

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0258
in de zaak met rolnummer 1415/0155/A/7/0136

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NAZARETH vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkommende partijen	1. mevrouw Marijke DHONDT 2. de heer Kris DHONDT vertegenwoordigd door advocaat Philippe DECLERCQ met woonplaatskeuze op het kantoor te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 23 april 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een woning met bijgebouwen en de bouw van een meergezinswoning met 6 appartementen en afzonderlijke garages op een perceel gelegen te 9810 Nazareth, Drapstraat 94 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 706D

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 7 februari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 3 maart 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De zaak wordt met een beschikking van 13 september 2016 doorverwezen naar de zevende kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 oktober 2016.

Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Tomaz THYS VAN DEN AUDENAERDE *loco* advocaat Philippe DECLERCQ voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen dienen met een aangetekende brief van 29 september 2016 nog drie bijkomende stukken in, met name een fotoreportage van de toestand in 2016, een uittreksel uit de notulen van de zitting van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 22 april 2015 en een uittreksel van de zitting van 23 september 2015.

De raadsman van de verzoekende partij formuleert hiertegen bezwaar op de zitting van 4 oktober 2016 en vraagt om de ingediende stukken uit de debatten te weren.

2.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijn om nota's in te dienen, zoals voorzien in het Procedurebesluit, niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten worden geweerd. Het voorgaande belet niet dat een partij de Raad kan inlichten over een actuele stand van zaken of nieuwe gegevens kan bezorgen die relevant zijn voor de oplossing van de zaak, maar zelfs in dit geval vereist de mogelijke tegenspraak van de andere partijen dat deze op een nuttig tijdstip kunnen kennis nemen van de nieuwe gegevens.

Nog los van de vaststelling dat de stukken slechts enkele dagen voor de zitting aan de Raad en de overige partijen werden overgemaakt zodat deze hierover geen nuttig verweer hebben kunnen voeren, maken de tussenkomende partijen niet aannemelijk dat deze nieuwe gegevens relevant en noodzakelijk zijn voor de oplossing van de zaak.

De aanvullende stukken worden uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 30 december 2014 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een woning en bijgebouw en

bouwen van een meergezinswoning (6 app.) met afzonderlijke garages” op een perceel gelegen te 9810 Nazareth, Drapstraat 94.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 januari 2014 tot en met 1 maart 2014, worden er bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke vrijwillige brandweer Gavere adviseert op 10 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed deelt op 13 februari 2014 mee geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 maart 2014 ongunstig:

“ ...

De stedenbouwkundig ambtenaar neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in:

1. *Gedeeltelijk akkoord. Art. 4.1 van de gemeentelijke verordening eergezinswoningen vermeldt inderdaad dat een meergezinswoning aan elke vrijstaande, niet mandelige zijgevel en achtergevel een afstand van 4 meter moet respecteren ten opzichte van de perceelsgrens. Het betreft hier echter de uiterst linkse hoek aan de achterzijde van de meergezinswoning. Hier bevindt zich een muur ter afscheiding van een terras. Indien deze muur deels opgeschoven wordt kan er een afstand van 4 meter gevrijwaard worden.*
2. *Niet akkoord. Art. 3.1 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen vermeldt dat een meergezinswoning ten hoogste 3 bouwlagen kan tellen. Een eventuele 4e bouwlaag onder dak kan enkel als technische verdieping aangewend worden. Art. 4.2 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen laat een bouwdiepte van max. 15 meter op de 1e bouwlaag en 12 meter op de 2e en 3e bouwlaag toe. Huidige bouwaanvraag voldoet aan deze voorwaarden.*
3. *Niet akkoord. Art. 3.3 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen laat een vloerpegniveau van 0,30 m toe. De waterproblematiek moet op eigen terrein opgevangen worden om zo aanpalenden te vrijwaren van problemen betreffende wateroverlast.*
4. *Niet akkoord. Huidige bouwaanvraag voldoet wel degelijk aan de voorwaarden betreffende 1,5 parkeerplaatsen per gecreëerde wooneenheid en aan alle voorwaarden zoals voorzien in art. 8 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen. Er worden 5 parkeerplaatsen in de voortuinstrook voorzien in waterdoorlatend materiaal m.n. dolomiet, 3 garages en 1 parkeerplaats achteraan op het perceel. De 4 publieke parkeerplaatsen waar sprake over is door de bezwaarindiener zijn geen afgebakende parkeerplaatsen op het openbaar domein. Het betreft hier enkel de openbare weg. Er verdwijnen geen afgebakende parkeerplaatsen.*
5. *Akkoord. Het dossier heeft betrekking op een nieuwbouw van een ander gebouw dan een eengezinswoning waarvan het gebouw groter is dan 100 m². Er moeten een of meer hemelwaterputten geplaatst worden. Het volume van de hemelwaterputten bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond*

naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter. De horizontale dakoppervlakte is de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van de overdekte constructie op een horizontaal vlak.

Delen van gebouwen die voorzien zijn van een groendak, hoeven niet aangesloten te worden op de hemelwaterput en hoeven niet in rekening gebracht te worden bij de berekening van de minimale inhoud van de regenwaterput. Na controle bedraagt de horizontale dakoppervlakte 330,12 m² (meergezinswoning + garage) x 50 l/m² = 16.506 l. Er moet 16.506l hemelwater opgevangen worden. Er worden 2 hemelwaterputten van elk 7.500l voorzien voor een totale opvang van 15.000l. Er wordt bijgevolg niet voldaan aan de hemelwaterverordening. Er moet bijkomend volume toegevoegd worden om te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening dus om een totaal van 16.506 l op te vangen.

6. Niet akkoord. De ingediende bouwaanvraag bevat een vormvrije project-M.E.R.-screening.

7. Niet akkoord. Er wordt advies aangevraagd aan de brandweer.

Algemene conclusie: het bezwaar is gedeeltelijk ongegrond. Er moet bijkomend volume toegevoegd worden om te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening dus om een totaal van 16.506 l op te vangen.

....

- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woonuitbreidingsgebied;*
- overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen;*
- overwegende dat het bouwen van nieuwe meergezinswoningen toegelaten is op de percelen die palen aan de Drapstraat maar niet ter hoogte van het stuk tussen de Oudenaardseheerweg en de Beerhofbeek. Huidige aanvraag betreft een perceel binnen deze zone. Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen;*
- gelet op het gunstig advies van de Brandweer van Gavere van 10 februari 2014 mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen;*
- gelet op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van 13 februari 2014;*
- overwegende dat er een openbaar onderzoek is gehouden van 30 januari 2014 tot en met 1 maart 2014;*
- overwegende dat er gedurende het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend;*
- overwegende dat het bezwaar deels ongegrond is. Er moet bijkomend volume toegediend worden om te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening dus om een totaal van 16.506l op te vangen;*
- overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en bijgevolg niet kan worden aanvaard;*

De aanvraag strekkende tot het slopen van een woning met bijgebouw en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 6 appartementen met afzonderlijke garages geeft aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan stedenbouwkundig niet worden aanvaard.

...

De verzoekende partij weigert op 23 april 2014, met overname van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Op vraag van de tussenkomende partijen om deze beslissing te heroverwegen beslist de verzoekende partij op 5 mei 2014 als volgt de beslissing te behouden:

“ ...

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 19 mei 2008 waarin de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen voorlopig wordt vastgesteld en waarin verwezen wordt naar het ontwerp van de verordening meergezinswoningen van 6 mei 2008 waarin de voorwaardelijke gunstige adviezen van de Gecoro van 17 april 2008 en van de CGGZ van 29 april 2008 verwerkt werden met in bijzonderheid de uitsluiting van de delen van de Drapstraat, omgeving Aronix (1ste afdeling sectie F perceelnrs. 706E, 706D, 706L en 707A2) en delen van de Roombaardstraat, tussen hoek Oudenaardseheerweg – Roombaardstraat en Roombaardstraat – Muitstraat (1ste afdeling sectie E perceelnrs. 142A3, 142B3 & 142P, 142C3, 142M en 142N, 142Y en 142Z, 142K2);

Gelet op de informatievergadering van 10 juni 2008 waarbij op een toelichtende kaart aangeduid is waar de meergezinswoningen toegelaten worden;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 3 november 2008 waarin de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen definitief wordt vastgesteld;

Gelet op het besluit van de deputatie van 15 januari 2009 waarin de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen wordt goedgekeurd;

Gelet op de bekendmaking van de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen in het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009;

Gelet op de kaart indicatief toegevoegd aan de verordening waaruit duidelijk blijkt dat beide straatgedeeltes, en meer specifiek het gedeelte tussen de Arona en de Beerhofbeek, niet zijn opgenomen in de bedoelde perimeter;

Overwegende dat bovenvermelde stedenbouwkundige aanvraag van 30 december 2013 bijgevolg betrekking heeft op een perceel dat uitgesloten wordt in de verordening, namelijk tussen de Arona en de Beerhofbeek.

...”

De tussenkomende partijen tekenen op 22 mei 2014 bij de verwerende partij administratief beroep aan tegen de beslissing van 23 april 2014.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggende aanvraag, voor de oprichting van een nieuwbouw meergezinswoning met 6 woongelegenheden in woonuitbreidingsgebied, is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In een arrest van de Raad van State (Jacobs en Cardoen, arrest nr. 199.532, 15 januari 2010) werd vastgelegd dat onder "groepswoningbouw" in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.

De oprichting van een meergezinswoning wordt niet beschouwd als de realisatie van een groepswoningbouw.

In een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd voorgaande redenering bevestigd (RvV, nr. A/2014/0310 van 29 april 2014, Van Den Broeck):

"Groepswoningbouw", zoals bepaald in artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit, betekent het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen.

In de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag wordt het voorwerp van de aanvraag beschreven als "het bouwen van een meergezinswoning met 2 appartementen en 2 autobergingen". Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat het één vrijstaand gebouw is met twee woonentiteiten, en dus een individueel bouwproject, dat niet beschouwd kan worden als groepswoningbouw, zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dan ook terecht dat één meergezinswoning met twee appartementen niet beschouwd kan worden als groepswoningbouw, zodat de aanvraag niet te verzoenen is met het bestemmingsvoorschrift voor woonuitbreidingsgebied. Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te dragen."

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor 1 meergezinswoning met 6 appartementen gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling. Er is geen rechtsgrond om het gevraagde project te vergunnen.

In subsidiaire orde dient vastgesteld dat de gemeente Nazareth beschikt over een stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2008 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 15 januari 2009. Er bestaat een discussie over het al dan niet van toepassing zijn van de verordening op de bouwplaats.

Artikel 2.1 stelt dat het bouwen van nieuwe meergezinswoningen mogelijk is binnen de op de toepasselijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen voorziene

woongebieden in de ruime zin, voor zover het percelen betreft die gelegen zijn aan de in het artikel opgesomde straten of straatgedeelten, hierbij vermeldende de Drapstraat. Uit de tekst van de goedgekeurde verordening kan niet expliciet afgeleid worden dat de bouwplaats uitgesloten werd, hoewel dit zoals blijkt uit de door het gemeentebestuur verleende verduidelijking dd. 5 mei 2014 omtrent de totstandkoming van de verordening wel degelijk de opzet was.

Echter hebben de voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bindende en verordende kracht; zij hebben een reglementaire waarde. Er wordt geoordeeld, op basis van de letterlijke tekst van de verordening, dat de bouwplaats in aanmerking komt als een locatie waar de bouw van meergezinswoningen mogelijk is.

Evenwel dient de verordening complementair gezien met de voorziene bestemming op de van toepassing zijnde plannen van aanleg; de verordening kan niet meer rechten creëren dan in casu verleend door het gewestplan.

Bijgevolg dient geoordeeld dat voorliggende aanvraag, die voorziet in de bouw van één meergezinswoning met 6 woongelegenheden, strijdig is met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied en derhalve niet voor vergunning in aanmerking kan komen.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 15 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 september 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het hemelwater van de dakoppervlakte van de meergezinswoning (330 m²) wordt opgevangen in een hemelwaterputten met een totale inhoud van 15.000 liter, conform de gewestelijke verordening. Het hemelwater zal worden hergebruikt voor spoeling wc's en wasmachine. De oprit wordt aangelegd in waterdoorlatend materiaal (dolomiet). Het hemelwater van de terrassen kan infiltreren in

de bodem op het eigen terrein. De overloop van het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot aan de rooilijn. Er wordt een septische put voorzien.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en minstens 6 wooneenheden bevat, is het besluit conform artikel 5 van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

De voorliggende aanvraag betreft een constructie voor meergezinswoningen die na de handelingen beschikt over 6 wooneenheden waarvan de toegangsdeuren gelegen zijn over 3 niveaus.

Bijgevolg is de verordening van toepassing op de gemeenschappelijke delen.

De verordening dient gevolgd voor de normen voor bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveauverschillen, de toegangen en deuropeningen, en de vaste inrichtingselementen.

Er dient vastgesteld dat de toegangsdeuren niet voldoen aan de minimaal vastgelegde hoogte van 2,09 m (op plan 2,05 m).

Als voorwaarde dient opgelegd dat het gevraagde dient uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De MER-toets

Een vormvrije project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

De juridische aspecten

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4 en 4.3.1 van de VCRO.

Voorliggende aanvraag, voor de oprichting van een nieuwbouw meergezinswoning met 6 woonegelegenheden in woonuitbreidingsgebied, kan bezwaarlijk in strijd geacht worden met de voorschriften van het geldend gewestplan.

Het gegeven dat het hier gaat om een bestaande woning in een woonuitbreidingsgebied die plaats maakt voor een meergezinswoning, maakt immers dat er kan geoordeeld worden dat het betrokken perceel kan beschouwd worden als een geordend deel van dit woonuitbreidingsgebied.

Er dient vastgesteld dat de gemeente Nazareth beschikt over een stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2008 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 15 januari 2009. Er bestaat een discussie over het al dan niet van toepassing zijn van de verordening op de bouwplaats.

Artikel 2.1 stelt dat het bouwen van nieuwe meergezinswoningen mogelijk is binnen de op de toepasselijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen voorziene woongebieden in de ruime zin, voor zover het percelen betreft die gelegen zijn aan de in het artikel opgesomde straten of straatgedeelten, hierbij vermeldende de Drapstraat. Uit de tekst van de goedgekeurde verordening kan niet expliciet afgeleid worden dat de bouwplaats uitgesloten werd, hoewel dit zoals blijkt uit de door het gemeentebestuur verleende verduidelijking dd. 5 mei 2014 omtrent de totstandkoming van de verordening wel degelijk de opzet was.

Echter hebben de voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bindende en verordende kracht; zij hebben een reglementaire waarde. Er wordt geoordeeld, op basis van de letterlijke tekst van de verordening, dat de bouwplaats in aanmerking komt als een locatie waar de bouw van meergezinswoningen mogelijk is.

Er bestaan dan ook geen juridische belemmeringen die het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg staan.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling

van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4 en 4.3.1 van de VCRO.

Met de inplanting van meergezinswoningen dient omzichtig omgegaan te worden. Alleen op die plekken die een dergelijke ontwikkeling verdragen komen deze voor vergunning in aanmerking, voor zover ze voldoende kwaliteit bieden.

Op deze plek, langs de zuidelijke zijde van de Drapstraat, kan de oprichting van de voorgestelde meergezinswoning aanvaard worden. Het betreft hier immers een belangrijke verbindingsweg tussen 2 van de kernen van deze gemeente. Op die manier kunnen de voorziene wooneenheden van de voorzieningen van beide kernen gebruik maken. Dit werd volgens appellant bij het vooroverleg met de gemeente ook niet ontkend.

Dit blijkt ook uit het gegeven dat in de omgeving van het terrein reeds meergezinswoningen voorkomen en vergund werden, zoals appellant terecht aanhaalt verwijzend naar verschillende voorbeelden.

Dit blijkt ook uit het gegeven de verordening meergezinswoning niet uitsluit op deze plek.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma (6 wooneenheden) op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.

De voorgestelde meergezinswoning met 3 bouwlagen, waarvan 1 in het mansardedak, met op elke bouwlaag 2 wooneenheden, laat zich door deze klassieke vormgeving inpassen binnen deze omgeving.

Zo worden voldoende grote afstanden (4m) ten opzichte van de perceelsgrenzen gevrijwaard en wordt er voorzien in voldoende kwalitatief groen en een kwalitatieve parkeeroplossing.

Een dergelijk kwalitatief project laat zich goed inpassen op deze plek en draagt bij tot een duurzame ruimtelijke ordening, waarbij nood is aan kwalitatieve verdichting en een diversificatie van het woonaanbod.

Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Albert VANBEVERSLUYS, de heer Christiaan DHONDT en de vzw ALTERNATIEVE RADIO OMROEP NAZARETH vorderen met een aangetekende brief van 30 oktober 2014 de

schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1415/0156/A/7/0126. De Raad heeft de bestreden beslissing in deze zaak met een arrest van 24 maart 2015 met nummer S/2015/0022 geschorst.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (verder: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit enkel groepswooningbouw toelaat in woonuitbreidingsgebied, voor zover over de ordening van het gebied nog niet beslist is. De gevraagde meergezinswoning valt volgens de verzoekende partij niet onder de criteria die de Raad van State hanteert om groepswooningbouw te definiëren en evenmin wordt voldaan aan definitie van het begrip uit het Grond- en Pandendecreet. In lijn met de heersende rechtspraak komt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgens de verzoekende partij dan ook nauwgezet tot de conclusie dat het voorgenomen bouwproject niet bestemmingsconform is.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terzijde geschoven met de nietszeggende verantwoording dat het om een geordend deel van het gebied gaat omdat er zich op het perceel reeds een bestaande woning bevindt. Dit standpunt gaat volgens de verzoekende partij in tegen de heersende rechtspraak met betrekking tot de ordening van restpercelen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verwerende partij in alle redelijkheid rekening kon houden met de bestaande woning op het perceel. Er is volgens de verwerende partij in dit geval geen sprake van een restperceel, maar van een geordend deel van het woonuitbreidingsgebied.

3.

De tussenkomende partijen werpen in eerste instantie op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel. De verzoekende partij oordeelde in haar beslissing van 23 april 2014

uitdrukkelijk dat de aanvraag in overeenstemming was met de bestemming van het gewestplan. Dit heeft zij nogmaals bevestigd op 20 oktober 2014. Door in het verzoekschrift tot vernietiging te stellen dat de aanvraag artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit zou schenden, vecht de verzoekende partij in wezen op onontvankelijke wijze een bepaling aan van haar eigen weigeringsbeslissing.

De tussenkomende partijen stellen verder dat de verzoekende partij met haar middel het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van gewekt vertrouwen schendt aangezien zij zelf heeft aangegeven dat het aangevraagde in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

Ondergeschikt stellen de tussenkomende partijen dat er al over de ordening van het woonuitbreidingsgebied is beslist. Het betreft enerzijds een bebouwd perceel langs de voldoende uitgeruste Drapstraat. Volgens de gemeente Nazareth zijn de woning en het bijgebouw niet zonevreemd aangezien ze niet zijn opgenomen in het RUP “zonevreemde woningen”. Door de reeds bestaande vergunde bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur ligt de ordening van het perceel van de tussenkomende partijen dus vast.

De tussenkomende partijen stellen verder dat bebouwd woonuitbreidingsgebied omgeven door “gerealiseerd” woonuitbreidingsgebied, geen reservegebied meer is, maar beschouwd wordt als woongebied. De tussenkomende partijen wijzen er op dat ook de verzoekende partij deze redenering heeft gemaakt aangezien ze anders niet op basis van artikel 5.6.6, §1, 2° VCRO een vergunning had kunnen verlenen voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen op het perceel palend aan dat van de tussenkomende partijen.

Volgens de ruimtelijke planningslogica richt een grondbeleid zich volgens de tussenkomende partijen bovendien op het ontwikkelen van bouwvrije gebieden binnen het woonuitbreidingsgebied. Het herbestemmen van een perceel in woonuitbreidingsgebied dat reeds bebouwd is met een vergunde niet-verkrotte woning, heeft *an sich* niets te maken met het al of niet voeren van een woonbeleid. In het RUP “woonlinten in woonuitbreidingsgebied” van de gemeente Nazareth worden ook geen percelen die bebouwd zijn, opgenomen.

De tussenkomende partijen besluiten dat het van een ongelijke behandeling zou getuigen indien de bestaande, niet verkrotte en niet verwaarloosde woning op het perceel van de tussenkomende partijen niet zou kunnen worden herbouwd terwijl een bestaande, vergunde, niet-verkrotte zonevreemde woning wel zou kunnen herbouwd, evenals een bestaande, vergunde en verwaarloosde woning in het woonuitbreidingsgebied in de driehoek Drapstraat-Oudenaardseheersweg-Groendreef en een bestaande, vergunde en totaal verkrotte woning in het woonuitbreidingsgebied in de Drapstraat op basis van de toelichtingsnota bij het RUP “woonlinten in woonuitbreidingsgebied”. Dit geldt des te meer nu er voor het indienen van de aanvraag een bespreking is geweest met de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar waar werd verzekerd dat er, wat het principe van de meergezinswoning op zich betreft, zeker een gunstig advies zou verleend worden.

De tussenkomende partijen halen bovendien nog aan dat het woonuitbreidingsgebied reeds gerealiseerd en geordend is door de bestaande bebouwde toestand van de onmiddellijke omgeving en van de ontwikkelingen in de buurt, met name de bestaande één- en meergezinswoningen ter hoogte van de Drapstraat en de ontwikkeling en afwerking van de driehoek woonuitbreidingsgebied “Drapstraat- Oudenaardsesteenweg- Groendreef. Het zou manifest onredelijk zijn moest geoordeeld worden dat het gebied niet geordend zou zijn. Een dergelijk besluit zou bovendien impliceren dat ook de sociale woningen die palend aan het perceel van de tussenkomende partijen

zijn gerealiseerd op basis van artikel 5.6.6 VCRO enkel nog kunnen worden herbouwd of vervangen door meerdere woningen, zijnde groepswoningbouw.

De tussenkomende partijen wijzen er tot slot nog op dat de arresten waarnaar de verzoekende partij verwijst, niet ter zake doen omdat ze geen betrekking hebben op een met de aanvraag vergelijkbare situatie.

4.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie van de tussenkomende partijen dat zij wel degelijk op ontvankelijke wijze haar verzoek tot vernietiging heeft ingediend. De verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift expliciet verwezen naar het arrest van de Raad van 29 april 2014 dat haar nog niet bekend was op het ogenblik dat de verzoekende partij haar oorspronkelijke weigeringsbeslissing nam op 23 april 2014. Er valt volgens haar ook niet in te zien hoe de schending van een bestemmingsvoorschrift, dat een verordend karakter heeft en dus aan elkeen dwingend wordt opgelegd, niet op ontvankelijke wijze zou kunnen worden aangevoerd. Het raakt de openbare orde.

De verzoekende partij stelt verder integraal te volharden in de door haar ingenomen standpunten in het inleidende verzoekschrift.

Voor zover als nodig, wenst zij er nog op te wijzen dat de tussenkomende partijen niet gevolgd kunnen worden in hun standpunt over de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het zou volgens haar van onbehoorlijk bestuur getuigen om in te gaan tegen de duidelijke rechtspraak van de Raad die verder evolueerde sinds haar oorspronkelijke weigeringsbeslissing van 23 april 2014.

De verzoekende partij stelt verder nog dat er van de verantwoording van de tussenkomende partijen geen spoor te vinden is in de bestreden beslissing en ook uit het administratief dossier een dergelijke redenering niet kan worden afgeleid. De tussenkomende partijen hebben het bovendien fout voor waar zij beweren dat de aanvraag van de sociale woonorganisaties zouden benaderd zijn vanuit de optiek van een “gerealiseerd woonuitbreidingsgebied”. Deze werden vergund op basis van artikel 5.6.6, §1, 2° VCRO en palen volgens het gewestplan aan het woongebied ter hoogte van de Groendreef.

De verzoekende partij wijst tot slot nog op verschillende arresten van de Raad waar reeds werd geoordeeld over het al dan niet geordend karakter van het woonuitbreidingsgebied.

Beoordeling door de Raad

1

De omstandigheid dat de verzoekende partij bij de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg de strijdigheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming in eerste instantie niet heeft opgemerkt, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om zich voor de Raad te beroepen op een schending door de verwerende partij van de decretaal vastgelegde bindende en verordenende kracht van de gewestplannen. Dit geldt des te meer nu de rechtspraak op dit punt na de beslissing van de verzoekende partij verder evolueerde.

Voor zover de tussenkomende partijen nog stellen dat de handelswijze van de verzoekende partij in strijd is met het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel en het beginsel van gewekt vertrouwen, merkt de Raad op dat deze beginselen van behoorlijk bestuur niet kunnen worden ingeroepen om in te gaan tegen verordenende voorschriften. Een beroep op deze

algemene beginselen laat immers niet toe om dwingende wettelijke bepalingen, in casu de verordenende bepalingen van het gewestplan en het Inrichtingsbesluit, terzijde te schuiven.

2.

Het wordt niet betwist dat het betrokken bouwperceel volgens de voorschriften van het gewestplan Oudenaarde gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande woning met bijgebouw en het bouwen van een meergezinswoning, bestaande uit zes appartementen met een afzonderlijke garage.

2.1

Artikel 5.6.6, §1 en §2 VCRO bepaalt over de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden het volgende:

“ ...

§ 1 In woonuitbreidingsgebieden [...] wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) en het project doorstaat de watertoets;

2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied;

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op aanvragen van een sociale huisvestingsmaatschappij voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als enige bouwheer of verkavelaar, voor zover voornoemd bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt op ten hoogste 20 procent van de gronden die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij in de gebieden, vermeld in het eerste lid.

De bepalingen van een ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste en het tweede lid, af te wijzen.

§ 2. Buiten de gevallen, vermeld in § 1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principiële akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

...

De aanvraag gaat niet uit van een sociale woonorganisatie en de partijen betwisten bovendien niet dat er geen principieel akkoord van de deputatie voorligt voor het verlenen van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Bijgevolg kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden voor het woonuitbreidingsgebied uit artikel 5.6.6, §1 en §2 VCRO niet worden toegepast, zodat gekeken moet worden naar de ontwikkelingsmogelijkheden die worden toegelaten op basis van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

2.2

Artikel 5.1 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 28 december 1972 bepaalt:

“1. De woongebieden :

1.0 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 daartoe aangewezen gebieden 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.

1.1 De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

...

In de aangehaalde bepaling die in het algemeen “woongebieden” betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen artikel 5,1.0 “woongebieden” met specifieke bestemmingsvoorschriften en artikel 5,1.1 “woonuitbreidingsgebied”, dat geen andere bestemming toelaat dan groepswooningbouw, tenzij de overheid over de ordening van het gebied anders beslist.

De woonuitbreidingsgebieden zijn in beginsel reservegebieden die kunnen worden ontwikkeld tot effectief “woongebied” – met de mogelijke bestemmingen zoals bepaald in artikel 5.1.0 – door middel van een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied. Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied dat bestemd als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswooningbouw.

2.3

De verwerende partij oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming aangezien het gaat om een bestaande woning die plaats maakt voor een meergezinswoning, zodat het betrokken perceel beschouwd kan worden als een geordend deel van het woonuitbreidingsgebied.

2.4

Deze visie kan niet worden bijgetreden. Het woonuitbreidingsgebied kan volgens vaste rechtspraak maar worden geordend via hetzij een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, hetzij een globaal plan dat het voorwerp uitmaakt van een behoorlijk vergunde verkaveling. Het wordt niet betwist dat het betrokken perceel niet werd geordend door een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, of via een globaal verkavelingsplan.

Uit het dossier blijkt bovendien dat de reeds bestaande woning op het perceel niet werd opgericht als onderdeel van een groepswoningbouwproject en dus niet in overeenstemming is met de geldende gewestplanbestemming. In dat geval moet de reeds bestaande, alleenstaande woning volgens rechtspraak van de Raad, die wordt bevestigd door de Raad van State in het arrest nr. 232.409 van 2 oktober 2015, worden gekwalificeerd als een zonevreemde woning. In die optiek kan er uit het bebouwd zijn van het perceel dan ook geen ordening in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit worden afgeleid.

Aan de voorgaande vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de woning niet is opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevreemde woningen”, dat overigens in hoofdzaak betrekking heeft op zonevreemde woningen die gelegen zijn in het agrarisch gebied. Ook het feit dat in het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan “woonlinten in woonuitbreidingsgebied” geen percelen zouden zijn opgenomen die zijn bebouwd met een vergunde en niet verkrotte woning, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de bestaande bebouwing op het betrokken perceel niet kan worden beschouwd als een ordening van het gebied.

2.5

De tussenkomende partijen voeren aan dat het gebied niet alleen is geordend door de bestaande woning op het perceel, maar ook door de bebouwde toestand in de onmiddellijke omgeving en de ontwikkeling van de buurt.

Nog los van de vaststelling dat deze argumenten niet zijn opgenomen in de bestreden beslissing en dus als post-factum motieven moeten worden beschouwd, overtuigen zij niet dat het betrokken woonuitbreidingsgebied reeds werd geordend.

De huur- en koopwoningen en wadi, palend aan het betrokken perceel, waarnaar de tussenkomende partijen verwijzen, worden gerealiseerd door sociale woonorganisaties op basis van artikel 5.6.6, §1 VCRO en omvatten niet het gehele woonuitbreidingsgebied. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen voorhouden, palen zij aan woongebied langs de Groendreef. Uit dit project kan dus niet worden afgeleid dat het perceel van de tussenkomende partijen als geordend woonuitbreidingsgebied of woongebied moet worden beschouwd, noch dat het hele woonuitbreidingsgebied erdoor werd geordend.

Het BPA “parkbegraafplaats” regelt enkel de ordening van de parkbegraafplaats. De omgevende gronden worden volgens de toelichting niet in het BPA opgenomen omdat zij niet als parkbegraafplaats bestemd worden. Zij behouden hun bestemming als woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan en worden dus niet via het BPA geordend. Dat er in het BPA nog gesproken

wordt over een mogelijke toekomstige ontwikkeling van woningen in open- en halfopen verband in de hoek Drapstraat-Groendreef-Oudenaardseheerweg, betekent niet dat hiermee werd beslist over de ordening van het hele betrokken woonuitbreidingsgebied.

2.6

Voor zover dat de tussenkommende partijen tot slot nog een schending aanhalen van het rechtszekerheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het beginsel van gewekt vertrouwen omdat het herbouwen van andere woningen wel zou zijn toegestaan in woonuitbreidingsgebied, wijst de Raad er nogmaals op dat deze beginselen van behoorlijk bestuur niet kunnen worden ingeroepen om in te gaan tegen verordenende voorschriften. Een beroep op deze algemene beginselen laat immers niet toe om dwingende wettelijke bepalingen, in casu de verordenende bepalingen van het gewestplan en het Inrichtingsbesluit, terzijde te schuiven.

3.

Aangezien uit het voorgaande punt blijkt dat de bevoegde overheid nog niet heeft beslist over de ordening van het betrokken woonuitbreidingsgebied, is krachtens artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit enkel groepswoningbouw op het betrokken perceel toegestaan. Onder groepswoningbouw moet worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen.

In de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag wordt het voorwerp van de aanvraag omschreven als het slopen van een bestaande verouderde woning en het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met 6 appartementen en een afzonderlijk gebouw met 3 garages en een fietsenberging. Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat het project één vrijstaand gebouw voorziet met achterliggend bijgebouw dat enkel bestemd is als garage, en dus louter een individueel bouwproject betreft. Een dergelijk project kan niet beschouwd als groepswoningbouw, zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, zodat het aangevraagde niet voldoet aan geldende voorschriften van het gewestplan.

4.

De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dan ook niet in redelijkheid tot de conclusie komen dat het aangevraagde in overeenstemming is met de verordenende bepalingen van het gewestplan.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet beoordeeld aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VIII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 4.8.28, §2 VCRO legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad verzoekt om 'in bijkomende orde en in voorkomend geval' de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kan bijgetreden worden. Het valt niet in te zien hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Marijke DHONDT en de heer Kris DHONT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 september 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de sloop van een woning met bijgebouwen en de bouw van een meergezinswoning met 6 appartementen en afzonderlijke garages op een perceel gelegen te 9810 Nazareth, Drapstraat 94 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 706D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 november 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH