER);
- de watertoets, waaruit blijkt dat geen schadelijke effecten te verwachten vallen op het vlak van de waterhuishouding én dat wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- een toets aan de planologische voorschriften, waaruit blijkt dat het project bestaanbaar is met de gewestplanbestemming woonparkgebied;
- een toets aan de goede ruimtelijke ordening, waaruit blijkt dat het project wel degelijk aanvaardbaar is in het licht van de omgeving en de ingediende bezwaren derhalve ongegrond zijn.

De deputatie heeft derhalve wel degelijk de bezwaren van de verzoekende partijen en van het college van burgemeester en schepenen mee betrokken in haar besluitvorming, maar is - na onderzoek van het volledige dossier - in alle redelijkheid tot het besluit gekomen dat die bezwaren niet konden worden weerhouden en dat de aanvraag conform was met de goede ruimtelijke ordening. Dat de motivering van dat standpunt eerder summier is, klopt, maar is - rekening houdend met de hierboven

vermelde uitgangspunten - op zich geen tekortkoming aan de op de deputatie rustende motiveringsplicht”.

Beoordeling

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

Artikel 6. 1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt onder meer wat volgt:

“Art. 6. 1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. De woningdichtheid:

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

(...)

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

4.7. Voor het gebied, waarin het betrokken bouwperceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in de bepaling van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, dat bepaalt:

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of het ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de

uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

4.8. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.9. Artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt:

“§ 3. De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse Regering worden met redenen omkleed”.

Artikel 55 van hetzelfde decreet bepaalt onder meer:

“§ 1. De artikelen 43, 44, 46, 51, 52 en 53 zijn mede van toepassing op de verkavelingsvergunning. (...)”.

4.10. De door voormeld artikel 53, § 3, eerste lid opgelegde motiveringplicht houdt in dat de deputatie, wanneer zij over een beroep uitspraak doet, in haar beslissing duidelijk en concreet de redenen dient te vermelden waarop zij haar beslissing steunt, in casu waarom zij van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met zowel de gewestplanbestemming woonpark als met de goede plaatselijke ordening.

Uit de in voormelde bepaling opgelegde motiveringsverplichting volgt tevens dat alleen met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

4.11. Uit de hiervoor vermelde gegevens van de zaak blijkt dat niet alleen in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente

Sint-Martens-Latem, maar ook nadien in het verslag van de provinciale dienst Ruimtelijke ordening en Stedenbouw die de aanvraag in beroep heeft onderzocht, op grond van concrete en precieze gegevens eigen aan de zaak wordt geoordeeld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de vergunning derhalve niet kan worden verleend.

In die omstandigheden dient de deputatie, wanneer zij van oordeel is dat de aanvraag toch verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, concreet en precies aan te geven waarop zij haar beslissing steunt. Deze motieven moeten steun vinden in het dossier en afdoende zijn.

4.12. Het bestreden besluit is, na het letterlijk hernemen van de punten 2.1. tot en met 2.4.1. van “2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening” van het verslag van de provinciale dienst Ruimtelijke ordening en Stedenbouw (zie hiervoor onder randnr. 3.8.), gemotiveerd als volgt:

“2.4.2 De juridische aspecten

De aanvraag voldoet principieel aan de gewestplanbestemming zoals hoger beschreven.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

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

De voorgestelde verkaveling leidt tot een bebouwing die zich integreert in deze omgeving. Er wordt op een eigentijdse manier omgegaan met de aldaar aanwezige bebouwingswijzen zonder in een conflictarchitectuur te moeten resulteren.

Binnen de voorschriften wordt gesteld dat 200 m² de maximale bebouwing is op te richten in de bouwzones, alsook dat 12,50 % de maximale bezettingsgraad is. Dit kan op verschillende manieren geïnterpreteerd te worden, wat dient uitgeklaard te worden door het schrappen van de bepaling i.v.m. de maximale bebouwbare oppervlakte van 200 m²).

De bezwaren dienen derhalve als ongegrond te worden geëvalueerd.

2.5 Conclusie

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan voorwaardelijk worden verleend volgens de ingediende plannen, uit de stedenbouwkundige voorschriften dient het zesde gedachtenstreepje van het deel B Bouwwerken ‘De grondoppervlakte van de gebouwen, op te richten in de bouwzones, bedraagt maximum 200 m². Voor lot 1 is dit met inbegrip van het aan de bouwzone van lot 1 grenzende bijgebouw, op te richten op lot 2’ evenwel te worden geschrapt. Volgende voorwaarde wordt bijkomend opgelegd : ‘Appellant dient, zoals voorzien in de ontworpen

rooilijn, de grond aan de kant van de Pontstraat en tot 0,5m achter de plantlijn van de haag langs de Kerkweg gratis af te staan aan de gemeente.’

Overwegende uit hetgeen voorafgaat dient geconcludeerd te worden dat het beroep kan ingewilligd worden onder voornoemde voorwaarden”.

4.13. Er dient te worden vastgesteld dat het de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is beperkt tot stijlformules en algemeenheden, en aldus geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

4.14. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van het besluit van 18 december 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende de inwilliging van het beroep van de n.v. Astridcenter tegen het besluit van 11 augustus 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem waarbij de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor een perceel gelegen aan de Pontstraat/Kerkweg te Sint-Martens-Latem (Deurle), kadastraal bekend sectie A, nr. 213/g.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 525 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien december 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens