

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 december 2020 met nummer RvVb-S-2021-0413
in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0722-SA

Verzoekende partij	de heer Peter DE SY vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUUDE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56
Verwerende partij	de provincie OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomenende partij	de bv R-PROJECTS vertegenwoordigd door advocaten Tom HUYGENS en Jorn HOUVENAEGHEL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 juni 2020 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 7 mei 2020.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke van 18 november 2019 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met vier woonentiteiten en het omvormen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning met vier woonentiteiten, op de percelen gelegen te 9180 Moerbeke, Dorpvaart 72A en 72B, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie K, nummers. 799 M2 en 799 N2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 september 2020 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat haar met een beschikking van 14 september 2020 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een nota in over de vordering tot schorsing, en het administratief dossier. De argumentatie van tussenkomenende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 8 oktober 2020.

Advocaat Isabelle VERHELLE *loco* advocaat Griet CNUUDE voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Jorn HOUVENAEGHEL voert het woord voor tussenkomende 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.

Tussenkomende partij dient op 16 juli 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moerbeke een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten en het omvormen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning met 4 woonentiteiten, met daarachter een bijgebouw voor parkeerplaatsen en bergingen. De nieuwe meergezinswoning wordt daarbij ingeplant tegenaan de bestaande eengezinswoning, die werd vergund met een stedenbouwkundige vergunning van 14 september 2017, waarbij beide woningen hetzelfde gabarit hebben.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied en achteraan in agrarisch gebied.

De percelen liggen als loten 2 en 3 ook binnen een vergunde niet-vervallen verkaveling van 29 maart 2013, zoals gewijzigd op 28 maart 2019. Terwijl er hierop initieel twee eengezinswoningen in halfopen bebouwing kunnen worden voorzien, met een bijgebouw in de achtertuinzone met een oppervlakte tot 40 m², zijn er sinds de wijziging ook meergezinswoningen toegestaan, met een bijgebouw in de achtertuinzone met een oppervlakte tot 60 m².

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 augustus 2019 tot en met 19 september 2019, dient verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert op 18 november 2020 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 18 november 2020 een omgevingsvergunning, waarbij het zich niet aansluit bij het gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 18 december 2019 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert op 30 maart 2020 om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen.

Verwerende partij verklaart het beroep op 7 mei 2020 gegrond en verleent een omgevingsvergunning. 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 SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt dat ze nadelige gevolgen zal ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Ze wijst daarbij vooreerst op de vaststelling dat het landelijk karakter van de omgeving en met name van het achterliggend agrarisch gebied zal worden aangetast, omdat de loten en de werken zich deels situeren in agrarisch gebied, dat binnen de grenzen van de verkaveling wordt omgevormd tot residentiële tuinzone. Ze wijst ook op de vaststelling dat de oprichting van een nieuwe meergezinswoning met vijf bouwlagen en een nokhoogte van 16,14 meter, tegenaan de bestaande gelijkaardige woning, en in strijd met de verkavelingsvoorschriften, zal resulteren in een massieve bouwblok, met een manifeste versterking van het straatbeeld tot gevolg. Ze stelt dat deze nadelige gevolgen zich zullen manifesteren van zodra de ruwbouwwerken zijn voltooid. Ze wijst op de vaststelling dat deze werken reeds zijn gestart, zodat ze kunnen worden voltooid binnen een termijn van een half jaar tot een jaar, hetzij vooraleer er een uitspraak ten gronde is.

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid. Ze stelt dat verzoekende partij niet met voldoende concrete en precieze elementen aantoont dat de werken op het ogenblik van een uitspraak ten gronde dermate vergevorderd zullen zijn, dat de aangevoerde nadelige gevolgen zich al zullen hebben gemanifesteerd, en nog moeilijk zullen kunnen worden hersteld. Ze verwijt verzoekende partij daarbij dat ze de vermeende hoogdringendheid zelf in de hand heeft gewerkt, doordat ze niet diligent is geweest, en met name geen juridische beroep heeft ingesteld bij de Raad tegen de verkavelingsvergunning van 29 maart 2013 en de wijziging hiervan op 28 maart 2019. Ze meent dat de aangevoerde nadelige gevolgen nochtans niet eenduidig kunnen worden toegeschreven aan de bestreden beslissing, omdat het gabarit van de nieuwe woning voortvloeit uit de verkavelingsvergunning, en aansluit bij de bestaande woning. Ze stelt ook dat verzoekende partij niet met voldoende concrete en precieze elementen aantoont in welke mate de tenuitvoerlegging

van de bestreden beslissing het landelijk karakter zal aantasten en het straatbeeld zal verstoren, en in welke mate ze hierdoor persoonlijk wordt getroffen. Wat betreft de verstoring van het straatbeeld merkt ze nog op dat er op lot 3 al een meergezinswoning is opgericht, met hetzelfde gabarit als de beoogde nieuwbouw, terwijl verzoekende partij niet aantoont in welke mate het huidige straatbeeld nog meer zal worden aangetast door de bestreden beslissing.

3.

Tussenkomen partij betwist de hoogdringendheid. Ze stelt dat verzoekende partij niet voldoende concreet en precies, aan de hand van stukken, aantoont welke nadelige gevolgen ze door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal ondervinden. Ze meent met name dat niet blijkt in welke mate de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing het landelijk karakter zal aantasten en het straatbeeld zal verstoren, en in welke mate verzoekende partij hierdoor persoonlijk wordt getroffen. Specifiek wat betreft de aantasting van het landelijk karakter stelt ze dat alle werken worden uitgevoerd in woongebied, en dat er voorbij de grenslijn met het agrarisch gebied geen werken worden voorzien, terwijl de garages in de achtertuin ruim 2 meter afstand bewaren tot het agrarisch gebied. Ze merkt daarbij op dat de onmiddellijke omgeving bovendien wordt gekenmerkt door constructies en bijgebouwen in de achtertuin, tegenaan en in het agrarisch gebied, zoals onder meer bij verzoekende partij, die volgens haar niet aantoont waarom ze meent dat er aldaar nog sprake is van een landelijke omgeving. Specifiek wat betreft de verstoring van het straatbeeld stelt ze dat het gabarit van de nieuwbouw op lot 2, dat identiek is aan dat van de bestaande woning op lot 3, rechtstreeks voortvloeit uit en in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning, waarbij de verenigbaarheid van dit gabarit met de omgeving reeds werd beoordeeld bij de toets van de verkaveling aan de goede ruimtelijke ordening, en waartegen verzoekende partij zich nooit heeft verzet. Ze merkt op dat de aangevoerde schending van de verkavelingsvoorschriften betrekking heeft op de grond van de zaak, en dat verzoekende partij bovendien niet aannemelijk maakt dat de ingeroepen nadelige gevolgen hierdoor dermate verzwaren dat de zaak hoogdringend is. Ze benadrukt dat het gabarit van de nieuwbouw identiek is aan dat van de definitief vergunde en gerealiseerde woning op lot 3. Ze wijst ook op de vaststelling dat er van verzoekende partij een normale mate van tolerantie mag worden verwacht met betrekking tot de hinder die eigen is aan de bestemming woongebied, terwijl ze niet aantoont dat haar leefomgeving en woongenot in die mate wordt aangetast dat het evenwicht tussen deze tolerantie en de hinder wordt verbroken. Ze wijst daarbij op de vaststelling dat de woning van verzoekende partij is gelegen op ongeveer 28 meter afstand ten opzichte van de nieuwbouwwoning op lot 2, met daartussen een museum, zodat het niet vanzelfsprekend is dat verzoekende partij hierdoor hinder zal ondervinden. Ze merkt tenslotte nog op dat verzoekende partij het verzoekschrift tot schorsing pas op de veertigste dag van de beroepstermijn indiende, waaruit ze afleidt dat er geen sprake is van hoogdringendheid.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij moet in haar verzoekschrift, aan de hand van overtuigingsstukken, uiteenzetten waarom de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hoogdringend is (artikel 40, §3 DBRC-decreet). Ze dient met name met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen (artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet). Ze moet ook aantonen dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze door de schorsing kunnen worden voorkomen.

2.

De bestreden beslissing beoogt de bouw van een meergezinswoning met vier woonentiteiten tegenaan een bestaande eengezinswoning, die ook wordt omgevormd tot een meergezinswoning met vier woonentiteiten, waarbij er in de achtertuin een bijgebouw wordt opgericht voor 8 auto's en bergingen. Verzoekende partij is eigenaar en/of bewoner van een eengezinswoning met tuin in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraagpercelen, waarop ze vanuit haar woning en tuin zicht heeft, zoals blijkt uit de foto's in haar verzoekschrift. Ze toont aan de hand van haar uiteenzetting en stukken afdoende aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nefast zal zijn voor haar woon- en leefklimaat. Ze maakt met name afdoende aannemelijk dat de nieuwbouw met bijgebouw zal leiden tot de vertuining van het agrarisch gebied en de aantasting van het landelijk karakter, gelet op de vaststelling dat door partijen op het eerste gezicht niet wordt betwist dat de tuinzone van de aanvraagpercelen deels is gelegen binnen agrarisch gebied. Ze maakt ook afdoende aannemelijk dat het gabarit van de nieuwbouw en de daaraan gekoppelde bestaande woning, met vijf bouwlagen en een nokhoogte van 16,14 meter, het straatbeeld zal verstoren. De vaststelling dat ze de verkavelingsvergunning waarop de bestreden beslissing is gesteund indertijd niet heeft bestreden doet daaraan geen afbreuk, temeer er discussie bestaat over de naleving van de verkavelingsvoorschriften, en er niet wordt betwist dat de aanvraag alleszins wat betreft de bijgebouwen hiervan afwijkt.

3.

Verzoekende partij maakt ook voldoende aannemelijk dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden, in het bijzonder het voorwerp en de situering van de aanvraag, niet kan worden afgewacht. Er kan redelijkerwijze worden aangenomen dat de ruwbouw van de nieuwe woning en de bijgebouwen op korte termijn kan worden uitgevoerd, omdat de werken ondertussen volgens verzoekende partij al zijn gestart, terwijl dit door tussenkomende partij niet wordt betwist. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zal verzoekende partij wel al kunnen worden geconfronteerd met de door haar ingeroepen nadelige gevolgen, in het bijzonder de verstoring van het straatbeeld, die naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld. In de rand hiervan wordt opgemerkt dat er van verzoekende partij redelijkerwijze niet kan worden verwacht dat ze de intenties van tussenkomende partij over de verderzetting en de voortgang van de werken aantoonst.

4.

Gelet op voormelde overwegingen is er voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

B.1. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert 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 gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit)
- het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977
- artikel 4.3.1, §1, 1°, a van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

Ze stelt in essentie dat de bestreden beslissing onwettig is, omdat ze is verleend op basis van een onwettige verkavelingsvergunning van 29 maart 2013, gewijzigd op 28 maart 2019. Ze meent dat

deze verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 159 Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, waardoor ze geen rechtsgrond kan vormen om de aanvraag te vergunnen. Ze steunt haar exceptie van onwettigheid op de vaststelling dat de loten van de verkaveling aan de achterzijde deels zijn gelegen binnen de gewestplanbestemming agrarisch gebied, waarmee meerdere verkavelingsvoorschriften strijdig zijn. Ze wijst daarbij met name op de vaststelling dat de voorschriften voorzien dat ook dit deel van de loten, dat in beginsel is bestemd voor de landbouw in de ruime zin, kan worden ingericht als tuinzone bij de voorliggende woningen, waarin naast terrassen met een maximale oppervlakte van 30 m², eventueel ook een tuinhuis en een afzonderlijke garage met een oprit van maximaal 3 meter breed kunnen worden opgericht, waarbij deze losstaande bijgebouwen een totale oppervlakte tot 60 m² mogen hebben. Ze stelt dat de verkavelingsvoorschriften niet op wettige wijze afbreuk kunnen doen aan de geldende gewestplanbestemming, door toe te laten dat het agrarisch gebied deels wordt gebruikt en ingericht in functie van een niet-agrarische woonbestemming. Ze merkt op dat ze belang heeft bij het middel, omdat deze verkavelingsvoorschriften afbreuk doen aan het landelijk karakter van haar omgeving en met name van het agrarisch gebied, doordat dit op basis hiervan kan worden omgevormd naar tuinzone met bebouwing en verhardingen.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Ze stelt dat ze de wettigheid van een verkavelingsvergunning als vergunningverlenende overheid niet in vraag kan stellen, omdat de exceptie van onwettigheid overeenkomstig artikel 159 Grondwet enkel toekomt aan met rechtspraak belaste organen. Ze merkt op dat verzoekende partij de beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning niet heeft aangevochten bij de Raad, zodat deze definitief is. Ze stelt dat verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de verkavelingsvergunning kennelijk onwettig is.

3.

Tussenkomende partij betwist vooreerst het belang van verzoekende partij bij het middel. Ze betwist op zich niet dat de in de verkaveling voorziene tuinzone achteraan deels is gelegen in agrarisch gebied, maar stelt dat de bestreden beslissing daarin geen constructies voorziet, zodat het agrarisch gebied onaangeroerd blijft. Ze meent dat er dus ook geen causaal verband bestaat tussen de beweerde onwettigheid van de verkavelingsvoorschriften, die toelaten dat het agrarisch gebied als tuinzone bij een woning kan worden ingericht, en de bestreden beslissing, die geen werken voorziet in dit deel van de tuinzone, zodat verzoekende partij hiervan ook geen nadeel kan ondervinden.

Ten gronde stelt ze dat verzoekende partij haar recht heeft verbeurd om de wettigheid van de verkavelingsvergunning te betwisten via de exceptie van onwettigheid, doordat ze zowel naliet om de oorspronkelijke verkavelingsvergunning aan te vechten als de navolgende wijziging hiervan, waardoor ze de verwachting heeft gecreëerd dat ze hiertegen geen bezwaar had. Ze meent dat de exceptie van onwettigheid hierdoor induist en minstens niet opweegt tegen de rechtszekerheid die de verkavelingsvergunning in haar hoofde biedt om een omgevingsvergunning te bekomen, in functie van de bebouwing van de loten volgens de verkavelingsvoorschriften. Ondergeschikt stelt ze dat verzoekende partij niet aantoont dat de verkavelingsvergunning onwettig is wegens strijdigheid van enkele bepalingen met de gewestplanbestemming agrarisch gebied, omdat geen enkele bepaling toelaat dat er aldaar met de agrarische bestemming strijdige constructies mogen worden opgericht.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt door partijen op het eerste gezicht niet betwist dat de verkaveling waarvan de onwettigheid wordt aangevoerd de rechtsgrondslag vormt voor de bestreden beslissing. Dit blijkt

overigens duidelijk uit de vaststelling dat daarin bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt gesteld dat “*de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven*”, zodat “*huidige aanvraag niet opnieuw dient te worden getoetst aan deze criteria*”. In zoverre er wordt vastgesteld dat deze verkavelingsvergunning onwettig is en buiten toepassing moet worden gelaten overeenkomstig artikel 159 Grondwet, betekent dit op het eerste gezicht noodzakelijk dat de bestreden beslissing steunt op een rechtens onaanvaardbaar motief en dus ook onwettig is.

2.

Tussenkomende partij betwist op het eerste gezicht tevergeefs dat verzoekende partij geen belang heeft bij het middel. Een onwettigheid geeft aanleiding tot een vernietiging als de partij die ze aanvoert wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid (artikel 35, lid 3 DBRC-decreet). Verzoekende partij heeft dus in beginsel belang bij een middel indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld, of indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen. Verzoekende partij betwist de wettigheid van de verkavelingsvergunning, die de grondslag vormt waarop verwerende partij de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening heeft gesteund. Verzoekende partij heeft als omwonende belang om deze beoordeling te betwisten, in het bijzonder in functie van het vrijwaren van het landelijk karakter van het agrarisch gebied, en om te verhinderen dat dit wordt gebruikt als residentiële tuinzone bij een woning. De eventuele gegrondheid van het middel kan aanleiding geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing en tot een andersluidende herstelbeslissing, wegens strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de opmerking van tussenkomende partij dat er met de bestreden beslissing geen constructies worden voorzien in het deel van de tuinzone van de loten dat is gesitueerd in agrarisch gebied, omdat dit nog steeds een onderdeel is van de residentiële tuinzone bij de woningen, en het niet valt uit te sluiten dat er aldaar op termijn constructies worden voorzien volgens de geldende verkavelingsvoorschriften. De exceptie van belang bij het middel wordt verworpen.

3.

Verwerende partij en tussenkomende partij betwisten op het eerste gezicht tevergeefs dat verzoekende partij de wettigheid van de verkavelingsvergunning van 29 maart 2013, zoals gewijzigd op 28 maart 2019, niet langer kan betwisten via de exceptie van onwettigheid overeenkomstig artikel 159 Grondwet, omdat ze hiertegen eerder geen administratief dan wel juridisch beroep instelde.

Hoewel een verkavelingsvergunning ten aanzien van de begunstigde hiervan een individuele akte is, die hem toelaat om zijn terrein te verdelen, is ze tegelijk zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden ook een reglementaire akte, die door het vaststellen van een plan en van voorschriften toelaat om de goede ruimtelijke ordening te verzekeren (artikel 4.2.15, §2 VCRO). De vaststelling dat de verkavelingsvergunning ondertussen door de ontstentenis van een juridisch beroep definitief is, in de mate dat ze een individuele toelating geeft om een terrein te verdelen, verhindert op het eerste gezicht niet dat de regelmatigheid hiervan in het kader van voorliggende procedure nog steeds door een exceptie van onwettigheid kan worden betwist, in de mate dat ze een reglementaire akte is. De opmerking van tussenkomende partij, dat deze exceptie afbreuk doet aan de rechtszekerheid die de verkavelingsvergunning haar biedt om de loten te bebouwen volgens de verkavelingsvoorschriften, doet daaraan op het eerste gezicht geen afbreuk, omdat ze niet opweegt tegen de naleving van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

4.

De exceptie van onwettigheid van de verkavelingsvergunning van 29 maart 2013, zoals gewijzigd op 28 maart 2019, is op het eerste gezicht gegrond, zodat deze verkaveling buiten toepassing moet worden gelaten. Hierdoor dient op het eerste gezicht ook noodzakelijk te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing steunt op een rechtens onaanvaardbaar motief en om die reden ook onwettig is.

Het wordt door partijen op het eerste gezicht niet betwist dat de loten van de verkaveling volgens het gewestplan achteraan deels zijn gelegen in agrarisch gebied. Volgens tussenkomende partij is met name enkel de eerste 50 meter van deze loten gelegen in woongebied, en het overige achterliggend deel in agrarisch gebied. Het wordt op het eerste gezicht op zich ook niet betwist dat dit achterliggend deel volgens het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften wordt voorzien als 'tuinzone' bij de woningen, waarin onder meer terrassen en bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Er dient op het eerste gezicht te worden vastgesteld dat het inrichten en gebruiken van een perceel in agrarisch gebied als residentiële tuinzone bij een woning in woongebied strijdig is met de verordenende gewestplanbestemming. Dit kadert vanuit stedenbouwkundig oogpunt op het eerste gezicht niet in de exploitatie van een werkelijk agrarisch dan wel para-agrarisch bedrijf, terwijl "*de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin*" en in beginsel "*enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, en eveneens para-agrarische bedrijven mogen bevatten*" (artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit). Een residentiële tuinzone, waarin eventueel bijgebouwen en verhardingen kunnen worden voorzien, hoort dus op het eerste gezicht niet thuis in agrarisch gebied, omdat er redelijkerwijze niet kan worden aangenomen dat deze handelingen een landbouwbestemming hebben en noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie. In die optiek dient op het eerste gezicht te worden vastgesteld dat de verkavelingsvergunning indertijd in beginsel moest worden geweigerd wegens de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO), meer bepaald met de reglementaire bepalingen in het gewestplan (artikel 1.1.2, 9° en 13°, b VCRO), in de mate dat de tuinzone bij de woningen daarbij deels wordt gesitueerd in agrarisch gebied. De opmerking van tussenkomende partij dat er met de bestreden beslissing geen constructies worden vergund in het agrarisch gebied, en dat met name zowel de woningen als de bijgebouwen worden ingeplant in het woongebied, doet hieraan op het eerste gezicht geen afbreuk. Ongeacht de vaststelling dat het naderhand oprichten van constructies in de tuinzone in het agrarisch gebied op basis van de verkavelingsvergunning niet is uitgesloten, is ook het oneigenlijk gebruik van het agrarisch gebied, door het in te richten als zuiver residentiële tuinzone bij een woning in woongebied, 'op zich' strijdig met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

Het middel is ernstig.

B.2. Tweede middel

Gelet op de beoordeling van het eerste middel, waaruit blijkt dat de verkaveling waarop de bestreden beslissing is gesteund op het eerste gezicht onwettig is, dient de ernst van het tweede middel, in het bijzonder de aangevoerde schending van de verkavelingsvoorschriften inzake het maximaal aantal bouwlagen en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen, in principe niet meer te worden onderzocht. Ongeacht deze vaststelling wordt opgemerkt dat de Raad op het eerste gezicht ook ernstige bedenkingen heeft bij de verenigbaarheid van de aanvraag met deze verkavelingsvoorschriften, en bij het beperkt karakter van de daarop toegestane afwijking inzake de oppervlakte van de bijgebouwen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bv R-PROJECTS is ontvankelijk voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.
2. De tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 7 mei 2020, waarbij aan tussenkomende partij een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met vier woonentiteiten en het omvormen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning met vier woonentiteiten op de percelen gelegen te 9180 Moerbeke, Dorpvaart 72A en 72B , met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie K, nummers. 799 M2 en 799 N2, wordt geschorst.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 10 december 2020 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE