

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0029  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0619-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>John BOONE</b> 2. mevrouw <b>Valérie MARMOY</b>  vertegenwoordigd door advocaat Willem CHEYNS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de bvba <b>COENS &amp; PARTNERS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 17 oktober 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van twee halfopen en twee vrijstaande ééngezinswoningen op het perceel gelegen te 9630 Sint-Blasuis-Boekel, Heuvelgem z.n., met als kadastrale omschrijving 10<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nr. 518C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

2.

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

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 juni 2019.

Advocaat Willem CHEYNS voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Frédéric CORYN voert het woord voor de tussenkommende partij.

4.

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

### III. FEITEN

1.

De tussenkommende partij dient op 16 juni 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee open en twee halfopen ééngezinswoningen.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 23 april 2009 verleent de verwerende partij in graad van administratief beroep een verkavelingsvergunning onder voorwaarden voor het opsplitsen van het perceel in functie van de oprichting van drie eengezinswoningen, waarbij als voorwaarde wordt opgelegd dat *“het lot 4, gelegen in agrarisch gebied, uit de verkaveling wordt gesloten”*. Deze vergunning wordt op vordering van verzoekende partijen vernietigd bij arrest van de Raad van State met nummer 217.299 van 18 januari 2012, waarna de aanvraag niet verder wordt nagestreefd.

Op 28 maart 2013 verleent de verwerende partij in graad van administratief beroep, in navolging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg van 3 december 2012, een verkavelingsvergunning onder voorwaarden voor het opsplitsen van het perceel in functie van de oprichting van twee halfopen en twee open ééngezinswoningen, waarbij het perceeldeel in agrarisch gebied uit de vergunning wordt gesloten. Deze vergunning wordt op vordering van verzoekende partijen vernietigd bij arrest van de Raad met nummer RvVb/A/1617/0165 van 11 oktober 2016. De administratieve beroepsprocedure wordt vervolgens hervat, waarna de verwerende partij op 16 februari 2017 in graad van administratief beroep wederom een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleent. Ook deze vergunning wordt op vordering van verzoekende partijen vernietigd bij arrest van de Raad met nummer RvVb/A/1718/0286 van 28 november 2017, nadat hieraan eerder door de vergunninghouder was verzaakt.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, grotendeels in woongebied met landelijk karakter, en (gezien vanaf de openbare weg) links achteraan deels in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 juli 2017 tot en met 9 augustus 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 17 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij het zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Planologische voorschriften

... Het perceel van de aanvraag is volgens het gewestplan ... gelegen in:

- grotendeels 50 m woongebied met landelijk karakter
- met erna agrarisch gebied De aanvraag zelf beperkt zich tot de eerste 50 m woonzone.

...

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

Watertoets:

... De linkerzijde van het terrein is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en van nature overstroombaar gebied. ... Uit deze studies kan samenhangend worden geoordeeld dat het risico op verglijding opgevangen kan worden, mits het nemen van de nodige maatregelen, en dat er geen reëel risico op overstroming verwacht wordt, niet voor het eigen terrein en niet voor de aanpalende eigendommen.

...

Er kan vervolgens in alle redelijkheid worden gesteld dat door voorliggende aanvraag geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

MER-screening:

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. ... Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

De natuurtoets:

De aanvraag ligt niet binnen een erkende natuuraandachts- of natuurverbindingszone. Het is evenmin opgenomen in een VEN-, habitat- of vogelrichtlijngebied. Er kan vervolgens aangenomen worden dat de bouwplaats in mindere mate een natuurwaarde heeft. De linkse deelgracht met houtkant zal in het ontwerp behouden blijven. Er kan vervolgens worden besloten worden dat het gevraagde niet leidt tot een schending van natuurwaarden. ...

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

... Huidige aanvraag beoogt het bouwen van 2 halfopen en 2 vrijstaande eengezinswoningen binnen het principe van de voormelde verzaakte verkavelingsvergunning; een trapsgewijze woonontwikkeling die meegaat met de terreinhelling met inbegrip van 3 keermuren (zie een eerdere stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de deputatie in zitting van 18 februari 2016) zodat de woningen een gebruikelijke vloerpas ten opzichte van het ontworpen maaiveld bekomen. De rest van de achtertuin blijft ongewijzigd. De betonnen keermuren hebben een lengte van 23 m en een maximale hoogte van 1 m boven het ontworpen maaiveld. ...

Verenigbaarheid met het gewestplan:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het gewestplan. De bouwheer heeft een louter residentieel project voor ogen. 4 eengezinswoningen met een ruime bewoonbare oppervlakte en comfortabele buitenruimte volledig gelegen binnen het 50 m woongebied met landelijk karakter

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften en het geldend gewestplan ... Het stukje achteraan in agrarisch gebied blijft onveranderd. ...*

#### Schaal

*De loten zijn voldoende ruim en scheppen de mogelijkheid tot het oprichten van 4 kwalitatieve woonegelegenheden. Een dichtheid wordt voorzien van 16 woningen per ha, een dichtheid die hier perfect aanvaardbaar is waarbij er voldoende afstanden blijven gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrenzen. Er worden in de aanvraag voldoende ruime afstanden van minimum 4 m gerespecteerd ten aanzien van de uiterste perceelsgrenzen, wat meer dan gangbaar is in de huidige afgeleverde vergunningen. Ook tussen de verschillende loten is een bouwvrije zijdelingse strook met een breedte van 3,50 m meer dan aanvaardbaar.*

#### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

*Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn eveneens aanvaardbaar. Er wordt voorzien in het bouwen van 2 halfopen en 2 vrijstaande eengezinswoningen; een trapsgewijze woonontwikkeling die meegaat met de terreinhelling. Alle loten zijn voldoende ruim alsook de nieuw te bouwen woningen waardoor ze over de vereiste woonkwaliteiten beschikken, zodat er geen sprake kan zijn van het overschrijden van de draagkracht van de omgeving noch van het perceel.*

...

#### Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen ...

*Het college van burgemeester en schepenen levert de vergunning af mits naleven van volgende voorwaarden: ...*

- *het reliëf achteraan dient ongewijzigd te blijven;*

...

3.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2018 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

#### 2.6. De goede ruimtelijke ordening

...

*Echter, de gehanteerde bouwtypologie met 2 bouwlagen met plat dak wordt niet aanvaardbaar bevonden in het straatbeeld, dat overwegend bestaat uit laagbouw met één volwaardige bouwlaag.*

*Gelet op het hoogteniveau van de percelen, en het feit dat de twee aanpalende percelen al werden bebouwd met een eengezinswoning met één bouwlaag onder hellend dak, is het gevraagde stedenbouwkundig niet verantwoord. Het voorzien van twee volwaardige bouwlagen overschrijdt de draagkracht van deze percelen binnen hun glooiende omgeving. Een kroonlijst van 6,1 m contrasteert met de omgeving.*

*Dit standpunt werd reeds eerder ingenomen door de deputatie voor betreffende bouwplaats, en dit wordt op heden niet gewijzigd. Er zijn geen nieuwe elementen in de omgeving die leiden tot een gewijzigde visie. Het betreft hier een zeer landelijke omgeving, in een glooiend karakteristiek landschap. Het optrekken van ruime woningen met 2 bouwlagen met plat dak, 4 woningen naast elkaar, over een totale terreinbreedte van ca. 50 m, zal afwijkend, opvallend en storend in dit landschap aanwezig zijn. Dit zal in contrast staan met de schoonheidswaarde van de omgeving (welke aldus wordt gekenmerkt door zeer landelijke woningen en een prachtig heuvelachtig landschap) en zal de landelijke omgeving aantasten.*

*Het beroepschrift wordt op dit vlak als gegrond beschouwd. Het gabarit van de woningen is onvoldoende ingepast in de bestaande hellende toestand en plaatselijke context van de omgeving en het terrein.*

*De door aanvrager aangehaalde precedentes kunnen geenszins dienen daar gesitueerd op minstens 500 m van de bouwplaats, het gaat hier niet om de onmiddellijke omgeving.*

*Voorliggende aanvraag brengt het evenwicht binnen de landelijke bebouwde omgeving in het gedrang en leidt tot een afwijkende en overheersende afwerking van een opening in het woongebied met landelijk karakter.*

*De aanvraag kan stedenbouwkundig niet worden aanvaard en geeft aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 maart 2018 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

*“ ...*

*1. Feitelijke en juridische gronden*

*1.1. Planologische voorschriften*

*Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde. De bouwplaats ligt in woongebied met landelijk karakter. ...*

*...*

*1.5. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project.*

*...*

*Er wordt een trapsgewijze woonontwikkeling beoogt die meegaat met de terreinhelling, waartoe 3 keermuren worden opgericht zodat de woningen een gebruikelijke vloerpas ten opzichte van het ontworpen maaiveld bekomen. De betonnen keermuren hebben een lengte van 23 m en een maximale hoogte van 1 m boven het ontworpen maaiveld. De rest van de achtertuin blijft ongewijzigd.*

*...*

*2. Motivering*

*2.1. De watertoets*

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in een effectief overstromingsgevoelig gebied. De linkerzijde van het terrein, langs de beek (niet geklasseerd), is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en van nature overstroombaar gebied. Het terrein is achteraan naar achteraan links, en dit zal na de werken zo blijven.*

*...*

*Uit de eerder uitgevoerde studies kan samenhangend worden geoordeeld dat het risico op verglijding opgevangen kan worden, mits het nemen van de nodige maatregelen, en dat er geen reëel risico op overstroming verwacht wordt, niet voor het eigen terrein en niet voor de aanpalende eigendommen.*

*Voor zover de aanvraag voorts voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2013 ... houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, kan worden geoordeeld dat de aanvraag geen schadelijke effecten inhoudt op het algemene watersysteem. De aanvraag is hiermee getoetst en in overeenstemming. Het hemelwater zal per woning worden opgevangen in een hemelwaterput van 10.000 liter en hergebruikt in functie van toiletten, wasmachine en dienstkraantjes. Vervolgens zal het hemelwater worden geïnfilteerd in een voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening (2.500 liter, 9 m²). Wat betreft de infiltratie van het hemelwater kan worden verwezen naar de bodemkaart waar de bodemtypes Aba1 en Abp voorkomen met telkens drainageklasse B. Deze bodems worden bijgevolg niet uitgesloten voor infiltratie. Bovendien laat de architect weten dat een*

*sonderingsverslag uitwijst dat het grondwater op 1 m tot 4 m diepte zit en dat infiltratie zelfs in weinig doordringbare bodems steeds te verkiezen valt boven buffering (verwezen wordt naar een eerder overleg van de architect met Julie Alboort ir. architecte en consulente waterbewust bouwen van het netwerk architecten Vlaanderen). De verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Elke woning wordt voorzien van een voorbehandelingspunt van 1.000 liter voor grijs afvalwater en een septische put van 2.000 liter.*

*Na bebouwing van de percelen zal de lozing in de aanpalende gracht verzwaren ten gevolge van de bijkomende lozing van het afvalwater van de in de aanvraag voorziene vier ééngezinswoningen in de gracht (via een aankoppeling van deze woningen op de rioolbuizen die uitmonden in de gracht). Door het gemeentebestuur werd in haar beslissing uitvoering ingegaan op de riolering en werden diverse voorwaarden opgenomen, o.m. verwijzend naar het gunstig advies van Farys.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd dat van de 4 bijkomende woningen, rekening houdend met alle in het dossier aanwezige gegevens en de opgelegde voorwaarden, er geen desastreuze vervuiling zal plaatsvinden die nadelig is voor appellant, alsook dat kan geminimaliseerd worden dat de water-infiltratie-inrichtingen landverglijdingen kunnen veroorzaken.*

*Onder de opgelegde voorwaarden, zal er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten zijn door de bouw van de woningen. Het gaat hier niet om ingrepen in waterziek gebied. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

*...*

### 2.3. De MER-toets

*... Bij de aanvraag is een project-MER-screening gevoegd, gebruik makend van het standaard formulier, waarin wordt geconcludeerd dat van het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*Na onderzoek van de kenmerken van het project (het bouwen van 4 woningen), de locatie van het project (braakliggend terrein/weidegrond in woongebied met landelijk karakter), en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten (inzake emissies, potentiële effecten op het watersysteem, potentiële effecten op mens, natuur of landschap), zoals aangegeven in de screeningsnota en rekening houdend met alle elementen uit het aanvraagdossier, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.*

### 2.4. De natuurtoets

*... Het grootste gedeelte van het terrein werd op de biologische waarderingskaart aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het gaat om een soortenrijk permanent cultuurgrasland (weide), met bijkomende aanwezigheid van een houtkant. Uit het aanvraagdossier blijkt dat de houtkant zal behouden blijven.*

*De aanvraag ligt niet binnen een erkende natuuraandachts- of natuurverbindingszone. Het is evenmin opgenomen in een VEN-, habitat- of vogelrichtlijngebied. Dit nuanceert het belang van het terrein. De aanvraag ligt volgens het gewestplan binnen een woongebied met landelijk karakter, de rechts en links aanpalende percelen zijn effectief reeds aangesneden voor woningbouw, zodat een evolutie naar het behoud of verdere ontwikkeling van natuurlijke vegetatie weinig realistisch is. Er is geen sprake van vermijdbare schade aan karakteristieke of waardevolle natuurelementen. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.*

### 2.5. De juridische aspecten

... De aanvraag, voor de realisatie van 4 eengezinswoningen in een woongebied met landelijk karakter, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

...

In tegenstelling tot wat appellant aanvoert is een voorafgaande verkavelingsaanvraag niet vereist. Artikel 4.1.1 VCRO definieert verkavelen als ... Echter geeft aanvrager in de beschrijvende nota expliciet aan om nu alle woningen volledig in eigen beheer op te richten vooraleer deze op de immobiliënmarkt aan te bieden. Verdere garanties van de aanvrager hieromtrent zijn niet vereist. Juridisch is het niet mogelijk onbebouwde loten te verkopen zonder verkaveling. Bijgevolg valt de aanvraag buiten de verkavelingsvergunningsplicht.

Er bestaat geen legaliteitsbelemmernis voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

## 2.6. De goede ruimtelijke ordening

...

Er wordt geopteerd om, van links naar rechts, te werken met een vrijstaande woning, vervolgens twee koppelwoningen en vervolgens terug een vrijstaande woning. Er wordt gewerkt met keermuren om het niveauverschil op te vangen. De ontworpen percelen zijn voldoende ruim en scheppen de mogelijkheid tot het oprichten van kwalitatieve woonegelegenheden. Er worden in de aanvraag voldoende ruime afstanden van minimum 4 m gerespecteerd ten aanzien van de uiterste perceelsgrenzen. Ook tussen de verschillende loten is een bouwvrije zijdelingse strook met een breedte van 3,5 m aanvaardbaar. Voor wat betreft landvergliding en wateroverlast wordt het standpunt ingenomen dat deze argumenten kunnen worden weerlegd (zie 2.1).

De gehanteerde bouwtypologie met 2 bouwlagen met plat dak kan ook hier aanvaard worden: de gevraagde woningen blijven grotendeels binnen de contouren van een woning type 1 bouwlaag met dak, wat in deze omgeving toch aanvaardbaar moet zijn.

Ook op deze plekken kan enige vernieuwing in architectuur aanvaard worden, het halsstarrig vasthouden aan wat men klassiek een landelijke woonstijl noemt zal de ruimtelijke kwaliteit niet dienen, een hedendaagse landelijkheid, zoals hier voorgesteld kan worden aanvaard.

De aanvrager merkt terecht op dat eerder een kroonlijsthoogte van 4,5m afgewerkt met hellende bedaking als een aanvaardbare bouwtypologie werd beschouwd. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt dan ook niet gevolgd waar deze stelt dat het gevraagde niet aanvaardbaar zou zijn op deze plek.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, als beste kenner van de plek, wordt bijgetreden waar zij stelt dat de aanvraag niet hoeft in conflict te liggen met de omliggende woningen gezien het eerder residentieel uitzicht van het straatbeeld en het her en der opduiken van deze strakke, eigentijdse en energiezuinige woningen in het landschap. Ook de andere argumenten van het college van burgemeester en schepenen, die haar beslissing doordacht en draagkrachtig motiveerde, worden bijgetreden.

Het gabariet van de voorgestelde woningen laat zich wel degelijk inpassen in de bestaande hellende toestand en plaatselijke context van de omgeving en het terrein.

De aanvrager verwijst naar precedënten, deze kunnen wel degelijk aanvaard worden, ook al liggen ze iets ruimer van de bouwplaats verwijderd. Een goede ruimtelijke ordening wordt niet enkel gevoerd op basis van wat op de belendende percelen staat.

Voorliggende aanvraag brengt het evenwicht binnen de landelijke bebouwde omgeving niet in het gedrang en leidt niet tot een afwijkende en overheersende afwerking van een opening in het woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag kan stedenbouwkundig worden aanvaard en geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen.

*De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.*

#### **2.7. Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit.  
...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

#### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van het gewestplan Oudenaarde, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij betwisten (in beide onderdelen van het middel) in essentie de degelijkheid van de toets van de aanvraag aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Zij stellen met name dat de bestreden beslissing ten onrechte uitgaat van de vaststelling dat het aanvraagperceel volgens het geldende gewestplan is gelegen in woongebied met landelijk karakter, en abstractie maakt van de gedeeltelijke ligging van dit perceel in agrarisch gebied, zoals blijkt uit de (in de bestreden beslissing geciteerde) vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg en de digitale gewestplanweergave. Zij stellen dat de aanvraag (deels) onverenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied, en dat hieraan geen afbreuk wordt gedaan door de gebeurlijke vaststelling dat de beoogde residentiële nieuwbouwwoningen worden gesitueerd binnen het woongebied met landelijk karakter. Zij menen dat de bestreden beslissing hieromtrent ten onrechte geen afdoende motivering bevat en dat de verwerende partij ter zake onzorgvuldig is geweest



2.

De tussenkomende partij betwist dat het voorwerp van de aanvraag residentiële nieuwbouwwoningen in het agrarisch gebied beoogt, zodat er geen legaliteitsbelemmering voorligt. Zij stelt dat de woningen allemaal worden voorzien binnen het woongebied met landelijk karakter, en dat *“het stuk achteraan - gelegen in agrarisch gebied - welke deel uitmaakt van het groter perceel onaangetast blijft”*. Zij benadrukt dat nergens uit blijkt dat zij de oprichting beoogt van woningen in agrarisch gebied, en dat *“dit stuk grond geen deel uitmaakt van de aanvraag”*.

3.

In hun toelichtende nota merken de verzoekende partijen nog op dat de tussenkomende partij niet betwist dat het aanvraagperceel deels is gelegen in agrarisch gebied. Zij herhalen dat de opmerking van de tussenkomende partij dat er in het agrarisch gebied geen woningen worden opgericht stedenbouwkundig niet relevant is, gezien er daaromtrent geen voorwaarde wordt opgelegd. Zij menen dat de verwerende partij de aanvraag diende te weigeren wegens strijdigheid met de geldende gewestplanbestemming, dan wel (minstens) als voorwaarde had moeten opleggen dat het gedeelte van het aanvraagperceel in agrarisch gebied uit de vergunning wordt gesloten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De artikelen 6.1.2.2 en 11.4.1 Inrichtingsbesluit luiden respectievelijk als volgt:

*“6.1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven: ...*

*1.2.2. de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”*

*“11.4.1 De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. ...”*

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt:

*“Voor de toepassing van deze codex wordt verstaan onder: ...*

*13° stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in: ...*

*b) een plan van aanleg,*

*...”*

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*...*

*d) een goede ruimtelijke ordening;*

*...”*

Op basis van voormeld artikel dient de verwerende partij als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria

bij haar beoordeling dient te betrekken. De Raad kan zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij 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 niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is gekomen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan (onder meer) de stedenbouwkundige voorschriften 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.

Het zorgvuldigheidsbeginsel noopt de vergunningverlenende overheid om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding, waarbij zij zich moet informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

## 2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en de historiek van de aanvraag, en door partijen niet wordt betwist, ligt het aanvraagperceel (groten)deels in woongebied met landelijk karakter, en deels in agrarisch gebied. Dit blijkt reeds duidelijk uit de aanvraag, en met name enerzijds de situering van het aanvraagperceel (met groene omranding) op de gewestplankaart en anderzijds de plannen, in het bijzonder het inplantingsplan van woning 1. Het blijkt tevens uit de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg van 17 oktober 2017, waarin wordt vastgesteld (onder de titel "*planologische voorschriften*") dat het perceel "*grotendeels*" is gelegen binnen "*50 m woongebied met landelijk karakter*", "*met erna agrarisch gebied*", en (onder de titel "*beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*") en meer bepaald "*functionele inpasbaarheid*") dat "*het stukje achteraan in agrarisch gebied onveranderd blijft*". Het blijkt tenslotte ook uit het arrest van de Raad van State van 18 januari 2012 houdende de vernietiging van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden van 23 april 2009 voor het opsplitsen van het betreffende perceel in functie van de oprichting van drie eengezinswoningen, waarin wordt overwogen dat "*het kwestieuze perceel volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, hoofdzakelijk is gelegen in woongebied met landelijk karakter*", maar dat "*een kleine, noordoostelijk gelegen hoek van het perceel is gelegen in agrarisch gebied*", evenals uit het arrest van de Raad van 11 oktober 2016 houdende de vernietiging van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden van 28 maart 2013 voor het opsplitsen van het betreffende perceel in functie van de oprichting van twee halfopen en twee open eengezinswoningen. Het wordt evenmin betwist dat het agrarisch gebied is voorbehouden voor landbouw in de ruime zin, en dat het oprichten van residentiële nieuwbouwwoningen strijdig is met deze bestemming.

In die optiek is de bepaling van de grens tussen beide (verordenende) bestemmingsgebieden bij voorliggende aanvraag essentieel, en stond het aan de verwerende partij om in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening ter zake een zorgvuldig onderzoek te voeren en haar beslissing afdoende te motiveren. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de vaststelling dat er inzake de bepaling van de grenslijn tussen voormelde bestemmingsgebieden in de aanvraag geen bezwaren werden ingediend, en dat de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg dan wel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter zake geen (pertinente) opmerkingen

formuleerden, gezien de verwerende partij (overeenkomstig de toepasselijke versie van artikel 4.7.21, §1 VCRO) de aanvraag bij het behandelen van het beroep in haar volledigheid onderzoekt.

3.

De bestreden beslissing overweegt, wat betreft de conformiteit van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (onder de titel “1.1 Planologische voorschriften”), dat “*de bouwplaats ligt in woongebied met landelijk karakter*” en (onder de titel “2.5 Juridische aspecten”) dat “*de aanvraag voor de realisatie van 4 eengezinswoningen in een woongebied met landelijk karakter principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven*”, zodat “*er geen legaliteitsbelemmering bestaat voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning*”.

Geciteerde overwegingen betreffen in het licht van het belang van de grensbepaling bij voorliggende aanvraag geen afdoende motivering die getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de ligging van de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, en naar de gebeurlijke implicaties hiervan voor de vergunbaarheid van de aanvraag, met name vier residentiële nieuwbouwwoningen met tuin. Er wordt daarbij vooreerst abstractie gemaakt van de vaststelling op basis van (onder meer) het administratief dossier, in het bijzonder het inplantingsplan bij de aanvraag, dat (alleszins) de tuin bij woning 1 deels is gesitueerd in agrarisch gebied, dat aldaar derhalve wordt ‘geresidentialiseerd’. Het blijkt evenmin op basis waarvan de verwerende partij oordeelt dat de aanduiding van de betreffende zonegrens op het inplantingsplan correct is, en dat het bouwperceel daarop correct is weergegeven (gezien het administratief dossier ter zake geen duidelijke stukken bevat). Gelet op de ligging van het perceel volgens het geldende gewestplan ter hoogte van de grenslijn tussen het woongebied met landelijk karakter, waarbinnen de nieuwe residentiële woningen met tuin in beginsel mogelijk zijn, en het agrarisch gebied, waarbinnen voormelde stedenbouwkundige handelingen in beginsel zijn uitgesloten, kon de verwerende partij in de bestreden beslissing (ook) niet ‘zonder meer’ stellen dat de aanvraag (volledig) is gesitueerd binnen het woongebied met landelijk karakter. Het stond aan de verwerende partij om (vooreerst) aan de hand van het originele gewestplan en de ingediende plannen de juiste ligging te bepalen van het aanvraagperceel waarop de beoogde stedenbouwkundige handelingen worden voorzien, en dit tot uiting te brengen in de bestreden beslissing. Hoewel het niet toekomt aan de Raad om aan de hand van het administratief dossier en de standpunten van partijen zelf de grenslijn te bepalen tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, en de Raad enkel kan nagaan of de verwerende partij haar bevoegdheid inzake het bepalen van deze grenslijn zorgvuldig heeft uitgeoefend, blijkt op basis van de overwegingen in de bestreden beslissing en de argumentatie van de verzoekende partijen alleszins dat de verwerende partij redelijkerwijze niet zonder meer kon uitgaan van de (volledige) ligging van het bouwperceel in woongebied met landelijk karakter (met een diepte vanaf de rooilijn van 50 meter).

5.

Gelet op voormelde vaststellingen, vindt de door de verwerende partij aangenomen situering van het (volledige) bouwperceel in woongebied met landelijk karakter geen steun in de bestreden beslissing noch in de stukken van het administratief dossier. Verwerende partij kon wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften niet zonder meer oordelen dat de aanvraag volledig is gelegen binnen de perimeter van het woongebied met landelijk karakter. De gebeurlijke vaststelling dat de woningen en de verhardingen louter worden gebouwd op het deel van het perceel dat is gelegen in woongebied met landelijk karakter doet daaraan geen afbreuk.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## B. Overige middelen

De overige middelen dienen in het licht van de beoordeling van het eerste middel niet te worden onderzocht, temeer ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van de verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

De verzoekende partijen vorderen naast de betaalde rolrechten van 400 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en de verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

De tussenkomende partij verzoekt om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen. Wat betreft het door de tussenkomende partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van de verwerende partij (of de verzoekende partijen), gezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van de verwerende partij (en in hoofde van de verzoekende partijen) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Hoewel zij geen rechtsplegingsvergoeding vordert, wordt tevens gewezen op artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet, dat bepaalt dat *“de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van de tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba COENS & PARTNERS is ontvankelijk.
2. De beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van twee halfopen en twee vrijstaande eengezinswoningen op het perceel gelegen te 9630 Sint-Blasuis-Boekel, Heuvelgem z.n. en met als kadastrale omschrijving 10<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nr. 518C, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op de rolrechten van 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op het rolrecht van 100 euro, worden ten laste gelegd van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 september 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE