

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0106  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0665/A

Verzoekende partij	het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de gemeente <b>NAZARETH</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	mevrouw [REDACTED]  met woonplaatskeuze te 9810 Nazareth, Oudenaardseheerweg 9A

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017.

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

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning met bijgebouw en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit zes appartementen met afzonderlijke garage op het perceel gelegen te 9810 Nazareth, Drapstraat 94, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 706d.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 24 oktober 2017 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de tussenkomenende partij om haar verzoekschrift te regulariseren, meer bepaald ontbrekende overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en een inventaris van de overtuigingsstukken die allemaal overeenkomstig die inventaris genummerd zijn, bij te voegen. De tussenkomenende partij dient de gevraagde stukken in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen- de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 september 2018.

Advocaat Karolien BEKÉ *loco* advocaten Wannes THYSSEN en Laurent PROOT voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

De tussenkomen- de partij voert het woord

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.

### III. FEITEN

1.

De tussenkomen- de partij dient 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 het 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 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 bouw- aan- vraag 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 16.506 l hemelwater opgevangen worden. Er worden 2 hemelwaterputten van elk 7.500 l voorzien voor een totale opvang van 15.000 l. 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 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Zij neemt het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

Op vraag van de tussenkomenende partij 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 – Muiltstraat (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.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 22 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

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

*“ ...*

*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 wooneenheden 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.*

...

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

...”

De verzoekende partij vordert op 29 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 september 2014.

Met het arrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0258 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.

2.

Het dossier wordt hernomen met een nieuw ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 januari 2017 die adviseert om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij stelt over 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 “groepswooningbouw” 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 groeps woningbouw.*

*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):*

*“Groeps woningbouw”, 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 groeps woningbouw, 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 groeps woningbouw, 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.*  
...

Na de hoorzitting van 7 februari 2017 willigt de verwerende partij het beroep op 16 maart 2017 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist over 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, op dit de facto geördend perceelsdeel is niet in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Het arrest nr. 169.462 van 27 maart 2007 van de Raad van State Vestabuild tegen de provincie Antwerpen stelt dat systematische en coherente ontwikkelingen in het verleden eveneens beschouwd kunnen worden als een ordening van het gebied overeenkomstig het inrichtingsbesluit.*

*Meer bepaald wordt in dat arrest aanvaard dat een stedenbouwkundige vergunning voor woningbouw kan worden verleend op een perceel in woonuitbreidingsgebied “indien de bestaande toestand de toekomstige ordening reeds richting geeft”.*

*Wanneer een stedenbouwkundige aanvraag een consequente voortzetting is van een reeds ingezet ‘verkavelingsproces’ kan aldus vergunning worden verleend.*

*Dit is hier het geval, zoals blijkt uit een studie van de hele driehoek waarvan onderhavig terrein deel uitmaakt, die quasi volledig ingevuld is, uit de luchtfoto’s van deze site, zoals o.a. aangeleverd door de aanvragers, uit de recent gebouwde sociale woningen, uit de recente vergunning voor de naastgelegen woning (horecazaak) en uit de vergunning verleend voor de wadi op een perceel gelegen langs andere zijde van het betrokken perceel.*

*Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar met betrekking tot de verordening wordt bijgetreden:*

*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.*

*Bijgevolg dient geoordeeld dat voorliggende aanvraag, die voorziet in de bouw van één meergezinswoning met 6 woongelegenheden, niet strijdig is met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **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 de procesbevoegdheid van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partij aan haar verzoekschrift geen beslissing om in rechte te treden voegt. Volgens de tussenkomende partij blijkt niet dat de verzoekende partij oprechtsgeldige wijze beslist heeft om bij de Raad beroep aan te tekenen tegen de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017. Een beslissing om in rechte te treden is vereist op grond van artikel 57, §3, 7° Gemeentedecreet, samen gelezen met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De tussenkomende partij voert verder aan dat de overtuigingsstukken die de hoedanigheid en het belang van de verzoekende partij ondersteunen bij het verzoekschrift moeten gevoegd worden gelet op het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en op straffe van schending van de rechten van verdediging van de andere partijen. Artikel 29 Procedurebesluit kan volgens de tussenkomende partij niet tot een andere conclusie leiden.

De tussenkomende partij werpt in ondergeschikte orde op dat er bij het verzoekschrift geen overtuigingsstuk is gevoegd dat aantoon dat de raadsman kan optreden in de procedure tegen de vergunningsbeslissing van 16 maart 2017.

2.

De verzoekende partij voegt bij haar wederantwoordnota het aanstellingsbesluit van 3 mei 2017. Uit dit besluit blijkt volgens de verzoekende partij dat zij tijdig en op ontvankelijke wijze als bevoegd orgaan heeft beslist tot het instellen van een vernietigingsberoep bij de Raad.

Dat het aanstellingsbesluit niet bij het verzoekschrift werd gevoegd, heeft volgens de verzoekende partij geen enkele impact op de ontvankelijkheid van het beroep. Zij mandateerde haar raadsman om haar belangen te behartigen en voor haar de nodige stappen te ondernemen. Een advocaat wordt overeenkomstig artikel 16, 2° Procedurebesluit verondersteld over een vertegenwoordigingsbevoegdheid te beschikken. De verzoekende partij is geen rechtspersoon en heeft een advocaat als raadsman, zodat artikel 16, 2° Procedurebesluit niet van toepassing is.

#### *Beoordeling door de Raad*

Overeenkomstig artikel 57, §3, 7° Gemeentedecreet samen gelezen met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO is een beslissing om in rechte te treden vereist om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partij valt evenwel niet onder het toepassingsgebied van artikel 16, 2° Procedurebesluit. Zij is geen rechtspersoon en haar raadsman is een advocaat. Zij diende de beslissing om in rechte te treden niet bij haar verzoekschrift te voegen. De argumentatie van de tussenkomende partij (dat er anders over oordelen een schending zou betekenen van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en van de rechten van verdediging), doet niet anders besluiten. Dit neemt niet weg dat deze beslissing wel moet bestaan en dat het bestaan en de rechtsgeldigheid ervan kan worden betwist door de partijen.

In repliek op de exceptie van de tussenkomende partij voegt de verzoekende partij aan haar wederantwoordnota een tijdige en rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden van 3 mei 2017.

Artikel 3, eerste lid Procedurebesluit bepaalt dat een raadsman die advocaat is, voor de Raad optreedt als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen.

Bovendien en ten overvloede stelt de Raad vast dat de verzoekende partij bij haar wederantwoordnota een rechtsgeldige aanstellingsbeslissing van 3 mei 2017 voegt.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt het beroep in als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO. Zij weigerde op 23 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg die heeft geleid tot de hier bestreden beslissing.

De verzoekende partij wijst er ook op dat haar belang werd aanvaard in de procedure die geleid heeft tot het arrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0258 van de Raad.

2.

De tussenkomende partij werpt op dat het beroep onontvankelijk is bij gebrek aan belang.

Volgens de tussenkomende partij bepaalde artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO ten tijde van het instellen van het beroep dat *“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de validerings- of registratiebeslissing”* een beroep kan instellen bij de Raad inzake validerings- of registratiebeslissingen. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet beschrijft welke mogelijke hinder of nadelen zij kan ondervinden van de bestreden beslissing.

In twee subonderdelen zet de tussenkomende partij vervolgens uiteen dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de door haar ontwikkelde middelen, waarmee de verzoekende partij in essentie haar eigen beslissingen en haar eigen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zou aanvechten. Het verzoek tot vernietiging moet volgens haar ook om die reden als onontvankelijk afgewezen worden.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat de exceptie van de tussenkomende partij uitgaat van een verkeerd uitgangspunt. Zij beschikt als bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang om de procedure te voeren. De verzoekende partij is de auteur van de weigeringsbeslissing in eerste aanleg. Zij heeft van rechtswege belang bij de vordering tot vernietiging en dient eventuele rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing niet aan te tonen.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij stelt beroep in als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij op 23 april 2014 in eerste aanleg een stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd aan de tussenkomende partij.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

De tussenkomende partij betwist niet dat het verzoekschrift twee middelen bevat waarin de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, alsook de wijze waarop de deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden, voldoende worden omschreven.)

In zoverre de tussenkomende partij betoogt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de door haar ontwikkelde middelen, verwijst de Raad naar de beoordeling van de respectievelijke middelen.

De exceptie wordt verworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0258, 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 (hierna: het Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voert aan dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied. De ontwikkelingsmogelijkheden uit artikel 5.6.6, §1 en §2 VCRO kunnen niet toegepast worden zodat de aanvraag beoordeeld moet worden op grond van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. De verzoekende partij wijst erop dat het begrip *‘groepswoningbouw’* niet wordt gedefinieerd in het Inrichtingsbesluit. Zij wijst op de verduidelijking in de omzendbrief van 8 juli 1997, de drie cumulatieve criteria die door de Raad van State worden gehanteerd, de definitie van groepswoningbouw in het decreet gronden- en pandenbeleid en het arrest van 29 april 2014 met nummer A/2014/0310 van de Raad.

In lijn met de rechtspraak van de Raad komt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn nieuw verslag van 27 januari 2017 nauwgezet tot de conclusie dat het voorgenomen bouwproject niet bestemmingsconform is. De verwerende partij schuift dit standpunt terzijde met een volgens de verzoekende partij nietszeggende verantwoording, waarbij zij aanneemt dat het gaat om *‘geordend deel van het woonuitbreidingsgebied’* en het project *‘een consequente voortzetting is van een reeds ingezet verkavelingsproces’*. De verzoekende partij meent dat dit standpunt geen afbreuk kan doen aan de verordenende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en manifest onwettig is. Het standpunt van de verwerende partij gaat bovendien voorbij aan de heersende rechtspraak over de ordening van restpercelen in woonuitbreidingsgebied (arrest van 17 december 2013 met nummer A/2013/0760).

Ten overvloede benadrukt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tevens voorbijgaat aan het vernietigingsarrest van de Raad van 8 november 2016. De overwegingen van het arrest worden niet eens vermeld, laat staan dat ze afdoende worden ontmoet.

2.

De verwerende partij benadrukt in haar antwoordnota dat de Raad van State reeds oordeelde dat systematische en coherente ontwikkelingen in het verleden eveneens beschouwd kunnen worden als een ordening van het gebied overeenkomstig het Inrichtingsbesluit. Een stedenbouwkundige vergunning voor woningbouw kan volgens haar verleend worden op een perceel in woonuitbreidingsgebied *“indien de bestaande toestand de toekomstige ordening reeds richting geeft”*. Wanneer een aanvraag een consequente voortzetting is van een reeds ingezet *‘verkavelingsproces’*, kan aldus een vergunning worden verleend.

Zij meent dat zij in alle redelijkheid en aan de hand van verschillende objectieve gegevens (quasi-volledige invulling driehoek waar bouwperceel deel van uitmaakt, luchtfoto's, recent gebouwde sociale woningen, recente vergunning voor de naastgelegen woning/horecazaak, vergunning voor

een wadi op een perceel gelegen langs een andere zijde van het betrokken perceel) geoordeeld heeft dat dit hier het geval is. De verzoekende partij stelt volgens de verwerende partij verkeerdelijk dat de aanvraag in casu een *“afzonderlijk, niet-geordend en geïsoleerd perceel”* zou betreffen.

De verwerende partij was er bijgevolg niet toe gehouden om *enkel* groepswoningbouw toe te staan op het perceel en kon ook de gevraagde meergezinswoning als verenigbaar met de bestemming woonuitbreidingsgebied beschouwen. De verwerende partij kon dan ook zonder bijzondere motivering afwijken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die onterecht voorbijgaat aan het de facto geordend karakter van de driehoek Groendreef/Oudenaarseheerweg/Drapstraat. De stelling van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag niet voldoet aan de definitie van *‘groepswoningbouw’*, is niet relevant.

3.

De tussenkomende partij werpt 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. Ook in vergunningsbeslissingen van 22 april 2015 (naastgelegen woning ‘Arona’) en 23 september 2015 (aanleg publieke ruimte met wadi in de driehoek Drapstraat/Oudenaarseheerenweg/Groendreef) besliste de verzoekende partij dat aanvragen die geen groepswoningbouw betreffen, in overeenstemming zijn met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied of zone-eigen zijn. De verzoekende partij heeft aldus aangenomen dat over de ordening van het woonuitbreidingsgebied is beslist. Ten slotte heeft de verzoekende partij onder andere op 13 februari 2012 vergunningen verleend voor sociale woningen die volledig omgeven zijn door het woonuitbreidingsgebied en gesteld dat deze woningen *“palen aan woongebied”*. De tussenkomende partij betwist dat de sociale woningen palen aan het woongebied ten zuiden van de Groendreef. Uit het voorgaande volgt volgens de tussenkomende partij dat de verzoekende partij in haar beslissingen zelf aanneemt dat beleidsmatig over de ordening van het woonuitbreidingsgebied is beslist. Indien de bestreden beslissing vernietigd wordt omdat over de ordening van het woonuitbreidingsgebied nog niet beslist zou zijn, zouden de aangehaalde beslissingen van de verzoekende partij onwettig zijn en zou de verzoekende partij herhaaldelijk regels schenden die de openbare orde aanbelangen. Door te stellen dat de aanvraag artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit schendt, vecht de verzoekende partij in essentie op onontvankelijke wijze haar eigen beslissingen aan. Zij wordt evenmin benadeeld door de vermeende onwettigheid.

De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partij met haar middel het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van de gewekte verwachtingen schendt omdat zij op 23 april 2014 zelf heeft aangegeven dat het aangevraagde in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

Ondergeschikt stelt de tussenkomende partij dat uit het arrest nr. 169.462 van 27 maart 2017 van de Raad van State, waarnaar verwezen wordt in de bestreden beslissing, blijkt dat systematische en coherente ontwikkelingen in het verleden beschouwd kunnen worden als een ordening van het gebied en dat een stedenbouwkundige vergunning verleend kan worden in woonuitbreidingsgebied indien de bestaande toestand de toekomstige ordening reeds richting geeft. Volgens de tussenkomende partij heeft de verwerende partij op afdoende wijze gemotiveerd dat er beslist is over de ordening van de driehoek woonuitbreidingsgebied waartoe het bouwperceel behoort. De tussenkomende partij wijst erop dat de driehoek opgesplitst is in twee delen: een driehoek woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Biestebeek, waar het perceel van de tussenkomende partij deel van uitmaakt, en een trapezium woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Biestebeek. Zij licht verder de invulling van deze gebieden toe (ten noorden: woning met café ‘Arona’, GSM-

mast van 36 meter hoog, publieke ruimte met wadi en een deel van de Bijlokestraat, woningen voorzien van een tuin langs de Oudenaardseheerweg; ten zuiden: sociale woningen, parkbegraafplaats, woningen voorzien van een tuin, een zone voor residentiële verkaveling.

De tussenkomende partij stelt nog vast dat de verzoekende partij ook na het arrest van 29 april 2014 met nummer A/2014/0310 beslissingen heeft genomen die ingaan tegen deze rechtspraak, en in het bijzonder wat betreft de voorliggende zaak, in de aanstellingsbeslissing van 20 oktober 2014. Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Nazareth blijkt bovendien dat de gemeente Nazareth ervoor heeft gekozen om de driehoek *in casu* verder te ontwikkelen als “woongebied”.

Uit artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit moet volgens de tussenkomende partij worden afgeleid dat wanneer de bevoegde overheid over de ordening van het woonuitbreidingsgebied heeft beslist, het woonuitbreidingsgebied niet uitsluitend voor groepswoningbouw is bestemd. De vraag of de aanvraag voor de meergezinswoning al dan niet beschouwd kan worden als groepswoningbouw, is derhalve niet meer relevant. De aanvraag is dan ook niet strijdig met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied.

Volledigheidshalve merkt de tussenkomende partij dat de arresten waarnaar de verzoekende partij verwijst, niet ter zake doen, omdat ze geen betrekking hebben op een met de aanvraag vergelijkbare situatie. De verzoekende partij verwijst niet naar arresten waarbij de overheid (het college van burgemeester en schepenen) zelf bij diverse beslissingen aanneemt dat over de ordening van het woonuitbreidingsgebied is beslist. De tussenkomende partij zet uiteen dat noch het arrest van 29 april 2014 met nummer A/2014/0310 noch het arrest van 17 december 2013 met nummer A/2013/0760 ter zake doen voor de beoordeling van de aanvraag in kwestie.

De tussenkomende partij besluit dat de verwerende partij kennelijk zorgvuldig en redelijk geoordeeld heeft dat over de ordening van het woonuitbreidingsgebied is beslist. Bijgevolg is overeenkomstig artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit het woonuitbreidingsgebied niet uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota over de exceptie van onontvankelijkheid wat het betreft haar belang bij het middel, dat er niet valt in te zien hoe de schending van een bestemmingsvoorschrift, dat een verordenend karakter heeft en dus dwingend is, niet op ontvankelijke wijze zou kunnen worden aangevoerd. Een dergelijk middel raakt de openbare orde en kan zelfs ambtshalve aangevoerd worden. Het rechtspunt is volgens de verzoekende partij bovendien beslist, gelet op het gezag van gewijsde van het arrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0258.

Het zou volgens de verzoekende partij van onbehoorlijk bestuur getuigen in te gaan tegen de rechtspraak van de Raad die verder evolueerde na de weigeringsbeslissing in eerste aanleg van 23 april 2014. Het standpunt van de verwerende partij dat de *de facto*-ordening van het betrokken gebied de aanvraag aanvaardbaar zou maken, gaat volgens de verzoekende partij in tegen de voorgaande vaststellingen en is manifest onwettig. Een ‘*de facto ordening*’ is niet hetzelfde als een voorafgaande beslissing van de bevoegde overheid over de ordening van het gebied in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. Bij gebrek daaraan blijft de enige bestemming van woonuitbreidingsgebied groepswoningbouw. Het is duidelijk dat de gevraagde meergezinswoning hier niet onder valt, wat noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij betwist. Ten slotte haalt de verzoekende partij nogmaals een aantal overwegingen aan uit het arrest van de Raad van 8 november 2016 en stelt zij dat de bestreden beslissing het gezag van gewijsde van dit vernietigingsarrest miskent. De verwerende partij toont niet aan dat op wettige wijze een

vergunning kan verleend worden voor een meergezinswoning met zes appartementen en afzonderlijke garages in woonuitbreidingsgebied

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Noch 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, noch de omstandigheid dat de verzoekende partij daarna nog stedenbouwkundige vergunningen heeft verleend waarbij zij heeft aangenomen dat aanvragen die geen groepswoningbouw zijn, in overeenstemming zijn met het betrokken woonuitbreidingsgebied of zone-eigen zijn, doen 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. Dat de verzoekende partij na het arrest van 29 april 2014 nog vergunningsbeslissingen heeft genomen die in strijd zouden zijn met dit arrest, doet evenmin anders besluiten. Ingeval van strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan beschikt de vergunningverlenende overheid immers niet langer over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, maar is er sprake van een gebonden bevoegdheid.

Voor zover de tussenkomen partij nog stelt dat de handelwijze van de verzoekende partij in strijd is met het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel en het beginsel van de gewekte verwachtingen, 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.

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw uitspraak doet, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen van de zaak beslechten.

3.

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.

3.1

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 principieel 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. 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 enkel de ontwikkelingsmogelijkheden gelden voorzien door artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

### 3.2

In artikel 5.1 van het Inrichtingsbesluit, 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 groepswoningbouw, tenzij de overheid over de ordening van het gebied anders beslist. Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“

*1.1 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 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 groepswoningbouw.

### 4.

De verwerende partij oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming. Zij verwijst naar het arrest nr. 169.462 van 27 maart 2017 van de Raad van State waarin gesteld wordt dat systematische en coherente ontwikkelingen in het verleden eveneens beschouwd kunnen worden als een ordening van het gebied overeenkomstig het Inrichtingsbesluit en dat aanvaard kan worden dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt op een perceel in *woonuitbreidingsgebied “indien de bestaande toestand de toekomstige ordening reeds richting geeft”*. 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. Wanneer een stedenbouwkundige aanvraag een consequente voortzetting is van een reeds ingezet ‘*verkavelingsproces*’, zou een vergunning verleend kunnen worden.

Volgens de verwerende partij blijkt uit een studie dat de driehoek waar het bouwperceel deel van uitmaakt, quasi volledig ingevuld is. Zij verwijst naar recent gebouwde sociale woningen, een recente vergunning voor de naastgelegen woning (horecazaak) en een vergunning verleend voor een wadi, op een perceel gelegen langs de andere zijde van het betrokken perceel.

#### 4.1.

Inzake de ordening van het gebied heeft de Raad in het vernietigingsarrest van 8 november 2016 het volgende overwogen:

“ ...

#### 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.*

...

## 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.*

...

## 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.*

...”

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de verwerende partij het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 8 november 2016 expliciet schendt. De Raad heeft in het arrest reeds uitdrukkelijk geoordeeld dat de sociale huur- en koopwoningen en de wadi, waarnaar de tussenkomende partij toen verwees en waar de verwerende partij nu zelf naar verwijst in de bestreden beslissing, gerealiseerd worden/werden door sociale woonorganisaties op basis van

artikel 5.6.6, §1 VCRO en niet het gehele woonuitbreidingsgebied omvatten, en dat op basis van die projecten niet kan worden afgeleid dat het hele woonuitbreidingsgebied erdoor werd geordend.

De verwerende partij verwijst voor het overige naar een recente vergunning voor de naastgelegen woning (horecazaak), maar ook dit gegeven kan in alle redelijkheid niet leiden tot de conclusie dat het volledige woonuitbreidingsgebied geordend is. De bijkomende toelichting die de tussenkomen partij geeft over een beweerd verdere invulling van het terrein, doet geen afbreuk aan de verordenende bepaling van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, en vormt bovendien een post factum motivering. De Raad ziet niet in hoe een beweerd de facto invulling kan gelijkgesteld worden met de vereiste van een voorafgaande beslissing tot ordening van het woonuitbreidingsgebied, hetgeen noodzakelijk inhoudt dat dit moet gaan over het volledige woonuitbreidingsgebied.

4.2.

Aangezien uit het voorgaande blijkt dat de bevoegde overheid nog niet heeft beslist over de ordening van het woonuitbreidingsgebied, is overeenkomstig artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit enkel groepswooningbouw op het betrokken perceel toegestaan. Onder groepswooningbouw moet worden begrepen 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 zes appartementen en een afzonderlijk gebouw met drie 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 worden beschouwd als groepswooningbouw zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, zodat het aangevraagde niet voldoet aan de geldende voorschriften van het gewestplan.

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.

5.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het tweede middel wordt niet beoordeeld omdat het niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

## **VII. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING**

In toepassing van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad op verzoek van een partij een rechtsplegingsvergoeding toekennen die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij voert hierover geen verweer.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

#### **VIII. VERZOEK TOT ANONIMISERING**

De tussenkomende partij vraagt om haar identiteit weg te laten bij de publicatie van het arrest.

Artikel 46 DBRC-decreet bepaalt dat op uitdrukkelijk verzoek van een natuurlijke persoon die partij is bij het geding, bij de publicatie van het arrest, diens identiteit kan worden weggelaten.

Er zijn geen redenen die zich tegen dit verzoek verzetten. Het arrest wordt geanonimiseerd.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning met bijgebouw en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit zes appartementen met afzonderlijke garage op het perceel gelegen te 9810 Nazareth, Drapstraat 94, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 706d.
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 bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, 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 25 september 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH