

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0525
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0642/A

Verzoekende partijen	1. de heer Nikolaas HUYGENS 2. mevrouw Marieke FORTUIN vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 28 oktober 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 32 erkende assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal op de percelen gelegen te 9550 Steenhuize-Wijnhuize (Herzele), Tolstraat 11a met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 1186D, 1186E, 1186F en 1187A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 december 2017.

Advocaat Joachim GYLLINCK *loco* advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij.

2.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met 21 levensloopbestendige appartementen werd op 8 september 2010 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen en op 27 januari 2011 door de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 10 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van 20 fruitbomen.

Een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met 21 levensloopbestendige appartementen werd op 14 juni 2011 stilzwijgend geweigerd door het college van burgemeester en schepenen, maar op 20 oktober 2011 verleend door de verwerende partij in graad van beroep. Deze beslissing werd vernietigd door de Raad met het arrest van 4 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0560.

2.

De aanvrager dient op 14 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 32 erkende assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente ruimte” op de percelen gelegen te 9550 Steenhuize-Wijnhuize (Herzele), Tolstraat 11a.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 juli 2015 tot en met 21 augustus 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert op 17 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke brandweer van Herzele adviseert op 16 september 2015 voorwaardelijk gunstig.

De Watergroep Gent adviseert op 28 september 2015 gunstig.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 22 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Het college beslist:

“
...

Toetsing aan de ruimtelijke ordening

Gelet op de ligging van de percelen en de bestemmingen van het gebied, de bij de aanvraag gevoegde motivatie en de plaatselijke perceelstoestand;

Gelet op de elementen van de ingewonnen adviezen;

Gelet op het resultaat van het gehouden openbaar onderzoek;

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid: de ingediende aanvraag is functioneel inpasbaar in het bestaande bebouwde omgevingspatroon.*
 - Mobiliteitsimpact: er is voldoende parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein.*
 - Schaal: het ingediende project is qua schaal inpasbaar in de context van het omliggende bebouwingsbeeld (zie beschrijving van de aanvraag en de omgeving).*
 - Ruimtegebruik en bouwdichtheid: het voorgestelde project is ruimtelijk verenigbaar met de directe woonomgeving.*
 - Visueel-vormelijke elementen: de aanvraag is visueel-vormelijk in overeenstemming met de nabije omgeving.*
 - Cultuurhistorische aspecten : /*
 - Bodemreliëf: het bestaande bodemreliëf blijft nagenoeg behouden;*
- Aangezien de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, is voorliggend project voor vergunning vatbaar;*
- ...

Algemene conclusie:

Het college van burgemeester en schepenen kan de stedenbouwkundige vergunning voor de erkende assistentiewoningen rechtstreeks verlenen onder de volgende voorwaarden:

- het moet gaan over erkende assistentiewoningen;*
- de brandweg in het agrarisch gebied dient waterdoorlatend te zijn en mag niet toegankelijk zijn voor de dagelijkse circulatie van gemotoriseerd verkeer van bewoners en bezoekers. Er dienen wegneembare paaltjes te worden gezet op het einde van de bouwzone een groenplan van de uit te voeren werken in het agrarisch gebied moet worden voorgelegd aan de milieudienst alvorens de werken in die zone te starten*
- de aannemer zal alvorens de werken aan te vatten een bodemsonderingsonderzoek laten uitvoeren waaruit zal moeten blijken dat de draagkracht van de grond voldoende is voor de oprichting van het project.*
- de uitgebrachte adviezen zijn op te volgen.*

”
...

Tegen deze beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 8 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 februari 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De aanvrager heeft een replieknota ingediend op 15 februari 2016.

Na de hoorzitting van 16 februari 2016 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 25 februari 2016 om het beroep van de Leidend ambtenaar onontvankelijk te verklaren, het beroep van de verzoekende partijen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.5 De juridische aspecten

2.5.1 Ontvankelijkheid

...

2.5.2 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 principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven voor wat betreft het gebouw dat binnen het woongebied met landelijk karakter gelegen is.

De ondergrondse parkeergarage is evenwel gelegen tot tegen de grens met het achterliggend agrarisch gebied. Het gebouw zelf staat op slechts 2,5m van de grens met het agrarisch gebied.

Dit kan niet aanvaard worden: aangezien er op het terrein zelf geen ruimte meer overblijft voor de realisatie van een tuin zal de bij dergelijke complexen gangbare tuin in het agrarisch gebied aangelegd worden, wat de facto zal resulteren in de vertuining van het agrarisch gebied.

Een dergelijke vertuining is strijdig met de geldende bestemming en valt niet binnen het toepassingsgebied van enige afwijkingsbepaling.

Binnen de woonzone dient een voldoende bouwvrije strook voorzien te worden om een kwalitatieve buffer te realiseren naar het achterliggende agrarisch gebied, een afstand die in verhouding staat tot de hoogte van het op te richten gebouw.

In het agrarisch gebied worden bijkomend een wadi, een brandweg en zonnetrackers ingepland.

Wat betreft de zonnetrackers kan toepassing worden gemaakt van art. 4.4.9. De overige constructies in functie van de assistentiewoningen dienen zich binnen het woongebied met landelijk karakter te bevinden.

De aanvraag is bijgevolg niet voor vergunning vatbaar.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 32 assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal. Deze aanvraag is qua programma nog

zwaarder dan de vorige aanvragen voor het oprichten van een meergezinswoning met 21 levensloopbestendige appartementen, waarbij de laatste vergunde aanvraag nog steeds aanhangig is bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

Het project is gesitueerd in een lintvormige uitloper vanuit de kern van de deelgemeente Steenhuize-Wijnhuize, op ongeveer 500 meter van die kern. In de directe omgeving bevinden er zich geen meergezinswoningen, maar eerder kleinschalige eengezinswoningen. De omgeving is bijzonder landelijk. Langs het perceel loopt een voetweg en op het perceel bevindt er zich een hoogstamboomgaard.

De voorziene functie is op zich verenigbaar met deze omgeving. Er dient evenwel te worden nagegaan in hoeverre het voor deze functie gewenste bouwprogramma op kwalitatieve ingepast geraakt op dit terrein binnen deze omgeving.

Het project benut de volledige diepte van het landelijk woongebied. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 45m en wordt tot bijna tegen de grens met het agrarisch gebied opgericht. Er bestaan geen precedents in de omgeving met dergelijke bouwdiepte. Het woonzorgcentrum in een voormalige rijkswachtkazerne aan de linkerkant van de bouwplaats bestaat uit 3 evenwijdig achter elkaar ingeplante volumes. Hier is dus geen sprake van een imposant volume langsheen de perceelsgrens. Het achterste volume heeft een achtergevel die 6m minder diep komt dan de achtergevel van het geplande bouwwerk. Bovendien is dit achterste volume aan die zijde beperkt tot één bouwlaag met een dakverdieping. Het ontworpen gebouw komt dus dieper en hoger dan het aanpalend gebouw, en dit over één groot volume. Het linksaanpalende gebouw is dan ook geen referentie om voorliggend grootschalig project te verantwoorden. De oude schuur rechts kan evenmin als precedent gelden. Die schuur is lager en veel minder diep dan het thans geplande gebouw. Bovendien bevinden er zich geen ramen in de gevel die uitzicht geven op het aanpalende perceel.

Het project voorziet in 5 volwaardige bouwlagen, heeft een volume van 12 012m³, en komt zo imposant over. Ook hiervoor is er geen precedent in de omgeving.

Op een diepte van 50m vanaf de rooilijn worden bouwvrije stroken van slechts 6 tot 8 m gevrijwaard t.o.v. de aanpalende percelen. De zijgevels zijn ter hoogte van de achterste grens maar liefst 17,4m hoog, met 5 volwaardige bouwlagen. In die zijgevels zitten over de volledige oppervlakte ramen die uitkijken op de aanpalende percelen. De ramen van de derde en vierde bouwlaag bevinden zich op een hoogte van 11m, en komen dus boven de nok van de rechtsaanpalende schuur uit. Een dergelijke inkijk is geen normale burenhinder in deze omgeving.

De woning rechts heeft 2 bouwlagen en een dak waaronder zich geen volwaardige bebouwing bevindt. Het rusthuis aan de linkerkant heeft twee bouwlagen onder een dak dat evenmin bewoonbaar is. Dit is de typologie die in de omgeving het vaakst voorkomt: één of 2 bouwlagen met een zadeldak, dat bij 2 bouwlagen doorgaans niet bewoonbaar is.

Geen enkel element uit de onmiddellijke omgeving verantwoordt bijgevolg het oprichten van een grootschalige 'meergezinswoning' in een dergelijke landelijke omgeving.

Ten opzichte van de links en rechts aanpalend percelen wordt vastgesteld dat quasi de volledige breedte van de bouwvrije stroken ingenomen wordt door een brandweg en parkeerplaatsen. Op die manier blijft geen ruimte over om een ingroening te gaan

realiseren. Er dient geconcludeerd worden dat de beoogde bouwvrije stroken niet zullen volstaan om tot een kwalitatieve ingroening van het project te komen.

De breedte van de bouwvrije stroken staan overigens totaal niet in verhouding tot de hoogte van het gebouw. Door op zo'n korte afstand van de perceelsgrenzen met dergelijke hoogte te bouwen neemt de impact op de aanpalende percelen onaanvaardbare proporties aan. Het gegeven dat op het rechts aanpalend perceel een bijgebouw tot tegen de perceelsgrens opgericht is, is niet van die aard dat het de hier voorgestelde bouwhoogte verantwoordt.

De aanvraag is gelegen in 50 m woongebied met landelijk karakter met daarachter agrarisch gebied. De nieuwbouw wordt bijna opgericht tot een bouwdiepte van 50 m van de voorste perceelsgrens, hetgeen stedenbouwkundig onaanvaardbaar is.

Het bouwen tot op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied toont aan dat het achterste terreindeel zal vertuind worden. Het is immers weinig aannemelijk dat een dergelijk imposant complex zonder tuin zal uitgebraat worden. Een vertuining van het in agrarisch gebied gelegen terreindeel kan niet worden aanvaard.

Ten opzichte van het achterliggende agrarisch gebied is het gangbaar dat een bouwvrije strook voorzien wordt met een die in verhouding staat tot de hoogte van hetgeen voorzien wordt. Alle functies die nodig zijn voor de in woongebied met landelijk karakter gelegen bebouwing dienen in die zone kunnen ontwikkeld worden.

Het gegeven dat dat hier niet het geval is duidt mee aan dat de draagkracht van het in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel overschreden wordt, wat terug te leiden is naar een al te zwaar bouwprogramma.

De betreffende 50 m woonzone heeft een oppervlakte van ongeveer 2300m² (44 m op 50 m). Hierdoor wordt een dichtheid bekomen van 139 wooneenheden per hectare, wat de in dergelijke uiterst landelijke woonkernen gangbare dichtheid ruim overstijgt. Een dergelijke mate van verdichting is hier niet wenselijk.

Het ontwerp van dit grootschalige project houdt geen rekening met de typebebouwing in de betrokken landelijke omgeving.

Het project is qua volumes en architectuur in strijd met de overwegende typologie in de omgeving en overstijgt hiermee de draagkracht van deze omgeving.

Er dient besloten dat het op te richten gebouw te grootschalig is, en niet aanvaardbaar is binnen voor dit perceel in een landelijke omgeving, in de rand van deze landelijke kern.

De voorgestelde werken leiden tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving overstijgt, en niet kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, maar deze daarentegen zal verstoren.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de leidend ambtenaar als onontvankelijk dient te worden verworpen.

Het derdenberoep is voor inwilliging vatbaar.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

De verwerende partij verklaart op 24 maart 2016 het beroep van de Leidend ambtenaar onontvankelijk en het beroep van de verzoekende partijen ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“
...

2.4 De natuurtoets

Op het perceel in aanvraag is een hoogstamboomgaard aanwezig. De fruitbomen bestaan enerzijds uit een groep van 7 bomen aan de voorzijde van het perceel. De 2 achterste van die bomen bevinden zich op ongeveer 25m van de straat. Anderzijds bevinden er zich langsheen de linkerperceelsgrens, op een afstand van ongeveer 2m van die grens (en dus van de voetweg), 8 fruitbomen die in lijn zijn aangeplant. De eerste van die rij bevindt zich op een afstand van ongeveer 25m van de straat, en dus halverwege de strook landelijk woongebied.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor de bouw van 32 assistentiewoningen op een wijze die leidt tot de vernietiging van de hoogstamboomgaard die volgens de biologische waarderingskaart biologisch waardevol wordt geacht.

De vergunningverlenende overheid moet op grond van artikel 16 van het natuurbehoudsdecreet erop toezien dat vermijdbare schade aan de natuur niet ontstaat.

Bij voorliggend project kan niet gezegd worden dat de schade aan de hoogstamboomgaard niet vermijdbaar is, aangezien het volledige landelijke woongebied wordt ingenomen.

Uit de samenlezing van artikel 16, §1 van het Natuurbehoudsdecreet en artikel 4.3.1., §2 VCRO blijkt dat, bij een bouwaanvraag die de vernietiging impliceert van biologisch waardevolle vegetaties, de overheid op grond van artikel 16 van het Natuurbehoudsdecreet, zal moeten onderzoeken of de schade aan de vegetaties te vermijden is, en indien dit zo is, zal moeten onderzoeken of de schade kan worden voorkomen, beperkt of hersteld.

De natuurtoets verplicht het bestuur een afweging te maken van de natuurwaarden die verloren gaan door de geplande ingrepen, en de maatregelen die kunnen worden genomen om dit eventueel te voorkomen, wat, aldus artikel 16 van het Natuurbehoudsdecreet, de vorm kan aannemen van voorwaarden, maar ook van een weigering.

Het gehele landelijk woongebied wordt aangesneden op een wijze dat een hoogstamboomgaard verdwijnt. Dit gebeurt door een gebouw met een afwijkende omvang en bouwdiepte. De gewestplanbestemming “landelijk woongebied” kan wel degelijk op een andere, minder schadelijke wijze, worden gerealiseerd. Dit is bijvoorbeeld het geval met de oorspronkelijke verkaveling, waaraan de aanvrager heeft verzaakt.

Vanuit de natuurtoets kan wel degelijk gezegd worden dat een dergelijke schade vermijdbaar is. Met name door de bebouwing minder diep te maken, en te voorzien in een tuinzone achter de woning, waarbij de hoogstamboomgaard behouden kan blijven.

De bestemming “woongebied” brengt niet met zich mee dat de hele zone moet worden bebouwd. Een dergelijke bestemming laat normaal ruimte voor open ruimte die in functie staat van woningen. De huidige aanvraag doet dit niet; de overmatige terreinbezetting leidt ertoe dat meer bomen moeten worden gerooid dan noodzakelijk is om de woonbestemming te realiseren.

De schade is wel degelijk vermijdbaar, en werd niet vermeden. De aanvraag is strijdig met artikel 16 van het Natuurbehoudsdecreet.

2.5 De juridische aspecten

2.5.1 Ontvankelijkheid

Volgens artikel 4.7.21. §4 VCRO dient de indiener van het beroep gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen te bezorgen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn.

Van deze beveiligde zendingen aan de aanvrager en aan het college wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd aan de deputatie.

Mr. Bram Vandromme, optredend als advocaat namens de aanvrager bvba Topwash, gaf te kennen dat de aanvrager geen gelijktijdig afschrift van het beroepschrift ontving.

Uit de stukken blijkt dat beroepinsteller het door de VCRO voorgeschreven gelijktijdig afschrift van het beroepschrift ter attentie van 'Van Liefferinge (Top Wash bvba)' naar het adres 'Verbondenenstraat 9 in Geraardsbergen' verstuurd. Een bewijs van deze aangetekende zending werd bij het beroepschrift gevoegd.

Aldus werd het afschrift niet verstuurd naar het juiste adres van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, zijnde de bvba Topwash die gevestigd is in de Verbondenenstraat 40 in Geraardsbergen.

Dit beroep werd bijgevolg niet conform de bovengenoemde decretale vereisten ingesteld, er werd immers geen gelijktijdig afschrift gestuurd naar de aanvrager.

Vervolgens werd op 9 februari 2016 een tweede beroepschrift ingediend, deze keer naar het juiste adres van de aanvrager gericht. Dit beroepschrift werd echter na het verstrijken van de beroepstermijn verstuurd.

2.5.2 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 principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven voor wat betreft het gebouw dat binnen het woongebied met landelijk karakter gelegen is.

In het agrarisch gebied worden bijkomend een wadi, een brandweg en zonnetrackers ingepland.

Wat betreft de zonnetrackers kan toepassing worden gemaakt van art. 4.4.9. De waterbuffer is vergunbaar op basis van artikel 4.4.7. §2 waarbij handelingen van algemeen belang met ruimtelijk beperkte impact kunnen vergund worden in afwijking van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Het corresponderend besluit van de Vlaamse regering, dat deze handelingen van algemeen belang aanduidt, luidt onder punt 10:

"10° de aanleg, wijziging of uitbreiding van infrastructuur en voorzieningen met het oog op de omgevingsintegratie van een bestaande of geplande infrastructuur of voorziening,

zoals bermen of taluds, groenvoorzieningen en buffers, werkzaamheden in het kader van natuurtechnische milieubouw, geluidsschermen en geluidsbermen, grachten en wadi's, voorzieningen met het oog op de waterhuishouding en de inrichting van oevers."

Een brandweg tenslotte is bestemmingsongevoelig en vormt derhalve geen weigeringsmotief. Dit werd reeds bevestigd door de Raad van State (arrest nr. 173.483 van 12 juli 2007) en nadien ook door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (arrest nr. A/2011/0013 van 22 februari 2011).

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 32 assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal. Het project is gesitueerd in een lintvormige uitloper vanuit de kern van de deelgemeente Steenhuize-Wijnhuize, op ongeveer 500 meter van die kern. De omgeving is bijzonder landelijk. Langs het perceel loopt een voetweg en op het perceel bevindt er zich een hoogstamboomgaard.

De voorziene functie is op zich verenigbaar met deze omgeving. Het college van burgemeester en schepenen heeft vanuit haar beleidsvisie uitvoerig gemotiveerd waarom op die plaats assistentiewoningen kunnen ingeplant worden. Naastgelegen bevindt zich het woonzorgcentrum 'Residentie Terlinden'. Onmiddellijk aansluitend op dit rust- en verzorgingstehuis kan de oprichting van de gevraagde meergezinswoning, met 21 assistentiewoningen worden aanvaard, zeker gelet op enige functionele en ruimtelijke complementariteit. De voorziene functie en het aantal woongelegenheden is op zich verenigbaar met deze omgeving. De omgeving wordt immers gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwing en er komen nog meergezinswoningen voor.

Qua gabariet richt het gebouw zich naar het links aanpalende rust- en verzorgingstehuis waarvan het hoofdvolume een vergelijkbare kroonlijsthoogte heeft. Door te werken met teruggetrokken bouwlagen wordt geen al te imposante constructie gecreëerd. Op die manier wordt de impact op de omgeving zoveel als mogelijk beperkt. Ook de bouwdiepte is vergelijkbaar aan deze van het rust- en verzorgingstehuis.

Aan de straatzijde wordt de impact bewust beperkt door volgende ingrepen:

- de gevelbreedte bedraagt aan de straat slechts 18m, het gebouw verbreedt naar achteren toe;
- de hoogte wordt aan de straatkant bewust beperkt tot 9,43m. Huidige aanvraag is visueel dan ook beter inpasbaar in de omgeving dan vorige, waarbij de impact aan de straatzijde veel groter was.

Wat mogelijke inkijk bij appellanten betreft, dient vooreerst vastgesteld dat de simulaties foutief zijn en daardoor bijzonder misleidend. Dit werd reeds expliciet aangegeven door het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing. Aanvragers tonen aan dat mogelijke inkijk minimaal is, bovendien zijn voornamelijk de vergunde stallen zichtbaar vanuit de appartementen. Deze stallen hebben geen woonruimte. De impact van de geplande constructies wordt aldus ruimschoots overschat. Tenslotte dient erop gewezen dat de bovenste bouwlagen teruggetrokken zijn, waardoor de afstand tot de perceelsgrenzen groter is, hetgeen de impact naar de naastgelegen percelen verkleint.

De bouwvrije stroken tenslotte zijn voldoende breed en kwalitatief. Een minimale bouwvrije strook van 6m volstaat ruimschoots, is gangbaar en dit zeker voor loutere bewoning.

Het voorgestelde programma is aanvaardbaar op deze locatie. Slechts 1151m² van de oppervlakte van 2300m² in woongebied wordt ingenomen door bebouwing. Ten opzichte van de vorige vergunde meergezinswoning is het volume gedaald met ongeveer 350m³. De ruimtelijke draagkracht van het perceel en zijn omgeving wordt niet overschreden. Het project past zich kwalitatief in in zijn omgeving.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de leidend ambtenaar als onontvankelijk dient te worden verworpen.

Het derdenberoep is niet voor inwilliging vatbaar.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden aanvaard onder volgende voorwaarden:

- het moet gaan over erkende assistentiewoningen;*
- de brandweg in het agrarisch gebied dient waterdoorlatend te zijn en mag niet toegankelijk zijn voor de dagelijkse circulatie van gemotoriseerd verkeer van bewoners en bezoekers. Er dienen wegneembare paaltjes te worden gezet op het einde van de bouwzone een groenplan van de uit te voeren werken in het agrarisch gebied moet worden voorgelegd aan de milieudienst alvorens de werken in die zone te starten;*
- de aannemer zal alvorens de werken aan te vatten een bodemsonderingsonderzoek laten uitvoeren waaruit zal moeten blijken dat de draagkracht van de grond voldoende is voor de oprichting van het project;*
- naleven van de voorwaarden uit het advies van afdeling duurzame landbouwontwikkeling van 17 augustus 2015;*
- naleven van de voorwaarden uit het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 22 oktober 2015;*
- naleven advies gemeentelijke brandweer.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. BETICHTING VAN VALSHEID

De verzoekende partijen hebben op 21 april 2016 een klacht met burgerlijke partijstelling ingediend bij de onderzoeksrechter in de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent tegen onbekenden. De verzoekende partijen betichtten de bestreden beslissing van valsheid en vragen met toepassing van artikel 49 van het Procedurebesluit om de rechtspleging te schorsen totdat uitspraak wordt gedaan over de strafklacht van de verzoekende partijen.

Op de zitting van 19 december 2017 verklaart de raadsman van de verzoekende partijen dat de klacht met burgerlijke partijstelling op initiatief van de verzoekende partijen geseponeerd werd, zodoende dat de verzoekende partijen niet langer aandringen wat betreft het ingeroepen valsheidsincident.

Er bestaat dan ook geen aanleiding om de rechtspleging voor de Raad te schorsen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij stelt dat de verwerende partij besloten heeft tot een weigering van de vergunning en vervolgens de beslissing heeft ingetrokken en heeft besloten tot het verlenen van een vergunning.

Het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel verzetten zich volgens de verzoekende partijen tot het intrekking van vergunningen wanneer de motieven tot intrekking zich niet steunen op rechtmatigheidsgronden.

Beoordeling door de Raad

Uit de uiteenzetting van het feitenrelaas in het verzoek tot nietigverklaring en uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij aan de verzoekende partijen in eerste instantie een verkeerde versie van de bestreden beslissing van 24 maart 2016 heeft betekend, zijnde een ontwerpbesluit waarin besloten wordt tot weigering van de vergunning.

Deze vergissing werd rechtgezet met een aangetekende brief van 22 april 2016 waarin de verzoekende partijen verzocht werden om het eerder toegestuurde afschrift te willen vervangen door het bijgevoegde exemplaar dat eveneens gedateerd is op 24 maart 2016, en waarin wordt besloten tot afgifte van de vergunning. Deze versie komt overeen met het ondertekende besluit van 24 maart 2016 dat is opgenomen in het administratief dossier.

Uit de stukken van dossier blijkt evenwel niet, en de verzoekende partijen tonen dit evenmin aan, dat de verwerende partij daadwerkelijk twee onderscheiden beslissingen heeft genomen, en dat zij de eerste beslissing tot weigering formeel heeft ingetrokken en een nieuwe beslissing – ditmaal afgifte van vergunning – heeft genomen over de aanvraag.

Het middel gaat dan ook uit van de verkeerde premisse dat de verwerende partij eerst besloten heeft tot weigering van de vergunning en deze beslissing daaropvolgend heeft ingetrokken en een nieuwe beslissing – ditmaal afgifte van de vergunning – heeft genomen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel en vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren onder het tweede middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de

bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestreden beslissing, in afwijking van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doch op basis van tegenstrijdige motieven een stedenbouwkundige vergunning verleent.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing een uitvoerige motivering over de natuurtoets opneemt. De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij tot het besluit komt dat na toetsing aan de natuurtoets moet worden besloten dat de schade wel degelijk vermijdbaar is, maar niet wordt vermeden en dat de aanvraag bijgevolg in strijd is met artikel 16 van het Natuurdecreet. De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij toch overgaat tot het verlenen van de vergunning ondanks deze strijdigheid. De verzoekende partijen komen tot de conclusie dat de bestreden beslissing gesteund is op tegenstrijdige motieven.

2.

De verzoekende partijen voeren onder het vijfde middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de artikelen 4.3.1, 4.7.15 en 4.7.23 VCRO van artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurdecreet) en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen wijzen er op dat het terrein in kwestie volgens de Biologische Waarderingskaart volledig te beschouwen is als een biologisch waardevol gebied, met name gaat het om een goed ontwikkelde hoogstamboomgaard en een soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat uit de samenlezing van artikel 16 van het Natuurdecreet en artikel 4.3.1, §2 VCRO blijkt dat bij een bouwaanvraag die de vernietiging van biologisch waardevolle vegetaties impliceert, de overheid zal moeten onderzoeken of de schade aan de vegetaties vermeden is, en indien dit zo is, zal moeten onderzoeken of de schade kan worden voorkomen, beperkt of hersteld. De verzoekende partijen stellen verder dat het begrip “vermijdbare schade” essentieel is voor de toets van artikel 16 van het Natuurdecreet, waarbij zij verwijzen naar de parlementaire voorbereiding en ook rechtspraak van de Raad van State aanhalen om hun stelling te staven.

De verzoekende partijen halen aan dat artikel 16 van het Natuurdecreet op zich elk nuttig doel verliest, indien moet worden aangenomen dat schade die inherent is aan de gekozen inplantingsplaats per definitie onvermijdbaar is en dus niet moet beoordeeld worden op grond van dit artikel. De verzoekende partijen vragen zich af wat voor zin het heeft om voorwaarden op te leggen om de natuurwaarden in de omgeving te beschermen, als de aanvrager aan de natuurtoets kan ontsnappen door de aanvraag te situeren op de plaats waar de biologisch meest waardevolle elementen zijn gevestigd. De verzoekende partijen stellen dat de Raad van State anderzijds gelijk heeft dat door het weigeren van de vergunning elke schade vermijdbaar is, wat de regeling ook zinloos zou maken. De verzoekende partijen argumenteren verder dat de decreetgever alvast aangegeven heeft dat de concrete plaats waar de vergunningsplichtige werken worden voorzien mee dient beoordeeld te worden in de natuurtoets.

De verzoekende partijen voeren aan dat uit al deze gegevens samen volgt dat de natuurtoets een beoordelingselement is van de concrete inplantingsplaats of de concrete omvang van een project en dat de natuurtoets het bestuur verplicht een afweging te maken van de natuurwaarden die verloren gaan door de geplande ingrepen en de maatregelen die kunnen genomen worden

om eventueel te voorkomen, wat overeenkomstig artikel 16 van het Natuurdecreet de vorm kan aannemen van de voorwaarden, maar ook van een weigering.

Volgens de verzoekende partijen is het niet betwist dat het gehele landelijk woongebied wordt aangesneden op een wijze dat de volledige hoogstamboomgaard verdwijnt en dat dit gebeurt op een abnormale wijze door een gebouw met een afwijkende omvang en bouwdiepte. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de gewestplanbestemming “landelijk woongebied” op een andere, minder schadelijke wijze kan gerealiseerd worden, waarbij zij verwijzen naar de oorspronkelijk aangevraagde verkaveling, waaraan de aanvrager heeft verzaakt. De verzoekende partijen stellen verder dat die bestemming niet inhoudt dat elke vierkante meter moet kunnen benut worden. De verzoekende partijen wijzen er op dat vanuit de natuurtoets kan gezegd worden dat een dergelijke schade vermijdbaar is, met name door de bebouwing minder diep te maken en te voorzien in een tuinzone achter de woning, waarbij de hoogstamboomgaard behouden kan blijven. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de motivering bevestigt dat de schade vermijdbaar is, maar niet wordt vermeden en concluderen dat de aanvraag strijdig is met artikel 16 van het Natuurdecreet.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad is van oordeel dat het tweede en het vijfde middel samen moeten worden genomen en behandeld, nu de verzoekende partijen in beide middelen de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de natuurtoets bekritisieren.

2.

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle ingediende bezwaren en argumenten die tijdens de administratieve procedure werden uitgebracht, punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

Artikel 16, §1 van het Natuurdecreet bepaalt het volgende:

“In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”

In de parlementaire voorbereiding wordt vermijdbare schade omschreven als “schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bvb. met andere materialen, op een andere plaats,...)” (Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, Parl.St. VI.Parl. 2001-02, nr. 1, p. 17).

Volgens de rechtspraak van de Raad van State betreft het schade die de exploitant kan vermijden door het aanpassen van zijn exploitatie of door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de onwerkbaarheid van de exploitatie. De vergunningverlenende overheid kan in dat verband voorwaarden opleggen -zoals artikel 16, §1, expliciet voorziet-, of de vergunning weigeren indien uit het dossier blijkt dat de exploitant niet bereid is maatregelen te nemen om de natuurschade te beperken alhoewel dat goed mogelijk is. De overheid moet er voor zorgen dat de schade die vermeden kan worden zich inderdaad niet voordoet, desnoods door het weigeren van de vergunning. (RvS 7 december 2006, nr. 165.664, bvba Belgicaplant)

4.

De bestreden beslissing bevat de volgende natuurtoets:

“ ...

Op het perceel in aanvraag is een hoogstamboomgaard aanwezig. De fruitbomen bestaan enerzijds uit een groep van 7 bomen aan de voorzijde van het perceel. De 2 achterste van die bomen bevinden zich op ongeveer 25m van de straat. Anderzijds bevinden er zich langsheen de linkerperceelsgrens, op een afstand van ongeveer 2m van die grens (en dus van de voetweg), 8 fruitbomen die in lijn zijn aangeplant. De eerste van die rij bevindt zich op een afstand van ongeveer 25m van de straat, en dus halverwege de strook landelijk woongebied.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor de bouw van 32 assistentiewoningen op een wijze die leidt tot de vernietiging van de hoogstamboomgaard die volgens de biologische waarderingskaart biologisch waardevol wordt geacht.

De vergunningverlenende overheid moet op grond van artikel 16 van het natuurbehoudsdecreet erop toezien dat vermijdbare schade aan de natuur niet ontstaat.

Bij voorliggend project kan niet gezegd worden dat de schade aan de hoogstamboomgaard niet vermijdbaar is, aangezien het volledige landelijke woongebied wordt ingenomen.

Uit de samenlezing van artikel 16, §1 van het Natuurbehoudsdecreet en artikel 4.3.1., §2 VCRO blijkt dat, bij een bouwaanvraag die de vernietiging impliceert van biologisch waardevolle vegetaties, de overheid op grond van artikel 16 van het Natuurbehoudsdecreet, zal moeten onderzoeken of de schade aan de vegetaties te vermijden is, en indien dit zo is, zal moeten onderzoeken of de schade kan worden voorkomen, beperkt of hersteld.

De natuurtoets verplicht het bestuur een afweging te maken van de natuurwaarden die verloren gaan door de geplande ingrepen, en de maatregelen die kunnen worden genomen om dit eventueel te voorkomen, wat, aldus artikel 16 van het Natuurbehoudsdecreet, de vorm kan aannemen van voorwaarden, maar ook van een weigering.

Het gehele landelijk woongebied wordt aangesneden op een wijze dat een hoogstamboomgaard verdwijnt. Dit gebeurt door een gebouw met een afwijkende omvang en bouwdiepte. De gewestplanbestemming “landelijk woongebied” kan wel degelijk op een andere, minder schadelijke wijze, worden gerealiseerd. Dit is bijvoorbeeld het geval met de oorspronkelijke verkaveling, waaraan de aanvrager heeft verzaakt.

Vanuit de natuurtoets kan wel degelijk gezegd worden dat een dergelijke schade vermijdbaar is. Met name door de bebouwing minder diep te maken, en te voorzien in een tuinzone achter de woning, waarbij de hoogstamboomgaard behouden kan blijven.

De bestemming “woongebied” brengt niet met zich mee dat de hele zone moet worden bebouwd. Een dergelijke bestemming laat normaal ruimte voor open ruimte die in functie staat van woningen. De huidige aanvraag doet dit niet; de overmatige terreinbezetting leidt ertoe dat meer bomen moeten worden gerooid dan noodzakelijk is om de woonbestemming te realiseren.

De schade is wel degelijk vermijdbaar, en werd niet vermeden. De aanvraag is strijdig met artikel 16 van het Natuurbehoudsdecreet.

...

Uit deze overwegingen volgt dat de verwerende partij van oordeel is dat het voorliggende project het gehele landelijke woongebied aansnijdt op een wijze dat de hoogstamboomgaard, die biologisch waardevol wordt geacht, verdwijnt. De verwerende partij overweegt verder dat vanuit de natuurtoets kan gesteld worden dat een dergelijke schade vermijdbaar is, met name door de bebouwing minder diep te maken en te voorzien in een tuinzone achter de woning, waardoor de hoogstamboomgaard kan behouden blijven, waarna zij tot de conclusie komt dat de aanvraag strijdig is met artikel 16 van het Natuurdecreet.

Niettegenstaande deze overwegingen in de bestreden beslissing dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij toch overgaat tot het verlenen van de vergunning. Ook moet worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing in het kader van de natuurtoets geen voorwaarden worden opgelegd om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen. De verwerende partij spreekt zich met andere woorden zelf tegen in de bestreden beslissing door enerzijds de strijdigheid met artikel 16 van het Natuurdecreet vast te stellen en anderzijds de vergunning te verlenen. Waarom de verwerende partij overgaat tot het verlenen van de vergunning niettegenstaande de vastgestelde strijdigheid met artikel 16 van het Natuurdecreet is niet alleen onduidelijk, maar bovendien tegenstrijdig.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de artikelen 4.3.1 en 4.7.23 VCRO en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat een vergunning wordt verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met een bouwdiepte en bouwhoogte die afwijken van wat

in de omgeving staat, dit in een omgeving waar meergezinswoningen niet voorkomen en dit zonder dat de onmiddellijke omgeving in de beoordeling werd betrokken.

Na het citeren van een aantal passages uit de bestreden beslissing stellen de verzoekende partijen dat het niet betwistbaar is dat er in de onmiddellijke omgeving geen meergezinswoningen voorkomen, dat er in de nabije of ruimere omgeving geen gebouwen voorkomen met zes bouwlagen en dat er in de nabije of ruimere omgeving geen woongebouwen voorkomen met een gelijkaardige bouwdiepte. De verzoekende partijen vervolgen dat het aan de linkerzijde gelegen rust- en verzorgingstehuis een bouwdiepte heeft die afwijkt van een normale eengezinswoning, maar dat deze bouwdiepte niet zo groot is als die van het vergunde gebouw en dat dit gebouw aan de achterzijde slechts één verdieping telt.

Volgens de verzoekende partijen wordt in de bestreden beslissing, wat het aanpalende gebouw betreft enkel gewezen op die elementen die op zich al afwijkend zijn in de omgeving en die de aanvraag kunnen ondersteunen om dan vervolgens alle andere ruimtelijke referentiepunten te verwerpen. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij enkel het aanpalende rust- en verzorgingstehuis in aanmerking neemt, meer specifiek voor de functie, de afwijkende grotere bouwdiepte en de vergelijkbare kroonlijsthoogte, maar dat met de andere aspecten geen rekening wordt gehouden. De verzoekende partijen citeren uit de bestreden beslissing om hun stelling te staven. De verzoekende partijen argumenteren verder dat de verwerende partij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening herleidt tot het aanpalende gebouw, maar dat andere relevante elementen, zoals de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, daarbij niet betrokken worden. De verzoekende partijen voeren aan dat met deze motivering niet gezegd is dat deze inplanting geen hinder veroorzaakt, wat bij een dergelijke abnormale inplanting toch een relevante beoordeling zou zijn.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de motivering eens zo streng diende te zijn, omdat deze volledig afwijkt van het vernietigende oordeel dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erover had uitgesproken. De verzoekende partijen vervolgen dat zij hier reeds in hun bezwaarschrift op gewezen hadden, maar dat dit bezwaar niet is weerlegd in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de motivering met betrekking tot de mogelijke inkijk op onjuiste feiten is gesteund. De verzoekende partijen stellen dat er geen redenen aanwezig zijn in de bestreden beslissing waaruit enigszins kan blijken dat de simulaties van de verzoekende partijen niet overeenstemmen met de werkelijkheid. De verzoekende partijen vervolgen dat het onvoldoende is om te stellen dat de simulaties foutief zijn zonder te motiveren om welke redenen. De verzoekende partijen zijn bovendien van oordeel dat ook uit de foto's van de aanvrager blijkt dat er inkijk zal zijn op delen van het goed van de verzoekende partijen waar zij geen inkijk horen te dulden. Zij stellen dat zij dit ook reeds gemeld hebben op 12 februari 2016 als antwoord op de nota die werd ingediend door de aanvrager. De verzoekende partijen verwijzen verder naar stuk 2B om aan te tonen dat er inkijk zal zijn in de tuin gelegen achter hun woning en in de binnenkoer en in de vijf ramen in de bovenverdieping van hun woning, maar omgekeerd zal er uiteraard ook uit die ramen uitgekeken worden op het vergunde project.

De verzoekende partijen vervolgen dat de verwijzing naar de vergunde stallen ook gesteund is op onjuiste feiten. De verzoekende partijen argumenteren dat zij een vergunning verkregen die toelaat deze ruimte te verbouwen tot woningbijgebouw en dat dit, in de specifieke context van deze aanvraag, bedoeld is als een multifunctionele ruimte en niet als berging. De verzoekende partijen stellen verder nog dat de vergunning enkel het gebruik als professionele ruimte of als bijkomende woongelegenheid uitsluit. De verzoekende partijen halen aan dat zij dit ook reeds

gemeld hadden op 12 februari 2016 als antwoord op de nota die werd ingediend door de aanvrager, maar dat de verwerende partij het tegengestelde standpunt van de aanvrager zonder meer en zonder nader onderzoek aanvaardt. De verzoekende partijen concluderen dat de motivering op dit punt des te omvangrijker en pertinentier had moeten zijn nu zij op dit punt een bezwaar hebben ingediend en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit punt eveneens ongunstig heeft beoordeeld.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag negatief heeft beoordeeld. De verzoekende partijen vervolgen dat dit advies zeer uitgebreid is en op zowat alle punten vernietigend voor het project, dat het advies gelijklopend is met de verslagen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de eerdere aanvragen had geformuleerd en met advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij die aanvragen.

De verzoekende partijen verwijzen naar de vast ontwikkelde rechtspraak van de Raad, waarbij de verwerende partij bij haar beoordeling op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als basis moet gebruiken. De verzoekende partijen stellen verder dat artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen. Het niet of louter met een stijlformule verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volstaat, volgens de verzoekende partijen, niet naar het oordeel van de Raad.

De verzoekende partijen wijzen ook nog eens op de verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij, indien een advies negatief is.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestreden beslissing zich op dit punt beperkt tot de volgende verwijzing: *“Gelet op het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 februari 2016”*. Volgens de verzoekende partijen neemt de bestreden beslissing op geen enkele wijze de determinerende motieven van dit verslag in de beslissing op, wat strijdig is met artikel 4.7.23 VCRO. De verzoekende partijen menen dat dit des te meer klemmt nu de verwerende partij op geen enkele wijze rekening houdt met de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die nochtans de taak heeft om het project in volle onafhankelijkheid en rekening houdend met het algemeen belang te beoordelen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO op concrete 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 ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante in de omgeving bestaande toestand’, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden bij het onderzoek van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 1.1.4 VCRO in bovengenoemde bepaling, zal de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moeten houden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake 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.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij geen concrete en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en haar beslissing ter zake niet afdoende heeft gemotiveerd.

Volgens de verzoekende partijen wordt de goede ruimtelijke ordening miskend omdat de afmetingen van het vergunde gebouw (bouwdiepte en bouwhoogte) afwijken van de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing de Tolstraat wordt omschreven als een straat die hoofdzakelijk bestaat uit residentiële woningen met 1 à 2 bouwlagen, afgedekt met hellende bedaking. Er wordt klaarblijkelijk niet betwist dat de twee gebouwen waarnaar in de bestreden beslissing wordt gerefereerd (zijnde het links aanpalende rusthuis en het hoevecomplex aan de rechterzijde) in feite een afwijkende omvang hebben ten opzichte van de overige bebouwing in de omgeving.

Volgens de verwerende partij richt het gabarit van de aanvraag zich naar het links aanpalende rust- en verzorgingstehuis en is ook de bouwdiepte vergelijkbaar aan deze van het rust- en verzorgingstehuis. De Raad stelt vast dat de verwerende partij voorbijgaat aan de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het rusthuis geen referentie is om voorliggend grootschalig project te verantwoorden, waarbij hij het volgende overweegt in zijn verslag van 25 februari 2016:

“ ...

Het project benut de volledige diepte van het landelijk woongebied. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 45m en wordt tot bijna tegen de grens met het agrarisch gebied opgericht. Er bestaan geen precedents in de omgeving met dergelijke bouwdiepte.

Het woonzorgcentrum in een voormalige rijkswachtkazerne aan de linkerzijde van de bouwplaats bestaat uit 3 evenwijdig achter elkaar ingeplante volumes.

Hier is dus geen sprake van een imposant volume langsheen de perceelsgrens. Het achterste volume heeft een achtergevel die 6m minder diep komt dan de achtergevel van het geplande bouwwerk. Bovendien is dit achterste volume aan die zijde beperkt tot één bouwlaag met een dakverdieping. Het ontworpen gebouw komt dus dieper en hoger dan het aanpalend gebouw. Het linksaanpalende gebouw is dan ook geen referentie om voorliggend grootschalig project te verantwoorden.

De oude schuur rechts kan evenmin als precedent gelden. Die schuur is lager en veel minder diep dan het thans geplande gebouw. Bovendien bevinden er zich geen ramen in de gevel die uitzicht geven op het aanpalende perceel.

Het project voorziet in 5 volwaardige bouwlagen, heeft een volume van 12.012 m³, en komt zo imposant over. Ook hiervoor is er geen precedent in de omgeving.

...”

Uit het voorgaande volgt ook dat provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat het rusthuis afgebouwd is tot slechts één bouwlaag met een dakverdieping achteraan, hetgeen bij het vergunde gebouw niet het geval is en waardoor dit gebouw aanzienlijk imposanter overkomt.

Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert dat er gewerkt wordt teruggetrokken bouwlagen, waardoor de impact op de omgeving zoveel als mogelijk beperkt wordt, maar dat zij de overige aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO niet in aanmerking neemt, zoals onder meer de schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen.

De verwerende partij kon zich dan ook niet beperken tot de overweging dat het vergunde complex aansluit bij het links aanpalende rusthuis, nu deze bebouwing op zich reeds sterk afwijkt van de bestaande bebouwing in de omgeving en nu de schaal van het vergunde complex de schaal van de constructies waarnaar gerefereerd wordt nog overtreft.

4.

De verzoekende partijen voeren verder nog aan dat de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de mogelijke inkijk op onjuiste feiten is gesteund. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij hieromtrent het volgende:

“ ...

Wat de mogelijke inkijk bij appellanten betreft, dient vooreerst vastgesteld dat de simulaties foutief zijn en daardoor misleidend. Dit werd reeds expliciet aangegeven door het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing. Aanvragers tonen aan dat mogelijke inkijk minimaal is, bovendien zijn voornamelijk de vergunde stallen zichtbaar vanuit de appartementen. Deze stallen hebben geen woonruimte. De impact van de geplande constructies wordt aldus ruimschoots overschat.

Tenslotte dient erop gewezen dat de bovenste bouwlagen teruggetrokken zijn, waardoor de afstand tot de perceelsgrenzen groter is, hetgeen de impact naar de naastgelegen percelen verkleint.

... ”

De Raad is van oordeel dat dit geen afdoende en zorgvuldige motivering uitmaakt om voorbij te gaan aan de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemaakte vaststelling dat de ramen van de derde en vierde bouwlaag boven de nok van de rechtsaanpalende schuur uitkomen en dat een dergelijke inkijk geen normale burenhinder is.

De verwerende partij stelt daartegenover dat de inkijk minimaal is en dat voornamelijk de vergunde stallen zichtbaar zijn vanuit de appartementen en dat deze stallen geen woonruimte hebben, waardoor de impact ruimschoots overschat wordt. Verder verwijst de verwerende partij op het feit dat de bovenste bouwlagen teruggetrokken zijn, waardoor de afstand tot perceelsgrenzen groter is en de impact verkleint.

De Raad merkt op dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering wat betreft de mogelijke inkijk, een *quasi* letterlijke overname betreft van de motivering die door de aanvrager aan de verwerende partij werd aangereikt in de replieknota van 15 februari 2016 (stuk 15 administratief dossier).

Het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur houdt in dat het bestuur zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing moet steunen op een zorgvuldige feitenvinding en een nauwgezette belangenafweging. De zorgvuldigheid verplicht de overheid onder meer om grondig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en om er voor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk worden geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.

Door de door de aanvrager aangereikte motivering *quasi* letterlijk over te nemen, zonder te controleren of de inhoud hiervan in rechte en in feite juist is, schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel.

5.

Het middel is gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van een meergezinswoning met 32 assistentiewoningen en dat het gebouw op 2,5 meter van de grens met het agrarisch gebied staat. De verzoekende partijen stellen verder dat de ondergrondse parkeergarage gelegen is tot tegen de grens met het achterliggend agrarisch gebied. Volgens de verzoekende partijen zal dit er onmiskenbaar toe leiden dat het achterliggende agrarisch gebied als tuinzone in gebruik zal genomen worden. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat dit ook met zoveel worden wordt erkend in de eerdere beslissing van de verwerende partij, waarbij een eerste aanvraag geweigerd werd, waarna zij de desbetreffende passage citeert uit deze beslissing.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de mogelijkheid van vertuining heeft aangehaald in zijn verslag en dat zij deze problematiek ook hebben opgeworpen in hun beroepsschrift onder punt 5.2.2 over de strijdigheid met het gewestplan.

De verzoekende partijen voeren aan dat de problematiek van de vertuining in agrarisch gebied in de bestreden beslissing niet meer wordt behandeld. De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet heeft weerlegd en ook niet heeft geantwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen hieromtrent.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daar niet op geldige wijze is van afgeweken.

De aanvraag beoogt de bouw van 32 assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag overeenkomstig het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

2.

De verwerende partij moet, krachtens artikel 4.7.23, §1 VCRO, over het bij haar ingesteld administratief beroep beslissen op basis van het, conform artikel 4.7.22 opgesteld, verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij treedt op als een orgaan van actief bestuur en moet de aanvraag, conform artikel 4.7.21, §1 *in fine* VCRO, volledig onderzoeken. Binnen haar appreciatiebevoegdheid en de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, beslist de verwerende partij, op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van voormeld gewestplan.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te preciezer en zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ongemotiveerd afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft de problematiek van de vertuining in agrarisch gebied.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag van 25 februari 2016 hieromtrent het volgende:

“ ...

De ondergrondse parkeergarage is evenwel gelegen tot tegen de grens met het achterliggend agrarisch gebied. Het gebouw zelf staat op slechts 2,5m van de grens met het agrarisch gebied.

Dit kan niet aanvaard worden: aangezien er op het terrein zelf geen ruimte meer overblijft voor de realisatie van een tuin zal de bij dergelijke complexen gangbare tuin in het agrarisch gebied aangelegd worden, wat de facto zal resulteren in de vertuining van het agrarisch gebied.

Een dergelijke vertuining is strijdig met de geldende bestemming en valt niet binnen het toepassingsgebied van enige afwijkingsbepaling.

Binnen de woonzone dient een voldoende bouwvrije strook voorzien te worden om een kwalitatieve buffer te realiseren naar het achterliggende agrarisch gebied, een afstand die in verhouding staat tot de hoogte van het op te richten gebouw.

...”

De verzoekende partijen hebben in hun administratief beroepsschrift eveneens op deze onverenigbaarheid gewezen.

4.

Niettegenstaande dit ongunstig advies verleent de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 32 erkende assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal.

Gelet op voornoemd ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de verwerende partij haar beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te motiveren op het vlak van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de voorschriften van het gewestplan.

In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij zich tot de vaststelling dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het toepasselijke gewestplan voor wat betreft het gebouw dat binnen het woongebied met landelijk karakter gelegen is.

Met betrekking tot de problematiek van de vertuining in agrarisch gebied ontbreekt in de bestreden beslissing elke motivering.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan niet afdoende motiveert.

Wanneer, zoals *in casu*, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk en concreet opmerkt dat de aanvraag strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, kan de verwerende partij geen ander standpunt innemen zonder motivering daarvan.

De formele motiveringsplicht vergt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met betrekking tot dit andersluidend standpunt uitdrukkelijk motiveert.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet voldoende betreft bij haar beoordeling van de aanvraag, laat staan de andersluidende overwegingen ervan gemotiveerd en/of zorgvuldig weerlegt, zodat de verwerende partij met de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht schendt.

Het middel is gegrond.

E. Zesde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1 VCRO en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat het uitvoeren van een bodemsonderingsonderzoek en het indienen van een groenplan als voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning zijn verbonden, maar dat deze voorwaarden geen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken. Volgens de verzoekende partijen heeft de naleving van deze voorwaarden een belangrijke impact op het project en kunnen zij niet met een voorwaarde opgelegd worden, wat *in casu* toch is gebeurd.

De verzoekende partijen vervolgen dat de voorwaarden aanleiding geven tot een beoordeling in de uitvoering van de vergunning, wat niet is toegelaten. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de overheid slechts op basis van volledige, niet meer te wijzigen plannen een vergunning kan verlenen. De verzoekende partijen stellen ook nog dat op basis van de opgelegde voorwaarden eveneens niet wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van het niet voldoen aan deze voorwaarden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen uiten kritiek op de volgende twee voorwaarden, opgenomen in de bestreden beslissing:

“ ...

- (...) *Er dienen wegneembare paaltjes te worden gezet op het einde van de bouwzone een groenplan van de uit te voeren werken in het agrarisch gebied moet worden voorgelegd aan de milieudienst alvorens de werken in die zone te starten.*

- *De aannemer zal alvorens de werken aan te vatten een bodemsonderingsonderzoek laten uitvoeren waaruit zal moeten blijken dat de draagkracht van de grond voldoende is voor de oprichting van het project;*

...”

2.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO luidt als volgt:

“Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

...”

Uit deze bepalingen volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden kan opleggen “wanneer (...) de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening” er door gewaarborgd kan worden en voor zover ze voldoende precies zijn en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij moeten verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

3.

Volgens de bewoordingen van de opgenomen voorwaarde die betrekking heeft op het groenplan volgt dat de aanvrager dit groenplan moet voorleggen aan de milieudienst alvorens de werken in het agrarisch gebied te kunnen starten, minstens moet zulks gebeuren in overleg, hetgeen impliceert dat de uitvoering van de vergunde handeling afhankelijk gemaakt wordt van een bijkomende beoordeling door de overheid. Deze opgelegde voorwaarde is naar het oordeel van de Raad derhalve in strijd met hetgeen bepaald is in artikel 4.2.19, §1 VCRO.

4.

De Raad stelt vast dat de door de verzoekende partijen betwiste voorwaarde die betrekking heeft op het laten uitvoeren van een bodemsonderingsonderzoek niet beoogt om het aangevraagde in overeenstemming te brengen “met het recht en de goede ruimtelijke ordening”, maar ertoe strekt om te garanderen dat de draagkracht van de grond voldoende is voor de oprichting van het vergunde project.

Een stedenbouwkundige vergunning maakt in beginsel één ondeelbaar geheel uit zodat de onwettigheid van een voorwaarde dient te leiden tot de onwettigheid van de stedenbouwkundige

vergunning, tenzij kan worden aangetoond dat de voorwaarde afgesplitst kan worden van de verleende vergunning en de vergunningverlenende overheid ook zonder de voorwaarde dezelfde beslissing zou hebben genomen.

Een voorwaarde die geen verband houdt met de eisen van een goede ruimtelijke ordening vormt echter geen onafscheidbaar geheel van een stedenbouwkundige vergunning. Het gegeven dat dergelijke voorwaarde desgevallend onwettig zou zijn kan enkel leiden tot de vernietiging van die voorwaarde en niet tot de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning. Enkel de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning heeft belang om zich te beklagen over dergelijke voorwaarde en niet degenen, zoals de verzoekende partijen, die zich er tegen verzetten.

5.

Waar de verzoekende partijen tot slot nog voorhouden dat niet wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van het niet naleven van de voorwaarden, stelt de Raad vast dat dit een aspect van handhaving betreft.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 32 erkende assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal op de percelen gelegen te 9550 Steenhuize-Wijnhuize (Herzele), Tolstraat 11a met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 1186D, 1186E, 1186F en 1187A.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT