

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0255
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0118/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OOSTERZELE2. de heer Paul LAMPAERT3. mevrouw Regine HENAU <p>vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	mevrouw Laura VAN IMMERZEELE vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 oktober 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 21 april 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot groepswoningbouw van drie woongelegenheden op een perceel gelegen te 9860 Oosterzele, Kattenberg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0223H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 2 februari 2016 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De Raad verwerpt met een arrest van 5 april 2016 met nummer RvVb/S/1516/0910 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 29 december 2014 dient de tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een groepswooningbouw van drie wooneenheden”.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woonuitbreidingsgebied en deels in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2015 tot en met 24 februari 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De eerste verzoekende partij weigert op 21 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

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

De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouw aanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De gemeente ontwikkelde volgende visie rond de woonuitbreidingsgebieden in Oosterzele

Het woonuitbreidingsgebied in Gijzenzele (Kerkstraat) zal niet ontwikkeld worden als woongebied gezien er geen ontsluiting kan voorzien worden en het een restgebied is. Dit gebied blijft als agrarisch gebied behouden en wordt herbestemd naar deze zone.

Daar een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Kattenberg en de Molenstraat (Balegem) om bouwfysische redenen niet echt geschikt is om op te bouwen (valleigebied), worden deze gronden als woonuitbreidingsgebied voorlopig op non-actief geplaatst d.m.v. het bouwvrij houden van het gebied.

Het woonuitbreidingsgebied in het binnengebied Voordries – Dorp – Groenweg werd reeds voor de helft ingevuld en een gedeelte wordt ingenomen door de school (IZOO) van de zusters Onbevleete Ontvangenis Apostellinnen. Deze school wordt volledig geherstructureerd waardoor bepaalde delen niet meer in aanmerking komen als deeluitmakend van de scholensite. Enkele bestaande gebouwen kunnen eventueel in aanmerking komen voor een woonfunctie of voor een functie ten dienste van de gemeenschap en openbaar nut (uitwijkingszone voor de gemeentelijke administratie). Een verdere ontwikkeling van het aanpalende woonuitbreidingsgebied is mogelijk.

Heden wenst men een deel van het woonuitbreidingsgebied aan te snijden voor een privaat initiatief onder de naam van 'groepswoningbouw' waarbij op een perceel van de eigenaar/aanvrager 3 woningen worden opgericht.

Het realiseren van deze 3 woningen kan niet aanzien worden als een ordening van het gebied en heeft geen samenhang met de rest van het te ontwikkelen gebied.

Met de ordening van het gebied wordt het 'ganse woonuitbreidingsgebied' bedoeld.

Het woonuitbreidingsgebied is in beginsel een reserve gebied. De voorwaarden om dergelijke gebieden aan te snijden moeten strikt wordt geïnterpreteerd.

Ook een deel van dergelijke gebieden aansnijden, kan niet zonder dat het totale gebied wordt geordend.

Het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een 3-tal woningen kan niet worden gekwalificeerd als groepswoningbouw.

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, stelt dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw 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.

Rekening houdende met alle wettelijke bepalingen terzake, kan een woonuitbreidingsgebied enkel op de volgende wijzen kan worden ontwikkeld:

Ingevolge artikel 5.6.6, §1 VCRO kan er aan een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen.

Betreft het geen sociale woonorganisatie of voldoet zij niet aan de voorwaarden gesteld

in artikel 5.6.6, §1 VCRO dan kan in een woonuitbreidingsgebied enkel een vergunning voor groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover de betrokken overheid over de ordening van het gebied op een andere wijze heeft besloten. Zelfs indien dergelijke ordening niet aanwezig is, kan, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, een vergunning voor andere projecten dan groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover er een principieel akkoord van de deputatie aanwezig is waarin wordt verklaard dat het gevraagde kan worden ingepast in het lokale woonbeleid zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere openbare beleidsdocumenten.

De aanvrager is geen sociale woonorganisatie, zodat hij niet in aanmerking komt voor een toepassing van artikel 5.6.6, §1 VCRO.

Er heeft momenteel geen enkele voorafgaande ordening van het woonuitbreidingsgebied plaatsgevonden door de bevoegde overheid.

Er werd geen principieel akkoord aangevraagd.

De woning welke wordt opgericht binnen het woongebied bevindt zich in tweede bouwlijn. Door het aanleggen van een private toegangsweg binnen het woonuitbreidingsgebied wordt de verdere ontwikkeling van dit gebied gehypothekeerd.

Niet alleen het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied voor het realiseren van twee woningen maar ook het bouwen van een woning in twee bouwlijn, welk geen ontsluiting heeft is niet aanvaardbaar.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de aanvraag niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 3 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Het bouwperceel is volgens het gewestplan deels gelegen in woonuitbreidingsgebied, en deels in woongebied.

De aanvraag voorziet het oprichten van twee gekoppelde woningen langs de noordelijke arm van de Kattenberg. Deze twee woningen zijn zo goed als volledig gelegen in woonuitbreidingsgebied. Achter deze twee woningen wordt een derde woning in open bebouwing voorzien. Deze derde woning is grotendeels in woongebied gelegen en bevindt zich ten opzichte van zowel de westelijke als de zuidelijke arm van de Kattenberg in een tweede bouwde.

Artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 28 december 1972 bepaalt: (...)

Er is nog geen algemene ordening voor het betreffende woonuitbreidingsgebied voorhanden. De aanvrager kan zich evenmin beroepen op expliciet door de VCRO bepaalde mogelijkheden om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden.

Enkel wanneer de voorliggende aanvraag een toelaatbaar groepswoningbouwproject betreft kan aldus een stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd.

In casu kan voor deze beoordeling enkel rekening worden gehouden met de twee gekoppelde woningen die palen aan de noordelijke arm van de Kattenberg, aangezien enkel deze woningen in woonuitbreidingsgebied gelegen zijn, en de beoordeling van groepswoningbouw dan ook enkel voor deze twee woningen noodzakelijk is.

In alle redelijkheid kan dan ook enkel worden geoordeeld dat deze twee gekoppelde woningen die bouwfysisch en naar uitzicht één gebouw zijn geenszins als groepswoningbouw kunnen worden aangemerkt. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde in een zaak over een gelijkaardige aanvraag eveneens dat één gebouw (eveneens met twee woonentiteiten) geen groepswoningbouw is. (RvVB nr. A/2014/0310 van 29 april 2014).

Om als groepswoningbouw project te kunnen worden aanzien is vereist dat een betekenisvol aantal woningen of woongelegenheden gelijktijdig worden opgericht. Twee woningen (gekoppeld of niet) kunnen dan ook niet als een voldoende groot aantal beschouwd worden binnen een dergelijk woonuitbreidingsgebied om van groepswoningbouw te kunnen spreken. Het betreft hier louter de oprichting van een tweewoonst.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en dient wegens deze onoverkomelijke legaliteitsbelemmering te worden geweigerd.

De aanvraag voorziet daarnaast in een derde woning, grotendeels gelegen in woongebied. Deze woning bevindt zich zoals reeds vastgesteld ten opzichte van zowel de westelijke als de zuidelijke arm van de Kattenberg in een tweede bouworde en krijgt toegang door het woonuitbreidingsgebied tot de voldoende uitgeruste weg. Dit betreft, zoals reeds gesteld, een niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied.

Anders dan appellant beweert in zijn verzoekschrift kan in de onmiddellijke en ruime omgeving geen enkel voorbeeld van een op dergelijke wijze ontsloten bebouwing in tweede bouworde worden teruggevonden. Een overzicht van de bebouwing op grote schaal toont daarentegen een zeer duidelijk patroon van grote bouwblokken die omzoomd zijn met woningen zonder enige bebouwing in tweede orde in het binnengebied. Bovendien kan voor deze woning geen toegang worden gegeven via het woongebied, doch dient het achtergelegen, niet ontwikkelde, woonuitbreidingsgebied te worden aangesproken, wat ook de toekomstige ordening van dit woonuitbreidingsgebied hypothekeert, en derhalve niet kan worden toegestaan.

Er kan nog worden toegevoegd dat de aangevraagde bebouwing ter ontwikkeling van dit deel van het reservegebied niet het bebouwingspatroon van de omgeving volgt, noch dat van een ruimer ontwikkelingsconcept, en enkel gericht is op de ontwikkeling van desbetreffend achterin gelegen kadastraal perceel (dat zich bovendien nog schuin situeert tegenover de kattenberg), en ook daarom niet in overeenstemming is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsafwegingen overbodig.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd

...

Na de hoorzitting van 28 juli 2015 beslist de verwerende partij op 10 september 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Het bouwperceel is volgens het gewestplan deels gelegen in woonuitbreidingsgebied, en deels in woongebied.

Het ontwerp voorziet in een bouwproject bestaande uit twee geschakelde woningen (aan straatzijde) en een vrijstaande woning (ontsloten door een private weg).

Via een ‘karrenspoor’ wordt de achterliggende open bebouwing bediend.

De geschakelde woningen zijn gelegen in het deel ‘woonuitbreidingsgebied’.

De open bebouwing is grotendeels gelegen in het deel ‘woongebied’.

In woonuitbreidingsgebied kunnen volgens het KB van 28 december 1972 ‘betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen’ onmiddellijk vergunningen voor groepswoningbouw worden afgeleverd: (...)

Deze onmiddellijke aansnijdbaarheid wordt bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het arrest nr. A/2012/0329 van 28 augustus 2012, waarin de Raad oordeelt dat voor groepswoningbouw geen principiële akkoord nodig is en geen nadere ordening van het gebied moet worden afgewacht: (...)

Het begrip ‘groepswoningbouw’ is decretaal gedefinieerd in het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’:

“groepswoningbouw: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.”

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid heeft gesteld als volgt:

“De definitie van het begrip “groepswoningbouw” wordt op grond van het advies van de Raad van State decretaal verduidelijkt. Volgens de rechtspraak van de Raad van State zijn er drie cumulatieve criteria om te kunnen besluiten dat een aanvraag betrekking heeft op groepswoningbouw : 1) het moet gaan om het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, 2) het moet gaan om gebouwen bestemd voor bewoning en 3) die gebouwen moeten één samenhangend geheel vormen. In het arrest-NIJS heeft de Raad van State het begrip immers gedefinieerd als volgt : “Overwegende dat onder

‘groepswoningbouw’ (...) dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen voor bewoning die één samenhangend geheel vormen”.

Aan deze definiëring wordt voldaan.

Ten eerste worden gelijktijdig ‘meerdere’ gebouwen opgericht.

Welnu: er worden gelijktijdig 3 gebouwen opgericht. Indien men – zoals het PSA-verslag (o.i. onterecht) doet – enkel de halfopen bebouwing beschouwt, dan nog moet men vaststellen dat 2 gebouwen worden gerealiseerd. Steeds worden dus – in de spraakgebruikelijke betekenis – ‘meerdere’ gebouwen opgericht.

Ten tweede worden de gebouwen bestemd voor bewoning.

Ten derde vormt de bebouwing één samenhangend geheel. De totaliteit wordt opgebouwd vanuit eenzelfde architectonische visie binnen een woonerfconcept. Er is geen sprake is van een project waarbij de gegadigden zelf het woningtype kunnen kiezen, hetgeen zich volgens de Raad van State niet verdraagt met de kwalificatie ‘groepswoningbouw’.

Het PSA-verslag doet gelden dat bij groepswoningbouw sprake zou moeten zijn van een ‘voldoende groot aantal’ of een ‘betekenisvol’ aantal woningen moet worden gerealiseerd en dat enkel acht kan worden geslagen op de in woonuitbreidingsgebied gelegen halfopen woningen.

Wat dat laatste betreft kan onmiddellijk worden opgemerkt dat wanneer het Inrichtings-KB van 28 december 1972 zonder bijzondere beperkingen groepswoningbouw toelaat in woonuitbreidingsgebied, nergens gestipuleerd wordt dat deze volledig in woonuitbreidingsgebied moet worden opgericht. Overigens is ook de open bebouwing voor een deel gelegen in het woonuitbreidingsgebied; zelfs het PSA-verslag onderkent dat deze bebouwing (slechts) ‘grotendeels’ in het woongebied is gelegen.

Maar zelfs wanneer men enkel de halfopen woningen beschouwt, dan nog is voldaan aan de decretale definitie ter zake.

Deze definitie stelt dat er sprake moet zijn van de oprichting van ‘meerdere’ gebouwen (supra).

Meerder’ betekent volgens ‘Van Dale’: “meer dan één; verscheiden”.

2 woningen of 3 woningen zijn dus effectief ‘meerdere’ woningen.

Er is geen aanleiding om het begrip ‘meerder’ niet in zijn spraakgebruikelijke betekenis te hanteren, aangezien er geen andersluidende decretale definitie van dat begrip voorhanden is. Zie mutatis mutandis RvS 24 november 2009, nr. 198.151, Rombouts en cst.: (...)

Door te eisen dat er sprake moet zijn van een substantieel aantal woningen alvorens het begrip ‘groepswoningbouw’ geactiveerd wordt, voegt het PSA-verslag aldus een voorwaarde toe aan het Inrichtings-KB van 28 december 1972 die daarin niet gevonden kan worden.

Wanneer het PSA-verslag verwijst naar het arrest RvVb 29 april 2014, nr. A/2014/0310, wordt voorbij gegaan aan het gegeven dat dit arrest betrekking had op de bouw van 1 meergezinswoning met 2 appartementen. 1 meergezinswoning is uiteraard niet gelijk te

stellen met 'meerdere gebouwen'.

In huidig dossier is er daarentegen sprake van 3 gebouwen (in de – o.i. onjuiste – visie van het PSA-verslag: 2 gebouwen). Daarbij kan worden opgemerkt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen geoordeeld heeft dat een project bestaande uit 3 gezamenlijk op te richten woningen effectief als groepswooningbouw in aanmerking komt, waarbij het project via stedenbouwkundige vergunning in plaats van via verkavelingsvergunning vergund kan worden.

Het in het PSA-verslag naar voor geschoven arrest kan dus niet aan huidig project worden tegengeworpen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De open bouw wordt door het PSA-verslag beschouwd als een inplanting in tweede bouwlijn ten opzichte van het openbaar domein (Kattenberg).

In het beroepschrift wordt door appellant verwezen naar een Raad van State-arrest waarbij een derdenberoep tegen een vergunning voor de oprichting van woning in tweede bouwlijn afgewezen werd, omdat de bestreden vergunning correct had gemotiveerd "dat de directe omgeving wordt gekenmerkt door soortgelijke situaties, waarbij in een tweede bouwzone een perceel werd bebouwd, waarbij het perceel enkel bereikbaar is vanaf de openbare weg, met vrij diepe en zeer smalle toegangswegen; dat op het achter het perceel van de voorliggende aanvraag gelegen bouwperceel eenzelfde situatie met diepe en smalle toegangsweg naar het perceel op zich, werd vergund;".

In het beroepschrift (en in de motiveringsnota in eerste administratieve aanleg) is deze rechtspraak als volgt 'toegepast':

a) het terrein wordt perfect ontsloten via een private toegangsweg naar de Kattenberg (gemeenteweg), zulks geheel in overeenstemming met het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrustings⁶

b) de plaatselijke ordening wordt gekenmerkt door een verdichte bebouwing, met talrijke teruggedrongen gebouwen en constructies in tweede bouwzone:

c) uitgaande van de kenmerken van de omgeving is geen noemenswaardig verlies aan privacy voorhanden gelet op de zeer ruime groene zones ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Het PSA-verslag betwist de stelling sub b) en stelt dat van gelijkaardige 'erfachtige' typologieën in de omgeving geen sprake is.

Appellant toont aan de hand van foto's aan dat de kritiek van het PSA-verslag dat het bebouwingspatroon van de omgeving niet wordt gevolgd, dient te worden weerlegd, : Er zijn wel degelijk diverse erfachtige indelingen in de onmiddellijke omgeving aanwijsbaar.

Het projectgebied vormt een overgang tussen enerzijds een eerder dens heterogeen bebouwd centrum en anderzijds een oostelijk gelegen openruimtegebied.

Op de projectsite wordt een beperkt inbreidings- en afwerkingsproject beoogd, in aansluiting bij bebouwde randen en zonder aantasting van het openruimtegebied ten oosten.

Door het feit dat het project een vervollediging betreft van de bestaande residentiële ontwikkelingen ten westen van het gebied en anderzijds het openruimtegebied ten oosten vrij laat (zonder de ontwikkelingsopties in het gedrang te brengen, doordat ook dit gebied ontsloten wordt via de Kattenberg), kan van een hypotheek op de rest van het gebied manifest geen sprake zijn.

Overigens is de verdere ordening – via een PRIAK of een planologisch initiatief – van voormeld woonuitbreidingsgebied niet te verwachten, aangezien p. 38 van het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt als volgt: “Daar een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Kattenberg en de Molenstraat (Balegem) om bouwfysische redenen niet echt geschikt is om op te bouwen (Valleigebied), worden deze gronden als woonuitbreidingsgebied voorlopig op non-actief geplaatst d.m.v. het bouwvrij houden van het gebied.

Van een belemmering van een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is dus geen sprake, temeer nu deze ontwikkeling door het GRS op ‘non-actief’ is geplaatst.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

Ook de leidend ambtenaar van het departement RWO vordert met een aangetekende brief van 4 november 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0132/A.

2.

Op 19 juli 2016 weigert het college van burgemeester en schepenen aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee woongelegenheden.

Op 24 november 2016 willigt de verwerende partij het administratief beroep van de tussenkomende partij in en verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee woongelegenheden op een perceel gelegen te 9860 Oosterzele, Kattenberg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0223H.

Met een aangetekende brief van 18 januari 2017 vordert de leidend ambtenaar van het departement RWO bij de Raad de vernietiging van die beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0280/A.

Ook de eerste verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 januari 2017 de vernietiging van die bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0349/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de eerste verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij erkent dat de VCRO toelaat dat een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan beroep instelt, maar merkt op dat de beslissing om in rechte te treden het specialiteitsbeginsel moet naleven. De gemeentelijke overheid kan bijgevolg enkel optreden in functie van het algemeen belang zoals veruitwendigd in artikel 162 van de Grondwet.

De tussenkomende partij meent dat het voorgaande niet het geval is aangezien de eerste verzoekende partij samen met private derden een gezamenlijk beroepschrift heeft ingeleid, er een gezamenlijke raadsman werd aangesteld en het verzoekschrift geen verduidelijking bevat over hoe het belang van de eerste verzoekende partij zich onderscheidt van het belang zoals aangevoerd door de tweede en de derde verzoekende partijen. Dit 'verstrengelen' van publieke met private belangen staat volgens de tussenkomende partij haaks op het specialiteitsbeginsel.

2.

De eerste verzoekende partij antwoordt op de exceptie dat zij volgens artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO van rechtswege een belang heeft bij het beroep.

Zij legt uit dat de raadsman van de eerste tussenkomende partij in een andere procedure bij de Raad ook zowel de belangen van de gemeente als van een aantal particulieren behartigde zodat zij slecht geplaatst zou zijn om de exceptie op te werpen. Verder haalt de eerste verzoekende partij aan dat er om proceseconomische redenen werd gekozen om een gezamenlijk verzoekschrift in te dienen waarin het nodige onderscheid wordt gemaakt tussen de verzoekende partijen. De eerste verzoekende partij verwijst naar de beleidsvisie van de gemeente en haar eerdere weigeringsbeslissing.

Tot slot merkt de eerste verzoekende partij op dat haar belang reeds werd aanvaard als tussenkomende partij in de samenhangende zaak 1516/RvVb/0132/A.

Beoordeling door de Raad

De eerste verzoekende partij heeft over de aanvraag geoordeeld in eerste administratieve aanleg en is dan ook een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan, dat op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO van rechtswege over een belang beschikt om beroep in te stellen bij de Raad. De bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen moeten hun belang niet verder bewijzen.

Het staat de eerste verzoekende partij daarbij vrij om een afzonderlijk verzoekschrift bij de Raad in te dienen dan wel om, wegens redenen van proceseconomie, haar vordering in stellen bij gezamenlijk verzoekschrift zodoende haar wettigheidskritiek tegen de bestreden beslissing te laten aansluiten bij de wettigheidskritiek van andere verzoekende partijen.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede en de derde verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tweede en de derde verzoekende partij stellen het beroep in als belanghebbende derden en verduidelijken dat zij bewoners zijn van het aanpalend perceel. Aan de hand van een fotoverslag leggen zij uit visuele hinder te zullen ondervinden door de aansnijding in tweede bouwlijn van het open landschap pal achter hun woning. Zij verduidelijken daarbij dat de op te richten woning voorzien wordt van grote glaspartijen met inkijk tot gevolg. Door de aanleg van een terras vrezen zij eveneens geluidshinder.

2.

De tussenkomende partij werpt op dat de door de tweede en derde verzoekende partij gevreesde privacyhinder niet inzichtelijk wordt gemaakt. Zij voegen volgens de tussenkomende partij enkel foto's toe vanuit locaties die niet duidelijk zijn. De tussenkomende partij merkt daarbij op dat uit de bijgevoegde foto's blijkt dat een haagstructuur het uitzicht op de bouwplaats belemmert. Verder meent zij dat de woning van de tweede en derde verzoekende partij zich weg van de bouwplaats oriënteert.

De tussenkomende partij stelt nog dat de tweede en derde verzoekende partij voorbijgaan aan het gegeven dat de woning in open bebouwing op 10 m van de perceelsgrens is gelegen en de bekritiseerde glaspartijen betrekking hebben op slaapkamerruimtes en niet op leefruimtes.

3.

De verzoekende partijen herhalen de eerdere uiteenzetting in het verzoekschrift en lichten toe dat zij aan de hand van een kadasterplan en verschillende foto's hebben aangetoond wat de gevreesde hinder zal zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de

verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

De tussenkomende partij betwist niet dat de tweede en de derde verzoekende partij bewoners zijn van de woning op het aanpalende perceel. Aan de hand van een uitgebreid fotoverslag tonen de tweede en de derde verzoekende partij aan dat zij een uitzicht genieten op de achterliggende open akker, wat door de bestreden beslissing zal wegvallen. Aldus maken de tweede en de derde verzoekende partij minstens aannemelijk dat zij het risico lopen visuele hinder te ondervinden door de bestreden beslissing. De bewering van de tussenkomende partij dat een haagstructuur het uitzicht op de bouwplaats belemmert doet niets anders besluiten.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) samengelezen met artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partijen leggen uit dat de bouwplaats deels gelegen is in woongebied en deels gelegen is in een woonuitbreidingsgebied. Wat het woonuitbreidingsgebied aangaat, merken de verzoekende partijen op dat het niet wordt betwist dat de overheid nog niet heeft beslist over de ordening van dat gebied. Een aanvraag komt bijgevolg slechts in aanmerking voor een vergunning wanneer het voorwerp ervan gekwalificeerd kan worden als 'groepswoningbouw'.

Aansluitend bij het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stellen de verzoekende partijen dat voor het groepswoningbouwproject enkel rekening gehouden mag worden met het deel van de aanvraag dat gelegen is in het woonuitbreidingsgebied. Eveneens aansluitend bij dat verslag merken de verzoekende partijen op dat er geen sprake is van groepswoningbouw. Het besluit van de verwerende partij dat het aangevraagde als een groepswoningbouwproject kan worden gekwalificeerd achten zij dan ook niet ernstig.

Verwijzend naar de rechtspraak van de Raad lichten de verzoekende partijen toe dat onder groepswoningbouw moet worden verstaan "het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen", dat terwijl het in het huidige geval gaat om twee aaneengeschakelde woningen en een afzonderlijke woning. Het is de verzoekende partijen een raadsel hoe de verwerende partij steunend op de rechtspraak kan voorhouden dat het oprichten van één geschakelde woning en één eengezinswoning als een groepswoningbouwproject kan worden beschouwd. Dat alles des te meer nu volgens de verzoekende partijen voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied enkel rekening kan worden gehouden met de percelen gelegen in het woonuitbreidingsgebied zelf. De verzoekende

partijen besluiten dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een draagwijdte geeft aan het begrip groepswoningbouw die het niet heeft. Het gaat om een individueel bouwproject.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de eengezinswoning een toegang neemt tot de openbare weg via het woonuitbreidingsgebied. Een weg die als toegang dient tot een eengezinswoning is niet bestemmingsongevoelig en is bijgevolg in strijd met de bestemming woonuitbreidingsgebied.

2.

De verwerende partij antwoordt dat onder groepswoningbouw dient te worden verstaan “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn”. Een definitie die volgens de verwerende partij ook is terug te vinden in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en de rechtspraak.

Over de oprichting van ‘meerdere gebouwen’ kan volgens de verwerende partij geen discussie bestaan. Zij verduidelijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de oprichting van drie woongelegenheden, bestaande uit twee geschakelde woningen langs de Kattenberg (binnen het woonuitbreidingsgebied) en één vrijstaande woning grotendeels binnen het woongebied (tweede bouwzone tegenover de Kattenberg) met ontsluiting langs een private weg. De verwerende partij bemerkt dat de eerste verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing van 21 april 2015 spreekt over drie woningen en ook de tweede en de derde verzoekende partij in het verzoekschrift de aanvraag van drie woningen erkennen.

De verwerende partij meent dat het standpunt dat zij enkel met de twee geschakelde woningen in het woonuitbreidingsgebied rekening mag houden geen enkele decretale basis heeft. Zelfs indien dat het geval zou zijn, dan nog voldoen de twee aaneengeschakelde woningen in het woonuitbreidingsgebied aan de definitie van groepswoningbouw. Verwijzend naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing meent de verwerende partij dat zij het andersluidende standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende heeft weerlegd.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht betwijfelt dat enkel met de halfopen bebouwing rekening gehouden mag worden. De halfopen woningen vormen één woonerf en dus één groepswoningbouwproject samen met de alleenstaande woning. Nergens in de definitie van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt een link gelegd met de bestemmingszones waarin de betrokken gebouwen zich situeren. Het is volgens de tussenkomende partij enkel vereist dat er meerdere gebouwen bestemd voor bewoning worden verwezenlijkt.

Zelfs indien enkel de halfopen woningen in acht worden genomen, meent de tussenkomende partij dat er nog steeds sprake is van meerdere gebouwen aangezien de beide woningen van elkaar worden gescheiden door twee op zichzelf bestaande muren. De tussenkomende partij verwijst naar de overwegingen in de bestreden beslissing en besluit dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk of onjuist overweegt dat de voorwaarde dat groepsbouw steeds een substantieel aantal wooneenheden dient te betreffen, een element toevoegt aan de decretale definitie van groepswoningbouw dat daarin niet teruggevonden kan worden.

De tussenkomende partij vindt voor haar argumentatie nog steun in artikel 20 van, en in de voorbereidende werken bij het decreet van 11 mei 2012 ‘houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft’ en meent dat de decreetgever zelf

heeft aangegeven dat er sprake is van groepswoningbouw vanaf twee fysisch of stedenbouwkundig verbonden woningen.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de argumentatie over de opbouw van de koppelwoning met twee op zichzelf bestaande muren volledig irrelevant is. Er kan volgens hen niet worden betwist dat de koppelwoning bestaat uit één gebouw waarin twee woningen zijn ondergebracht. Evenmin is er sprake van een samenhangend geheel. Tot slot bemerken de verzoekende partijen nog dat de rechtspraak waar de tussenkomen partij naar verwijst niet relevant is aangezien het handelt over de vraag naar de verkavelingsvergunningsplicht.

5.

De tussenkomen partij verwijst naar de argumentatie in haar schriftelijke uiteenzetting en voegt niets meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel bekritiseren de verzoekende partijen in essentie de bestemmingsconformiteit van het aangevraagde met de bestemming woonuitbreidingsgebied en het besluit van de verwerende partij dat er sprake zou zijn van groepswoningbouw.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw 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”.

De woonuitbreidingsgebieden zijn in beginsel reservegebieden van het woongebied en vormen een instrument voor het voeren van een woonbeleid. (Omzendbrief 8 juli 1997). De woonuitbreidingsgebieden 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 is als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw.

2.

De partijen betwisten niet dat, zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist over de ordening van het gebied, het perceel, dat volgens het geldende gewestplan deels gelegen is in woonuitbreidingsgebied, uitsluitend voor groepswoningbouw bestemd is. Evenmin wordt betwist dat de aanvraag niet strekt tot de ordening van het gebied. Wel betwisten de verzoekende partijen dat de aanvraag in overeenstemming is met voormelde bestemmingsvoorschriften omdat het aangevraagde de bouw van een individueel project beoogt en geen betrekking heeft op groepswoningbouw.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bevat geen definitie van wat onder ‘groepswoningbouw’ moet worden begrepen. De interpretatieve omzendbrief van 8 juli 1997, die als leidraad dient bij het Inrichtingsbesluit, verduidelijkt dat er volgens artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit sprake is van groepswoningbouw bij “het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen”. Daarbij

is het niet van belang of het groepswoningbouwproject wordt beoogd door de overheid of door een particulier.

In lijn daarmee oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat enkel het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen, kan worden beschouwd als “groepswoningbouw” in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

3.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag strekt tot het oprichten van twee geschakelde woningen in het woonuitbreidingsgebied en een vrijstaande woning gelegen in het woongebied.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het aangevraagde wel degelijk een groepswoningbouwproject betreft. Zij vindt daarvoor steun in de memorie van toelichting bij het decreet grond- en pandenbeleid en de daarin weergegeven rechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het begrip “groepswoningbouw”. De verwerende partij oordeelt (1) dat er minstens twee gebouwen worden opgericht, en er dus volgens de spraakgebruikelijke betekenis ‘meerdere’ gebouwen gelijktijdig worden opgericht (2) bestemd voor bewoning. Verder overweegt de verwerende partij dat (3) de bebouwing één samenhangend geheel vormt aangezien *“de totaliteit wordt opgebouwd vanuit eenzelfde architectonische visie binnen een woonerfconcept.”*

Onverminderd de discussie of de losstaande eengezinswoning al dan niet kan worden meegerekend bij het antwoord op de vraag of er sprake is van groepswoningbouw, oordeelt de Raad dat de verwerende partij niet op goede gronden het voorwerp van de aanvraag kwalificeert als een ‘groepswoningbouwproject’.

Zoals reeds gesteld zijn de woonuitbreidingsgebieden in de regel reservezones van het woongebied en dienen zij als uitzonderingsgebied gevrijwaard te blijven zolang er nog voldoende ruimte is voor woningbouw in de eigenlijke woongebieden. Het komt daarbij in eerste instantie aan de overheid toe om in het kader van haar ruimtelijk beleid het woonuitbreidingsgebied te ordenen. Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot het ordenen van het gebied dat bestemd is als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw. Of een aanvraag kadert in een groepswoningbouwproject dient steeds door de vergunningverlenende overheid, aan de hand van specifieke omstandigheden die eigen zijn aan de zaak, te worden beoordeeld. Het begrip “groepswoningbouw” mag daarbij niet zo ruim opgevat worden dat het mogelijk wordt gemaakt dat het woonuitbreidingsgebied *de facto* - zonder enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid - wordt aangesneden door de realisatie van verschillende, individuele bouwprojecten. Dit zou indruisen tegen de finaliteit van de bestemming woonuitbreidingsgebied.

De verwerende partij diende haar beslissing op dat punt des te preciezer te motiveren aangezien zij met de bestreden beslissing tot een ander oordeel komt dan haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In zijn verslag beklemtoont de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de twee gekoppelde woningen die bouwfysisch en naar uitzicht één gebouw vormen, geen groepswoningbouw zijn aangezien er geen sprake is van *“een betekenisvol aantal woningen of woongelegenheden die gelijktijdig worden opgericht”*. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht twee woningen *“niet als een voldoende groot aantal”* opdat er sprake zou zijn van groepswoningbouw binnen het woonuitbreidingsgebied. Ook de eerste verzoekende partij overwoog in haar eerdere weigeringsbeslissing dat het aansnijden van het gebied voor het realiseren van twee woningen niet aanvaardbaar is.

De verwerende partij kon haar beoordeling omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woonuitbreidingsgebied bijgevolg niet louter steunen op de enkele vaststelling dat er minstens twee, en dus meerdere, woningen worden opgericht die bouwfysisch een samenhangend geheel vormen. Hoewel de door de rechtspraak vooropgestelde definitie van 'groepswoningbouw' niet als irrelevant mag worden afgedaan, kon de verwerende partij in het huidige geval en mede gelet op het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet zonder meer oordelen dat er sprake is van een groepswoningbouwproject zonder voorbij te gaan aan de finaliteit van het woonuitbreidingsgebied zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

De op te richten koppelwoning en de vrijstaande eengezinswoning lijken eerder betrekking te hebben op een individueel bouwproject op eenzelfde perceel en kunnen noch afzonderlijk dan wel samengenomen worden beschouwd als 'groepswoningbouw' in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. De aanvraag kan derhalve niet vergund worden zonder in te gaan tegen het begrip 'groepswoningbouw'. Anders oordelen zou afbreuk doen aan de finaliteit van het woonuitbreidingsgebied zoals bedoeld in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit. Deze vaststelling geldt des te meer daar de eerste verzoekende partij in haar eerdere weigeringsbeslissing duidelijk heeft aangegeven dat zij het achterliggende woonuitbreidingsgebied niet wenst te ontwikkelen gelet op de ligging in valleigebied en zij zich voorneemt het gebied bijgevolg bouwvrij te houden.

3.2

Ten overvloede merkt de Raad op dat uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomenende partij een nota bij de verwerende partij neergelegd heeft als repliek op het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Een aanvrager heeft principieel het recht om zich te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden. Het mag op zich niet worden uitgesloten dat het bestuur zich door die argumentatie laat overtuigen, maar dan alleszins niet zonder kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan. De hierboven opgenomen beoordeling van de verwerende partij is niet meer dan een exacte kopie van het aanvullende verslag van de aanvrager.

Door het woordelijk overnemen van de aanvullende nota van de aanvrager in de bestreden beslissing, rijst er gereede twijfel of de beoordeling van de toelaatbaarheid van de aanvraag in het woonuitbreidingsgebied wel op een eigen zorgvuldig onderzoek van de verwerende partij gesteund is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

De Raad onderzoekt dit middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Laura VAN IMMERZEELE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 september 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend strekkende tot groepswoningbouw van drie woongelegenheden op een perceel gelegen te 9860 Oosterzele, Kattenberg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0223H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier 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 825 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 november 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT