

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0010 van 16 januari 2012  
in de zaak 1011/0012/A/1/0010

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Verzoekende partij  
tot tussenkomst:*

■■■■■  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frédéric CORYN  
kantoor houdende te 9000 Gent, Casinoplein 19  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 26 februari 2010 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 26 februari 2010 haar rechtskracht herneemt.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De verzoekende partij tot tussenkomst heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 december 2011, waarop de behandeling van de zaak wordt uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 9 januari 2012, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle TOLLENAERE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Marie-Anne DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partij tot tussenkomst, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

■ vraagt met een op 2 november 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 21 januari 2011 vastgesteld dat de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig kan worden beschouwd als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en aan de verzoekende partij tot tussenkomst gevraagd een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij tot tussenkomst niet voldaan heeft aan dit verzoek, zodat het verzoek tot tussenkomst niet ontvankelijk is.

## **IV. FEITEN**

Op 7 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij tot tussenkomst bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning. De aanvraag strekt tot de wijziging van lot 1 en 2, uitbreiding van de bestaande verkaveling.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een verkaveling goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van Gavere op 3 november 1994, maar het wordt betwist (cfr. infra) of deze verkaveling al dan niet vervallen is.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 januari tot en met 10 februari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere verleent op 26 februari 2010 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij tot tussenkomst en overweegt hierbij:

“...

*De overheersende functie in de directe omgeving van de bouwplaats is wonen. Het project is dus in overeenstemming met de aanwezige functies.*

*De te verkavelen gronden zijn gelegen nabij [REDACTED] (op ca 45m) waar de bebouwingstypologie overwegend bestaat uit gesloten en halfopen bebouwing met 2 bouwlagen en hellend dak. De aanvraag is bijgevolg in harmonie met de aanwezige bebouwingstypologie.*

*Ondanks de kleine kaveloppervlaktes kan een bouwprogramma gerealiseerd worden met voldoende woonkwaliteit. Er is voor elk lot een minimale tuinzone voorzien.*

*In het ontwerp is er een ontsluiting over een breedte van 10 m voorzien naar het achterliggend woonuitbreidingsgebied.*

*De bijgevoegde voorschriften laten toe een bouwprogramma te realiseren dat past in de omgeving, mits het opleggen van de nodige voorwaarden.*

*Er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.*

*De percelen zijn gelegen in woongebied en de 9 voorziene bouwkavels brengen, mits het opleggen van onderstaande voorwaarden, de draagkracht van de omgeving niet in het gedrang.*

*Het voorstel is qua oppervlakte der kavels, bezettingsgraad, inplanting en typologie van de voorgestelde woningen in evenwicht met de bebouwde omgeving.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere beslist om enkele stedenbouwkundige voorschriften uit de verkaveling te wijzigen en aan te vullen, en om een aantal lasten op te leggen.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 19 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 10 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren, met als motivering:

“ ...

#### 2.4.2 De juridische aspecten

...

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de verkaveling dd. 3 november 1994 van rechtswege vervallen is voor de loten 1 en 2, nu deze verkaveling 4 loten kende waarvan op heden slechts 2 kavels, kavels 3 en 4, vervreemd en geregistreerd zijn.

Artikel 4.6.4. §1. 2° vermeldt in verband met het verval van verkavelingvergunningen:

"Een verkavelingvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels. "

In casu dienden drie kavels geregistreerd te zijn geweest opdat de verkaveling niet als vervallen beschouwd kon worden. In feite is onderhavige aanvraag een nieuwe verkavelingaanvraag die de vroegere kavels 1 en 2 (deels) overlapt.

De aanvraag dient verder getoetst te worden aan de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in werking is getreden op 1 september 2009.

Artikel 4.3.1, § 1, 3° van de codex bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het volledige eigendom van aanvrager waarop de landbouwbedrijfsgebouwen met de hoevewoning staan en achterliggende bedrijfsgronden, met kadastraal nummer [REDACTED] (met een oppervlakte van 4.504 m²) en kadastraal nummer [REDACTED] (met een oppervlakte van 22.999 m²), beslaat samen 2,75 ha.

De vraag dient gesteld of aan een dergelijke verkaveling ingevolge artikel 4.1.16, § 1 van bovenvermeld decreet van 27 maart 2009 van rechtswege een sociale last moet verbonden worden, en, conform artikel 4.2.5, § 1 van hetzelfde decreet, desgevallend ook een bescheiden last.

In hoofdstuk 2, afdeling 2, van zelfde decreet worden de normen per bouw- of verkavelingsproject bepaald. Artikel 4.1.8. geeft aan voor welke verkaveling- en bouwprojecten een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dient te worden. Zo ook voor verkavelingen vermeld onder art. 4.1.8., 4°:

"verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of

3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan."

*In huidige aanvraag heeft de verkavelaar niet voorzien in de uitvoering van dergelijke last(en), zodat de aanvraag in toepassing van artikel 4.3.1, § 1, 3° van de codex zou kunnen geweigerd worden. Eerst dient de vraag gesteld te worden of de achterliggende gronden, eigendom van aanvrager of mogelijks via aankoopoptie in eigendom van derden, zonder meer kunnen aangesneden worden om te ontwikkelen als bouwgrond.*

*De woonbehoeftestudie van de gemeente Gavere toont aan dat de lokale behoeften ruimschoots kunnen worden ingevuld binnen de geëigende woonzones op het gewestplan en dat in principe geen woonuitbreidingsgebieden op korte termijn kunnen aangesneden worden.*

*In het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan wordt algemeen beoogd om binnen de planperiode geen woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Enkel mits de behoefte kan worden aangetoond, komen de inbreidingsgerichte woonuitbreidingsgebieden in aanmerking.*

*Indien deze behoefte niet kan aangetoond worden voor het realiseren van bijkomende woningen buiten de juridische voorraad, dan is de aansnijding van woonuitbreidingsgebied in principe niet mogelijk.*

*De achterliggende gronden in woonuitbreidingsgebied zullen dus niet evident en onmiddellijk in aanmerking komen om ontwikkeld te worden.*

*Achter de voorgestelde te verkavelen oppervlakte ligt in het 50-m woongebied echter nog een strook over een diepte van 20 m. De totale oppervlakte van het gronddeel gelegen in woongebied overschrijdt de halve hectare, maar deze oppervlakte wordt in onderhavige aanvraag slechts ten dele aangesneden. Het is zeer de vraag of deze deelse aansnijding van juridisch geschikte bouwgrond getuigt van goede ruimtelijke ordening: de voorziene bouwzones en de mogelijkheid om nog een afzonderlijk bijgebouw op te richten houden het risico van overbebouwing van de percelen in zich. De stedenbouwkundige voorschriften zijn te vaag en staan een evenwichtige en verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied in de weg.*

*Hoewel de verkaveling thans minder dan 10 loten kent en de oppervlakte minder dan een halve hectare bedraagt, blijft nog steeds de mogelijkheid om aansluitend aan de gevraagde verkaveling én in woongebied 2 kavels te realiseren in de resterende 20 m strook, waardoor de totaliteit van de te ontwikkelen grond groter is dan een halve hectare, dit nog los van de vraag of het in woonuitbreidingsgebied gelegen terreindeel al dan niet in beschouwing moet genomen worden.*

*Het voormeld art. 4.1.8., 4°, waarin de normen per bouw- of verkavelingsproject worden bepaald, is voor onderhavige aanvraag van toepassing en een sociaal woonaanbod dient dan ook verwezenlijkt te worden.*

#### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde legaliteitsbelemmeringen voor het afleveren van een verkavelingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.  
...*

Na de partijen te hebben gehoord op 18 mei 2010, beslist de verwerende partij op 1 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij:

*“...  
De juridische aspecten*

*De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling van 9 loten gelegen langsheen [REDACTED]. Het aantal loten blijft beneden de 10 en de grondoppervlakte van de bestreden vergunde verkaveling is kleiner dan een halve hectare. De voorgestelde percelen zijn gering in diepte, 30 m, en zijn eerder klein van oppervlakte maar zouden volgens aanvrager voldoen aan de marktvraag.*

*Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de aansluitende gronden, eveneens eigenaar van de eigenaar van deze gronden, te ontwikkelen zijn door onderhavige ontwikkelaar, aangezien deze enerzijds niet behoren aan deze ontwikkelaar en anderzijds gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied. Daarenboven blijkt uit rechtspraak van de Raad van State dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een project geen rekening mag houden met een eventuele latere, nog niet aangevraagde fase van een project.*

#### De goede ruimtelijke ordening

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de voorgestelde verkaveling de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, onder meer gelet op de voorziene ontsluitingsmogelijkheid.  
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP TOT Vernietiging**

#### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 14 juli 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 13 augustus 2010.

#### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een beroep in te stellen bij de Raad.

## **VI. ONDERZOEK VAN HET BEROEP TOT Vernietiging**

Tijdens de openbare terechtzitting van 9 december 2011 maakt de raadsman van de verzoekende partij gewag van een aangetekende zending van 15 december 2010 van de verzoekende partij tot tussenkomst aan de gemeente Gavere, waarin de verzoekende partij tot tussenkomst verzaakt aan de verkregen vergunning.

Op het verzoek van de Raad aan de raadsman van de verzoekende partij tot tussenkomst om schriftelijk te bevestigen dat de verzoekende partij tot tussenkomst verzaakt aan de bekomen verkavelingsvergunning, antwoordt de verzoekende partij tot tussenkomst op 21 december 2011 door mededeling aan de Raad dat zij afstand doet van de verkavelingsvergunning.

De Raad oordeelt dat, nu de verwerende partij de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk heeft ingetrokken, de duidelijkheid in het rechtsverkeer er zich tegen verzet dat de bestreden beslissing in rechte zou blijven bestaan.

Omwille van de rechtszekerheid en de duidelijkheid in het rechtsverkeer, en zonder de wettigheid van de bestreden beslissing te beoordelen, vernietigt de Raad dan ook de bestreden vergunningsbeslissing.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE Raad voor Vergunningsbetwistingen**

1. Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en in de aangegeven mate gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 juli 2010, waarbij wordt beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 26 februari 2010 haar rechtskracht herneemt.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,  
  
                                 met bijstand van

Heidi HUANG,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS