

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 257.564 van 6 oktober 2023
in de zaak A. 237.297/X-18.246**

In zake : 1. Paul BUCKENS
 2. Rita HUYSHAUWER
 3. Anna DE JAEGER
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Wannes Thyssen
 kantoor houdend te 9552 Borsbeke
 Molendijk 13
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de GEMEENTE DE PINTE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Joris Deene en Frank Burssens
 kantoor houdend te 9052 Gent
 Bollebergen 2 A/20
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 september 2022, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente De Pinte van 30 mei 2022 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zevergem-Scheldedorp’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.
De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 september 2023.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wannes Thyssen, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Nick De Wint, die *loco* advocaten Joris Deene en Frank Burssens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck 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. Eerste verzoeker en tweede verzoekster zijn eigenaars en bewoners van een woning (hierna: verzoekers' woning) met gronden, gelegen Dorp 21 te Zevergem. Derde verzoekster is vruchtgebruikster en tevens bewoonster van deze woning. De voormelde gronden betreffen de percelen kadastraal bekend als afdeling 2, sectie A, nrs. 626/e, 626/f, 625/a, 624/a, 623, 622, alsook de achterliggende percelen met nrs. 629/b, 629/c en 629/f. Hierna volgt een weergave van de aanduiding van verzoekers' woning (met blauwe stip), met omliggende percelen, in het verzoekschrift:



Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ situeren verzoekers’ percelen zich grotendeels in agrarisch gebied, met uitzondering van het kadastraal perceel 626/e dat zich in woongebied bevindt. Dit geldt ook voor een deel van het kadastraal perceel 626/f en een deel van het kadastraal perceel 625/a. Dit laatste perceel betreft tevens de private toegangsweg naar de achterliggende percelen.

3.2. Op 17 september 2007 besluit het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte om aan het studiebureau Adoplan de opdracht te gunnen voor de opmaak van enkele gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, waaronder een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gemeentelijk RUP) ‘Scheldedorp-Zevergem’, en dit ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna: GRS) van de gemeente De Pinte.

3.3. Op 10 mei 2011 wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de dorpskern en een landschapsbeeld van de aangrenzende vallei Zevergem.

- 3.4. In mei 2014 wordt een voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' opgemaakt.
- 3.5. Op 10 juli 2014 vindt een plenaire vergadering over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' plaats.
- 3.6. Op 25 augustus 2014 stelt de gemeenteraad van de gemeente De Pinte het ontwerp van gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' voorlopig vast.
- 3.7. Tijdens het openbaar onderzoek dat van 2 oktober 2014 tot en met 30 november 2014 over het ontwerp van het gemeentelijk RUP wordt georganiseerd, worden 38 bezwaren ingediend.
- 3.8. In zittingen van 22 januari 2015 en 3 februari 2015 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de gemeente De Pinte (hierna: de Gecoro) de bezwaren.
- 3.9. Op 18 mei 2015 stelt de gemeenteraad van de gemeente De Pinte een aangepast ontwerp van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' voorlopig vast.
- 3.10. Van 1 juni 2015 tot en met 30 juli 2015 wordt een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd, waarbij drie adviezen en 25 bezwaren worden ingediend.
- 3.11. In zitting van 27 oktober 2015 brengt de Gecoro een advies uit.
- 3.12. Op 25 januari 2016 stelt de gemeenteraad van de gemeente De Pinte het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' definitief vast.

3.13. Met zijn arrest nr. 242.538 van 5 oktober 2018 vernietigt de Raad van State het besluit van 25 januari 2016 van de gemeenteraad van de gemeente De Pinte houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp'.

3.14. Op 17 december 2018 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte om de gehele procedure met het oog op de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' vanaf het begin te hernemen, waarbij wordt voorgesteld om de genomen beleidskeuzes, zoals vastgelegd in het vernietigde gemeentelijk RUP, mits ze geactualiseerd worden, te behouden.

3.15. Van 15 september 2020 tot en met 13 november 2020 maken de start- en procesnota van het nieuwe gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' het voorwerp uit van een publieke raadpleging. Op 23 september 2020 vindt een participatiemoment plaats.

Verzoekers dienen op 12 november 2020 een inspraakreactie in, waarin zij zich verzetten tegen de intekening van zichtassen over hun eigendom, in de mate dat de bouwmogelijkheden van hun eigendom hierdoor gehypothekeerd worden. Verder gaan ze ervan uit dat de voorgenomen eigendomsbeperkingen een waardevermindering van hun eigendom zullen impliceren en delen zij mee hiervoor integraal vergoed te willen worden.

3.16. In zitting van 9 juli 2021 keurt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' goed.

3.17. Op 13 juli 2021 beslist het team Milieueffectrapportage van het departement Omgeving van het Vlaamse Gewest dat er geen plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld.

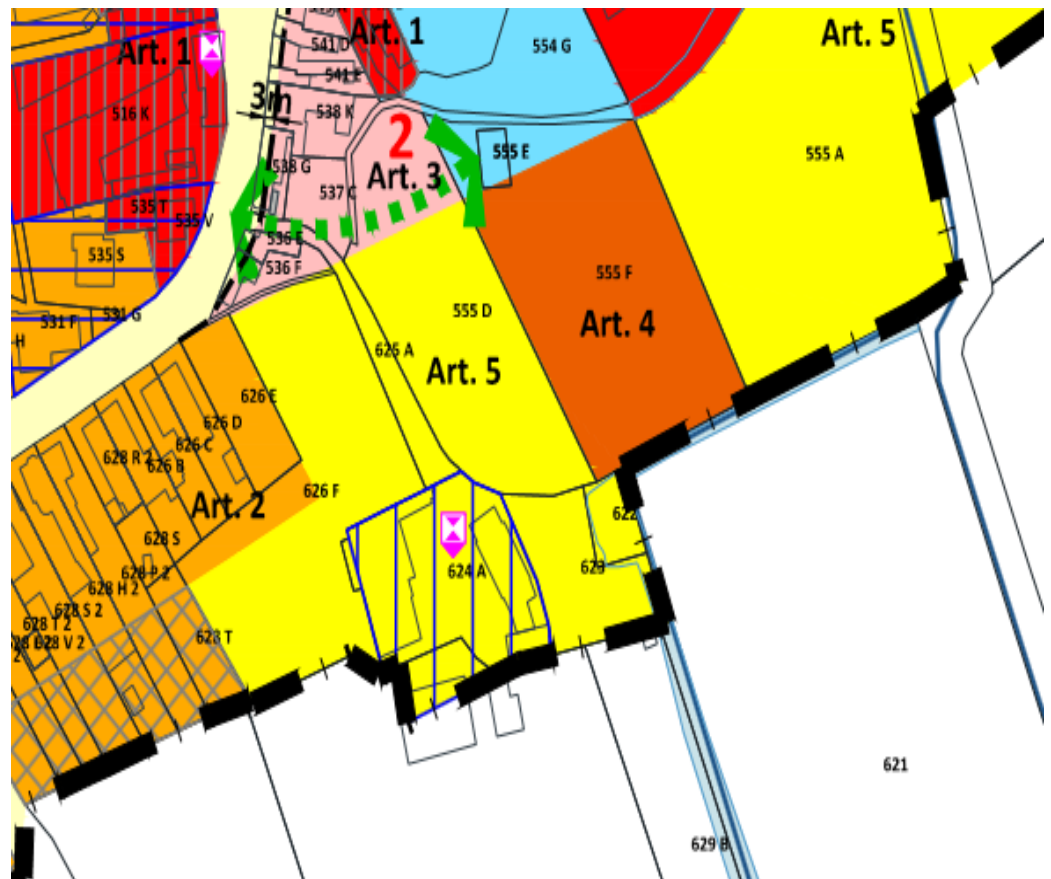
3.18. Nadat verschillende adviezen worden ingewonnen, bespreekt de Gecoro het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' tijdens haar vergadering van 2 september 2021.

3.19. In zijn zitting van 25 oktober 2021 stelt de gemeenteraad van de gemeente De Pinte het ontwerp van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' voorlopig vast.

3.20. Van verzoekers' percelen behoren de percelen 626/e, 626/f, 625/a, 624/a, 623 en 622 tot het plangebied van het gemeentelijk RUP.

Het noordelijk deel van het perceel 625/a (toegangsweg) wordt herbestemd tot 'projectzone voor wonen' (artikel 3) met deels een overdruk 'indicatief tracé voor zacht verkeer'. Het perceel 626e en een deel van het perceel 626/f worden herbestemd tot 'zone voor residentieel wonen' (artikel 2). De percelen 625/a (toegangsweg), 626/f, 624/a, 623 en 622 worden – al dan niet deels – herbestemd tot 'agrarisch gebied' (artikel 5), met voor het perceel 624/a een overdruk 'woningen in agrarisch gebied' en een aanduiding 'Bouwkundig erfgoed volgens Besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundige erfgoed en vastgestelde lijst. Belgisch Staatsblad 25/09/2009'.

3.21. Ter verduidelijking volgt de weergave van een uittreksel uit het voorlopig vastgestelde grafisch plan :



3.22.1. Blijkens de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP is de algemene doelstelling ervan ingegeven door de vaststelling dat “de kern [van Zeevergem] onder druk [staat] van geleidelijke verstedelijking”, en “[dreigt de] kleinschalige dorpskern [...] zijn cultuurhistorisch karakter te verliezen”. “Nieuwbouw en verbouwingen kunnen namelijk het beeldkarakter van het dorp aantasten waardoor de identiteitsbepalende kenmerken van het dorp kunnen verdwijnen”. Met het bestreden gemeentelijk RUP “wil men streven naar een juridisch kader op maat van de kern Zeevergem waarbinnen aandacht gaat naar de identiteitsbepalende ruimtelijke kwaliteiten en waarden”. Hierbij wordt “de bestaande juridische context van het gewestplan die ontwikkelingen mogelijk maakt op plekken waar dit niet gewenst is” als het “grootste probleempunt” voor Zeevergem aangeduid, alsook het feit dat “er geen restricties naar verdichting toe [zijn] en weinig garanties voor een kwalitatieve ontwikkeling van de dorpskern”.

3.22.2. De toelichtingsnota wijst verder op het voor de dorpskern Zeevergem en de aangrenzende vallei opgemaakte beeldkwaliteitsplan van 2011. Deze voorstudie “brengt in beeld wat de mogelijkheden voor de inrichting van het

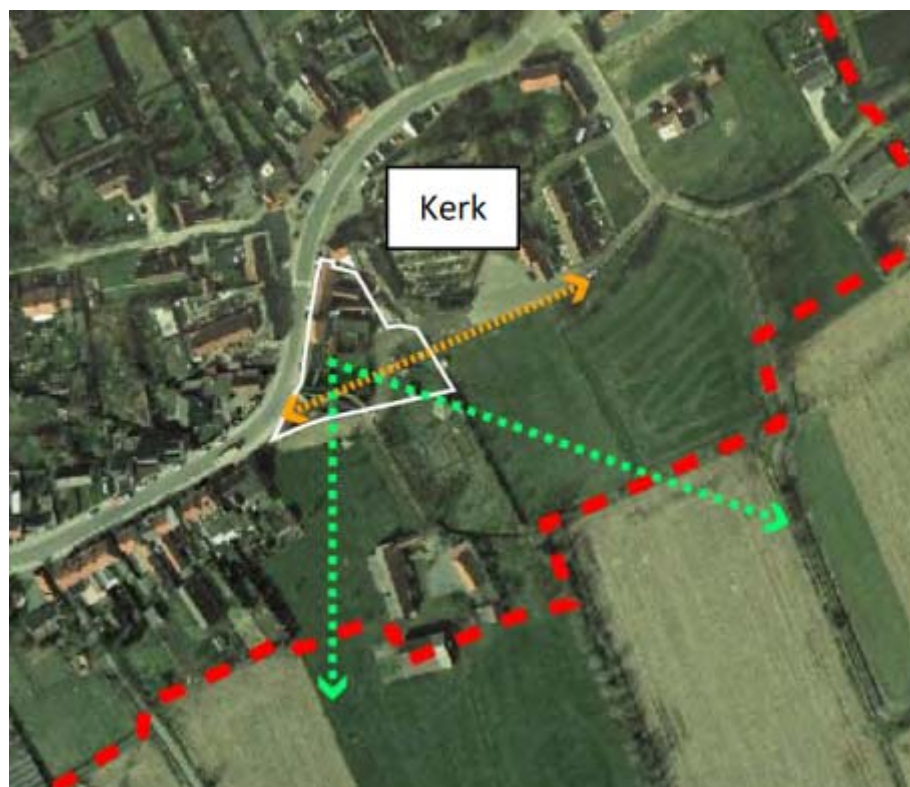
gebied zijn via een visie op de transformatie van de bestaande bebouwing, het inpassen van nieuwe functies en het versterken van de landschappelijke kwaliteit. Om dit te kunnen realiseren, dienen de krachtlijnen van het beeldkwaliteitsplan verankerd te worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan”.

3.22.3. Het bestreden gemeentelijk RUP voorziet onder meer in een woonprojectzone 2. De toelichtingsnota stelt daarover:

“Woonprojectzone 2 is een projectzone ter hoogte van enkele leegstaande en verwaarloosde woningen (Dorp nrs. 11-19 en 23 t.e.m. 25). De sloop van de woningen wordt daarbij toegestaan aangezien deze bouwtechnisch niet meer in goede staat zijn en een duurzaam ruimtelijke ontwikkeling belemmeren.

De woningen zijn immers niet meer aangepast aan de huidige woonnormen op het vlak van comfort, duurzaamheid, licht en energieprestaties. Bovendien keren deze woningen zich af van het achterliggende landschap. Het betreft namelijk een gesloten woonlint met slechts een beperkt zicht vanaf het openbaar domein naar het achterliggende landschap. Hier wordt een waardevolle zichtas naar de Scheldevallei gezien. Dit ter hoogte van de knik in de doorgaande weg, op de overgang van Dorp naar Pont-Zuid.”

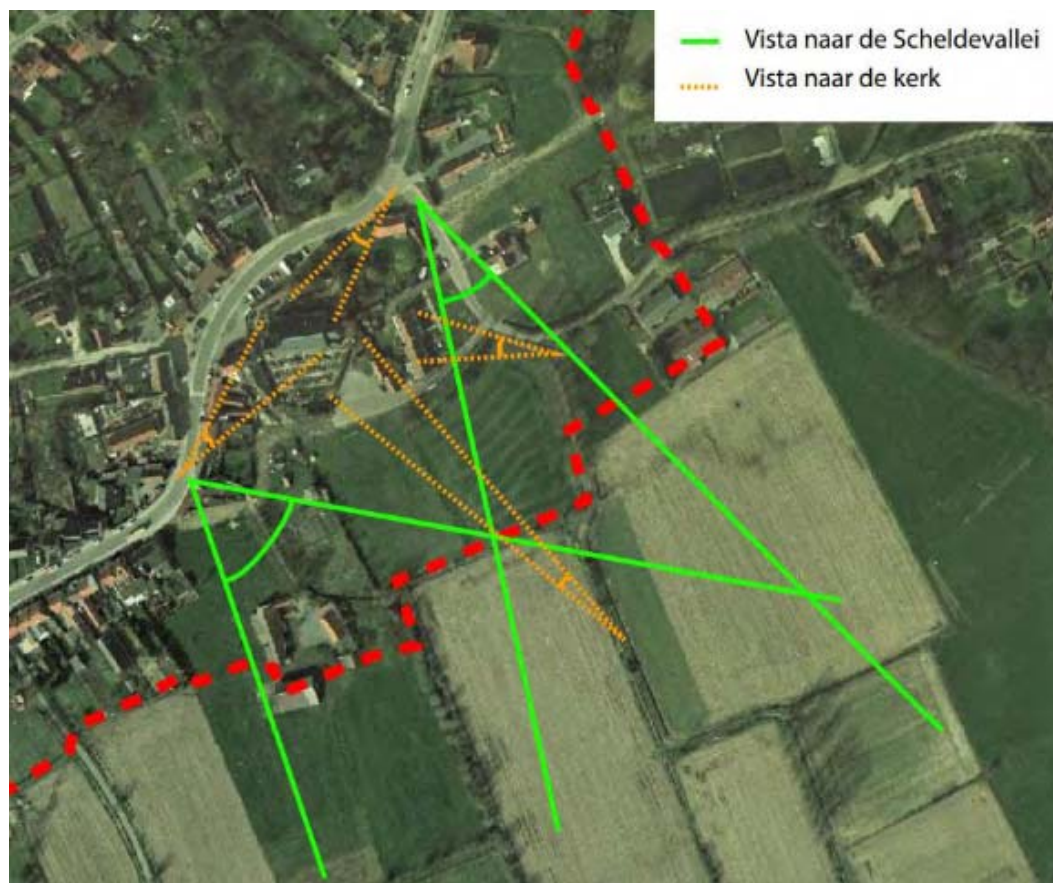
Voor dit woonproject worden een aantal inrichtingsprincipes en krachtlijnen uitgewerkt, waaronder de vereiste dat “[i]n totaal [...] minimaal twee zichtassen richting de Scheldevallei [dienen] te worden aangehouden”. De volgende figuur 7.2-13 uit de toelichtingsnota verduidelijkt dit (groene pijlen):



3.22.4. Een aspect dat tot uiting komt in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP is de doelstelling om de band met de Scheldevallei te versterken. Daarover wordt in de toelichtingsnota gesteld:

“Het creëren van verschillende kwalitatieve zichtassen richting het open ruimtegebied, met een duidelijke zichtrelatie tussen de kern en het openruimtegebied. Het zicht vanuit het valleilandschap op de kerk is daarbij bepalend, met het vrijwaren van de open ruimte achter de kerk als essentieel element [...]. Daarom wordt ook het onbebouwd woongebied achter de kerk zoals het bestemd is volgens het gewestplan, geschrapt en herbestemd naar een open ruimtebestemming (cfr. beeldkwaliteitsplan). Daarnaast is ook het zicht op de kerktoren vanuit Pont-Noord en Pont-Zuid een belangrijk aspect om mee te nemen.”

Volgende figuur 7.2-14 uit de toelichtingsnota verduidelijkt dit:



3.23. Van 2 november 2021 tot 31 december 2021 wordt over het ontwerp van het gemeentelijk RUP 'Zevergem-Scheldedorp' een openbaar onderzoek gehouden.

Onder meer verzoekers dienen een bezwaarschrift in. Zij verzetten zich daarin tegen de inkleuring van een deel van hun eigendom als agrarisch gebied en vragen om (minstens) de bestaande, zone-eigen bouwgronden te behouden. Mochten zij hun bouwrechten effectief ontnomen zien worden door het planinitiatief, dan eisen verzoekers vergoed te worden voor de waardevermindering van hun gronden. Daarnaast merken verzoekers op dat zij geen bijzondere toegevoegde waarde zien in de overdruk voor won(ing)en in agrarisch gebied, hetgeen volgens hen in essentie een loutere bevestiging is van het bestaande regelgevende kader. Wanneer de planopmakende overheid zou volharden in haar visie, vragen zij om de afbakening/contour van de overdruk meer nauwgezet op het grafisch plan aan te duiden aangezien de afbakening zou gebeurd zijn op perceelsniveau, maar dat niet blijkt uit het kaartuittreksel. Verder begrijpen

verzoekers het verschil in behandeling niet tussen hun percelen en de aanpalende percelen en wijzen zij erop dat de voorgenomen woonprojectzone 2 de (indicatieve) zichtassen dient te respecteren, hetgeen mee de reden vormt voor de devaluatie van hun bouwgrond. Tenslotte uiten zij kritiek op de zichtassen.

3.24. Op 24 februari 2022 en 10 maart 2022 bespreekt de Gecoro de ingediende bezwaarschriften. In haar zitting van 24 maart 2022 brengt zij een advies uit. Verzoekers' bezwaren worden door de Gecoro als volgt samengevat en beantwoord:

“

Nr.	Thema	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/ voorstel aanpassing	Gecoro advies
B4	Woonproject- zone 2 – woondicht-he id	<p>Art. 3 Projectzone voor wonen</p> <p>Bezwaar tegen het voorschrift dat intrinsiek inhoudt dat een woondichtheid van 45 we/ha wordt toegestaan. Volgende argumenten worden aangehaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In strijd met het PRS waarin een landelijk Zevergem wordt nage-streefd. - Meerdere vergunningsaanvragen van woonprojecten met deze densiteit werden reeds geweigerd door het CBS. - Het RUP Centrumbocht omvat een stedelijke context met een maximale woondichtheid van 25 we/ha. - Schaalbreuk voor wat betreft dichtheid en typologie. - Bouwmogelijkheden in contrast met behoud kenmerken Scheldedorp. - Woondensiteit zorgt voor een te grote mobiliteitsdruk. - De vraag wordt gesteld wanneer niet alle woningen worden meegenomen? - De vraag wordt gesteld waarom een hogere dichtheid dan woonprojectzone 1 wordt aangehouden? - De vraag wordt gesteld waarom afgeweken wordt van de visie uit het vernietigde RUP? - Vraag naar 3D-simulatie van nokhoogte en 	<p>Het bezwaar wordt NIET gevolgd.</p> <p>Met woonprojectzone 2 wordt gestreefd naar een andere woontypologie dan grondgebonden woningen teneinde een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod na te streven. Dit is in lijn met het advies van de provincie waarin gevraagd wordt naar typologieën die tegemoet komen aan de toenemende groei van kleinere huishoudens. Het is een sociaal maatschappelijke doel-stelling die wordt nagestreefd. Een hogere dichtheid wordt toegelaten, echter zonder het niveau van een dorp in het buitengebied te overstijgen. Binnen Zevergem staat geen algemene verdichtings-strategie voorop, daarom wordt gekozen om te werken met beperkte woon-projectzones die een afzonderlijke benadering vragen. De centrale ligging van woonprojectzone 2 biedt hiertoe kansen. Enerzijds omwille van het aanbieden van een andere woontypologie, anderzijds een strategische locatie waar voorzieningen op niveau van de buurt ook een plaats kunnen</p>	Geen aanpassingen	<p>Gecoro meent dat een deel van de inhoud van de bezwaren op dit punt niet volledig wordt weergegeven, zo wat betreft de uiting van de bezwaarindieners wat betreft de bezorgdheid die wordt geuit over het verlies van authenticiteit, sfeer, typologie en landelijkheid van het Scheldedorp. Daarom vraagt de GECORO om het bezwaar deels gegrond te verklaren en elementen uit de schelde-typologie verordenend te maken in plaats van toelichtend. De beschrijving in het toelichtende deel (vb het gebruik van de 'Scheldesteen') kan echter niet zomaar overgenomen worden om het langetermijn karakter van dit RUP te bewaken. De GECORO vraagt om volgende aanpassingen door te voeren: Volgende voorschriften in het verordenend deel toe te voegen:</p>

	<p>hellingsgraad.</p> <p>- Bezwaar dat er geen alternatief ontwerpend onderzoek is gevoerd voor de dorpshuizen nrs. 13-25. Er wordt aan de gemeente gevraagd zelf het bouwinitiatief te nemen.</p>	<p>hebben, bv. buurtwinkel. Ook al leiden we af dat er uit bevestigingen geen nood wordt geuit voor deze types functies, voorzieningen in de nabijheid hebben een positief effect op de leefbaarheid van de dorpskern. Zo zullen er bv. minder vervoersbewegingen van gemotoriseerd verkeer plaatsvinden bij de aanwezigheid van een buurtwinkel. De vooropgestelde bouw-typologie overstijgt de huidige bouwtypologie in de dorpskern niet. Een lager bouwprofiel dan de zone voor cultuurhistorische dorpskern wordt nagestreefd. Het toegelaten bouwprofiel sluit aan bij die van de zone voor residentieel wonen. Vanuit alledaagse normen en het garanderen van woonkwaliteit, is het verder beperken ervan niet aangewezen. Vanuit de bezwaren is het niet correct te stellen dat de bouwmogelijkheden in contrast zijn met de kenmerken van het Scheldedorp. Er wordt ook steeds verwezen naar de bestaande huizenrij met laag bouwprofiel, echter dient te worden opgemerkt dat deze ook in huidige toestand reeds doorbroken is door een volume van twee bouwlagen. De vraag naar 3D-simulaties en bijkomend ontwerpend onderzoek is dan ook niet gegrond. Daarbij zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente en kan men niet als bouwheer optreden. Onteigenen biedt hiertoe ook geen oplossing aangezien dit moet kaderen binnen algemeen belang. Met voorliggend planvoornemen is het geen vereiste om de visie uit het vorige RUP 1 op 1 over te nemen. De opbouw en</p>	<p>De architectuur dient rekening te houden met en duidelijk te anticiperen op de typologie van het Scheldedorp door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een bouwtypologie aan te wenden waarbij traditionele, streekeigen en duurzame bouw-materialen moeten gebruikt worden (zoals baksteen, zink, hout, ...), kunststof als zichtbaar bouw materiaal is verboden en in geval van het parament gebruik te maken van een gevoegde baksteen; - duidelijke verticaliteit in opbouw en ritme van de gevels en raam-verdeling, in het bijzonder deze zichtbaar van op de straatzijde en deze verticaliteit door te trekken over de 2 bouwlagen. - de hellende dakafwerking dient te gebeuren met natuur dakpannen en natuur-leien, metalen daken zijn verboden. - Platte daken aan de voorzijde aan de straatkant zijn verboden. - Dakdoorvoeren, zonnepanelen en zonneboilers, airco's, .. technische voorzieningen zichtbaar van op de straat zijn verboden, deze technische installaties zijn enkel toegelaten door het dakvlak en gevels weg van de straat. <p>Gecoro adviseert om deze laatste voorwaarde zeker ook op te nemen in de voorwaarden bij de vergunning. Gecoro adviseert om referenties van</p>
--	--	---	---

			de voorschriften werden met een kritische blik bekeken en geactualiseerd binnen een nieuw format. Het afwijken van het vernietigde RUP in functie van woonprojectzone 2 is binnen dit RUP namelijk in het voordeel van de geuite bezorgdheden wat betreft bouwprofiel.		de typische dorpse architectuur, zoals Dorp 30 en enkele anderen als referenties in het toelichtend deel en/of toelichtende nota toe te voegen.
[...]					
B6	Woonprojectzone 2 - zichtassen	<p>Art. 3 Projectzone voor wonen</p> <p>Volgende bezwaren worden geuit t.o.v. de zichtassen. Er zijn stemmen voor en tegen de zichtassen, met name:</p> <p>VOOR</p> <p>1. Bezwaar tegen het toelichtend en niet-verordenend meenemen van de zichtassen.</p> <p>2. Bezwaar tegen de intekening van de zichtassen.</p> <p>Onduidelijkheid waar deze vertrekken.</p> <p>3. Bezwaar tegen het aanduiden van de zichtassen met een pijl, maar met een opengaande hoek.</p> <p>TEGEN</p> <p>1. Bezwaar aangezien de betreffende percelen naast het herbestemmen voor een tweede maal worden getroffen.</p> <p>2. Bezwaar tegen het feit dat het zuidelijk deel als een open landschap wordt aanzien. Er is geen sprake meer van een open landschap door de bomen langs de oprijlaan en het spontane bos dat er is ontstaan.</p> <p>3. Bezwaar tegen het intekenen van de zichtas aangezien deze er ook niet meer zal zijn bij het bebouwen van het kadastraal perceel nr. 626E.</p>	<p>Het bezwaar wordt NIET gevolgd.</p> <p>Bij de opmaak van de voorschriften is ervoor gekozen om de essentie van de zichtassen verordenend op te nemen, en de meer verduidelijkende elementen in het toelichtend deel. Beide delen dienen samen gelezen te worden en zijn belangrijk bij het interpreteren van de voorschriften. Deze aanpak wordt aangehouden.</p> <p>Het opnemen van de zichtassen binnen het verordenend deel van de voorschriften, maakt dat er binnen de uitwerking van de woonprojectzone hiervoor aandacht moet zijn.</p> <p>Bij zichtassen is het niet de bedoeling om het startpunt ervan expliciet aan te duiden, want deze is er niet. Het is ook niet wenselijk aangezien het om een kijkhoek gaat. Het bezwaar wordt dan ook gevolgd dat de pijlen ook met een opengaande hoek kunnen worden aangeduid, echter verandert dit weinig aan het idee ervan. Om niet te vervallen in discussies omtrent start- en eindpunten van zichtassen, wordt de aanduiding met pijlen behouden.</p> <p>Bezwaar tegen het intekenen van de zichtas over het kadastraal perceel nr. 626E is ongegrond. De zichtas hypothekeert de bouwmogelijkheden van het perceel niet. De zichtas heeft met name betrekking op het agrarisch gebied.</p>	Geen aanpassingen	Akkoord

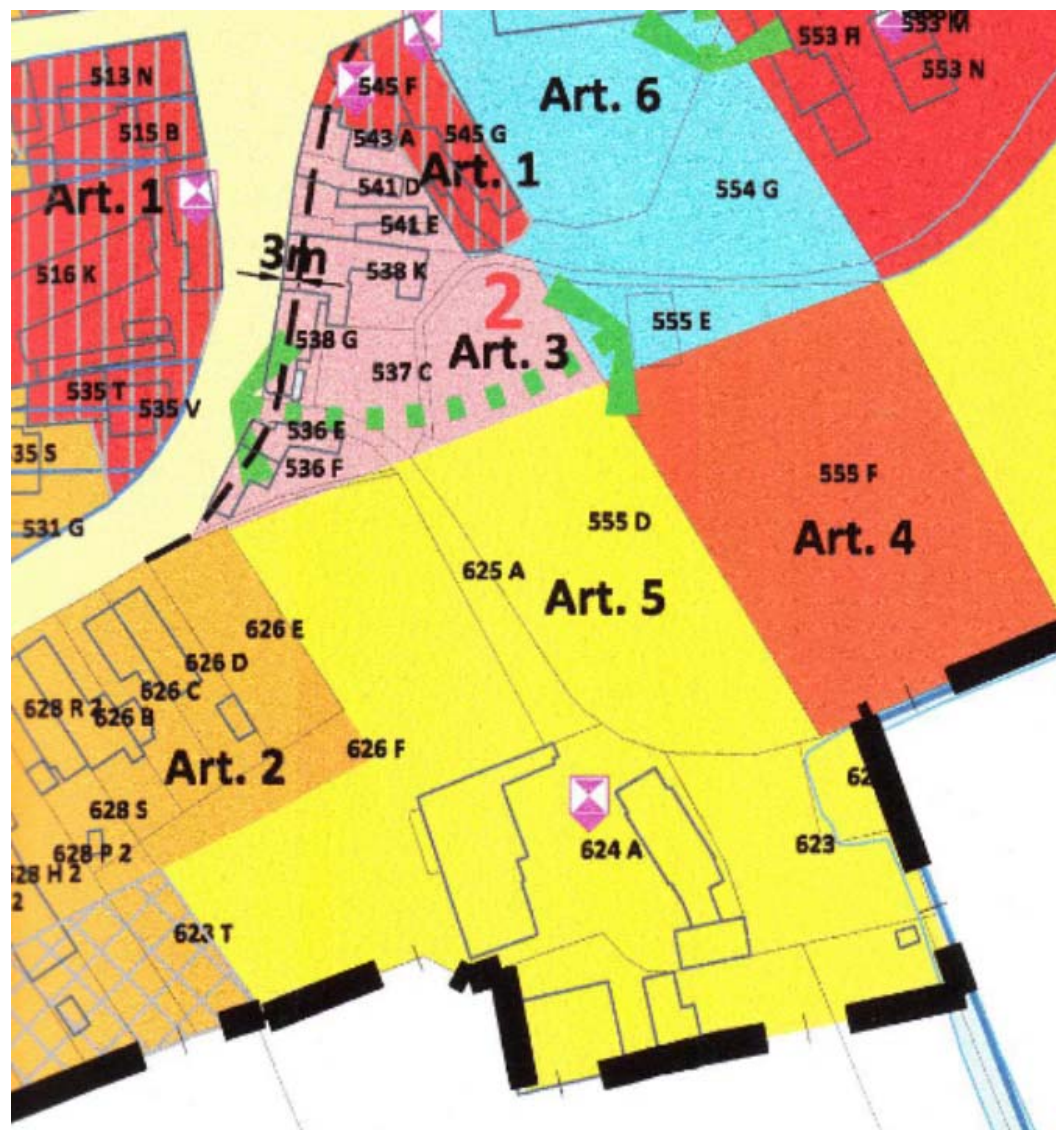
[...]					
B11	Herbestem-men van woongebied naar agrarisch gebied ten zuiden van de projectzone	<p>Art. 5 Agrarisch gebied</p> <p>Volgende bezwaren m.b.t. de herbestemming van een gedeelte van het kadastraal perceel nr. 626F van woongebied naar agrarisch gebied worden geuit:</p> <p>1. Bezwaar tegen de aangehaalde motivatie voor de herbestemming: Het agrarisch gebied staat in functie van het bewaren van het open landschap. De bestemmingszone kan ingericht worden in functie van landbouw en/of natuur. Recreatief medegebruik is daarbij toegelaten.</p> <p>2. Bezwaar tegen het herbestemmen aangezien het perceel deel uitmaakt van het woonlint langs het Dorp en ontwikkeld kan worden volgens de principes van het RUP, zie lopende Omgevingsvergunningsaanvraag OMW_2021169440.</p> <p>3. Bezwaar tegen het herbestemmen aangezien Departement Landbouw & Visserij in hun advies tijdens de plenaire fase ook stelt om de gronden die reeds bebouwd zijn en/of in landbouwgebruik zijn te (her)bestemmen naar wonen.</p> <p>4. Bezwaar aangezien de gronden niet herbevestigd agrarisch gebied zijn.</p> <p>5. Bezwaar aangezien het ontnemen van de bouwrechten niet evenredig is met het creëren van de ontwikkelingsmogelijkheden van woonprojectzone 2.</p> <p>6. Bezwaar tegen het feit dat dat planschade onvoldoende is.</p> <p>7. Bezwaar tegen de omschrijving in de stedenbouwkundige voorschriften dat de private ontsluitingsweg t.h.v. kadastraal perceel nr. 625A een openbaar karakter heeft.</p>	<p>De bezwaren (1) en (2) worden NIET gevolgd. Het woongebied op het gewestplan waarnaar wordt verwezen, is niet bebouwbaar vanuit de regelgeving van de VCRO. Art. 4.3.4 §1 geeft aan dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen slechts kan verleend worden op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is tenminste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De ingediende omgevingsvergunning waarvan het inplantingsplan is opgenomen in voorliggend bezwaarschrift, duidt dat een 'wegenis' moet getrokken worden en er geen sprake is van een voldoende uitgeruste weg. Ook de Bomstraat is een private toegangsweg zoals in het bezwaar opgenomen, en kan niet als een goed uitgeruste weg worden aanzien. Het woongebied binnen het kadastraal perceel nr. 625A is bijgevolg niet bebouwbaar. Bezwaar (3) is eveneens NIET gegrond. Het Departement Landbouw & Visserij verwijst naar de verschillende tuinzones binnen woonpercelen waarvan er al lang niet meer sprake is van een agrarische functie. Voorliggend perceel heeft in de feitelijke toestand een agrarisch functie en heeft geen betrekking op wat DLV bedoeld. Bezwaar (4) wordt NIET gevolgd. De herbevestigde agrarische gebieden zijn de agrarische gebieden van het</p>	<p>Vanuit de bezwaren (1) en (2) komen geen aanpassingen</p> <p>Bezwaar (3): geen aanpassingen</p>	Akkoord met aanpassingen

			<p>gewestplan die zijn afgebakend ten gevolge van de afbakeningsprocessen in de buitengebied regio's. Voor deze gebieden is een omzendbrief van toepassing waarin gevraagd wordt naar compensatie van agrarisch gebied bij het juridisch schrappen ervan. Niet alle agrarisch gebied van het gewestplan zit vervat in HAG. Het bezwaar is dus niet gegrond.</p> <p>Bezwaar (5) is NIET gegrond. Zoals aangehaald bij de bespreking van de bezwaren (1) en (2) zijn de gronden niet ontwikkelbaar binnen de regelgeving van de VCRO. Het feit dat een grond bestemd is als woongebied, houdt niet in dat het effectief ontwikkelbaar is.</p> <p>Bezwaar (6) is NIET gegrond. Het gaat om planschade van gronden die niet ontwikkelbaar zijn. De berekening van de planschade is ook niet met een vast bedrag aan te geven.</p> <p>Bezwaar (7) is gegrond. De aanpassing zal gebeuren dat de private ontsluitingsweg geen openbaar karakter heeft.</p>	<p>Bezwaar (4): geen aanpassingen</p> <p>Bezwaar (5): Geen aanpassingen.</p> <p>Bezwaar (6): geen aanpassingen.</p> <p>Bezwaar (7): Art. 3.9 omvat een bepaling m.b.t. de private wegenis die niet meer van toepassing is, dit wordt geheel geschrapt: Art. 3.9 Projectzone voor wonen – Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving [...]</p>	
[...]					
B29	Doelstelling van het RUP onvoldoende doorvertaald	Bezwaar wordt geuit dat de doelstelling van het RUP zoals omschreven in de toelichtende nota onvoldoende is	Het bezwaar wordt deels gevolgd. De globale doelstellingen van het RUP staan opgenomen	Een leeswijzer zal aangevuld worden bij de stedenbouw-kundige	Akkoord maar mits de opmerkingen/voor gestelde voorschriften uit

		doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften: 1. Bezwaar tegen enkele onduidelijke termen die voor persoonlijke interpretatie vatbaar zijn: - Beeldkwaliteit - Verantwoorde integratie - Esthetisch straatbeeld - Maximaal integreren 2. Bezwaar tegen het onvoldoende onderbouwen van de karakteristieke eigenschappen van het landelijke en het cultuurhistorische: - Architecturale kenmerken die de bewuste langse dorpswoningen kenmerken - Fragmentering van de gevelwand - Benadrukken van verticaliteit - Verspringen van kroon- en noklijn - Beschrijving van te gebruiken materialen - Details zonder ankers en metselverband - Kleurkeuzes - Raamverhoudingen 3. Bezwaar tegen het niet omschrijven van de kwaliteitscriteria	binnen de toelichtende nota. Het RUP dient dan ook binnen deze doelstellingen te kaderen. Er zal dan ook een leeswijzer aan de verordende voorschriften worden toegevoegd teneinde hier meer toelichting bij te geven (zie hierboven besproken). Veel van de aangehaalde kwaliteitseisen zijn dan ook verduidelijkt binnen de toelichtingsnota. Andere zaken zoals het toelichten van een langse dorpswoning, is bijkomend verduidelijkt aan de hand van de hierboven beschreven bezwaren.	voorschriften, zie ook hierboven besproken.	de bespreking onder B4 en B15 worden meegenomen.
--	--	---	--	---	--

3.25. Met het bestreden besluit van 30 mei 2022 stelt de gemeenteraad van de gemeente De Pinte het gemeentelijk RUP ‘Zevergem-Scheldedorp’ definitief vast.

Het bestreden besluit wijzigt het voorlopig vastgestelde gemeentelijk RUP voor wat verzoekers’ percelen betreft, door de overdruk ‘woningen in agrarisch gebied’ te schrappen. Ter verduidelijking volgt een weergave van een uittreksel uit het definitief vastgestelde grafisch plan:



De legende bij dit plan luidt:

“

	RUP begrenzing
	Kadastrale percelen en gebouwen
	Art. 1 Zone voor wonen binnen de cultuurhistorische dorpskern
	Overdruk: Zone voor gesloten bouwtypologie
	Art. 2 Zone voor residentieel wonen
	Overdruk: Zone voor non aedificandi
	Art. 3 Projectzone voor wonen
	Overdruk: Voorbouwlijn
	Art. 4 Zone voor recreatie
	Art. 5 Agrarisch gebied
	Art. 6 Zone voor dorpsplein
	Art. 7 Zone voor wegenis en openbaar domein
	Overdruk: Recht van voorkoop
	Indicatief tracé voor zacht verkeer
	Waterloop
	Watergang (Wtz)
	Bouwkundig erfgoed volgens Besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundige erfgoed en vastgestelde lijst. Belgisch Staatsblad 25/09/2009
	Geklasseerd gebouw - beschermd monument

”

3.26. Met betrekking tot de woonprojectzone 2 bepaalt artikel 3.9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP:

“3.9 Aandacht voor beeldkwaliteit en verantwoorde integratie in harmonie met de omgeving

Bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de projectzone wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein. De projectzone dient de omgeving te versterken. Het is essentieel om steeds de

ruimere context te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren ‘in harmonie met de omgeving’. Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.

Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:

- De woonprojectzone fungeert als pleinwand voor de cultuurhistorische kern. Het project dient te worden geconcipieerd vanuit een stedenbouwkundig geheel.
- Er dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving, zodat een esthetisch (straat)beeld wordt verzekerd. Geen schaalvergroting ten opzichte van de omgevingscontext.
- De architectuur dient rekening te houden met en duidelijk te anticiperen op de typologie van Zevergem als Schelgedorp:
 - Materiaal- en kleurgebruik worden dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving. Traditionele, streekeigen en duurzame bouwmaterialen moeten worden gebruikt. Gevels in gevoegde baksteen. Kunststof als zichtbaar bouw materiaal is verboden;
 - Duidelijke verticaliteit in opbouw en ritme van de gevels en raamverdelingen over alle bouwlagen, in het bijzonder deze zichtbaar in het straatbeeld. De ramen hebben een staande raamverdeling;
 - Hellende daken met dakpannen en leien in natuurlijke materialen. Metalen daken zijn verboden.
- De voorgevel is vlak, zonder insprongen of terugwijkingen. Terrassen aan de straatzijde worden niet toegestaan. Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw.
- Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of het dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, tenzij het een wachtgevel betreft. Deze laatste wordt afgewerkt met duurzame materialen die de waterdichtheid van de scheidingsmuren verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving.
- Het zicht op de kerktoren vanaf Pont-Zuid dient te worden gerespecteerd.
- Het achterste gedeelte van de projectzone is bouwvrij en sluit waardevol aan op de Scheldevallei.
- Het ontwerp dient rekening te houden met zichtassen vanuit de dorpskern richting de Scheldevallei.
- Een zachte verbinding met openbaar karakter voor de trage weggebruiker tussen het Dorp en de achterkant van de kerk.
- Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, groenaanleg en toegankelijkheid.”

De toelichting bij deze bepaling luidt onder meer:

“Aanduiding van de zachte verbinding en de zichtassen richting de Scheldevallei:

- Een zachte verbinding voor de trage weggebruiker tussen de Vrije Basisschool Zevergem en de achterkant kerk (oranje pijl).
- Twee zichtassen richting de Scheldevallei.



.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. Een eerste middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 2.2.5 en 2.2.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekers betogen dat het bestreden gemeentelijk RUP aan hen de bestaande bouwrechten ontnemt door de herbestemming van woongebied naar agrarisch gebied. De weerlegging van hun desbetreffende bezwaar door de Gecoro is niet gestoeld op een correcte en gefundeerde argumentatie. De verantwoording om hun gronden te herbestemmen is aangetast door een fout uitgangspunt, zodat er geen redelijke verantwoording bestaat om hen de bouwrechten te ontnemen. Zo is het standpunt van de Gecoro niet correct dat het deel van hun perceel 626/f, dat wordt herbestemd van woongebied naar bouwvrij agrarisch gebied, niet aan een voldoende uitgeruste weg zou zijn gelegen en dus niet bebouwbaar zou zijn.

Verder betreft hun bezwaar ook een deel van hun perceel 625/a. Door hun bezwaar te “verengen” tot enkel het deel van hun perceel 626/f heeft de Gecoro onzorgvuldig gehandeld. Het criterium van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg betreft de beoordeling van concrete vergunningsaanvragen. Het uitgangspunt is dat een in woongebied gelegen perceel principieel bebouwbaar is. Verzoekers menen verder dat het beweerde feit dat er vandaag geen bouw mogelijkheden zouden zijn een onvoldoende draagkrachtige verantwoording is voor de doorgevoerde herbestemming. Ruimtelijke plannen zijn toekomstgericht en overstijgen de perceelsgrenzen. In dit verband wezen zij er in hun bezwaarschrift op dat het bewaar van het open landschap wel een erg algemene en magere motivering vormt om een dermate zwaarwichtige invloed op hun eigendom uit te oefenen.

Aangezien verzoekers ook eigenaar zijn van de private toegangsweg die onmiddellijk aansluit op de weg Het Dorp – het kadastraal perceel 625/a, dat een volwaardig uitgeruste gemeenteweg is – kan niet zonder meer aangenomen worden dat hun perceel niet aan een voldoende uitgeruste weg ligt. Bovendien werd verzoekers’ vergunningsaanvraag weliswaar geweigerd, maar wordt daarbij niet verwezen naar het onvoldoende uitgeruste karakter van de wegenis of de onbebouwbaarheid van het perceel.

Verzoekers hebben in hun bezwaarschrift aangevoerd dat de herbestemming naar bouwvrij agrarisch gebied niet op draagkrachtige motieven steunt. De Gecoro beperkt zich tot het louter tegenspreken daarvan. Uit niets blijkt evenwel het nut van het behoud van het open landschap. De gronden behoren niet tot het herbevestigd agrarisch gebied en het advies van de afdeling Land van de Vlaamse overheid reveleert evenzeer dat de betrokken percelen geen nuttig landbouwgebruik kunnen hebben. Verzoekers hebben zich in hun bezwaarschrift ook verzet tegen de zichtassen als reden voor de aantasting van hun bouwrechten. Ook op dit vlak legt de Gecoro hun bezwaar al te gemakkelijk naast zich neer. Verzoekers wezen erop dat de zichtassen niet verordenend worden opgelegd. De toelichting over de zichtassen kan onvoldoende verantwoording bieden voor het bouwvrij houden van hun eigendom. Verder wezen verzoekers er in hun bezwaarschrift op dat de bestaande ruimtelijke situatie op het terrein niet (langer)

overeenstemt met het planopzet dat het bestreden gemeentelijk RUP wil realiseren. Bovendien voorziet dat RUP nog steeds in bouwmogelijkheden voor hun perceel 626/e. Hierdoor wordt het woonlint hoe dan ook dichtgebouwd. Het bestreden besluit wil het eerdere, vernietigde gemeentelijk RUP alsnog doorvoeren, zonder evenwel rekening te houden met de intussen gewijzigde context.

4.2. In hun memorie van wederantwoord stellen verzoekers dat met de argumentatie die de verwerende partij in het kader van de huidige procedure aanvoert, geen rekening kan worden gehouden. Volgens hen is deze argumentatie een voldoende bewijs dat het bestreden gemeentelijk RUP onwettig is. Verder spreken verzoekers tegen dat de argumentatie over het niet voldoende uitgeruste karakter van de wegenis een overtollig motief zou zijn, nu dit het enige antwoord was op hun bezwaar. Ook kan van verzoekers niet worden verwacht dat zij zelf zouden onderzoeken wat de precieze motieven tegen hun bezwaren zouden zijn.

4.3. In hun laatste memorie betogen verzoekers nog dat het behoud van de woonbestemming van hun perceel 626/e ingaat tegen de verwezenlijking van de zichtassen. Verder stellen zij dat “de planopmakende overheid poogde het verlies aan bouwgrond te ‘compenseren’ door aan te bieden dat er in [hun] hoevecomplex [...] 3 woongelegenheden zouden kunnen worden ondergebracht”. Verzoekers volharden dat hun perceel 626/f aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is, en bebouwbaar is. Zij wijzen erop dat artikel 3.14 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de woonprojectzone 2 bepaalt dat “[h]et is toegestaan dat de ontsluiting gebeurt via de private wegenis die doorheen de woonprojectzone loopt, mits akkoord van de eigenaar”. Hoe dan ook is er volgens verzoekers “een onaanvaardbaar verschil in behandeling van ruimtelijk gelijkende situaties”. Het antwoord van de Gecoro dienaangaande is niet pertinent. Tenslotte betogen verzoekers dat de meest zuidelijke zichtassen op de figuren 7.2-13 en 7.2-14 van de toelichtingsnota “niet gelijklopend” zijn. De “zichtas op figuur 7.2-13 [loopt] wel degelijk over perceel 626e”. “[N]og belangrijker” volgens verzoekers is dat uit de twee voormelde figuren blijkt “dat de zichtas duidelijk vertrekt vanuit de herbestemde projectzone 2 voor wonen (artikel 3) uit het RUP”, wat gezien de “(hoge) bebouwing aan de straatkant” ervan

“onmogelijk en onwerkbaar” is. De plandoelstellingen worden zodoende niet gerealiseerd.

Beoordeling

5.1. In hun middel voeren verzoekers in essentie aan dat er geen ruimtelijk verantwoorde motieven bestaan voor de herbestemming tot agrarisch gebied van hun percelen en dat hun bezwaren in dit verband niet afdoende werden beantwoord.

5.2. Anders dan verzoekers voorhouden, blijkt dat er wel degelijk ruimtelijke motieven aan de oorsprong liggen van de herbestemming van hun percelen 625/a en 626/f tot agrarisch gebied. Met het bestreden gemeentelijk RUP streeft de plannende overheid naar “een juridisch kader op maat van de kern Zevergem waarbinnen aandacht gaat naar de identiteitsbepalende ruimtelijke kwaliteiten en waarden”. Een aspect dat tot uiting komt in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP is de doelstelling om de band met de Scheldevallei te versterken, waarbij zichtassen worden opgelegd. Verzoekers tonen in hun verzoekschrift de onwettigheid niet aan van de motieven, zoals die naar voor komen in de toelichtingsnota (zie hoger randnummers 3.22.1 tot en met 3.22.4). Verzoekers maken evenmin aannemelijk dat de (gedeeltelijke) herbestemming van hun onbebouwde percelen tot agrarisch gebied geen adequaat middel zou zijn om de doelstellingen van het bestreden gemeentelijk RUP te bewerkstelligen. Verzoekers overtuigen er in hun verzoekschrift dan ook niet van dat de plannende overheid op onzorgvuldige wijze zou hebben gehandeld of de grenzen van de redelijkheid te buiten zou zijn gegaan door hun percelen te herbestemmen.

5.3. Uit de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren volgt de verplichting om de ingediende bezwaren met gepaste zorgvuldigheid te onderzoeken en, wanneer ze niet worden gevolgd, om afdoende te laten begrijpen waarom dat niet het geval is. Indien een bezwaarindiener op zijn bezwaar geen rechtstreeks antwoord krijgt, moet hij dit antwoord vinden in een stellingname die begrijpelijk op het bezwaar van toepassing is.

Het komt de verzoekende partij toe om concreet uiteen te zetten in welke zin zij de weerlegging van haar bezwaar onvoldoende acht. Het staat niet aan de Raad van State om de bezwaren zelf te onderzoeken en na te gaan op welke punten het antwoord al dan niet afdoende zou zijn.

5.4. In hun verzoekschrift bekritiseren verzoekers voornamelijk het antwoord op twee van hun bewaren, te weten het bezwaar over de herbestemming van woongebied naar agrarisch gebied (B11) en het bezwaar over de zichtassen (B6) (zie hoger randnummer 3.24).

5.5.1. Wat het bezwaar B11 betreft, argumenteren verzoekers dat de Gecoro hun bezwaar ten onrechte verengt tot hun perceel 626/f, terwijl ook andere percelen, waaronder hun perceel 625/a, getroffen worden. Uit de stukken van het administratief dossier blijkt vooreerst dat enkel een deel van het kadastraal perceel 626/f en een deel van het kadastraal perceel 625/a – dat dienst doet als private toegangsweg tot verzoekers’ woning – voorafgaand aan het bestreden gemeentelijk RUP de gewestplanbestemming woongebied had én vervolgens door het bestreden gemeentelijk RUP tot agrarisch gebied wordt bestemd. In antwoord op verzoekers’ bezwaar stelt de Gecoro dat het woongebied op het gewestplan “waarnaar wordt verwezen” niet bebouwbaar is vanuit de regelgeving van de VCRO. Zodoende “verengt” de Gecoro verzoekers’ bezwaar niet tot een deel van het perceel 626/f. Dat in het advies vervolgens enkel het perceel 626/f wordt vermeld, betreft een materiële misslag die niet van aard is het bestreden besluit te vitiëren.

5.5.2. De omstandigheid dat de weg Het Dorp een volwaardig uitgeruste gemeenteweg is, zoals verzoekers aanvoeren, toont nog niet aan dat de private toegangsweg die daarop aansluit (over hun perceel 625/a) dit ook zou zijn. Uit de stukken van het dossier blijkt veeleer het tegendeel. Aangenomen moet worden dat het kadastraal perceel 626/f niet aan een voldoende uitgeruste weg paalt. Verzoekers’ perceel 626/e, dat aan de openbare weg Het Dorp paalt, behoudt een woonbestemming.

Zoals de verwerende partij voorts terecht opmerkt, is het niet bebouwbaar zijn van de kwestieuze percelen niet het doorslaggevende motief voor de bestemming ervan tot agrarisch gebied, doch wel de hoger vermelde doelstellingen om de eigenheid van het dorp te bewaren en de relatie met de Scheldevallei te versterken. Uit het advies van de Gecoro (zie randnummer 3.24), dat als een geheel moet worden gelezen, komen deze doelstellingen – met inbegrip van de door de plannende overheid gewenste zichtassen – duidelijk naar voor.

5.5.3. Waar verzoekers betogen dat de Gecoro niet correct heeft geantwoord op hun bezwaar met betrekking tot het niet herbevestigd zijn van het agrarisch gebied en het advies van het departement Landbouw & Visserij, moet worden vastgesteld dat verzoekers het antwoord van de Gecoro met betrekking tot deze punten bij de uiteenzetting van hun middel niet concreet bij hun kritiek betrekken. Zij tonen aldus de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan.

5.5.4. Verzoekers hebben er in hun bezwaar omtrent de zichtassen op gewezen dat deze niet verordenend worden opgelegd. Dit wordt door de Gecoro als volgt op goede gronden tegengesproken: “Bij de opmaak van de voorschriften is ervoor gekozen om de essentie van de zichtassen verordenend op te nemen, en de meer verduidelijkende elementen in het toelichtend deel”. Uit het volgende stedenbouwkundig voorschrift van artikel 3.9 van het bestreden gemeentelijk RUP blijkt dat de zichtassen wel degelijk verordenend worden opgelegd: “Het ontwerp dient rekening te houden met zichtassen vanuit de dorpskern richting de Scheldevallei”.

5.5.5. Op hun kritiek dat de bestaande toestand niet overeenstemt met het planopzet dat het bestreden gemeentelijk RUP wil realiseren en dat het woonlint hoe dan ook dichtgebouwd wordt door de bouwmogelijkheden voor het perceel 626/e, antwoordt de Gecoro dat de zichtas niet loopt over het perceel 626/e maar over het agrarisch gebied. Dit antwoord vindt afdoende steun in het dossier. Verzoekers maken niet aannemelijk dat de door het bestreden gemeentelijk RUP bedoelde zichtassen onverenigbaar zouden zijn met de woonbestemming van hun perceel 626/e. Het betoog in hun laatste memorie “dat de zichtas duidelijk vertrekt vanuit de herbestemde projectzone 2 voor wonen (artikel 3) uit het RUP”, wat

volgens hen gezien de “(hoge) bebouwing aan de straatkant” ervan “onmogelijk en onwerkbaar” is, wordt niet afdoende aangetoond en kan geen bijval vinden.

5.5.6. Waar verzoekers tenslotte stellen dat er geen rekening is gehouden met de in tussentijd gewijzigde ruimtelijke en beleidsmatige context, lichten zij dit niet toe in hun verzoekschrift, zodat hun kritiek in zoverre onontvankelijk is.

5.6. Voorts valt niet in te zien hoe de bewering in verzoekers’ laatste memorie dat “de planopmakende overheid poogde het verlies aan bouwgrond te ‘compenseren’ door aan te bieden dat er in [hun] hoevecomplex [...] 3 woongelegenheden zouden kunnen worden ondergebracht”, tot vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

5.7. Waar verzoekers in hun laatste memorie tenslotte nog betogen dat artikel 3.14 van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de woonprojectzone 2 bepaalt dat “[h]et is toegestaan dat de ontsluiting gebeurt via de private wegenis die doorheen de woonprojectzone loopt, mits akkoord van de eigenaar”, en daarin een ongelijke behandeling zien, is hun kritiek laattijdig en evenzeer onontvankelijk.

5.8. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. Een tweede middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 2.2.5 en 2.2.21 VCRO, alsook van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekers bekritiseren dat het bestreden gemeentelijk RUP bijkomende bouwrechten toekent aan de aanpalende woonprojectzone 2 en hiervoor hun eigendom hypothekeert middels het opleggen van zichtassen. Zij

stellen dat de bouwrechten die hen worden ontnomen klaarblijkelijk worden “afgewenteld” op de aanpalende woonprojectzone 2, omdat binnen de contouren van deze woonprojectzone 2 een bouwdichtheid wordt toegelaten die manifest ingaat tegen de algemeen gangbare bouwdichtheid voor het buitengebied. De nieuwe bebouwing in het kader van dit woonproject veronderstelt de sloop van een karakteristieke huizenrij met erfgoedwaarden en gaat in tegen de basisopties van het bestreden gemeentelijk RUP, die voortvloeien uit de bindende bepalingen van het GRS. Verzoekers’ ongenoegen over dit verschil in behandeling werd reeds in hun inspraakreactie en naderhand in hun bezwaarschrift aangehaald. De weerlegging ervan door de Gecoro bevat geen correcte en degelijk onderbouwde argumentatie. Verzoekers beklemtonen dat zij er in hun bezwaarschrift hebben op gewezen dat de ruimtelijke karakteristieken van hun eigendom nagenoeg identiek zijn met die van de woonprojectzone 2, terwijl hun bouwrechten hen worden ontnomen. Het gemeentelijk RUP voorziet in maximaal 12 woongelegenheden binnen woonprojectzone 2, wat neerkomt op een bouwdichtheid die substantieel hoger ligt dan de vooropgestelde bouwdichtheid van 15 woningen per hectare in het buitengebied. Opmerkelijk is dat ook hier de zichtassen richting de achterliggende open ruimte van essentieel belang zijn, terwijl zij er op gewezen hebben dat de zichtas ter hoogte van de knik in de doorgaande weg er niet is en er ook niet kan komen door de spontane bebossing links van hun eigendom en door de mogelijkheid tot het bouwen van een eengezinswoning op hun perceel 626/e. Concreet komt het erop neer dat de uitgangspunten van het bestreden gemeentelijk RUP gestoeld zijn op een achterhaald beeldkwaliteitsplan van 2011.

Verder menen verzoekers dat al te gemakkelijk wordt uitgegaan van de mogelijkheid tot sloop en nieuwbouw van de huizenrij binnen de woonprojectzone 2. Over deze mogelijkheid blijken ernstige (politieke) bedenkingen te bestaan, zoals blijkt uit het gemeenteraadsbesluit van 25 oktober 2021 tot voorlopige vaststelling van het bestreden gemeentelijk RUP. In het bestreden besluit wordt het nog sterker geformuleerd, als zijnde een strijdigheid met de bindende bepalingen van het GRS, in het bijzonder met de ruimtelijke optie “het behoud van het cultuurhistorisch patrimonium staat voorop”. Nieuwbouw kan het beeldkarakter van het dorp aantasten. De stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP voorzien verder dat er

“rekening dient gehouden te worden met zichtassen vanuit de dorpskern richting de Scheldevallei”. Een dergelijke vage formulering kan niet aanvaard worden voor een situatie die in de feiten onmogelijk gerealiseerd kan worden, maar wel een enorme negatieve impact heeft op verzoekers’ eigendom. Hieruit blijkt dat de motivering van het bestreden gemeentelijk RUP tegenstrijdig is. Verzoekers besluiten dat nergens een afdoende motivering voor de verschillende behandeling blijkt.

6.2. In hun memorie van wederantwoord menen verzoekers dat de bouwmogelijkheden voor woonprojectzone 2 klaarblijkelijk op een andere, meer vlotte manier benaderd worden dan voor hun eigendom. Verder betogen zij dat de verwerende partij zich opnieuw bedient van het aanvoeren van een *post factum* motivering, hetgeen niet is toegestaan. Ten slotte stellen verzoekers dat de verwerende partij niet ingaat op hun kritiek dat de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP ingaan tegen de opties die aan de basis liggen van het gemeentelijk RUP én dat deze opties voortvloeien uit de bindende bepalingen van het GRS.

6.3. In hun laatste memorie betogen verzoekers nog dat blijkens de motivering van de selectie van woonprojectzone 2 de zichtas zich moet bevinden “ter hoogte van de knik in de doorgaande weg, op de overgang van Dorp naar Pont-Zuid”, zodat het vertrekpunt van de zichtas veel zuidelijker dient te liggen en de “werkwijze” van het bestreden gemeentelijk RUP “dan ook kaduuk” is.

Beoordeling

7.1. Waar verzoekers wijzen op een schending van “de (bindende) bepalingen van het GRS”, laten zij na deze bepalingen aan te duiden. Hun kritiek kan zodoende niet tot vernietiging leiden.

7.2. In zoverre verzoekers kritiek uiten op het feit dat “er al te gemakkelijk wordt uitgegaan van de mogelijkheid tot sloop en nieuwbouw van de huizenrij aan het Dorp binnen woonprojectzone 2” en wijzen op de erfgoedwaarde van deze huizenrij, dient te worden vastgesteld dat de erfgoedwaarde van de

betreffende panden. Die omschrijving in de toelichtingsnota dat het gaat om “leegstaande en verwaarloosde woningen”, die “bouwtechnisch niet meer in goede staat zijn en een duurzaam ruimtelijke ontwikkeling belemmeren” en “niet meer aangepast [zijn] aan de huidige woonnormen op het vlak van comfort, duurzaamheid, licht en energieprestaties”, wordt door verzoekers niet weerlegd.

7.3. Verder richten verzoekers zich voornamelijk op de ongelijke behandeling van hun percelen ten opzichte van de percelen binnen de woonprojectzone 2, hoewel zij de schending van het gelijkheidsbeginsel als dusdanig niet aanvoeren. In de mate dat het middel moet begrepen worden als een schending van dat beginsel, zij eraan herinnerd dat het gelijkheidsbeginsel onder meer geschonden is als gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording verschillend worden behandeld. De verzoekende partij die de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet de beweerde schending ervan met concrete en precieze gegevens aantonen.

7.4. Uit de toelichtingsnota blijkt dat binnen het plangebied twee woonprojectzones geselecteerd zijn, die door hun grootte en ligging een andere benadering vragen. De zones bieden meer opties wat betreft de invulling en ontwikkeling ervan teneinde een gedifferentieerd woonaanbod na te streven. Door deze zones als één geheel te benaderen en te ontwikkelen, wenst men tot een kwalitatieve ruimtelijke invulling te komen die een meerwaarde betekent voor de kern Zevergem. De selectie van woonprojectzone 2 wordt voorts uitdrukkelijk gemotiveerd (zie randnummer 3.22.3).

7.5.1. De Gecoro stelt ter weerlegging van verzoekers' bezwaar dat de gronden waarnaar zij verwijzen niet ontwikkelbaar zijn binnen de regelgeving van de VCRO. Hierbij wordt verwezen naar het antwoord op het bezwaar tegen de herbestemming, waarbij de Gecoro oordeelde dat artikel 4.3.4 [lees: 4.3.5], § 1 VCRO aangeeft dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen slechts kan verleend worden op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Zoals gezien (randnummer 5.5.2), dient te worden aangenomen dat verzoekers' onbebouwd kadastraal perceel 626/f niet aan een voldoende uitgeruste weg paalt, dit in tegenstelling tot de bebouwde percelen die opgenomen worden in de woonprojectzone 2 en palen aan de weg Het Dorp.

7.5.2. Verzoekers kunnen er verder niet van overtuigen dat de onder de randnummers 3.22.1 en 3.22.4 vermelde zichtassen, in het bijzonder voor wat de woonprojectzone 2 betreft, niet mogelijk zouden zijn. Zij maken niet aannemelijk dat de oprijlaan met bomen en het spontaan gegroeide bos op het achterliggende perceel waarnaar verwezen wordt, het zicht op het landschap noodzakelijk zullen verhinderen.

7.5.3. Uit een en ander blijkt afdoende waarom een verschil in behandeling tussen verzoekers' percelen en de woonprojectzone 2 gerechtvaardigd is.

7.6. Waar verzoekers wijzen op de hogere bouwdichtheid van de woonprojectzone 2, blijkt dit bezwaar eveneens door de Gecoro beantwoord te zijn (B4), maar gaan zij op dit antwoord niet in. Zodoende maken zij niet aannemelijk dat hun bezwaar niet op afdoende wijze werd weerlegd.

7.7. Verzoekers bekritisieren voorts dat het bestreden gemeentelijk RUP gebaseerd is op een "decennium oud" beeldkwaliteitsplan dat niet werd geactualiseerd. Vastgesteld moet worden dat in de bespreking van de inspraakreacties op de startnota wordt vermeld dat het beeldkwaliteitsplan eerder inspirerend werkt, en dat de bouwconcepten niet zonder meer mogen worden overgenomen omdat ze onvoldoende rekening houden met specifieke terreinkenmerken. Wel wordt het vrijwaren van de zichtassen als waardevol principe uit het beeldkwaliteitsplan in acht genomen. Datzelfde standpunt leest men in de toelichtingsnota. Verzoekers tonen in hun verzoekschrift verder niet concreet aan in welke mate het beeldkwaliteitsplan "door de feiten achterhaald" zou zijn en welke invloed dit op de realisatie van de plandoelstellingen zou hebben.

7.8. Het betoog in verzoekers' laatste memorie dat blijkens de motivering van de selectie van woonprojectzone 2 de zichtas zich moet bevinden "ter hoogte van de knik in de doorgaande weg, op de overgang van Dorp naar Pont-Zuid", zodat het vertrekpunt van de zichtas veel zuidelijker dient te liggen, is laattijdig en derhalve onontvankelijk.

7.9. Het middel wordt verworpen.

8. De middelen zijn ongegrond gebleken. Het beroep moet hoe dan ook als ongegrond verworpen worden.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor een derde, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 600 euro, een bijdrage van 22 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zes oktober tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust