**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VIIe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 251.506 van 16 september 2021**
**in de zaak A. 232.215/VII-40.954**

In zake : Willy HAEGENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Frank Burssens
kantoor houdend te 9052 Gent (Zwijnaarde)
Bollebergen 2 A, bus 20
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. Valerie DEWEER
2. Machteld WOETS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Karlien Vernieuwe en Eva De Witte
kantoor houdend te 9000 Gent
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 6 november 2020, strekt tot de nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-2021-0110 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) van 1 oktober 2020 in de zaak 1819-RvVb-0836-A.

*II. Verloop van de rechtspleging*

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 23 december 2020.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State.

Verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure teneinde te worden gehoord ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 september 2021.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anthony Poppe, die *loco* advocaat Frank Burssens verschijnt voor verzoeker en advocaat Lukas Penders, die *loco* advocaten Karlien Vernieuwe en Eva De Witte verschijnt voor de verwerende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

*III. Feiten*

3.1. Bij besluit van 9 mei 2019 verleent de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen (hierna: deputatie) aan Willy Haegens een omgevingsverguning “voor de bouw van drie eengezinswoningen en zes garages”.

3.2. Het bestreden arrest vernietigt op vordering van Valerie Deweer en Machteld Woets, na de gegrondverklaring van het eerste middel, de voormelde vergunningsbeslissing.

*IV. Ontvankelijkheid van het beroep*

*Exceptie Valerie Deweer en Machteld Woets*

4.1. Valerie Deweer en Machteld Woets betwisten de ontvankelijkheid van het cassatieberoep omdat het "geen ontvankelijke middelen" bevat.

*Beoordeling*

4.2. De ontvankelijkheid van het middel van Willy Haegens is voorwerp van het onderzoek hierna van het middel.

*V. Onderzoek van het enige middel*

*Standpunt van Willy Haegens*

5.1. Willy Haegens voert de schending aan van "artikel 149 van de Grondwet al dan niet in samenhang met", artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 definitief vastgestelde gewestplan Kortrijk, artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet), de materiëlemotiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Hij argumenteert dat het bestreden arrest "oordeelt dat *in casu* geen sprake is van groepswoningbouw" door er "vanuit [te gaan] dat geen sprake is van een 'samenhangend geheel' om de enkele reden dat *in casu* sprake zou zijn van gesloten bebouwing". De loutere vaststelling "dat het *in casu* gesloten bebouwing zou betreffen, […] volstaat [niet] om tot het besluit te komen dat in deze geen sprake zou zijn van groepswoningbouw in de zin van artikel 5.1.1

Inrichtingsbesluit". Het bestreden arrest is derhalve "behept met een motiveringsgebrek" en dat klemt des te meer omdat het bestreden arrest "ter onderbouwing van zijn oordeel, enkel verwijst naar een 'richtinggevende toelichting' van de Omzendbrief van 8 juli 1997, en hiermee aan dit beleidsdocument een quasi-verordenende kracht toedicht die het niet heeft". Willy Haegens betoogt verder dat er wel degelijk sprake is van een "vergunbaar groepswoningproject in woonuitbreidingsgebied": de drie woningen van het project worden gelijktijdig opgericht, het zijn drie woonentiteiten met zuiver residentiële bestemming, de woningen vormen een fysisch en stedenbouwkundig samenhangend geheel. De lezing van Valerie Deweer en Machteld Woets van het bestreden arrest, meer bepaald dat nergens "betwist zou zijn dat het zou gaan om een 'samenhangend geheel'", "toont des te meer aan dat het bestreden arrest een ernstige schending van de motiveringsplicht inhoudt". De partijen zijn immers "niet in staat om na te gaan op grond waarvan de [RvVb] tot [zijn] beslissing gekomen is, waardoor de beslissing niet verstaanbaar en aanvaardbaar is". Het bestreden arrest bevat "minstens een onduidelijke motivering". Willy Haegens betoogt tot slot dat het bestreden arrest de voorwaarden van een groepswoningbouw in de zin van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit, "inzonderheid de voorwaarde omtrent het voorliggen van een 'fysisch of stedenbouwkundig geheel', niet zorgvuldig [heeft] onderzocht" en bijgevolg het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit en het verordenende gewestplan Kortrijk heeft geschonden.

*Beoordeling*

5.2. Luidens artikel 3, § 2, 9°, van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State moet het verzoekschrift "een uiteenzetting van de cassatiemiddelen bevatten".

Onder 'cassatiemiddel' moet een voldoende duidelijke omschrijving van de door het bestreden arrest geschonden rechtsregel of rechtsbeginsel worden begrepen.

Onder ‘uiteenzetting’ van het cassatiemiddel moet worden begrepen de wijze waarop die rechtsregel of dat rechtsbeginsel door de bestreden uitspraak worden miskend.

5.3. Willy Haegens laat na uiteen te zetten op welke wijze het bestreden arrest artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, VCRO schendt.

Het middel dat de schending aanvoert van deze decretale bepaling is onontvankelijk.

5.4. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, de materiëlemotiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn enkel toepasselijk op bestuurshandelingen. Deze bepalingen en beginselen zijn niet toepasselijk op de bestreden jurisdictionele beslissing.

Het bestreden arrest besluit enkel tot de schending van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit en vernietigt om die reden de bestreden vergunningsbeslissing van de deputatie.

Het middel dat de schending aanvoert van deze wettelijke bepalingen en beginselen is onontvankelijk.

5.5. De Raad van State mag als cassatierechter niet in tweede instantie de feitelijke beoordeling van de RvVb overdoen. Hij mag enkel nagaan of het hem voorgelegde arrest overeenkomstig de wet is genomen. Luidens artikel 14, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State treedt de afdeling bestuursrechtspraak in geval van cassatieberoep “niet in de beoordeling van de zaken zelf”.

Het middel dat de Raad van State noopt tot het in tweede instantie overdoen van de feitelijke beoordeling van de RvVb van een al of niet schenden van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit door de voor de RvVb bestreden vergunningsbeslissing, is onontvankelijk.

Het middel wordt hierna onderzocht zonder in de beoordeling van de zaak zelf te treden.

5.6. Artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

> "De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor".

Een woonuitbreidingsgebied is in de regel een reservegebied.

De bestemming van een niet geordend woonuitbreidingsgebied is derhalve uitsluitend groepswoningbouw.

Onder "groepswoningbouw" in de zin van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.

De kwalificatie van een omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van meerdere woningen tot groepswoningbouw vereist een omstandige oordeelsvorming van het vergunningverlenende bestuursorgaan.

5.7. Uit de gegevens van het dossier waarop de Raad van State acht mag slaan blijkt dat in de voor de RvVb bestreden vergunningsbeslissing door de deputatie werd overwogen dat de aanvraag "in overeenstemming [is] met de voorzieningen van het gewestplan gezien het een aanvraag is voor groepswoningbouw. […] De drie woningen zijn voor bewoning bestemd en kennen een uniform materiaalgebruik zodat zij visueel duidelijk één geheel vormen. Uit het dossier blijkt niet duidelijk dat de woningen ooit gelijktijdig zullen worden opgericht. Omdat enkel in dit geval er onmiskenbaar sprake is van een groepswoningbouwproject wordt dit als voorwaarde bij de vergunning opgelegd".

5.8. Het bestreden arrest verklaart het middel van Valerie Deweer en Machteld Woets waarin onder meer de schending van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit werd aangevoerd, gegrond met volgende overwegingen:

> "Zoals toegelicht in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, dienen de woonuitbreidingsgebieden als reservezones van het woongebied en als instrument tot het voeren van een woonbeleid. Zij worden aangewend als het al bestemde woongebied ontoereikend blijkt. Dat vereist een beslissing van de bevoegde overheid om het gebied te ordenen, met de mogelijke bestemmingen zoals bepaald in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.
> Zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied beslist heeft, volgt uit artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit dat het woonuitbreidingsgebied uitsluitend voor groepswoningbouw bestemd is. Onder 'groepswoningbouw' in de zin van dat artikel moet worden verstaan, de gelijktijdige oprichting van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die een samenhangend geheel vormen. Individuele bouwprojecten zijn uitgesloten.
> Of een aanvraag als een project van groepswoningbouw gekwalificeerd kan worden, moet het vergunningverlenend bestuur op grond van de specifieke, aan de zaak eigen karakteristieken beoordelen. Die begripsbepaling mag daarbij niet zo ruim worden opgevat, dat het mogelijk wordt om het woonuitbreidingsgebied *de facto*, zonder enige ordening van het gebied door de bevoegde overheid, aan te snijden door individuele bouwprojecten.
> De al vermelde omzendbrief, al heeft die geen verordenend karakter, bevat op dat punt overigens de richtinggevende toelichting dat met de gelijktijdige en gemeenschappelijke oprichting van woningen zoals vereist door artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, niet de oprichting van woningen in gesloten bebouwing bedoeld wordt.
> De vergunde aanvraag strekt tot de bouw van drie woningen, waarvan de linker woning in halfopen en de middelste en rechter woning in gesloten verband, aansluitend op de woning nr. 16 aan de Stationsstraat. De oprichting van drie woningen in aaneengesloten verband is geen groepswoningbouw in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. Door daar anders over te beslissen omdat het gaat om 'drie woningen' die 'visueel duidelijk één geheel vormen', schendt de verwerende partij dat bestemmingsvoorschrift".

5.9. Door individuele bouwprojecten op grond van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit in niet geordend woonuitbreidingsgebied uit te sluiten en te overwegen dat de bestreden vergunningsbeslissing met schending van voormeld artikel 5.1.1 heeft aangenomen dat de vergunde drie woningen groepswoningbouw

zijn omdat zij “visueel duidelijk één geheel vormen”, schendt het bestreden arrest niet artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit of het toepasselijke gewestplan.

5.10. Het bestreden arrest zet met de aangehaalde overwegingen duidelijk en ondubbelzinnig de redenen uiteen die de RvVb ertoe brengen om het middel van Valerie Deweer en Machteld Woets “in de aangegeven mate gegrond” te verklaren.

Door aldus te beslissen schendt het bestreden arrest niet artikel 149 van de Grondwet.

5.11. Het middel wordt verworpen.

**BESLISSING**

**1. De Raad van State verwerpt het cassatieberoep.**

**2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partijen.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zestien september tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

| | |
|---|---|
| Eric Brewaeys, | kamervoorzitter, |
| Pierre Lefranc, | staatsraad, |
| Peter Sourbron, | staatsraad, |

bijgestaan door

| | |
|---|---|
| Elisabeth Impens, | griffier. |

| | |
|---|---|
| **De griffier** | **De voorzitter** |
| **Elisabeth Impens** | **Eric Brewaeys** |