

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0110  
in de zaak met rolnummer 1314/0775/A/7/0765

Verzoekende partij	1. de heer <b>Christian LARDINOIT</b> 2. de heer <b>Philippe LARDINOIT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b> vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomen de partij	mevrouw <b>Annie BOSSCHEM</b>  vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 augustus 2014 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 12 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juni 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 3 maart 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 4 woningen en slopen van 2 gebouwen op de percelen gelegen te 9810 Eke (Nazareth), Zandstraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 762G en 762H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 3 november 2014 toe in de debatten.

Met een beschikking van 22 augustus 2016 wordt de behandeling van de zaak die initieel was toegewezen aan de eerste kamer, doorverwezen naar de zevende kamer.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Nick DE WINDT *loco* advocaat Katia BOUVE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### **III. FEITEN**

1.

Op 16 mei 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning en een vergunning voor het slopen van twee gebouwen. Tegen deze vergunning tekenen de verzoekende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij beslist op 23 augustus 2011 het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

De verzoekende partijen stellen tegen de verkavelingsvergunning een vernietigingsberoep bij de Raad in. Op 2 juli 2013 vernietigt de Raad met het arrest nr. A/2013/0356 de verkavelingsvergunning.

2.

De tussenkomende partij dient op 8 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth de huidige betwiste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een het privaat woonerf omvattende het bouwen van 4 woningen en het slopen van 2 gebouwen”*.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woongebied.

Een deel van het perceel met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 762 G, ligt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘De Biesten’ goedgekeurd op 10 november 2000, in een zone voor sociale woningbouw.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 december 2013 tot en met 3 januari 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van de gemeente Gavere adviseert op 12 december 2013 gunstig onder voorwaarde dat de private toegangsweg een vrije breedte van 8 meter dient te hebben.

Na een aanpassing van het inplantingsplan waarbij de private toegangsweg een vrije breedte krijgt van 6 meter met langs beide kanten een groenstrook van 1 meter breed, adviseert de brandweer op 12 mei 2014 gunstig.

De verwerende partij adviseert in haar hoedanigheid van waterloopbeheerder op 9 januari 2014 voorwaardelijk gunstig. Zij legt de volgende voorwaarden op:

“ ...

- De overloop van de hemelwaterputten aangesloten wordt op een infiltratievoorziening (al dan niet gemeenschappelijk voor het woonerf) met dimensies van 500 m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte en een buffervolume van 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel;
- De waterdoorlatende materialen voor de private toegangsweg en voor de opritten geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingsmateriaal en infiltratie moet mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien. Indien deze voorwaarden niet vervuld worden moet deze verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone (bv. een voldoende brede grasstrook) of naar een infiltratievoorziening;

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 februari 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 4 december 2013 tot en met 3 januari 2014 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Gedurende het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

#### **Samenvatting van het bezwaarschrift:**

##### 1. Er is onduidelijkheid over de toepassing van de hemelwaterverordening.

Hoewel er sprake is van een groepswoningbouwproject, dient vastgesteld dat het aanvraagdossier voor de toepasselijkheid van de hemelwaterverordening een opsplitsing toepast met een berekeningsformulier per woning. Het project is in zijn totaliteit aangevraagd en moet dan ook in zijn totaliteit worden bekeken voor de toepassing van de verordening.

##### 2. Het groepswoningbouwproject legt een hypotheek op de ontwikkeling van het achterliggende gebied.

De gronden van de familie Lardinoit palen aan de te ontwikkelen percelen die het voorwerp van de huidige aanvraag uitmaken. Daarenboven dient opgemerkt dat de gronden van de familie Lardinoit momenteel geen voldoende eigen ontsluiting hebben op de Zandstraat en er weinig tot geen alternatieven voorliggen voor een gedegen ontsluiting van deze gronden:

- De uitweg voor de betrokken percelen is onvoldoende breed om een latere verkaveling (waarop zo'n 25 tot 30 woningen kunnen gerealiseerd worden) te ontsluiten. De weg heeft immers een beperkte breedte van ong. 4 m.
- De betrokken percelen palen aan de rechterzijde aan een beek, waarachter reeds een volledige verkaveling vergund is (en momenteel in opbouw is). Ook deze grootschalige

verkaveling (van de firma Bostoen) voorziet niet in een wegenis waarop de betrokken percelen van de familie Lardinoit kunnen aansluiten.

- Het enige onbebouwde perceel in de Zandstraat dat aansluit op de percelen van de familie Lardinoit (perceel met nr. 758k), is gelegen in een verkaveling en is bestemd voor een halfopen bebouwing. Temeer nu op het tweede lot van deze verkaveling al een woning (met wachtgevel) is opgericht tot op de perceelsgrens, getuigt het naar het oordeel van de familie Lardinoit niet van een goede ruimtelijke ordening om een ontsluiting via dit perceel te benaastigen.

Feit is dat het betrokken groepswoningbouwproject een latere ontwikkeling van de gronden van de familie Lardinoit eenvoudigweg onmogelijk maakt.

Waar zou worden opgeworpen dat de gronden van de familie Lardinoit momenteel niet kunnen worden aangesneden nu het GRS voorlopig niet voorziet in de aansnijding van de gronden gelegen in het BPA, dient opgemerkt dat eenzelfde redenering desgevallend ook dient gevolgd te worden voor huidige vergunningsaanvraag. In het GRS worden immers niet alleen de woonuitbreidingsgebieden, maar ook de woongebieden die niet palen aan een voldoende uitgeruste weg of gelegen zijn binnen een goedgekeurde verkaveling (voorlopig) bevroren.

Het behoeft weinig uitleg dat het vergunnen van allerlei afzonderlijke vergunningsaanvragen in een (grotendeels) onaangesneden woongebied, aanleiding geeft tot individuele projecten die geenszins op elkaar zijn afgestemd. Onnodig te zeggen dat het nefast is voor een zuinig ruimtegebruik alsook voor een goede ordening van het betrokken gebied, reden waarom dergelijke aanvragen in de administratieve praktijk geweigerd worden onder verwijzing naar de hypotheek die zulks legt op de ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende gebied.

Naar het oordeel van de familie Lardinoit getuigt de voorliggende vergunningsaanvraag nog steeds niet van een goede ruimtelijke ordening, nu het ontwerp inderdaad enkel gericht is op de eigen ontwikkeling, zonder rekening te houden met de toekomstige ontwikkeling van het volledige achterliggende gebied.

### 3. Is er sprake van een groepswoningbouwproject met private wegenis of van een verdoken verkaveling ?

De vraag wordt gesteld of de private toegangsweg effectief wel als private toegangsweg zal functioneren. Er is bijvoorbeeld geen gemeenschappelijk depot voor vuilnis aanwezig aan de Zandstraat en is het niet duidelijk dat de toegangsweg ter hoogte van de Zandstraat niet zal worden afgesloten.

Indien het openbare wegenis zou zijn, moet deze goedgekeurd worden door de gemeenteraad.

### 4. Het opzet van het groepswoningbouwproject voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening

- a) De vooropgestelde aanvraag vormt een partiële ontwikkeling van de eigendom van de vergunningsaanvragers enerzijds en het ruimer achterliggende gebied anderzijds. Hierdoor wordt een kwalitatieve ontwikkeling van het volledige gebied als één totaalconcept gehypothekeerd.
- b) De kwalitatieve voortuinzones zijn relatief. Quasi de volledige voortuinzone zal verhard worden als oprit in betonklinkers en er wordt weinig of in zeer beperkte mate groenaanplanting vooropgesteld.

- c) De vrijstaande woningen worden telkens tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens voorzien. De woningen zijn nochtans voorzien van 2 bouwlagen, hetgeen resulteert in een blinde gevel van maar liefst ca. 5 m kroonlijsthoogte en ca. 9 m nokhoogte (op het hoogste punt).  
Gezien de bebouwing tot op de perceelsgrens ontstaat er in die zin een onaanvaardbare belasting op het aanpalende perceel: de aanpalende zal vanuit de leefruimte achteraan de woning (alook vanaf het terras buiten) constant uitkijken op de blinde muur met een enorme hoogte. Deze gevel zal ongetwijfeld ook tot een significante afname van het zon- en daglicht leiden in de aanpalende woning.
- d) Er wordt te weinig parkeerruimte voorzien.
- e) Voorliggende aanvraag getuigt allerminst van een goede aanleg ten opzichte van de voorliggende loten aan de Zandstraat. De betrokken huizenrij wordt hierdoor zowel aan de voorzijde (Zandstraat) als aan de achterzijde (door de zogenaamde private weg) ingesloten door wegenis.

**Het College neemt omtrent het bezwaarschrift het volgende standpunt in:**

1. De gewestelijke verordening hemelwater is inderdaad van toepassing wanneer:
  - overdekte constructies (her)bouwt, of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter
  - een verharding (her)aanlegt of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter
  - een afwatering aanlegt voor de hierboven vermelde constructies of verhardingen waarvan het hemelwater ervoor op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.  
Een privaat woonerf met private wegenis sluit meer aan bij een verkaveling dan bij individuele woningen.
2. Er kan niet akkoord gegaan worden met dit bezwaar. Het private woonerf ligt in het woongebied en moet geen rekening houden met de achterliggende gronden welke in het BPA 'De Biesten' liggen. In dit BPA werden 3 ontsluitingen voorzien voor deze gronden gelegen in het BPA.
3. Huidige aanvraag betreft een privaat woonerf met private toegang en zal zo behandeld worden. De private toegangsweg wordt niet goedgekeurd door de gemeenteraad.
4.
  - a. Idem bezwaar 2
  - b. Er is inderdaad zeer veel onduidelijkheid hoe de voortuin opgevat wordt.
  - c. In de 2<sup>e</sup> bouwzone laat het College normaliter maar 1 bouwlaag met dak toe. Door de woning zo op te vatten in huidig ontwerp wordt langsheen de perceelsgrens een volwaardige 2<sup>e</sup> verdieping gecreëerd met een kroonlijst van 5,38 m hoog. Ook geeft de toegevoegde studie van de bezonning op 21 maart en 21 september een vertekend beeld van de ontworpen en toekomstige situatie. Het geeft een beeld van de bezonning op 1 woning en niet de bezonning op het volledige project. En het zou tevens interessant zijn om de bezonning te weten tijdens de zomer en de winter, wanneer de zon het hoogst en het laagst staat.
  - d. Niet akkoord. Er wordt parkeren op eigen terrein voorzien.
  - e. Dit is een situationele beoordeling.

Algemene conclusie: In deze aanvraag wordt het ingediende bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard. Rekening houdende met dit bezwaar en de gegeven standpunten kan er geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor huidige aanvraag voor een privaat woonerf.

...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften Planologische voorschriften**

*De aanvraag is gelegen volgens het gewestplan Oudenaarde van 24 februari 1977 in woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*Een deel van het perceel, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie A, nr. 762g behoort tot het bijzonder plan van aanleg "De Biesten", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 november 2000. Dit deel wordt in principe niet opgenomen bij de indeling van het private woonerf maar wordt wel gebruikt als achtergrond voor een aantal loten van de aanvraag.*

...

#### **Andere van toepassing zijnde voorschriften**

*De aanvraag is niet gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg, vandaar de aanvraag voor een private woonerf met private wegenis.*

*De aanvraag is gelegen aan de Zandstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

*De aanvraag is niet gelegen langsheen een spoorweg of gewestweg.*

*De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van een provinciale waterloop, nl. onbevaarbare waterloop*

*2e categorie, S221, Biestebeek.*

...

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

*De aanvraag is niet gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg, vandaar de aanvraag voor een private woonerf met private wegenis.*

*De aanvraag is gelegen aan de Zandstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

*Het perceel is, volgens het gewestplan Oudenaarde van 24 februari 1977, gelegen in woongebied.*

*Een deel van het perceel, kadastraal gekend als 2de afdeling, sectie A, nr. 762g behoort tot het bijzonder plan van aanleg "De Biesten", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 november 2000. Dit deel wordt in principe niet opgenomen bij de indeling van het private woonerf maar wordt wel gebruikt als achtergrond voor een aantal loten van de aanvraag.*

*Huidige aanvraag beoogt een privaat woonerf omvattende het bouwen van 4 woningen en slopen van 2 gebouwen.*

#### **Toelichtende nota van de aanvrager**

*Het traditionele denken over het bouwperceel met een onbebouwde strook aan beide zijden van de woning is een belangrijk obstakel om tot een goede verdichting en meer privacy te komen. Om dit te realiseren wordt afstand genomen van de traditionele bouwvrije strook van 3 of 4 m rondom de woning.*

*In bijlage wordt een studie toegevoegd waaruit de bezonning van de tuin en terraszone blijkt op 21 maart en 21 september.*

*Alle woningen hebben een optimale oriëntatie en bezonning, gericht op het oosten, het zuiden en het westen. De noordergevel is een gesloten gevel.*

*Voor de voortuin in het oosten en de achtertuin in het westen wordt een grote diepte gecreëerd om een goede beleving van deze tuinstroken mogelijk te maken.*

*De niet-bebouwde tuinstrook naast de woning en de bouwvrije zijstrook wordt één grote private tuin met terras die een maximale privacy biedt. Deze tuin wordt afgeschermd door de achtermuur van de garage en de zijgevel van de er naast liggende woning. Om de*

bezonning van de tuin en het terras toe te laten wordt de hoogte van de garages beperkt tot maximum 2,90 m.

De perceelsoppervlakte van het woonerf is 9453,95 m<sup>2</sup>.

De densiteit is 13,7 woningen/ha.

Het woonerf is toegankelijk langs de toegangsweg vanaf de Zandstraat.

De toegangsweg blijft een private weg.

De zone voor de woningen heeft een privaat gemeenschappelijk karakter en geeft toegang tot de opritten en de privéparkeerplaatsen van de woningen. Deze zone is verhard en heeft een lengte van meer dan 12,00 m, zowel links als rechts uit de as van de toegangsweg.

### **Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing op deze aanvraag.

### **Verenigbaarheid met andere voorschriften**

De aanvraag is niet gelegen langs een voldoende uitgeruste weg, vandaar de aanvraag voor een private woonerf met private wegenis.

De aanvraag is gelegen aan de Zandstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag is niet gelegen langs een spoorweg of gewestweg.

De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van een provinciale waterloop, nl. onbevaarbare waterloop 2<sup>e</sup> categorie, S221, Biestebeek.

...

### **Bijgevolg beslist het College van burgemeester en schepenen in de zitting van 3 maart 2014 het volgende:**

- overwegende dat de aanvraag een privaat woonerf omvattende het bouwen van 4 woningen en slopen van 2 gebouwen betreft;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied;
- gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer Gavere van 12 december 2013 mits voldaan wordt aan de vermelde maatregelen en reglementeringen en met volgende bijzondere aandachtspunten:
  - de private toegangsweg dient een vrije breedte van 8 m te hebben
  - een hydrant dient voorzien te worden op het einde van de private toegangsweg;
- gelet op het gunstig advies van TMVW zone Ronse, cel Klantenwerking en ondersteuning van 13 december 2013 met voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies van Belgacom van 6 december 2013 met voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies van Intercommunale Gaselwest van 3 december 2013 met voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies van Telenet Sluispark van 30 december 2013 met voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid van 13 januari 2014 op voorwaarde dat:
  - de overloop van de hemelwaterputten aangesloten wordt op een infiltratievoorziening (al dan niet gemeenschappelijk voor het woonerf) met dimensies van 500 m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte en een buffervolume van 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel
  - de waterdoorlatende materialen voor de private toegangsweg en voor de opritten worden geplaatst op een waterdoorlatend funderingsmateriaal en infiltratie moet

*mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien. Indien deze voorwaarden niet vervuld worden, moet deze verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone (bv. een voldoende brede grasstrook) of naar een infiltratievoorziening;*

- *overwegende dat er een openbaar onderzoek is gehouden van 4 december 2013 tot en met 3 januari 2014;*
- *overwegende dat er gedurende het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend;*
- *gelet op het standpunt van de gemeentelijk\_ stedenbouwkundig ambtenaar dat in deze aanvraag het ingediende bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard wordt. Rekening houdende met dit bezwaar en de gegeven standpunten kan er geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor huidige aanvraag voor een privaat woonerf;*
- *overwegende dat de gewestelijke verordening hemelwater van toepassing is wanneer:*
  - *overdekte constructies (her)bouwt, of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter*
  - *een verharding (her)aanlegt of uitbreidt en het nieuwe gedeelte groter is dan 40 vierkante meter*
  - *een afwatering aanlegt voor de hierboven vermelde constructies of verhardingen waarvan het hemelwater ervoor op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.*
- Een privaat woonerf met private wegenis sluit meer aan bij een verkaveling dan bij individuele woningen. De verordening werd hier niet voor bekeken;*
- *overwegende dat het private woonerf in het woongebied ligt en geen rekening moet houden met de achterliggende gronden welke in het BPA 'De Biesten' liggen. In dit BPA werden 3 ontsluitingen voorzien voor deze gronden gelegen in het BPA;*
- *overwegende dat er inderdaad zeer veel onduidelijkheid is hoe de voortuin opgevat wordt;*
- *overwegende dat in de 2e bouwzone het College normaliter maar 1 bouwlaag met dak toelaat. Door de woning zo op te vatten in huidig ontwerp wordt langsheen de perceelsgrens een volwaardige 2e verdieping gecreëerd met een kroonlijst van 5,38 m hoog. Ook geeft de toegevoegde studie van de bezonning op 21 maart en 21 september een vertekend beeld van de ontworpen en toekomstige situatie. Het geeft een beeld van de bezonning op 1 woning en niet de bezonning op het volledige project. En het zou tevens interessant zijn om de bezonning te weten tijdens de zomer en de winter, wanneer de zon het hoogst en het laagst staat;*
- *overwegende dat de private toegangsweg geen vrije breedte van 8 m bedraagt volgens ingediend plan (volgens brandweeradvies);*
- *overwegende dat het onduidelijk is hoe het algemeen rioleringsplan opgemaakt is voor het totale project;*
- *overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en bijgevolg stedenbouwkundig niet kan worden aanvaard.*

***De aanvraag strekkende tot een privaat woonerf omvattende het bouwen van 4 woningen en slopen van 2 gebouwen geeft aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan stedenbouwkundig niet worden aanvaard om bovenstaande redenen.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.



Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 14 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

### 2.3 De juridische aspecten

...

#### D. Ontbreken gemeenteraadsbesluit wegenis

*Ondanks het feit dat nieuwe wegenis wordt aangelegd en dat een aansluiting of aanpassing op de bestaande openbare wegenis wordt voorgesteld, heeft de gemeenteraad hierover geen uitspraak gedaan.*

*Artikel 4.2.25. VCRO stelt:*

*“...”*

*Aansluitend hierop kan verwezen worden naar het in de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet vervatte principe dat luidt dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding, aanpassing of opheffing ervan.*

*Een beslissing ter zake moet noodzakelijkerwijze voorafgaan aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen, wordt afgegeven. Deze beslissing omtrent de zaak van de wegen dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden, doch eveneens de uitrusting ervan te omvatten.*

*In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat de toegangsweg een private wegenis blijft. De gemeente heeft de aanvraag als dusdanig behandeld, als een privaat woonerf met private wegenis, en heeft de aanleg van de toegangsweg niet ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.*

*De voorstelling van aanvrager omtrent het privaat karakter van deze wegenis ontslaat deze aanvraag niet van een advies van de Gemeenteraad.*

*In de wetgeving wordt niet gesteld dat het om openbare wegenis moet gaan. Wel kan een openbaar of semi-openbaar karakter ontstaan door het feit dat de weg gebruikt wordt door het publiek, zoals bezoekers.*

*Er dient vastgesteld dat de wegenis in voorliggende aanvraag toegang zal bieden tot 4 woongelegenheden. Brievenbussen en tellers worden aan de straatzijde voorzien. Echter blijkt niet uit de plannen dat de toegangsweg aan de straatzijde zou worden afgesloten door een hekken. De wegenis zal vrij toegankelijk zijn.*

*In de toekomst is bovendien niet uitgesloten dat ook het meer noordelijk deel van het perceel zal worden bebouwd; waarbij ook deze nieuwe woningen zullen ontsloten worden via de wegenis.*

*Minstens dient geoordeeld dat de wegenis een semi-openbaar karakter zal kennen. De aanvraag dient dus voorgelegd te worden aan de gemeenteraad, zo het vergunningsverlenend bestuursorgaan zou oordelen dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.*

*De gemeenteraadsbeslissing ontbreekt in onderhavig dossier en vormt een juridische belemmering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.*

*De recent gewijzigde VCRO voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad op vraag van de gouverneur samen geroepen wordt om zich uit te spreken over de zaak van de wegen; in dit geval wordt ingevolge artikel 4.7.23 §2 VCRO de beroepstermijn verlengd naar 150 dagen.*

*Een dergelijke adviesvraag is enkel relevant ingeval het gevraagde als vergunbaar beschouwd kan worden.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Het beoogde ontwerp wordt niet voldoende inpasbaar bevonden binnen de omgeving.*

*Beoogd wordt de realisatie van 4 op de perceelsgrens opgerichte vrijstaande eengezinswoningen op een deel van een terrein gelegen achter open klassieke lage lintbebouwing. Het inpassen van een woonerfproject op deze locatie in tweede bouwzone dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, om het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet te verstoren.*

*Het gekozen gabariet, met ruim dakvolume, en de bouwwijze, waarbij de gebouwen ingeplant worden tot op de perceelsgrens, worden niet in overeenstemming bevonden met het karakter, de schaal en de aard van de omliggende bebouwing. De bebouwingsvorm strookt niet met wat gangbaar en aangewezen is voor bebouwing in een tweede bouwzone en zal leiden tot een al te zware visuele impact en hinderaspecten (inkijk) die het aanvaardbare overstijgen.*

*Het voorgestelde ontwerp houdt onvoldoende rekening met de bestaande omgevende bebouwing en komt ook omwille van opportuniteitsredenen niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*Appellant is er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein.*

*Daarenboven kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat hetgeen voorgesteld wordt slechts een gedeeltelijke invulling van dit terrein betreft, zonder duidelijkheid te brengen over wat er met de rest van dit terrein zal gebeuren. Een dergelijke aanpak maakt een beoordeling van de ruimtelijke impact van de totaliteit van de geplande werken onmogelijk.*

#### 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.  
...*

Na de hoorzitting van 13 mei 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 juni 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

### **1. Feitelijke en juridische gronden**

...

#### **1.3 Externe adviezen**

De deputatie bracht in haar hoedanigheid van waterloopbeheerder op 9 januari 2014 een gunstig advies uit op voorwaarde dat:

“ ...

- De overloop van de hemelwaterputten aangesloten wordt op een infiltratievoorziening (al dan niet gemeenschappelijk voor het woonerf) met dimensies van 500 m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte en een buffervolume van 400 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel;

- De waterdoorlatende materialen voor de private toegangsweg en voor de opritten geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingsmateriaal en infiltratie moet mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien. Indien deze voorwaarden niet vervuld worden moet deze verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone (bv. Een voldoende brede grasstrook) of naar een infiltratievoorziening;”

#### 1.4 Historiek

*Op 10 mei 2010 en 11 oktober 2010 werden aanvragen tot verkavelingsvergunning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Op 16 mei 2011 werd een verkavelingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen.*

*Het tegen deze beslissing ingestelde beroep door derden en door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd door de deputatie in zitting van 29 september 2011 verworpen en vergunning werd opnieuw verleend.*

*Deze deputatiebeslissing werd evenwel vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen op 2 juli 2013, om reden van het niet voldoen van de aanvraag aan de verplichtingen van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De aanvrager deed hierop afstand van de aanvraag, waarvan door de deputatie akte genomen werd op 12 september 2013.*

#### 1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*Het goed situeert zich in het oostelijk deel van het grondgebied van de gemeente Nazareth binnen de deelgemeente Eke, en westwaarts van de gewestweg N60.*

*De betreffende percelen nrs. 762G en 762F, met een totale oppervlakte van 9454 m<sup>3</sup>, zijn gelegen in een woongebied begrepen tussen de Zandstraat, de Stationsstraat en de spoorlijn Oudenaarde-Gent.*

*De percelen liggen in een binnengebied achter de noord-zuid gerichte lintbebouwing van de Zandstraat en kennen een toegang vanaf de Zandstraat via een smalle perceelstrook van 8 m breed en ± 42 m lang.*

*Aan de zuidelijke zijde paalt het te verkavelen terrein aan de huiskavels van de halfopen woningen Zandstraat huisnummers 45 en 47, eveneens eigendom van aanvragers en gelegen op het perceel 762F.*

*Aan de noordelijke zijde grenst het perceel nr. 762G over zijn volledige lengte van ± 60 m aan de Biestenbeek, waterloop S.221 van 2de categorie. Verder ten noorden bevinden zich enkele recente verkavelingen.*

*Ten westen grenst het terrein aan braakliggende percelen die volgens het gewestplan eveneens gelegen zijn in woongebied en opgenomen zijn in een BPA waar deze gronden bestemd werden voor sociale woningbouw.*

*Huidige aanvraag beoogt de oprichting van een groepswoningbouw met 4 vrijstaande eengezinswoningen, na sloop van een bestaande berging en garage. Het betreft een vierde aanvraag op dit terrein, na 3 eerdere aanvragen tot verkavelingsvergunning.*

*Het woonerf is toegankelijk via een private toegangsweg vanaf de Zandstraat. De wegenis beschikt over een minimale vrije doorgang van 4 m en wordt aangelegd in dolomiet. De zone voor de woningen heeft eveneens een privaat gemeenschappelijk karakter en bestaat uit de opritten en de parkeerplaatsen voor de woningen, aan te leggen in klinkers. De 4 woningen, die identiek zijn, worden ingeplant op een onderlinge afstand van 3 m van elkaar. De woningen kennen een hoofdvolume van 5,59 m breed op 12,84 m diep. De kroonlijsthoogte ligt op 2,55 m. De woningen kennen een opvallend ruim dakvolume met een dakvlak dat aan de noordelijke zijde recht opgetrokken wordt tot een hoogte van 5,38 m, waarna vanaf daar met een helling van 30° de nok wordt bereikt die gelegen is op 9,17 m. Aan de zuidelijke zijde kent het dak een helling van 75°.*

*De noordgevels van de woningen worden volledig gesloten uitgevoerd. Aan de voorgevel (oostelijke zijde) worden 3 ramen in het dak voorzien.*

*Aan de zuidelijke zijde wordt aan de hoofdgebouwen een gelijkvloerse garage gebouwd, ca. 2,9 m vooruit springend ten opzichte van de voorgevel van de eigenlijke woning, met afmetingen van 6,32 m breed op 7,60 m diep met een hoogte met plat dak van 2,90 m.*

*Elke woning heeft een volume van 756 m<sup>3</sup>.*

*Aan de westelijke en zuidelijke zijde van de woningen worden terrassen aangelegd.*

*Alle constructies en verhardingen worden aangelegd in het gedeelte dat niet gelegen is in het BPA. De perceelsoppervlakte binnen het BPA wordt enkel aangewend als tuinzone bij de woningen in aanvraag.*

*De tuinzones worden opgedeeld door groenaanplanting.*

## 1.6 Resultaten openbaar onderzoek

...

## **2. Motivering**

### 2.1 De watertoets

*Het terrein ligt volgens de overstromingskaarten niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Uit het advies van de waterbeheerder blijkt wel dat het stroomgebied van waterloop nr. S.221 overstromingsgevoelig is door o.a. de moeilijke ontwatering omwille van de afhankelijkheid van de Scheldepeilen.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in die zin dat per woning een hemelwaterput voorzien wordt van 10.000 liter. Het hemelwater zal worden hergebruikt voor aansluiting op wc's, wasmachine en uitgietskaf. Per woning wordt een septische put aangelegd. De overloop van het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden afgevoerd; uit de plannen is niet duidelijk op te maken hoe de aansluiting voorzien wordt.*

*In het advies van 9 januari 2014 van de deputatie als waterbeheerder wordt aangedrongen om bovenop de geldende verordening bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te voorzien. Prioriteit dient gegeven aan hergebruik en infiltratie.*

*De door de deputatie opgelegde voorwaarden inzake een infiltratievoorziening en de aanleg van de waterdoorlatende verharding, zie rubriek 1.3, dienen strikt nageleefd te worden. Enkel onder deze voorwaarden kan gesteld dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.*

## 2.2 De MER-toets

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

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

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

## 2.3 De juridische aspecten

### A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

*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.*

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

### B. Toetsing aan de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

*Artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

*Door het Arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 145/2013 van 7 november 2013, verbeterd bij beschikking van 18 december 2013, werden de bepalingen uit het grond- en pandendecreet die betrekking hadden op sociale normen en lasten vernietigd. De bepalingen rond het bescheiden wonen, artikelen 4.2.1 tot en met 4.2.8 grond- en pandendecreet, bleven wel behouden; de aanvraag dient hieraan getoetst te worden.*

*De aanvraag heeft betrekking op een project dat voldoet aan de definitie van 'groepswoningbouw' zoals vermeld in artikel 1.2, 7° van bovenvermeld decreet van 27 maart 2009, luidende: "het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een*

*gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn."*

*Artikel 4.2.1. geeft aan voor welke verkaveling- en bouwprojecten een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dient te worden. Zo ook voor groepswoningbouwprojecten vermeld onder artikel 4.2.1,4: "verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan."*

*Volgens de dossiergegevens heeft het project een oppervlakte van 9453,95 m<sup>2</sup>. Tijdens de beroepsprocedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen naar aanleiding van een voorgaande verkavelingsaanvraag oordeelde de Raad reeds (arrest nr. A/2013/0356 van 2 juli 2013) dat de grond van de verkaveling en de aansluitende mogelijk te ontwikkelen gronden van de verkavelaar, samen een oppervlakte hadden van meer dan een halve hectare.*

*Vermits het hier aldus een groepswoningbouwproject betreft met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha moet aan dit project ingevolge artikel 4.2.5, §1 van bovenvermeld decreet van 27 maart 2009 van rechtswege een bescheiden last verbonden worden.*

*Het bescheiden woonaanbod dat dient verwezenlijkt te worden, bedraagt 20 %. Aangezien het een groepswoningbouwproject betreft dat voorziet in de oprichting van 4 woongelegenheden, dient 1 van de woningen te voldoen aan de vereisten van een bescheiden woning, m.n. een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>. Alle 4 de woningen hebben een volume van 756 m<sup>3</sup>; aan deze voorwaarde wordt niet voldaan.*

*De aanvrager geeft in het aanvraagformulier enkel aan dat hij aan de -intussen niet meer relevante- sociale last zal voldoen door storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het project ontwikkeld wordt. Over de bescheiden last is niets aangeduid.*

*Appellant verklaarde bereid te zijn voor de bescheiden last een bijdrage te willen storten aan de gemeente. Dit dient als last gekoppeld aan deze vergunning. Aangezien één bescheiden kavel dient afgekocht dient een bijdrage van 38.500 euro gestort te worden aan de gemeente waarin het project gelegen is.*

#### *C. Brandweeradvis*

*De Brandweer bracht op 12 december 2013 over de voorliggende aanvraag een brandpreventieverslag uit waarbij als bijzonder aandachtspunt wordt gewezen op het feit dat de private toegangsweg een vrije breedte van 8 m dient te hebben.*

*De toegangsstrook waarlangs het te verkavelen terrein ontsloten wordt naar de weg, kent een lengte van ca. 40 m en is gelegen tussen de percelen van de woningen Zandstraat 33 en 37. De breedte van deze strook bedraagt exact 8 m.*

*Echter worden groenbuffers voorzien naar de naastliggende woningen toe, aan beide zijden 1,5 m en na een lengte van ± 17 m aan de linkerzijde verbreedend tot 3 m, waardoor de weg aldus in het eerste deel een vrije breedte heeft van 5 m, daarna versmallend tot 4 m.*

*De motivering van appellant dat een toegangsweg van 4 m breed voldoende is, gelet op een achterliggende ruime verharde zone, kan niet worden gevolgd. Een effectieve vrije breedte van 8 m zoals oorspronkelijk vereist voor de toegangsweg door de brandweer zou erin resulteren dat de wegenis moet aangelegd worden over de volledige breedte zodat geen ruimte overblijft om een groene bufferstrook te voorzien naar de aanpalende woningen toe.*

*Aanleg van de wegenis tot tegen de perceelsgrenzen is zowel naar impact op de naastliggende percelen Zandstraat 33 en 37 als naar uitzicht en integratie van het project niet te verantwoorden. De oorspronkelijke voorwaarde van de brandweer blijkt niet uitvoerbaar zonder dat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt.*

*De brandweer heeft op basis van een beperkt gewijzigd inplantingsplan met ontsluiting van 6 m breed met langs beide kanten 1 m groen alsnog een gunstig advies uitgebracht.*

#### D. Ontbreken gemeenteraadsbesluit wegenis

*Appellant stelt dat de nieuw aan te leggen gezamenlijke oprit naar de ontworpen woningen een volledig privaat karakter zal krijgen. Dit blijkt onder meer uit de plannen, die voorzien in een plaats voor de brievenbussen van deze woningen aan de openbare weg.*

*In dat geval is, gelet op de rechtspraak van de Raad van State (Arresten Raad van State nrs. 172.771, van 26 juni 2007, 87.737 van 31 mei 2000, 138.271 van 09 december 2004, 65.228 van 14 maart 1997, 87.556 van 24 mei 2000, 189.815 van 27 januari 2009), geen uitspraak van de gemeenteraad nodig omtrent de voorziene wegenisaanleg. Deze komt immers niet tot de gemeentewegen te behoren. Om dit gegeven nog te versterken dient ter hoogte van de aansluiting van de gezamenlijke oprit op de openbare weg duidelijk vermeld te worden dat het gaat om een private weg.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Beoogd wordt de realisatie van 4 op de perceelsgrens opgerichte vrijstaande eengezinswoningen op een deel van een terrein gelegen achter open klassieke lage lintbebouwing. Het inpassen van een woonerfproject op deze locatie in tweede bouwzone dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, om het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet te verstoren.*

*Het gekozen gabariet, met ruim dakvolume, en de bouwwijze, waarbij de gebouwen ingeplant worden tot op de perceelsgrens, worden in overeenstemming bevonden met het karakter, de schaal en de aard van de omliggende bebouwing. De voorgestelde bebouwingsvorm vormt op deze plek een kwalitatieve invulling die niet zal resulteren in hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.*

*Het voorgestelde ontwerp houdt rekening met de bestaande omgevende bebouwing en komt voor vergunning in aanmerking komt. Het beoogde ontwerp wordt voldoende inpasbaar bevonden binnen de omgeving.*

*De hoogste nok is niet hoger dan de nokhoogte van de woningen in lintbebouwing in de Zandstraat. Door de wel overwogen laagbouw van de garage en het smalle hoofdvolume is er een ruime brede doorkijk naar achter.*

*Er is geen visuele impact en er zijn geen hinderaspecten zoals inkijk of mindere privacy.*

*De oriëntatie, de ruimtebeleving en het uitzicht, de woontypologie en de ordening en de inplanting met de relatie met de omgeving zijn grondig bestudeerd en in de nota bij de stedenbouwkundige aanvraag uitvoerig behandeld.*

*Door de situering van de woningen op grote diepte, ontstaan er ruime voortuinen en wordt er een grote afstand gecreëerd tussen de woningen en de achterste perceelgrens van de bestaande woningen in de Zandstraat. Het ontwerp respecteert maximaal de beleving in de diepe achtertuinten van de woningen in de Zandstraat.*

*Er zijn geen mogelijke hinderaspecten van inkijk of aantastingen van de privacy van de respectievelijke bewoners, omdat het ontwerp voorziet een grote afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens van de woningen in de Zandstraat (14,38 m voor de dichtsbijliggende woning nr.4 (13,44 m voor de garage); d.i. meer dan de gangbare 10,00 m, en een nog grotere afstand t.o.v. de achtergevel van de woningen in de Zandstraat (min. 40,00 m).*

*Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat de toegangsweg dient uitgevoerd zoals overeengekomen met de brandweer en dat aan de toegangsweg duidelijk dient vermeld te worden dat het gaat om een private weg. Tevens dient als last gekoppeld te worden aan deze vergunning dat een bijdrage een bijdrage van 38.500 euro gestort moet worden aan de gemeente.*

*...*

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid betreft**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen motiveren hun belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij zijn de eigenaars van het terrein dat gelegen is achter de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en vrezen dat de bestreden beslissing een latere ontwikkeling van hun gronden hypothekeert. De toegangsweg die wordt voorzien kan immers niet dienen om het terrein van de verzoekende partijen te ontsluiten aangezien het een private weg betreft, die te smal en doodlopend is. De verzoekende partijen lijden dus toegangsverlies want een mogelijke alternatieve ontsluitingsweg is hypothetisch.



Daarenboven grenzen de voorziene tuinen aan het terrein van de verzoekende partijen waardoor zij inkijk vrezen op de latere ontwikkeling van hun terrein.

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Volgens de tussenkomenende partij hebben de verzoekende partijen geen recht op ontsluiting via haar perceel. Het bezwaar van de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek over het verlies aan ontsluiting werd verworpen met een verwijzing naar het BPA 'De Biesten' dat in drie ontsluitingen voorziet. Wat de inkijk betreft, stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen dit nadeel niet aannemelijk maken.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat uit de luchtfoto blijkt dat de bestaande toegangsweg te smal is voor een goede ontsluiting. Zij wijzen er ook op dat de tussenkomenende partij niet betwist dat de ontsluiting van het terrein van de verzoekende partijen gehypotheciseerd wordt door de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen benadrukken dat de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied in gevaar wordt gebracht door de voorliggende aanvraag. Aangezien de verzoekende partijen eigenaars zijn van een deel van dit achterliggende gebied, beschikken zij over het vereiste belang. De verwijzing naar de ontsluiting uit het BPA 'De Biesten' gaat volgens de verzoekende partijen niet op aangezien dit om een oud BPA (van 1973) gaat dat louter voorziet in een bestemming en geen praktische uitwerking bevat.

Wat de hinder door inkijk betreft, antwoorden de verzoekende partijen dat hun eigendom gelegen is in woongebied waardoor het in de toekomst ontwikkeld zal worden. Zij kunnen nu reeds opkomen tegen mogelijke hinder.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij, als eigenaar van het naburig perceel, hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, onder meer de beperking van de ontsluitingsmogelijkheden van hun terrein en de mogelijke inkijk op hun eigendom ten gevolge van de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing vergund zijn.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad verworpt de exceptie van de tussenkomenende partij.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.25 VCRO, van de artikelen 42 en 43 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, van artikel 135 van de Nieuwe

Gemeentewet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat zonder afdoende motivering een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor een project met nieuwe wegenis zonder voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad omtrent de zaak der wegen. Zij betwisten het privaat karakter van de aan te leggen wegenis, waarvan volgens hen het (semi-)openbaar karakter vaststaat.

De verzoekende partijen merken onder meer op dat er geen gemeenschappelijk depot voor vuilnis aanwezig is aan de Zandstraat en dat de toegangsweg ter hoogte van de Zandstraat initieel niet zou worden afgesloten. De door de verwerende partij in de vergunning opgenomen voorwaarde (aanduiden van het privaat karakter van de weg) doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de plannen het en concept van het geheel niet opgevat is als een werkelijke private weg voor een beperkt aantal woningen. De plannen vermelden enkel het woordje '*private toegangsweg*' en het woordje '*brievenbussen*'. Er wordt niets voorzien omtrent de huisvuilophaling en daarenboven is het ook niet duidelijk op welke manier de nutsleidingen en tellers zullen geregeld worden. Dergelijke elementen zijn nochtans essentieel om te kunnen spreken van een private weg.

Volgens de verzoekende partijen is er geen sprake is van een (beperkt) woonerf met een private toegangsweg, maar wel van een verdoken (grotere) verkaveling met (openbare) wegenis: het is duidelijk de bedoeling in een tweede fase ook het meer noordelijk deel van de eigendom te ontwikkelen en te laten aansluiten op de thans reeds aan te leggen '*private*' wegenis. Zij verwijzen hiervoor naar de eerdere aanvragen voor het totaalproject alsook naar de configuratie ter hoogte van de wegenis, waar duidelijk ruimte is gelaten om er ook de volgende fase op te laten aansluiten.

De verzoekende partijen stellen dat onmogelijk kan voorgehouden worden dat de weg in de nabije toekomst –wanneer ook fase 2 (voor allicht nog eens 4 woningen) op die weg zal worden aangesloten– het vermeende private gebruik zal behouden, nog gezwezen over de (gehypothekeerde) ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggende gebied dat eigendom is van de verzoekende partijen. In de mate dat de tussenkomen partij voorhoudt dat het project de ontsluiting van de eigendom van de verzoekende partijen naar de Zandstraat niet hypothekeert, klemmt het zogenaamde private karakter van de thans voorziene weg des te meer.

De verzoekende partijen menen dat met deze vierde, opgesplitste aanvraag met zogenaamde private wegenis, artikel 4.2.25 VCRO onwettig omzeild wordt. Gelet op het (semi-)publieke karakter van de voorziene wegenis moest deze aanvraag voorafgaandelijk voorgelegd worden aan de gemeenteraad, wat niet is gebeurd. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft omstandig op deze legaliteitsbelemmering gewezen. De opgelegde voorwaarde dat een bordje met private weg wordt aangebracht en dat de plannen voorzien in een plaats voor brievenbussen aan de openbare weg voldoet niet als motivering ter weerlegging van de opgeworpen wettigheidskritiek.

2.

De verwerende partij verwijst naar haar motivering in de bestreden beslissing en stelt dat de weg op de plannen beschreven staat als een private toegangsweg. De plaats voor de brievenbussen bevindt zich aan de openbare weg en niet ter hoogte van de woningen. De stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de toegangsweg niet wordt afgesloten met hekken aan de kant van de openbare weg is volgens de verwerende partij louter opgeworpen zonder enige motivering. Volgens de verwerende partij is het doorslaggevend argument het gebruik van de weg. De toegangsweg geeft niet uit op andere wegen en zal enkel gebruikt worden door de bewoners van de woningen. Zij heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat het om een private toegangsweg gaat en dat er geen voorafgaandelijke gemeenteraadsbeslissing nodig was.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de aanvraag een woonerfproject betreft waarbij de bouwheer instaat voor de realisatie van de woningen en waarbij een private oprit wordt aangelegd tot aan de openbare weg. Er is geen sprake van een verkaveling.

Het gebruik van de weg is het doorslaggevend criterium om te bepalen of er sprake is van een private of publieke wegenis. De verzoekende partijen laten na om aan te tonen dat de weg een publiek karakter zou hebben. De toegangsweg is niet meer dan een private toegangsweg voor het private woonerf. Deze weg, die verhard wordt met dolomiet, heeft geen bestemming tot openbaar gebruik en is bijgevolg geen wegenis met openbaar karakter. Volgens de tussenkomenende partij is het afsluiten van de private weg van de openbare weg geen doorslaggevend criterium.

Dat de toegangsweg in de toekomst gebruikt zal worden om het achterliggende terrein te ontsluiten is volgens de tussenkomenende partij geen argument om het private karakter van de weg te ontkennen. Het betreft immers een toekomstige en onzekere gebeurtenis. De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd.

4.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen er op dat er (behalve de aanduiding op de plannen en de brievenbussen aan de Zandstraat) geen indicatie is dat het om een private weg gaat. De verzoekende partijen stellen dat de weg niet kan afgesloten worden en dat alle aansluitingen aan de private weg voorzien zijn. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft terecht geoordeeld dat het om een openbare weg gaat, minstens dat er sprake is van een semi-openbare weg.

Daarenboven is de aanvraag niet opgevat als een woonerf, maar als een bouwproject met afzonderlijke percelen zonder ook maar één gemeenschappelijk deel.

De bestreden beslissing bevat geen afdoende motivering om te oordelen dat er sprake is van een private wegenis.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De gedingvoerende partijen zijn het niet eens over het statuut dat moet verleend worden aan de aan te leggen wegenis. Volgens de verzoekende partijen gaat het over wegenis met een semi-openbaar karakter, zodat de gemeenteraad overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO voorafgaand aan de vergunning een beslissing over de wegenis moet nemen. De verwerende en de tussenkomenende partijen stellen dat het louter gaat over een private toegangsweg die het privaat woonerf ontsluit, zodat geen voorafgaande beslissing van de gemeenteraad nodig is.

Met artikel 44 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, is een artikel 4.2.25 VCRO ingevoegd, dat bepaalt:

*“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.*

*Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of*

*de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.”*

Uit de memorie van toelichting blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is om de bevoegdheid van de gemeenteraad te bevestigen wat betreft de aanleg, wijziging en uitrusting van gemeentelijke wegen, en dit ook toe te passen op aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen (*Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, 2371/1, 30-31*).

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet dus duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

De vraag of de in de aanvraag voorziene wegenis een (semi-) openbare bestemming zal krijgen, is een feitenkwestie en moet beoordeeld worden aan de hand van de feitelijke gegevens van het dossier. De Raad kan zijn beoordeling over die feiten niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar moet wel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

*De bestreden beslissing motiveert het privaat karakter van de wegenis als volgt:*

*“Appellant stelt dat de nieuw aan te leggen gezamenlijke oprit naar de ontworpen woningen een volledig privaat karakter zal krijgen. Dit blijkt onder meer uit de plannen, die voorzien in een plaats voor de brievenbussen van deze woningen aan de openbare weg.*

*In dat geval is, gelet op de rechtspraak van de Raad van State (Arresten Raad van State nrs. 172.771, van 26 juni 2007, 87.737 van 31 mei 2000, 138.271 van 09 december 2004, 65.228 van 14 maart 1997, 87.556 van 24 mei 2000, 189.815 van 27 januari 2009), geen uitspraak van de gemeenteraad nodig omtrent de voorziene wegenisaanleg. Deze komt immers niet tot de gemeentewegen te behoren. Om dit gegeven nog te versterken dient ter hoogte van de aansluiting van de gezamenlijke oprit op de openbare weg duidelijk vermeld te worden dat het gaat om een private weg*

De Raad kan, zoals hoger vermeld, slechts rekening houden met de motieven die in de bestreden beslissing vermeld worden. Vermits de verwerende partij op dit punt afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en aldus een niet-evidente beslissing neemt, dient zij des te zorgvuldiger te motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt hierover het volgende:

*“Er dient vastgesteld dat de wegenis in voorliggende aanvraag toegang zal bieden tot 4 woongelegenheden. Brievenbussen en tellers worden aan de straatzijde voorzien. Echter blijkt niet uit de plannen dat de toegangsweg aan de straatzijde zou worden afgesloten door een hekken. De wegenis zal vrij toegankelijk zijn.*

*In de toekomst is bovendien niet uitgesloten dat ook het meer noordelijk deel van het perceel zal worden bebouwd; waarbij ook deze nieuwe woningen zullen ontsloten worden via de wegenis.*

*Minstens dient geoordeeld dat de wegenis een semi-openbaar karakter zal kennen. De aanvraag dient dus voorgelegd te worden aan de gemeenteraad, zo het vergunningsverlenend bestuursorgaan zou oordelen dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.*

4.

De Raad kan op basis van de feitelijke gegevens van het dossier niet met zekerheid afleiden welke functie de aan te leggen wegenis zal krijgen die toegang verschaft tot de vier op te richten woningen. De vermelding ‘private toegangsweg’ en ‘brievenbussen’ uitgezonderd, blijkt uit de aanvraagplannen niets omtrent de functie van deze wegenis. Zo wordt niet geduid hoe en waar exact die brievenbussen zullen komen, hoe het zit met de huisvuilophaling, de mogelijke toegang voor derden en de aanleg van de nutsleidingen en straatverlichting. Nochtans zijn deze gegevens essentieel om te beoordelen of het effectief gaat om een private weg. De beoordeling hiervan is immers een feitenkwestie die uit de concrete gegevens van het dossier moet blijken.

Bovendien wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op de mogelijke ontsluiting van het noordelijk deel van het perceel, dat wellicht via dezelfde wegenis zal moeten ontsluiten. De verwerende en de tussenkomende partij beschouwt zulks ten onrechte als een loutere onzekere en toekomstige gebeurtenis. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar houdt immers rekening met de voorafgaande geweigerde aanvragen tot verkavelingsvergunning voor het volledige perceel, waaruit niet kennelijk onredelijk afgeleid wordt dat de huidige aanvraag tot privaat woonerf mogelijk slechts een eerste stap is naar een volledige bebouwing van de terreinen eigendom van de tussenkomende partij.

De Raad is in elk geval van oordeel dat de verwerende partij zich in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en met het oog op een zorgvuldige feitenvinding en onderzoek zich de vraag dient te stellen hoe de volledige ontsluiting van het achterliggend gebied, dat ook woongebied is, zal dienen te gebeuren. De Raad verwijst hiervoor tevens naar de beoordeling die gemaakt wordt in het kader van het derde middel. Zulks impliceert noodzakelijk dat dient bekeken te worden of de huidige te voorziene ontsluitingsweg *hic et nunc* niet reeds moet aangelegd worden teneinde een ordentelijke inrichting van het volledige achterliggend gebied te bewerkstelligen, in welk geval de functie van de aan te leggen wegenis veel verder strekt dan een louter private toegang tot vier woningen. Dit is des te meer zo nu de plannen veeleer lijken aan te geven dat het gaat over de oprichting van vier afzonderlijke woningen met eigen oprit en zonder duidelijke binnenruimte, zoals dit klassiek het geval is bij een woonerf. In de mate dat mogelijke andere ontsluitingsmogelijkheden bestaan voor de verdere ontwikkeling van het achterliggend gebied dat eveneens woongebied is, dient de verwerende partij dit minstens te verduidelijken, teneinde aan te tonen dat het voorliggend project de toekomstige ontsluiting van het achterliggend woongebied niet in het gedrang brengt.

De Raad is bijgevolg van oordeel dat de bestreden beslissing op dit punt niet getuigt van een zorgvuldig onderzoek en de motieven weergegeven in de bestreden beslissing deze niet of minstens niet afdoende schragen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## B. Derde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b), tweede lid en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij zich in hoofdzaak beperkt tot algemene stijlformules die geen concrete beoordeling inhouden van de inpassing van het project in de omgeving. De enige 'beoordeling' beperkt zich ertoe te stellen dat er voldoende afstand is tot de woningen langs de Zandstraat en er om die reden geen problemen zullen zijn. Deze zeer summiere beoordeling kan geenszins volstaan, des te meer omdat zij afwijkt van het ongunstig verslag door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Bovendien gaat het over een project in tweede bouwzone.

De verzoekende partijen stellen ook dat dat hetgeen voorgesteld wordt slechts een gedeeltelijke invulling van dit terrein betreft zonder dat duidelijkheid gebracht wordt over wat er met de rest van het gebied zal gebeuren. Zij stellen dat een dergelijke aanpak een beoordeling van de ruimtelijke impact van de totaliteit van de geplande werken onmogelijk maakt. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft dit opgemerkt. De verwerende partij gaat hier volledig aan voorbij alsook aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende gebied dat eigendom is van de verzoekende partijen. Volgens de verzoekende partijen hypothekeert de bestreden beslissing een latere ontwikkeling van hun gronden en van de achterliggende percelen. De voorziene private wegenis bestaat uit een 'afgeplatte' pijpenkop die geen enkel raakpunt heeft met de achterliggende percelen van de verzoekende partijen. Het is onwaarschijnlijk dat naast deze zgn. 'private weg' (die eigenlijk geen private weg is en aan de gemeenteraad had moeten voorgelegd worden) een eigenlijke ontsluitingsweg zal kunnen aangelegd worden voor de gronden die eigendom zijn van verzoekende partijen, zeker gelet op de tweede fase die zal aansluiten op het thans vergund project. Indien de bestreden vergunning wordt gerealiseerd, zullen de verzoekende partijen ernstige hinder ondervinden bij het ontwikkelen van hun gronden. De enige bestaande toegang naar hun terrein is te smal voor de aanleg van een weg voor autoverkeer: het is een smalle toegangsweg van 4 meter breed verbonden met de Zandstraat. Een mogelijke alternatieve wegontsluiting over andere percelen is volgens hen hypothetisch. De bestreden beslissing kadert niet in een globale visie op de ontwikkeling van het volledige gebied, integendeel: de configuratie van de bestreden beslissing (en allicht ook van de volgende fase) is louter gericht op het maximaliseren van de ontwikkeling van het eigen terrein van de tussenkomende partij. De goede ruimtelijke ordening wordt hierdoor in het gedrang gebracht doordat geen globale visie meer kan ontwikkeld worden voor het volledige grotendeels achterliggende woongebied, onder meer wat het wegenpatroon en het aantal noodzakelijke toegangswegen betreft.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de percelen gelegen zijn in woongebied en in een binnengebied achter de noord-zuid gerichte lintbebouwing van de Zandstraat. De lintbebouwing wordt gekenmerkt door woningen met één bouwlaag onder zadeldak, waarbij onder het zadeldak meestal ook nog een woonlaag is voorzien.

De verwerende partij meent dat zij in alle redelijkheid kon oordelen dat het gekozen gabariet met ruim dakvolume in overeenstemming is met het karakter, de schaal en de aard van de omliggende bebouwing. Zij stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn andersluidend advies op dat punt zelf niet motiveert en niet verduidelijkt welke aspecten van de beoogde woningen nu juist leiden tot deze bewering en de beoordeling dat deze bebouwingsvorm zal leiden tot een te zware visuele impact en hinderaspecten.

Wat de visuele impact betreft, verwijst de bestreden beslissing naar de nokhoogte die niet hoger is dan die van de omliggende bebouwing en stelt dat er nog steeds doorkijk mogelijk is naar achter vanaf de lintbebouwing, aangezien de garage een laagbouw betreft en het hoofdvolume smal is. Aangaande de inkijk en privacy wordt gewezen op de grote afstand tussen de beoogde woningen en de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen in de Zandstraat (minstens 14,38 meter) en de grote afstand ten opzichte van de achtergevels van de woningen in de Zandstraat (minimum 40 meter). Gelet op deze afstanden kon de verwerende partij terecht oordelen dat de aanvraag geen mogelijke hinderaspecten van inkijk of aantastingen van de privacy veroorzaakt.

De verwerende partij stelt nog dat uit de bouwplannen blijkt dat de aanvraag de ontwikkeling van het overige deel van het terrein van de tussenkomende partij niet belemmert. De afgeplatte pijpenkop heeft geen enkel raakpunt met de achterliggende percelen van verzoekers, maar zulks houdt volgens de verwerende partij niet in dat er geen ontsluiting mogelijk is van het achterliggende gebied. Er is nog steeds een doorsteek mogelijk van de Zandstraat zodat de toekomstige ordening van het achterliggend gebied niet onmogelijk gemaakt.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer summier is opgesteld, dat het nauwelijks kan begrepen worden en dat het zelf niet afdoende gemotiveerd is. De bestreden beslissing bevat daarentegen een concrete motivering over de hoogte ten aanzien van de omgeving, de visuele hinderaspecten, de oriëntatie en het uitzicht.

Verder overweegt de tussenkomende partij dat een ruimtelijke ontwikkeling altijd gradueel gebeurt zodat bij een verdere invulling telkens rekening gehouden wordt met wat bestaand is. Niets belet dat nu een deel van een bepaald perceel ontwikkeld wordt (zoals *in casu*) om dan eventueel later de rest van het perceel te ontwikkelen, waarbij dan met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening rekening zal moeten gehouden worden met de reeds bestaande toestand (met name het reeds ontwikkelde gedeelte). De formele motiveringseis houdt niet in dat moet gemotiveerd worden buiten de grenzen van hetgeen de aanvraag omvat. Er moet enkel gemotiveerd worden over de aanvraag zelf en de impact die die aanvraag kan hebben.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partijen eigenaars zijn van percelen die gelegen zijn in een gebied dat geordend is door een bijzonder plan van aanleg. Het gaat dus niet over achtergelegen gronden die nog moeten ontwikkeld worden, het gaat over nog onbebouwde percelen die overeenkomstig het bijzonder plan van aanleg moeten gerealiseerd worden. Hoe de ontwikkeling moet gebeuren ligt vast in een plan van aanleg dat verordenende kracht heeft en waar niet zomaar kan van afgeweken worden. In de bestreden beslissing wordt het antwoord van het college van burgemeester en schepenen opgenomen op een bezwaar van verzoekers, waarin uitdrukkelijk en terecht gesteld wordt dat tussenkomende partij geen rekening moet houden met de percelen die gelegen zijn in het bijzonder plan van aanleg omdat dit plan voorziet in drie mogelijke ontsluitingen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht als uitgangspunt neemt dat in de tweede bouworde

omzichtig moet worden omgesprongen met bebouwing. In zijn beoordeling stelt hij vervolgens dat een dergelijk ruim dakvolume alsook het feit dat de woningen zijn opgericht tot op de perceelsgrens niet in overeenstemming is met de omliggende bebouwing, noch met een gangbare bebouwing in tweede bouwzone. Ook het feit dat slechts een gedeeltelijke invulling van het terrein wordt voorzien zonder totaalvisie is naar het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenselijk nu een totale beoordeling hierdoor onmogelijk wordt gemaakt.

De lezing van de bestreden beslissing leert volgens de verzoekende partijen dat er geenszins ingegaan wordt op de argumentatie omtrent het omvangrijk dakvolume. In de motivering wordt eenvoudig gesteld dat het dakvolume wel inpasbaar is en wordt het project zelfs compleet foutief bestempeld als een *'laagbouw'*.

Wat de bebouwing tot op de perceelsgrens betreft alsook de afstand van amper drie meter tussen elke woning wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing. De vaststelling dat de woningen tot op de perceelsgrens opgericht worden, vormt volgens de verzoekende partijen nochtans een breekpunt voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hierop wordt in de bestreden beslissing niet geantwoord. Ook de even pertinente opmerking dat geen totaalinrichting van het perceel wordt voorzien, waardoor het niet mogelijk is om een goede beoordeling te maken, wordt over het hoofd gezien.

De verzoekende partijen argumenteren nog dat in de mate dat er al bijkomende motivering verstrekt is, dit enkel de vaststelling betreft dat het project ver genoeg verwijderd is van de bebouwing van de Zandstraat om inkijk en privacy te garanderen. Enige beoordeling ten aanzien van de woningen onderling (die tot op de perceelsgrens zijn voorzien) of ten aanzien van het achterliggende woongebied, ontbreekt. Deze afweging wordt nochtans wel gemaakt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen viseren de deugdelijkheid van het onderzoek door de verwerende partij naar de goede ruimtelijke ordening en stellen in essentie, tevens met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing beperkt is tot algemene stijlformules die geen concrete beoordeling inhouden van de inpassing van het project in de omgeving. Zij bekritisieren tevens het feit dat slechts een gedeeltelijke invulling van het terrein wordt voorzien zonder totaalvisie op het nog te ontwikkelen achtergebied, zowel het noordelijk deel eigendom van de tussenkommende partij zelf, als de percelen eigendom van de verzoekende partijen, die alle in woongebied liggen. Zij stellen ook dat het project woningen in tweede bouwlijn voorziet, zodat de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger dient beoordeeld te worden met betrekking tot mogelijke hinderaspecten.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.



De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

3.

De Raad stelt vooreerst vast dat de vergunningsbeslissing afwijkt van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij neemt hiermee een niet-evidente beslissing zodat zij haar andersluidende beoordeling des te zorgvuldiger moet motiveren en concreet moet aangeven waarom zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt er op gewezen dat het project de oprichting van woningen in tweede bouwlijn impliceert, zodat de goede ruimtelijke ordening met des te meer zorg dient beoordeeld te worden. De Raad sluit zich bij deze visie aan. De oprichting van vrijstaande eengezinswoningen achter een bestaande lage lintbebouwing maakt de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving niet evident zodat mogelijke hinderaspecten ten aanzien van de aanwezige bebouwing concreet en zorgvuldig moeten nagegaan worden.

Met de verwerende en de tussenkomende partij kan weliswaar aanvaard worden dat ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet echt uitblinkt in een concrete beoordeling. Zulks houdt evenwel niet in dat de verwerende partij zich aan hetzelfde euvel mag bezondigen. De verwerende partij dient aan te tonen dat zij de goede ruimtelijke ordening zelf concreet heeft onderzocht en hierbij rekening houdt met de voor de aanvraag relevante decretale waarderingscriteria opgenomen in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De motivering *“Het gekozen gabariet, met ruim dakvolume, en de bouwwijze, waarbij de gebouwen ingeplant worden tot op de perceelsgrens, worden in overeenstemming bevonden met het karakter, de schaal en de aard van de omliggende bebouwing. De voorgestelde bebouwingsvorm vormt op deze plek een kwalitatieve invulling die niet zal resulteren in hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.”*, is slechts een loutere negatie van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook de stelling dat *“Het voorgestelde ontwerp houdt rekening met de bestaande omgevende bebouwing en komt voor vergunning in aanmerking. Het beoogde ontwerp wordt voldoende inpasbaar bevonden binnen de omgeving.”*, komt niet verder dan een loutere stijlformule.

In de mate dat de navolgende passages van de bestreden beslissing al zouden kunnen geïnterpreteerd worden als een meer concrete invulling van haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, is de Raad van oordeel dat deze de bestreden beslissing op dat punt niet kunnen schragen. De nokhoogte van de woningen is bepaald op meer dan 9 meter, zodat in alle redelijkheid niet kan gesteld worden dat er geen visuele impact zal zijn met de enkele verwijzing naar de *“laagbouw van de garages”*. De verwerende partij lijkt in de beslissing ook geen rekening gehouden te hebben met het gegeven dat de vier woningen amper op 3 meter afstand van elkaar worden ingeplant, zodat de *“brede doorkijk naar achter”* minstens in vraag kan gesteld worden, temeer nu aangegeven wordt dat de op te richten woningen een *“opvallend ruim dakvolume”* zullen hebben met een dakhelling aan de zuidelijke zijde van 75 °.

De Raad stelt tevens vast dat de toekomstige ontwikkeling van het voorlopig nog braakliggend woongebied in het noordelijk deel en het achterliggend nog te ontwikkelen woongebied eigendom

van de verzoekende partijen in de beoordeling wordt betrokken wordt. In de mate dat met het voorliggend bouwproject een relatief klein binnengebied wordt aangesneden, vereist de goede ruimtelijke ordening naar het oordeel van de Raad dat bij de inpasbaarheid in de omgeving niet alleen de onmiddellijke omgeving, beperkt tot het eigen te ontwikkelen gedeelte wordt afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening, maar dat ook rekening gehouden wordt met de ruimere omgeving, in dit geval het nog te ontwikkelen noordelijk deel en het achterliggend woongebied. De Raad is van oordeel dat hierbij tenminste moet nagegaan worden of de voorgestelde configuratie met inbegrip van de voorziene ontsluiting geen hypotheek legt op de toekomstige ontsluiting van deze gebieden. De stelling van de tussenkomende partij dat de goede ruimtelijke ordening gradueel moet beoordeeld worden en dat toekomstige ontwikkelingen zullen moeten aansluiten op de op dat ogenblik bestaande toestand, kan tot op zekere hoogte aanvaard worden, mits het voorgesteld project een ordentelijke ontsluiting en ontwikkeling van deze gebieden niet bij voorbaat onmogelijk maakt of zwaar hypothekeert. De Raad stelt vast dat een dergelijke afweging in de bestreden beslissing volledig ontbreekt. De *post factum* motivering van de verwerende en de tussenkomende partij in hun nota's kan de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing op dat punt niet remediëren. De mogelijkheden voor een toekomstige ontsluiting van de nog te ontwikkelen gebieden blijft overigens ook in de voor de Raad voorgebrachte nota's erg vaag en laten evenmin toe met zekerheid of tenminste met voldoende waarschijnlijkheid te bevestigen dat er door het huidig voorgesteld en beperkt project in een binnengebied geen hypotheek zal gelegd worden op de ontwikkeling van de ruimere in de omgeving nog te ontwikkelen woongebieden.

De Raad besluit dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening met schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO onvoldoende zorgvuldig is beoordeeld en de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende gemotiveerd is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Tweede middel**

Het middel wordt niet verder onderzocht omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Annie BOSSCHEM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 juni 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van vier woningen en slopen van 2 gebouwen op de percelen gelegen te 9810 Nazareth (Eke), Zandstraat z.n. en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 762G en 762H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 september 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH