

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0508 van 31 augustus 2015  
in de zaak 1314/0202/A/4/0206

*In zake:*

1. de heer **Eric DECLERCQ**
2. mevrouw **Elisabeth MARTENS**

beiden wonende te 8020 Oostkamp, Erkegemstraat 102  
waar woonplaats wordt gekozen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Karolien SEYS  
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Brugsestraat 19

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
de heer Axel VAN RIE

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Gilbert DEVOGHEL**
2. Mevrouw **Anna Marie DEPESTEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk DE GROOT  
kantoor houdende te 1081 Koekelberg, Jules Besmestraat 124  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 10 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp van 3 juni 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 4 woningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8020 Oostkamp, Erkegemstraat 84 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0886A, 0887L en 0887P.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 mei 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien SEYS die verschijnt voor de verzoekende partijen, de verzoekende partijen die beiden in persoon verschijnen, de heer Axel VAN RIE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Dirk DE GROOT die verschijnt voor de tussenkomen de partijen, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Artikel 4.8.11, § 3, tweede lid VCRO bepaalt dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden en dat zij bepaalt welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Artikel 11, tweede lid, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat.

Artikel 11, derde lid, 4° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die in de inventaris zijn vermeld.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker de overtuigingsstukken waarop hij zich wenst te beroepen, moet voegen bij het verzoekschrift, hetgeen niet belet dat een partij de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover hij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift.

2.

Bij het verzoekschrift heeft de verzoekende partij enkel de bestreden beslissing als stuk toegevoegd. De "bijlage" zoals opgenomen in de wederantwoordnota vermeldt acht stukken.

Over het toevoegen van deze stukken geven de verzoekende partijen geen enkele toelichting. Ze voeren niet aan dat ze niet beschikten of kon beschikken over deze stukken bij het indienen van het verzoekschrift.

De aanvullende stukken die voor het eerst worden bijgebracht met de wederantwoordnota, dienen in die omstandigheden uit de debatten te worden geweerd.

#### IV. TUSSENKOMST

De heer Gilbert DEVOGHEL en mevrouw Anna Marie DEPESTEL verzoeken met een aangetekende brief van 5 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

#### V. FEITEN

Op 18 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 4 woningen”*.

De aanvraag beoogt de afbraak van een bestaande woning en bijgebouwen en het oprichten van 4 nieuwe woningen.

De percelen zijn gelegen in het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp verleent op 3 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

**Juridisch planologische context:**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

*De aanvraag is volgens het gewestplan BRUGGE-OOSTKUST (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied met landelijk karakter (uitloper 50 meter evenwijdig tov Erkegemstraat – achter die 50 meterlijn ligt agrarisch gebied).*

...

*De aanvraag is niet gelegen in een BPA/RUP en niet gelegen in een verkaveling.*

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

*De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.*

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is conform de geldende voorschriften.*

...

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*De aanvraag omvat het bouwen van 4 nieuwe woningen na afbraak van de bestaande woning. De bestaande woning heeft een typologie van een halfopen woning en omvat*

*maximum 2 bouwlagen (hoofdgebouw) met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 5,61 meter en een nokhoogte van 10,02 meter. Ook de achterliggende annexen en de vrijliggende stallen worden afgebroken. In plaats daarvan worden 4 woningen voorzien (twee aan twee gekoppeld). De woningen worden ingeplant op minimum 5,00 meter ten opzichte van de rooilijn (door de bocht ligt de rechts gelegen bouwblok iets achteruit ten opzichte van de links gelegen bouwblok), op minimum 4,00 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen (of 0,00 meter waar ze gekoppeld zijn) en tot op minimum 4,00 meter van de grens met het agrarisch gebied (meest links gelegen woning). De woningen hebben elke een gevelbreedte van 8,00 meter. De nieuwe woningen omvatten maximum twee bouwlagen met een schuin gelegen zadeldak met een kroonlijsthoogte van 5,50 meter en een nokhoogte van 8,95 meter (voor de linkse woning ligt het hoogste punt eigenlijk ter hoogte van de hoek voor- en linkerzijgevel). Er wordt een bouwdiepte voorzien op het gelijkvloers van 15,50 meter en op de verdieping van 12,00 meter (met inbegrip van een dakterras). De daktuin wordt voorzien boven het platform van het gelijkvloers en is niet toegankelijk. Per woning worden drie slaapkamers voorzien waarvan één op het gelijkvloers. Elke woning heeft ook een inpandige garage. De materialen zijn: baksteen voor de gevels; schrijnwerk in aluminium; dorpels in arduin; hanggoten in koper; vlakke dakpannen.*

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Gunstig advies*

*De aanvraag is gelegen in een uitloper van het woongebied met landelijk karakter. Een bestaande woning wordt (met gunstig advies onroerend erfgoed) afgebroken en er komen 4 compacte woningen in de plaats. De inplanting is conform alle bepalingen (minimum 4,00 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen of 0,00 meter waar gekoppeld wordt) en de richtlijnen worden gerespecteerd (bouwdiepte, bouwhoogte). Het gaat om een afwijkende dakvorm (schuin liggende zadeldak) waarbij een modernere look wordt nagestreefd. Het voorzien van een slaapkamer op het gelijkvloers zorgt ervoor dat de mogelijkheid wordt geboden tot levenslang wonen. Het terras op de verdieping ligt binnen de 12-meter bouwlijn. De daktuin is niet toegankelijk. Het ontwerp is aanvaardbaar.*

*...*

De tussenkommende partijen tekenen tegen deze beslissing op 9 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 september 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

In een bijkomende nota van 5 september 2013 doet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verslag van een onderzoek "uittreksel uit het gescande origineel van het gewestplan" en stelt dat op het "uittreksel, met grafische schaal, (...) rechtstreeks (kan) gemeten worden" en dat hieruit blijkt dat een groot deel van de aanvraag is gelegen in agrarisch gebied.

De verwerende partij beslist op 10 oktober 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

#### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) en motiveert haar standpunt als volgt :*

#### **4A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Oostkamp, in de Erkegemstraat 84. De omgeving is agrarisch, het betreft een kleine korrel met een enkele woning aan deze zijde van de straat. Aan de overzijde komen vrijstaande woningen voor.*

*Het aanvraagdossier geeft op het titelblad wel de straat, maar niet de gemeente aan. Het betreft een weinig belangrijk minpuntje.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van vier woningen, twee aan twee gekoppeld, na afbraak.*

#### **4B      TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*...*

*De aanvraag is deels gelegen in agrarisch gebied. Dit werd betwist ter hoorzitting door aanvrager. Niettemin blijkt dit overduidelijk uit een vergroting van de basiskaart van het MGI, de gedrukte versie. In het verleden werd op deze kaarten de precieze ligging van de zones onderzocht met behulp van een vergrootglas, tegenwoordig is het mogelijk met een precieze en controleerbare vergroting een makkelijk meetbare vergroting van deze kaart te maken. Onderzoek op deze wijze, waarbij een maat- en schaalvaste vergroting gemaakt werd tot op schaal 1/1250 (vergroting van het gewestplan met een factor van 20) leert dat de achterste perceelsgrens, en dat gemeten vanuit de as van de straat, respectievelijk op 35 en 40m van deze as komt. Het is duidelijk dat het onjuist is om vanaf de rooilijn telkenmale 50m te voorzien. Omdat de aanvraag deels in agrarisch gebied gelegen is, en in strijd is met deze bestemming, is ze juridisch niet mogelijk.*

*Op 30.08.13 werd een uittreksel van het originele gewestplan te Brussel aangevraagd. Op het uittreksel, met grafische schaal, kan rechtstreeks gemeten worden. Hieruit blijkt dat de aanvraag voor een groot deel gelegen is in agrarisch gebied.*

*Indien een stuk grond verdeeld wordt met het oog op woningbouw, is volgens art. 4.2.15 van de Codex RO voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning vereist. Omdat deze ontbreekt ontstaat een tweede legaliteitsbelemmering. Ook dit werd betwist door aanvragers. Het kan echter niet betwist worden dat een perceel gesplitst wordt met het oog op woningbouw.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Bovenstaande legaliteitsbelemmering maakt een opportuniteitsbeoordeling irrelevant.*

*Ten titel van inlichting dient opgemerkt dat de aanvraag deels gelegen is in een woongebied met landelijk karakter, waarbij de vraag gesteld moet worden of de, overigens prachtige, vormgeving wel aanvaardbaar is in dergelijke agrarische omgeving. Ook de typologie (vier koppelwoningen) is niet passend in deze omgeving met alleenstaande woningen.*

*Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D      CONCLUSIE**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Oostkamp, in de Erkegemstraat 84. De omgeving is agrarisch, het betreft een kleine korrel met een enkele woning aan deze zijde van de straat. Aan de overzijde komen vrijstaande woningen voor.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van vier woningen, twee aan twee gekoppeld, na afbraak van een bestaande woning.*

*Besloten kan worden dat het nu voorziene ontwerp grotendeels in agrarisch gebied gesitueerd is, en daardoor juridisch niet mogelijk. Een tweede legaliteitsbelemmering ontstaat door het ontbreken van een verkavelingsvergunning. Tenslotte dient ook de typologie en vormgeving in vraag gesteld. Het gaat niet op om een bescheiden solitaire woning te vervangen door vier, op deze plek.*

*Het is niet mogelijk de vergunning te verlenen. De aanvraag is juridisch niet mogelijk en tevens niet passend in deze landelijke omgeving.*  
..."

Dit is de bestreden beslissing.

## **VI. 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 verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op:

" ...

*Navraag bij het gemeentebestuur leerde dat verzoekende partij een nieuwe aanvraag hebben ingediend op 20 november 2013. Het college van burgemeester en schepenen zou eerstdaags een beslissing nemen, vermoedelijk op 3 april e.k.*

*Volgens de gemeentelijke administratie zou het om een aanvraag met een identiek voorwerp gaan. In dat geval heeft verzoekende partij geen belang bij voorliggend verzoekschrift.*

*Het is trouwens tergend te moeten vaststellen dat het verzoekschrift bij uw Raad dateert van na deze nieuwe aanvraag!*

" ...

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

" ...

*De argumentatie dat verzoekers geen belang meer zouden hebben bij huidig beroep, en dit gelet op de nieuwe bouwaanvraag kan geenszins gevolgd worden.*

*Weze vooreerst opgemerkt dat voormelde bouwaanvraag weliswaar werd ingewilligd door het College van Burgemeester en Schepenen, doch in graad van beroep werd de beslissing d.d. 31/03/2014 houdende de vergunning onder voorwaarden ambtshalve vernietigd, en dit stellende dat een project-m.e.r. screeningsnota zou ontbreken.*

*Bovendien hebben verzoekers, zelfs in het kader van een nieuwe bouwaanvraag, belang bij huidige procedure.*

*Een parallel lopende aanvraag en een beroepsprocedure wordt immers nergens uitgesloten, en de ene sluit het belang van de andere niet uit, integendeel.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Het indienen van een nieuwe aanvraag tijdens de procedure tot vernietiging van een eerdere weigeringsbeslissing, kan ertoe leiden dat – op grond van de concrete gegevens van het dossier – vastgesteld wordt dat de vergunningaanvragers hebben verzaakt aan de eerdere aanvraag door het indienen van een nieuwe aanvraag.

De verwerende partij verschaft geen afdoende gegevens om tot die conclusie te komen. Ze stelt enkel dat de verzoekende partijen een nieuwe aanvraag zouden hebben ingediend en dat de nieuwe aanvraag identiek zou zijn aan de vergunningsaanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing. De verzoekende partijen bevestigen wel dat een nieuwe aanvraag werd ingediend – en inmiddels eveneens geweigerd – doch stellen dat zij nog belang hebben.

Uit de repliek van de verzoekende partijen kan niet afgeleid worden dat ze verzaken aan de vergunningsaanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing. De nieuwe vergunningsaanvraag wordt ook door de partijen niet voorgelegd. In deze omstandigheden kan, op grond van de gegevens waarover de Raad vermog te beschikken, niet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen aan de vergunningsaanvraag hebben verzaakt.

Er wordt niet betwist dat de nieuwe aanvraag eveneens heeft geleid tot een weigering van vergunning, waardoor evenmin kan worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen belang meer zouden hebben bij het bestrijden van de bestreden beslissing.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

#### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen vragen de Raad om het volgende te beslissen omtrent het ingestelde beroep:

*“ ...*

*De beslissing van de Raad van de Deputatie van de Provincie WEST-VLAANDEREN dd. 10/10/2013, aangetekend verstuurd op 14/10/2013, met als referentie 31022/402/B/2013/249, teniet te doen en opnieuw wijzende ;*

*Het oorspronkelijk beroep van de heer en mevrouw DEVOGHEL – DEPESTER ontvankelijk doch ongegrond te verklaren ;*

*Dienvolgens de beslissing van de Gemeente OOSTKAMP tot het afleveren van een bouwvergunning voor het oprichten van 4 woningen, gelegen te 8020 OOSTKAMP, aan de Erkegemstraat 84 te bevestigen ;*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

In zoverre de verzoekende partijen meer vorderen dan de vernietiging van de bestreden beslissing, is het beroep onontvankelijk.

### **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

#### *Standpunt van de partijen*

In het enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de artikelen 5.1.1, 6.1.2.2.2 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna : Inrichtingsbesluit).

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

#### **A. WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER**

*..*

*De aanvraag van verzoekers heeft betrekking op een woonproject gelegen in woongebied met landelijk karakter.*

*...*

*Er kan niet ernstig worden betwist dat het woonproject, zijnde het bouwen van 4 compacte woningen in woongebied, toelaatbaar is.*

*In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 04/09/2013 wordt ten onrechte gesteld dat het ontwerp, waarin wordt voorzien in het bouwen van vier woningen, twee aan twee gekoppeld, zich grotendeels in agrarisch gebied situeert, en bijgevolg juridisch onmogelijk zou zijn.*



*Verzoekers handhaven hun standpunt dat het ontwerp NIET in agrarisch gebied gesitueerd is.*

*De visie van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag d.d. 04/09/2013 is niet correct.*

*De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar heeft bovendien de afstand op het gewestplan ten onrechte gemeten van de binnenkant. Dit is niet correct.*

*Er dient vooreerst rekening te worden gehouden met een schaal van 1:25000. 1 mm komt aldus overeen met 25 meter. Een meting van de binnenkant van de lijn betekent aldus snel een verschil van 25 à 50 meter.*

*De afstand gemeten vanaf de straat is in elk geval meer dan 30 meter. Dit kan niet ernstig worden betwist.*

*Bovendien merken verzoekers op dat een gewestplan enkel zones aanduidt. Er kunnen hierop, gelet op de schaal van 1:25000, geen exacte afmetingen gebeuren.*

*Een uitvergroting van het gewestplan betekent hoe dan ook dat er fouten worden gemaakt.*

*In dergelijk omstandigheden dienen de bepalingen, zoals opgenomen in de gewestplanvoorschriften, zoals goedgekeurd bij KB d.d. 28/12/1972, meer bepaald art. 6 'nadere aanwijzingen in verband met woongebieden', 'lintbebouwing-afwerkingsgebied', toegepast te worden.*

*Hier wordt meer bepaald gesteld dat 'in dit type van landelijke woongebieden (lintbebouwing', alle constructies ingeplant moeten worden binnen de afgebakende bouwstrook. Ingeval van lintbebouwing bedraagt de diepte van deze afgebakende bouwstrook maximum 50 meter **te rekenen vanaf de rooilijn**.*

*Dit zijn ook de richtlijnen die de Vlaamse Overheid zelf voorschrijft. De richtlijnen zijn er precies op gericht om de interpretatie van de zones toe te laten.*

*Overeenkomstig de richtlijnen heeft de gemeente OOSTKAMP geoordeeld dat er sprake is van lintbebouwing, binnen wel type woongebieden alle constructies moeten worden ingeplant binnen een afgebakende bouwstreek.*

*Overeenkomstig de Omzendbrief d.d. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via Omzendbrief d.d. 25/01/2002 en d.d. 25/10/2002 stelt art. 6.1.2.2. het volgende:*

*...*

*In casu kan men in elk geval spreken van lintbebouwing, zijnde een afwerkingsgebied vooraleer wordt overgegaan naar agrarisch gebied.*

*De ratio van het gewestplan was om deze zones te beperken tot een absoluut maximum van 50 meter. Dit betekent echter evident dat zij ze niet nog meer moeten gaan beperken.*

*De aanvraag werd ingediend, rekening houdende dat de bebouwbare zone beperkt is tot 50 meter ten opzichte van de straat.*

*Verzoekers verwijzen overigens ten overvloede naar het feit dat de huidige woning op het perceel wachtgevel heeft. Bij lintbebouwing bedraagt de diepte van deze afgebakende bouwstrook maximum 50 meter vanaf de rooilijn (niet de as van de weg).*

*Het project valt binnen deze zone van 50 meter op 50 meter, en aldus binnen de zone woongebied met landelijke karakter.*

*Verzoekers betwisten eveneens waar overeenkomstig het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gesteld wordt dat bij meting van de achterste perceelsgrens, en dit gemeten vanuit de as van de weg, men op respectievelijk 35 en 40 meter van deze as komt.*

*Men dient evident te rekenen vanaf de rooilijn. Het tegendeel voorhouden is absurd.*

*Bovendien dient te worden opgemerkt dat de Deputatie in haar beslissing d.d. 10/10/2013 nalaat te motiveren waarom het meten vanaf de rooilijn, waarbij telkenmale 50 meter wordt voorzien, niet juist zou zijn.*

*Men mag toch minstens verwachten dat hieromtrent inhoudelijk toelichting dient te worden verschaft.*

*De Deputatie heeft nagelaten voormelde argumenten inhoudelijk te weerleggen.*

*Dit is evenmin conform de principes van de beginselen van behoorlijk bestuur, niet in het minst het motiveringsbeginsel.*

## **B. GEEN VERKAVELINGSVERGUNNING VEREIST**

*In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 04/09/2013 wordt ten onrechte gesteld dat het ontbreken van een verkavelingsvergunning een legaliteitsbelemmering uitmaakt.*

*Hic et nunc is immers geen verkavelingsvergunning vereist.*

*Ten onrechte wordt gesteld dat het perceel verdeeld wordt met het oog op woningbouw.*

*Verzoekers zijn zinnens de woningen te verhuren. Zij blijven aldus eigendom van verzoekers. Van een verdeling is aldus geen sprake.*

*De motivering dat niet betwist kan worden dat het perceel gesplitst wordt met het oog op woningbouw kan niet gevolg worden, maar is bovenal onvoldoende.*

*Geacht mag worden dat, in geval van betwisting, de Deputatie hieromtrent verdere motivering zou verschaffen, quod non in casu.*

*Hic et nunc is in ieder geval geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.*

*In het kader van een groepswooningbouw, quod in casu, volstaat het naderhand een verkavelingsvergunning aan te vragen.*

*Nergens is bepaald dat dit voorafgaand dient te geschieden.*

Overigens verwijzen verzoekers in het bijzonder naar de vele bouwprojecten in de Gemeente OOSTKAMP.

Mevrouw VAN LANCKER, diensthoofd ruimtelijke ordening, heeft expliciet bevestigd dat het in de Gemeente OOSTKAMP zeer gebruikelijk is om een bouwvergunning te verlenen alvorens een verkavelingsvergunning wordt verleend.

Dit behoort tot de beoordelingsbevoegdheid van de gemeente.

Hic et nunc is er immers nog geen sprake van een verkoop van een kavel, of een verhuring van een woning voor méér dan 9 jaar, etc.

Een verkaveling dringt zich hic et nunc dan ook in elk geval niet op. Geen enkele wettelijke bepaling verplicht dit op heden.

Overeenkomstig art. 4.1.15 VCRO mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Verkavelen betekent 'het verdelen van de grond tussen eigenaren.

In casu hebben de verzoekers niet de intentie hun eigendom te verkopen. Van een verdeling van de grond tussen eigenaren is aldus geenszins sprake.  
..."

### **C. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Met de beslissing d.d. 10/10/2013 heeft de Deputatie geoordeeld dat de aanvraag niet passen is in zijn omgeving, noch verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De motivering dat de typologie van de aanvraag, vier koppelwoningen, niet passend is in de omgeving met alleenstaande woning, wordt ten eerste betwist.

Verzoekers hebben op de hoorzitting d.d. 10/09/2013 diverse foto's neergelegd als bijkomend stuk. Uit deze foto's blijkt afdoende dat koppelwoningen in de Erkegemstraat geen uitzondering zijn, integendeel.

Ten onrechte pogen de heer en mevrouw DEVOGHEL-DEPESTEL voor te houden dat deze woningen niet relevant zouden zijn.

Verzoekers verduidelijken dat deze koppelwoningen gelegen zijn op ongeveer 200 à maximum 400 meter van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Men kan bezwaarlijk voorhouden dat deze koppelwoningen niet relevant zou zijn.  
..."

De verwerende partij repliceert:

"

Verzoekende partij stelt vooreerst dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (hierna PSA) de afstand op het gewestplan ten onrechte heeft gemeten "van de binnenkant", wat volgens haar niet correct is. Zij meent vervolgens dat rekening moet

worden gehouden met een schaal van 1/25000, dat 1mm overeenkomt met 25 m en dat een meting van de binnenkant aldus al snel een verschil van 25 à 50 m betekent.

Verzoekende partij dwaalt. Wat verzoekende partij bedoelt met meten “van de binnenkant” is verwerende partij volstrekt onduidelijk. De stelling slaat bovendien nergens op, want als de grenslijn tussen twee bestemmingen een “binnen-en buitenkant” zou hebben, zou dit meteen betekenen dat de grenslijn zelf geen bestemming zou hebben, wat uiteraard niet kan. Men kan dan ook enkel het midden van de grenslijn nemen als referentiepunt.

Bovendien maakt verzoekende partij volledig abstractie van het feit dat een uittreksel uit het origineel gewestplan werd opgevraagd bij het hoofdbestuur van Ruimte Vlaanderen (...). Dit om alle twijfel weg te nemen. De schaal van het origineel gewestplan is 1/10000. 1 millimeter komt dan ook overeen met 10 m. Het bestreden besluit stelt over dat uittreksel het volgende: “Op het uittreksel, met grafische schaal, kan rechtstreeks gemeten worden. Hieruit blijkt dat de aanvraag voor een groot deel gelegen is in agrarisch gebied.” Verzoekende partij zwijgt daarover in alle talen.

Verzoekende partij baseert zich op verkeerde uitgangspunten. Haar verdere betoog over de toepassing van artikel 6 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 is dan ook volkomen irrelevant. De bouwplaats is immers voor een groot deel gelegen in agrarisch gebied en daar kan niet worden gebouwd in functie van woningbouw.

Deze weigeringsgrond volstond om de vergunning te weigeren. De vaststelling dat een voorafgaande verkavelingsvergunning ontbrak, was dan ook een overtoollig motief. Een overtoollig motief kan volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State niet tot de vernietiging van het bestreden besluit aanleiding geven (...).

Het is dan ook enkel ten overvloede dat verwerende partij wil opmerken dat verzoekende partij ook in haar stelling dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet was vereist, dwaalt.

Uit het plan blijkt duidelijk dat het perceel wordt verdeeld in 4 stukken (...)

Artikel 4.2.15 §1 VCRO bepaalt dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Het bestreden besluit stelt dan ook terecht:

...

Uiteraard is verwerende partij vertrouwd met het arrest van uw Raad Nr. A/2013/0338 dd. 25 juni 2013. In dat dossier was het immers niet de bedoeling de kavel op te delen en vervolgens te verkopen, maar wel om eerst een groepswoning te bouwen en die pas nadien te koop aanbieden.

In voorliggend dossier blijkt een verdeling echter al uitdrukkelijk uit het plan.

Zoals hoger gesteld is deze discussie hier hoe dan ook irrelevant, gelet op strijdigheid met de bestemming van agrarisch gebied.

Tenslotte uit verzoekende partij nog kritiek op de ruimtelijke beoordeling van het bestreden besluit. Deze luidt als volgt:

...

Verwerende partij stelt duidelijk dat een ruimtelijke beoordeling niet aan de orde is nu de aanvraag juridisch niet in aanmerking komt voor vergunning. Het is enkel ten overvloede dat zij zich afvraagt of, mocht het probleem van de bestemming als agrarisch gebied zich niet stellen, de vormgeving en de typologie wel passend is in de omgeving met alleenstaande woningen.

Verzoekende partij meent van wel en wijst uw Raad daartoe op foto's (...). Uit het middel rijst dan ook de indruk dat het de verzoekende partij eerder te doen is om een uitspraak van uw Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar nagestreefde stedenbouwkundige vergunning te bekomen. Overeenkomstig artikel 4.8.2 tweede lid VCRO, komt het evenwel niet toe aan uw Raad om een dergelijke uitspraak te doen. (...).

Verwerende partij meent dan ook dat zij de vergunning terecht geweigerd heeft. Verzoekende partij zal een oplossing moeten zoeken binnen het woongebied met landelijk karakter.

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

**3.1. Er kan geen vergunning worden afgeleverd wegens strijdigheid van het ontwerp met de geldende bestemmingsvoorschriften**

9. Het bouwperceel is enkel begrepen in het gewestplan. Het perceel is niet begrepen in een APA, BPA, GRUP of gemeentelijk uitvoeringsplan. Er werd geen verkavelingsvergunning afgeleverd.

10. Op het gewestplan staat het betreffende perceel gedeeltelijk ingekleurd in het agrarisch gebied en gedeeltelijk in het woongebied met landelijk karakter.

11. Naar aanleiding van het onderzoek van het beroep tegen de afgeleverde vergunning schreef de behandelende provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende (...):

...

12. De – thans bestreden - beslissing van de Deputatie van 10 oktober 2013 greep naar dit verslag terug, maar bevestigde inmiddels dat het op 30 augustus 2013 aangevraagde uittreksel uit het Gewestplan ontvangen werd.

...

13. Deze werkwijze is volkomen in overeenstemming met het legaliteitsbeginsel dat de ruimtelijke planning beheerst en dat is opgevat middels plannen van aanleg. Bij gebreke van gemeentelijke plannen, is het gewestplan het enige dat de zoneringen vermag aan te geven. Discussies met betrekking tot de zoneringen dienen te worden beslecht aan de hand van de originele gewestplannen (...).

14. Op de schets die tussenkomende partij heeft gemaakt op kadasterplan (en dit met uiterste nauwkeurigheid ; hij is landmeter) blijkt inderdaad dat het ontwerp zich voor een zeer aanzienlijk deel in het agrarisch gebied situeert (...).

15. Het is dan ook ten onrechte dat de kandidaat-bouwheer in zijn verzoekschrift voor Uw Raad voorhoudt dat het ontwerp zou gesitueerd zijn in het woongebied met landelijk karakter.

De kandidaat-bouwheer verwijst voor zijn stelling naar de omzendbrief van 8 juli 1997 (...), waaruit hij een zeer onvolledig en tendentieuus citaat weergeeft :

*“In dit type van landelijke woongebieden moeten alle constructies ingeplant worden binnen de afgebakende bouwstrook. Om reden van goede ruimtelijke ordening dient de bouwdiepte die in functie van de weg werd voorzien zoveel mogelijk beperkt te blijven. Een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn is een absoluut maximum.”*

*De passage uit de Omzendbrief vangt echter aan met de frase :*

*“Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.”*

*De kandidaat-bouwheer schijnt nu tot het besluit te komen dat uit die passage in de Omzendbrief het **recht** kan ontleend worden om binnen de strook van 50m vanaf de rooilijn bebouwing te voorzien in de “afwerkingsgebieden”.*

*Deze opvatting faalt in rechte en in feite.*

**16.** *Het is duidelijk dat de hier ingestelde “50 meter-regel” een beperkende functie heeft. Voor zover de Omzendbrief verordenende kracht zou bezitten, beoogt de regel een **begrenzing** van de bouwzone te bewerkstelligen : is een perceel gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter en betreft het een dergelijke lintbebouwing, dan zal de maximale bouwdiepte 50 meter bedragen (met dien verstande dat, zoals gesteld, de stimulering van deze gebieden niet verantwoord is).*

*Rechtsonderhorigen putten hieruit **geen enkel recht**. De regel **beperkt** de bouwdiepte tot 50 meter vanaf de rooilijn in deze zones, zelfs indien de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied zich **meer dan 50 m van de rooilijn bevindt**.*

*Indien aldus deze grens zich op **minder dan 50 meter van de rooilijn bevindt, is er geen enkele aanleiding om toch een bebouwing tot op 50m vanaf de rooilijn toe te staan. In zulk een geval is de regel gewoon niet van toepassing.***

**17.** *In het dossier dat thans aan Uw Raad wordt voorgelegd, is het vast komen te staan dat de bedoelde grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied zich op minder dan 50m van de rooilijn bevindt. Uit het ontwerp blijkt overduidelijk dat de percelen zich uitstrekken over deze grens heen. De regel van 50m waarop de kandidaat-bouwheer zich beroept, is niet van toepassing.*

*Het ontwerp kan dus niet aanvaard worden.*

**18.** *Men vergete daarbij niet dat Uw Raad in zijn arrest nummer 2013/0281 van 4 juni 2013 in de zaak 2010/0429/A/1/0387 oordeelde dat zelfs een bouwvrije tuinstrook niet kan worden voorzien in het agrarisch gebied, nu de residentiële functie van een tuin niet strookt met de landbouwfunctie van het agrarisch gebied.*

**19. Besluit :** *De aanvraag situeert zich voor een aanzienlijk deel in het agrarisch gebied, en zulks zowel voor de bebouwde als voor de onbebouwde delen van de percelen. De vergunning kan derhalve niet worden verleend.*

*De kandidaat-bouwheer heeft niet aangetoond dat zijn ontwerp zich in het woongebied situeert, terwijl zowel de bevoegde provinciale ambtenaar als de Deputatie hebben vastgesteld dat het ontwerp zich in het agrarisch gebied situeert.*

20. Op de onderstaande afdruk van het gewestplan werd een groene ovaal aangebracht om aan te duiden waar het bouwperceel zich situeert. Het betreft een perceel, gelegen langs de rechterzijde van de Erkegemstraat, precies op de grens van het agrarische gebied en het woongebied met landelijk karakter. Voor minimaal twee van de te bouwen woningen moet geoordeeld worden dat zij zich in het ontwerp bevinden in het agrarische gebied. Dit alles wordt verduidelijkt in de bijgevoegde schets.

21. De hier bedoelde zonering van woongebied met landelijk karakter situeert zich (komend van de autosnelweg in noordelijke richting) **uitsluitend** aan de linkerzijde van de straat, waarin het de woningen die daar van oudsher stonden het lot van de zonevreemdheid heeft bespaard.

21. Op het huidige bouwperceel bevond zich eveneens van oudsher een woning, die de **enige** woning is aan de rechterzijde van de straat. Teneinde deze in 1977 reeds bestaande woning eveneens in het woongebied met landelijk karakter onder te brengen, werd ter hoogte van de bocht in de Erkegemstraat het huidige bouwperceel een kleine afwijking getekend, zodat alleen voor die woning de genoemde bestemming ook geldt aan de rechterzijde van de straat.

23. Indien aldus een kleine zone aan de rechterzijde van de straat werd ingekleurd als woongebied met landelijk karakter, dan kan dit enkel en alleen ingegeven zijn door de bedoeling de bestaande woning onder te brengen in zijn woonbestemming. **Geenszins kan de bedoeling hebben bestaan enige uitbreiding mogelijk te maken !**

Geen vergunning kan worden afgeleverd die zou toelaten een bestaande oude woning te slopen en te vervangen door vier nieuwe woningen, nu dit aan gewestplannelijke zonering een reikwijdte zou geven die **niet met de intentie van die planning** overeenstemt.

### **3.2. Er kan geen vergunning worden afgeleverd wegens de onverenigbaarheid van het ontwerp met een hedendaagse goede ruimtelijke ordening en planning**

#### **3.2.1. Regelgevend kader**

24. Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1 VCRO wordt de aangevraagde vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De criteria waaraan het aangevraagde zal worden afgewogen, worden omschreven in artikel 1.1.4. VCRO dat de doelstellingen van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen omschrijft in termen van duurzaam ruimtebeheer. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

De verplichting deze criteria in aanmerking te nemen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag wordt verder geconcretiseerd in artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO, waarin aan de vergunnende overheid wordt opgedragen het aangevraagde te toetsen aan beginselen op grond van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid.

### 3.2.2. Toegepast op onderhavige vergunning – ontwerp niet verenigbaar met goede ruimtelijke ordening

**25.** Een goede ruimtelijke ordening dient uit te gaan van de principes van inbreiding en verdichting, tot vrijwaring van de open ruimte en het tegengaan van verdere verlinting. Deze visie wordt overigens ondersteund door de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002), die aangaande de lintbebouwing stelt dat stimulering van deze zones planologisch niet verantwoord is.

De – terecht – geweigerde vergunning zou echter precies het tegenovergestelde realiseren : de woningen sluiten op geen enkele wijze aan op een woonkern, zijn integraal als “uitbreiding” te beschouwen, vormen een aanslag op het landelijk gebied, en zulks zowel op het vlak van ruimtebezetting als op het visuele vlak, en breiden de bestaande lintbebouwing sterk uit.

De Erkegemstraat werd langs de andere zijde dan die van de aanvraag van oudsher bebouwd in een langgerekt lint, terwijl de zijde van de aanvraag steeds tot het lanbouwareaal heeft behoord. Het hier besproken project is geen “afwerking” van bestaande lintbebouwing maar de toevoeging van een **nieuw lint** aan de overzijde van de straat.

**26.** De notulen van het College van Burgemeester en Schepenen zwijgen over de zuivere orderingsaspecten. Weliswaar is in de beslissing een hoofding voorzien “Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”, maar daarin wordt enkel gesteld dat de aanvraag gelegen is in een uitloper van het woongebied met landelijk karakter en worden vervolgens de aspecten van inplanting en bouwontwerp besproken. Vermeld wordt dat het gaat om een “afwijkende dakvorm”, hetgeen op zichzelf al vragen inzake de verenigbaarheid op het visuele vlak oproept.

**27.** Meer fundamenteel wordt evenwel vastgesteld dat de ligging van het perceel in het ontwerp een nieuw lint creëert en dat in de onmiddellijke buurt geen enkele voorziening voorhanden is zodat het autoverkeer langs de Erkegemstraat en de Stuivenbergstraat enkel zal toenemen.

Nochtans kan niet worden ontkend dat het gemeentebestuur bij diverse gelegenheden haar visie op een goede ruimtelijke ordening heeft geëxpliciteerd (...), doch daar bij de initiële toekenning van de thans kwestieuze vergunning van afwijkt, en zulks zonder opgaaf van redenen.

De Raad van State houdt voor dat de redengeving inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening afdoende moet zijn en dat met redenen van verenigbaarheid die niet in de beslissing zijn opgenomen, geen rekening kan worden gehouden (...).

Uw Raad voor Vergunningenbetwistingen houdt voor dat de hoger genoemde criteria in acht moeten worden genomen bij het oordeel over een aanvraag (...).

### 3.2.3. Ontwerp niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zoals geëxpliciteerd in de openbare intentieverklaringen en plannen der gemeente Oostkamp

**28.** In het algemeen beleidsplan 2007-2012 (pagina 14) (...) geeft het gemeentebestuur aan zich voor te nemen de kwaliteit van de ruimte te verbeteren door :



- door het versterken van de woonkernen,
- door het stimuleren van inbreidingsgerichte projecten,
- door het beschermen van het open en landelijk gebied met waardering voor de bestaande landbouwzetels,
- door het tegengaan van de lintbebouwing.

**29.** In het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Oostkamp (2006) (...) worden dezelfde principes teruggevonden :  
(pagina 21) “Binnen de hoofddorpen en woonconcentraties die niet behoren tot het stedelijk gebied wordt het bestaande juridische aanbod aangesneden. Er wordt gestreefd naar compactheid. De open ruimte wordt niet verder versnipperd en de verlinting wordt een halt toegeroepen. Bij het versterken van de woonstructuur wordt dus uitsluitend gezocht naar inbreidingsmogelijkheden binnen het bestaand weefsel (verdichting, invulling van onbebouwde percelen en nog onbebouwde binnengebieden, selectief toelaten van verticale verdichting, stimuleren van hogere bebouwingsdichtheden,...).”

**30.** Het kan niet ontkend worden dat de vergunnende overheid zich een bepaald beeld heeft gevormd van wat een goede ruimtelijke ordening dient in te houden. Het kwestieuze ontwerp kan niet worden vergund zonder strijdigheid met deze beginselen van de goede ordening zoals die door het gemeentebestuur werden bepaald.

Meer in het bijzonder dient te worden opgemerkt dat de ingeplande woningen zich ver van elke voorziening bevinden : er zijn geen bakkers, slaggers, scholen, banken e.d.m. aanwezig. Een toename van het aantal autoverplaatsingen langs de Erkegemstraat en Stuivenbergstraat richting centrum zal het gevolg zijn van de geplande woningbouw.

#### 3.2.4. Typologie en vormgeving

**31.** Verder kan niet voorbij worden gegaan aan de vrij futuristische aspecten van het ontwerp, die zich geenszins verzoenen met het uitgesproken landelijke karakter van de omgeving.

**32.** Het ontwerp voorziet in de vervanging van een bescheiden een bescheiden solitaire woning door vier nieuwe woningen.  
...

De verzoekende partijen dupliceren in de wederantwoordnota:

“ ...

#### **A. WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER**

...

De vrijwillig tussenkomende partij volhardt ten onrechte in het standpunt dat het project deels gelegen is in agrarisch gebied.

De vrijwillig tussenkomende partij baseert zich hierbij op het Gewestplan en een eigenhandig gemaakte schets op het kadasterplan.

Welnu verzoekers verwijzen naar het antwoordschrijven van mevrouw FAUCONNIER, dienst Ruimte Vlaanderen die stelt als volgt :

...

*Mevrouw FAUCONNIER bevestigt aldus het standpunt van verzoekers. Het is niet mogelijk om een groter schaalniveau te verstrekken van de gewestplannen. Er is altijd interpretatie vereist van de gemeente.*

*Dit is in casu gebeurd. De Stedenbouwkundig Ambtenaar van de Gemeente OOSTKAMP heeft geoordeeld dat het project van verzoekers voldoet aan de vereisten en positief geadviseerd. Nog steeds meent zij dat dit een correcte beoordeling was en is.*

*Dat er in casu een Omzendbrief is die stelt dat stimulering van dergelijke gebieden van landelijke woongebieden planologisch niet verantwoord zou zijn doet geen afbreuk aan dit alles.*

*Verzoekers verwijzen bovendien naar het recent verslag van de visie van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, en dit in het kader van de nieuwe bouwaanvraag van verzoekers, betreffende hetzelfde project, zijnde het verslag d.d. 19/06/2014 :*

*“Omwille van de moeilijke leesbaarheid van het gewestplan werd hier ook art. 6.1.2.2 ‘lintbebouwing-afwerkingsgebied’ van het KB van 7 april 1977 gehanteerd.*

*(...)*

*Dit is conform de richtlijnen die de Vlaamse Overheid hanteert. De gemeente is verantwoordelijk om te bepalen of het perceel al dan niet gelegen is in een woongebied (met landelijk karakter).”*

*Dit spreekt boekdelen.*

*Met haar Antwoordnota d.d. 27/03/2014 stelt verwerende partij ten onrechte dat verzoekers in alle talen zouden zwijgen omtrent het uittreksel uit het origineel gewestplan.*

*Verzoekers brengen in herinnering hetgeen supra expliciet werd gesteld inzake het standpunt van mevrouw FAUCONNIER, GIS-operator dienst Ruimte Vlaanderen.*

*Met andere woorden, verzoekende partij beroept zich op een uittreksel uit het origineel gewestplan, opgevraagd bij Ruimte Vlaanderen, en meent aldus haar beslissing in die zin afdoende te hebben gemotiveerd.*

*De verklaring van mevrouw FAUCONNIER spreekt aldus het standpunt van verwerende partij tegen.*

*Verzoekers brengen daaromtrent de duidelijke verklaring van de GIS-operator van diezelfde dienst Ruimte Vlaanderen, mevrouw FAUCONNIER, naar voor.*

*Het weze duidelijk dat de verklaring van de GIS-operator zelf van Ruimte Vlaanderen de doorslag geeft in dit dossier. Twijfel is niet mogelijk.*

*Verzoekers merken op dat van verkeerde uitgangspunten geen sprake is. Supra werd reeds afdoende toegelicht dat in casu de bouwplaats gelegen is in woongebied. De bepaling van art. 6 Inrichtingsbesluit is aldus wel degelijk van belang.*

*Hoe verklaart verwerende partij anders dat ook de gemeentelijke diensten zich (terecht) hierop hebben gebaseerd ?!*

*Dit alles werd bovendien naderhand bevestigd door een recenter verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Dit verslag stelt immers uitdrukkelijk hetgeen volgt :*

*“Omwille van de moeilijke leesbaarheid van het gewestplan werd hier ook art. 6.1.2.2.2 ‘lintbebouwing-afwerkingsgebied’ van het KB van 7 april 1977 gehanteerd.*

*(...)*

*Dit is conform de richtlijnen die de Vlaamse Overheid hanteert. De gemeente is verantwoordelijk om te bepalen of het perceel al dan niet gelegen is in een woongebied (met landelijk karakter).”*

*Weze bovendien opgemerkt dat voormeld verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 19/06/2014, opgesteld door mevrouw Sophie IDE, werd **ondertekend door de heer Frank DE BAERE**, zijnde het hoofd van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaren.*

*Tot slot wensen verzoekers te verwijzen naar een beslissing 31022/400/B/2013/160, zijnde eveneens een woonproject te OOSTKAMP, waar de DEPUTATIE van de Provincie WEST-VLAANDEREN de vergunning heeft toegekend.*

*Ook dit woonproject is gelegen naast agrarisch gebied. De DEPUTATIE omschrijft de omgeving als agrarisch met verspreide bebouwing, welke percelen zich bevinden in een uitloper van een lintvormig woongebied met landelijk karakter...Het woonproject kan derhalve worden vergeleken met huidig project.*

*In het andere woonproject heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op geen enkele wijze bezwaar gemaakt inzake het agrarisch aspect. Integendeel, men oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter, op voorwaarde dat de aanvraag ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, quod in casu.*

*Dat bovendien de slechte bouwfysische toestand in casu eveneens aan de orde is, en verzoekers ook streven naar duurzaamheid. Weze opgemerkt dat ter plaatse reeds alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn, zelfs met gescheiden afvoer van regen- en afvalwater. Dit alles werd in het verleden reeds voorzien tot aan de kwestieuze woning, eigendom van verzoekers. Er is bovendien in de bouwplannen van verzoekers voorzien in inbandige garages.*

*De vergelijking kan niet mooier zijn. Men dient evident rechtlijnig te zijn.*

## **B. GEEN VERKAVELINGSVERGUNNING VEREIST**

*Gelet op het feit dat verwerende partij meent te moeten volharden in haar standpunt dienen verzoekers tot vervelens toe te herhalen dat zij geenszins de bedoeling hebben de woning te verkopen. Zij zullen de woningen in eigendom houden en naderhand verhuren.*

*Dat dit zou blijken uit het dossier, in het bijzonder het plan, is voor verzoekers een raadsel. Zij kennen evident hun eigen bedoelingen.*

*Vermoedelijk berust deze vergissing in hoofde van de verwerende partij op het feit dat men ten onrechte geen rekening houdt met de betekenis van het begrip 'verdelen' in stedenbouwkundige zin.*

*Verwerende partij verwijst dan ook ten onrechte naar een arrest van uw Raad nr. A/2013/0338 d.d. 25/06/2013. Men vergelijkt appels met peren.*

### **C. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Beroepers menen bovendien ten onrechte dat in casu het project van aanvragers niet zou stroken met de goede ruimtelijke ordening en menen dat de vergunningsbeslissing onafdoende gemotiveerd werd.*

*Dit wordt door verzoekers formeel betwist. De beslissing werd wel degelijk afdoende gemotiveerd. Verwezen wordt naar de motivering inzake het argument dat de aanvraag gelegen is in een uitloper van een woongebied met landelijk karakter.*

*De vrijwillig tussenkomende partij stelt het bovendien zelf, de aspecten van inplanting en bouwontwerp werden inhoudelijk besproken.*

*De opmerking dat er een afwijkende dakvorm wordt toegepast doet echter geen afbreuk aan het feit dat deze bouw verenigbaar is.*

*Ten onrechte stelt de vrijwillig tussenkomende partij bovendien dat de overzijde van de Erkegemstraat steeds tot het landbouwareaal heeft behoord.*

*In de hele Erkegemstraat zijn er niet minder dan 24 woningen aan deze zijde van de straat.*

*Verzoekers hebben het bovendien reeds aangehaald. De huidige woning heeft een wachtgevel. Het is van oudsher aldus de bedoeling geweest dat deze woning zou worden uitgebreid. Dit kan niet ernstig worden betwist.*

*Het bouwontwerp is bovendien niet uitzonderlijk in de Erkegemstraat. Verzoekers hebben het aantal tweewoonsten geteld.*

*Verzoekers verduidelijken het aantal tweewoonsten :*

- *Erkegemstraat nr. 157-159 ;*
- *Erkegemstraat 151-153 ;*
- *Erkegemstraat 131-133 ;*
- *Erkegemstraat 17-19-21 (drie woningen !) ;*
- *Erkegemstraat 8-10 ;*

*Wat meer is. Op het einde van de Erkegemstraat, op de hoek van de Kampveldstraat en de Hertsbergsestraat stond voorheen eveneens een boerderij. Het achtergelegen gebied is eveneens agrarisch gebied.*

*Welnu op deze plaats is men op huidig ogenblik maar liefst 4 dubbele woningen en één afzonderlijke woning aan het opbouwen, zijnde aldus 9 nieuwe woningen in totaal.*

*Ook hier heeft de DEPUTATIE van de Provincie WEST-VLAANDEREN in beroep de vergunning toegekend.*

*Verzoekers zijn zo vrij te verwijzen naar de motivering terzake (...).*

*Ook hier is de toestand van de bestaande woning dermate slecht dat een renovatie niet verantwoord is. De woning van verzoekers werd reeds ongeschikt verklaard.*

*Ook hier geldt dat de woontypologie, zijnde eengezinswoningen, in overeenstemming is met het huidig streven naar duurzaamheid, waarbij vrijstaande woningen minder en minder aangewezen lijken.*

*Van een futuristisch project is hier geen sprake.*

*Dat huidig project niet zou passen in het landelijk karakter van de omgeving is bovendien niet correct.*

*De Erkegemstraat is een verzameling van diverse bouwstijlen samen. Zo staat aan de overzijde van de straat een Spaanse woning.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat de aanvraag voor een groot deel gelegen is in agrarisch gebied en in strijd is met deze bestemming. Daarnaast wordt vastgesteld dat er ook een "tweede legaliteitsbelemmering" is omdat de aanvraag een verkavelingsvergunning vereist. Een beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening acht de verwerende partij "irrelevant" omwille van de "bovenstaande legaliteitsbelemmering", maar stelt "ten titel van inlichting" dat het voorstel niet passend is in zijn omgeving.

Het motief dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

2.

2.1

In het eerste onderdeel van het enig middel bekritiseren de verzoekende partijen het motief dat de aanvraag deels gelegen is in agrarisch gebied.

Het standpunt van de verzoekende partijen komt er op neer dat er op een schaal van 1/25.000 geen exacte afmetingen kunnen gebeuren, dat de meting van de binnenkant van de grenslijn, zoals het geval in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een verschil kan betekenen van 25 à 50 meter en dat een uitvergroting van het gewestplan sowieso betekent dat er fouten worden gemaakt. De verzoekende partijen houden voor dat in die omstandigheden toepassing had moeten worden gemaakt van artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit en de richtlijnen bij deze bepaling in de omzendbrief van 8 juli 1997 en dat in geval van lintbebouwing de afgebakende bouwstrook maximum 50 meter bedraagt te rekenen vanaf de rooilijn.

## 2.2

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de grens van het agrarisch gebied met het woongebied met landelijk karakter het voorwerp heeft uitgemaakt van een onderzoek door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het verslag wordt gesteld:

“ ...

*De aanvraag is deels gelegen in agrarisch gebied. Dit leert een vergroting van de basiskaart van het MGI, de gedrukte versie, zoals aanwezig op onze dienst. In het verleden werd op deze kaarten de precieze ligging van de zones onderzocht met behulp van een vergrootglas, tegenwoordig is het mogelijk met een precieze en controleerbare vergroting een makkelijk meetbare vergroting van deze kaart te maken. Onderzoek op deze wijze, waarbij een maat- en schaalvaste vergroting gemaakt werd tot op schaal 1/1250 (vergroting van het gewestplan met een factor van 20) leert dat de achterste perceelsgrens, en dat gemeten vanuit de as van de straat, respectievelijk op 35 en 40m van deze as komt. Het is duidelijk dat het onjuist is om vanaf de rooilijn telkenmale 50m te voorzien. Omdat de **aanvraag deels in agrarisch gebied gelegen** is, en in strijd is met deze bestemming, is ze juridisch niet mogelijk.*

*Op 30.08.13 werd een uittreksel van het originele gewestplan te Brussel aangevraagd, meer bepaald aan elsie fauconnier van rwo.vlaanderen. Tot heden mochten wij dit niet ontvangen. Opgemerkt kan worden dat indien, gemeten op de correcte gedrukte versie van het gewestplan, het perceel amper 30m diep is (meer bepaald 35m uit de as van de weg) het uitgesloten kan worden dat dit op het originele gewestplan anders zal zijn, laat staan 50m. Het is duidelijk dat de aanvraag voor een zeer aanzienlijk deel in agrarisch gebied gelegen is.*

...”

Het verslag bevat bovendien een grafische afbeelding van de uitvergroete kaart, met afmetingen, zowel van het landelijk woongebied op de plaats van de aanvraag, als het landelijk woongebied aan de overzijde van de straat. Daar waar het landelijk woongebied aan de overzijde van de straat, volgens de afmetingen op de grafische afbeelding, een breedte heeft van 50 meter, is de breedte van het landelijk woongebied op de plaats van de aanvraag kleiner, met name 35 meter. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, blijkt uit de grafische afbeelding overigens niet dat gemeten wordt “van de binnenkant van de lijn”.

Het verslag werd, na het bekomen van een uittreksel van het origineel gewestplan, aangevuld met een bijkomende nota. In deze nota wordt gesteld dat op dit uittreksel rechtstreeks kan worden gemeten en blijkt dat de aanvraag voor een groot deel gelegen is in agrarisch gebied.

Uit het voorgaande blijkt derhalve dat bij het beoordelen van de aanvraag de grensbepaling tussen het landelijk woongebied en agrarisch gebied op een ernstige wijze aan de hand van de grafische afbeeldingen van het gewestplan werd onderzocht. De verzoekende partijen brengen geen gegevens of stukken aan die zouden aantonen of waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het bestreden besluit, desondanks, niet op een juiste feitenvinding zou zijn gesteund.

De zogenaamde maximum 50 meter “richtlijn”, die geen verordende kracht heeft, kan niet doen voorbijgaan aan de resultaten van de exacte berekening van de breedte van het landelijk woongebied aan de hand van kaartgegevens van het gewestplan. De verzoekende partijen kunnen overigens niet worden gevolgd dat een berekening aan de hand van deze kaartgegevens niet toelaat om nauwkeurig de precieze begrenzing te bepalen tussen de verschillende bestemmingsgebieden. Het komt een vergunningverlenende overheid toe om, bij twijfel over de exacte ligging van een aanvraag, een zorgvuldig onderzoek uit te voeren naar de exacte ligging

en breedte van het landelijk woongebied. Uit het bovenstaande blijkt dat de verwerende partij aan die plicht heeft voldaan.

### 2.3

De verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden dat de bestreden beslissing niet afdoende zou zijn gemotiveerd.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de aanvraag deels gelegen is in agrarisch gebied, dat dit werd betwist op de hoorzitting, dat dit niettemin overduidelijk blijkt uit een vergroting van de basiskaart van het MGI, dat in het verleden op deze kaarten de precieze ligging van de zones werd onderzocht met behulp van een vergrootglas, maar dat het tegenwoordig mogelijk is met een precieze en controleerbare vergroting een makkelijk meetbare vergroting van deze kaart te maken, dat onderzoek op deze wijze, waarbij een maat- en schaalvaste vergroting gemaakt werd tot op schaal 1/1250 (vergroting van het gewestplan met een factor van 20) leert dat de achterste perceelsgrens, en dat gemeten vanuit de as van de straat, respectievelijk op 35 en 40 m van deze as komt, dat het duidelijk is dat het onjuist is om vanaf de rooilijn telkenmale 50 m te voorzien.

Uit deze overwegingen blijkt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, duidelijk waarom de 50 meter-regel niet is gevolgd.

### 2.4

De aanvullende kritiek en argumentatie van de verzoekende partijen in de wederantwoordnota steunt op de aanvullende stukken die ze hebben gevoegd bij deze nota. Deze aanvullende stukken, werden, op grond van de vaststellingen bij de bespreking van de regelmatigheid van de rechtspleging, uit de debatten geweerd. Aanvullende kritiek kan overigens niet op ontvankelijke wijze voor het eerst worden aangevoerd in de wederantwoordnota.

### 2.5

Het eerste onderdeel van het enig middel is ongegrond.

### 3.

In het tweede en derde onderdeel bekritiseren de verzoekende partijen de “tweede legaliteitsbelemmering” vastgesteld in de bestreden beslissing en beargumenteren ze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de bespreking van het eerste onderdeel is vastgesteld dat de strijdigheid met de gewestplanbestemming volstaat om de bestreden beslissing te dragen en blijkt dat de verzoekende partijen er niet in slagen om de onwettigheid van dit motief aan te tonen.

Het tweede en het derde onderdeel oefenen kritiek uit op bijkomende, overtollige motieven van het bestreden besluit. Het eventueel gegrond bevinden van deze middelen kan niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit.

De middelenonderdelen zijn onontvankelijk.

### 4.

De tussenkommende partijen vragen in fine van hun schriftelijke uiteenzetting om “het vernietigingsberoep van verzoekers als ongegrond af te wijzen”, maar voeren niettemin aan dat er ten onrechte geen openbaar onderzoek werd gehouden. Alhoewel deze argumentatie van de tussenkommende partijen alleszins niet dienstig kan zijn bij hun verzoek om het beroep van de verzoekende partijen ongegrond te verklaren, moet worden vastgesteld dat voor zover deze argumentatie toch bedoeld is als middel tegen de bestreden beslissing, een tussenkommende partij door middel van haar tussenkomst de inzet van de rechtsstrijd niet kan wijzigen.

Voor zover de argumentatie van de tussenkomende partijen omtrent het openbaar onderzoek, dient beschouwd te worden als middel, is het onontvankelijk.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gilbert DE VOGHEL en van mevrouw Anna Marie DEPESTEL is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk voor zover het de vernietiging van de bestreden beslissing vordert.
3. Het beroep is ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van  
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ