

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0219 van 14 april 2015
in de zaak 2010/0170/A/3/0150

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter-Jan DEFOORT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 januari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 2 september 2009 ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel met het oog op het bebouwbaar maken van één lot.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving afdeling [REDACTED]

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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 mei 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter-Jan DEFOORT die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij, hoewel 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.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 14 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een perceel met het oog op het bebouwbaar maken van één lot”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 april 2009 tot en met 24 mei 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 26 juni 2009 het volgende advies:

“...

Overwegende dat de bezwaarschriften ondermeer betrekking hebben op de zonering, het statuut van de weg, de ontbossing en wegname van de aanwezige corridor, de devaluatie van de eigendom, de aantasting van de privacy en het bouwen in 2^{de} bouwlijn; Overwegende dat overeenkomstig de motivatienota zoals opgemaakt door landmeter [REDACTED] en gevoegd bij de aanvraag tot verkaveling, aangetoond wordt dat de voorziene bouwkael gelegen is in een restruimte van woonuitbreidingsgebied zodat het bezwaar inzake zonering weerlegd is en niet gegrond bevonden wordt; Overwegende dat de private weg enkel ontsluiting biedt voor 1 achterliggend perceel, dat het toelaten van nevenfuncties op het achterliggend lot uit de aanvraag weggelaten werd, zodat het gebruik van de weg beperkt blijft en bijgevolg niet verzwaard wordt zodat het bezwaar inzake verzwaring van het statuut van de weg niet gegrond bevonden wordt; Overwegende dat vanuit ruimtelijk oogpunt het aanwezige boscomplex, samen met het boscomplex aan de overkant van de [REDACTED], een stapsteen vormt binnen de open ruimte corridor tussen de [REDACTED] (zoals ook voorzien in het PRS); dat het belangrijk is om binnen het stedelijk gebied de bestaande groene ruimten minstens te bewaren en weer mogelijk uit te breiden: dat door de voorliggende verkaveling het bos versmalt tot op zijn minst 14m waardoor het bos zijn bestaande functie alsook zijn functie zoals bestemd in het gewestplan verliest, dat de bebouwing voorzien is op slechts 4m van de perceelsgrens en

van het bestaande bos, dat bijgevolg door huidige aanvraag de bestemming niet meer verenigbaar zal zijn met de planologische context;

Overwegende dat de aantasting van de privacy door de bezwaarindieners gemotiveerd wordt vanuit het bouwen in 2^{de} bouwlijn;

Overwegende dat aan het plan een aantal aanpassingen doorgevoerd werden teneinde de aantasting van de privacy te beperking zoals ondermeer het verschuiven van het bouwkader volledig weg van achter de woning van bezwaarindiener, het weglaten van de bepalingen inzake bijgebouwen, het beperken van de bouwhoogte tot 1 bouwlaag en een bouwlaag onder het dak, en het vrijwaren van een afstand van 8m tot de perceelsgrenzen van de voorliggende loten;

Overwegende echter dat de [REDACTED] gekenmerkt wordt door een lintbebouwing; dat door de goedkeuring van het bijkomend lot langs de Kortrijkse heerweg de lintbebouwing langsheen de [REDACTED] nog meer kenmerkend wordt; dat op aanpalend perceel enkel bedrijfsgebouwen tot op een grotere diepte ten opzichte van de straat ingeplant zijn en het geen woning betreft; dat achter het woonlint van de [REDACTED] verder richting [REDACTED] een woongebied aanwezig is dat ingericht zal worden als een inbreidingsproject waarbij aan de tuinen van de woning langsheen de [REDACTED] tuinen van de nieuwe woningen zal palen; dat het bouwen in 2^{de} bouwlijn atypisch is in de ruimtelijke context en bijgevolg niet verenigbaar is met de ruimtelijke context;

Overwegende dat de opmerking intake de devaluatie van de eigendom niet van stedenbouwkundige aard is;

Overwegende dat, gelet op de ingediende bezwaren en op de hierboven geformuleerde motivering van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het bouwen in 2^{de} bouwlijn en de directe ruimtelijke context van het boscomplex en natuurgebied het college van burgemeester en schepenen van mening is dat de verkavelingsaanvraag niet verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de ruimtelijke context en bijgevolg van mening is dat een ongunstig advies uitgebracht dient te worden;

Overwegende dat, gezien de compensatie dezelfde gebleven is als bij de verkavelingsaanvraag ingediend op 8 november 2008, en de grootte van de kavel ten opzichte van de [REDACTED] identiek is, kunnen de reeds ingewonnen adviezen behouden blijven.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 augustus 2009 het volgende ongunstige advies:

“ ...

De aanvraag betreft het heraanvragen van een geweigerde verkaveling van juni 2008. Het betreft een project waar een woning in tweede bouwzone wordt opgericht en tegen de grens met natuurgebied. Bij het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend tegen het bouwen in tweede bouwlijn. Onze diensten kunnen zich bij dit bezwaar aansluiten. Het lijkt weinig passend in deze context in tweede bouwzone te bouwen. De aanvraag ligt immers op het eind van een woonlint, waar het natuurgebied begint. In plaats van hier een verdichting in een tweede bouwzone realiseren is hier een verantwoorde overgang naar natuurgebied te realiseren. In feite het tegenovergestelde van wat hier beoogt wordt. Bijgevolg wordt deze aanvraag 'Ongunstig' geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 28 oktober 2009 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 juni 2009 waarbij voormeld dossier **ongunstig geadviseerd werd** om volgende redenen:

- Overwegende dat de aanvrager de intentie heeft een perceel grond to verkavelen in één lot voorzien in tweede bouwlijn, te bereiken via een private weg;
- Overwegende dat voorliggende aanvraag een wijziging betreft van de aanvraag ingediend op 8 november 2008; dat, naar aanleiding van de opmerkingen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek gehouden van 14 november 2008 tot 14 december 2008, ondermeer volgende zaken gewijzigd werden:
- verplaatsen van de bouwzone voor het hoofdgebouw zodat dit niet meer gesitueerd wordt achter de woning [REDACTED] te [REDACTED];
- weglaten van de mogelijkheid tot het voorzien van een complementaire functie;
- weglaten van alle bepalingen met betrekking tot bijgebouwen in de tuinzone, met uitzondering van de niet-vergunningsplichtige constructies;
- uit de aanvraag sluiten van een deel van de eigendom gelegen in de verkaveling VK 1965.20/0026-3 zoals goedgekeurd op 31 maart 1966;
- Overwegende dat, teneinde de verkaveling te kunnen realiseren, een deel van het bestaande boscomplex gerooid zal moeten worden en dat bij de verkavelingsaanvraag een voorstel van compensatiemaatregel toegevoegd wordt;
- Overwegende dat het betreffende perceel volgens de voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 goedgekeurd gewestplan [REDACTED] deels in een woonuitbreidingsgebied en deels in een natuurgebied gelegen is;
- Overwegende dat overeenkomstig de motivatienota zoals opgemaakt door landmeter [REDACTED] en gevoegd bij de aanvraag tot verkaveling, aangetoond wordt dat de voorziene bouwkaavel gelegen is in een restruimte van woonuitbreidingsgebied zodat de aanvraag bijgevolg in overeenstemming is met de voorzieningen van het gewestplan;
- Overwegende dat de aanvraag niet valt binnen de grenzen van een bij koninklijk of ministerieel besluit goedgekeurd BPA;
- Gelet op het gecoördineerde decreet van 22 oktober 1996 op de ruimtelijke ordening;
- Gelet op artikel 57. §2 van het Gemeentedecreet;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;
- Overwegende dat er tengevolge van de openbaarmaking (periode 24 april 2009 - 24 mei 2009) bepaald in de artikelen 5, 7 en 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000, twee schriftelijke bezwaarschriften ingediend werden door:
 1. de heer en mevrouw [REDACTED] en [REDACTED], [REDACTED] to [REDACTED] die stellen bezwaar to hebben tegen het verkavelingsontwerp om volgende redenen:
 - het is reeds voor de derde maal een gelijkaardige aanvraag waarbij wij op de vorige aanvragen reeds bezwaar ingediend hadden en onze mening gerespecteerd wordt, bijgevolg wordt ons bezwaar nogmaals herhaald
 - het betreft het bouwen in tweede linie, weliswaar iets verplaatst ten opzichte van de vorige aanvragen en dit keer nog meer in de groenzone;
 - bij nader inlezen van het dossier wordt meer en meer duidelijk dat hier sprake is van woonuitbreiding deels in natuurgebied, wat bijgevolg ernstiger bekeken moet worden;
 - moet de inkom van [REDACTED] - de groene corridor - niet wat meer beschermd worden en zelfs uitgebreid worden;

- bij de aankoop van mijn woning 2 jaar terug werd mij door de zoon [REDACTED] gesteld dat de grond achter de woning groenzone was en ook zo zou blijven;
- een verkaveling in tweede bouwlijn betekent een inbreuk op onze privacy;
- er wordt een roofbouw gepleegd op het groenscherm dat de woning scheidt van de drukte van de ring rond [REDACTED] waarbij dit groenscherm belangrijk is zowel naar uitzicht als naar geluidswering;
- bezwaarindiener stelt tevens de vraag of reeds iets gedaan is aan de heraanplant van de reeds jaren terug verwijderde bomen;

2. de heer en mevrouw [REDACTED] en [REDACTED], [REDACTED] to [REDACTED] die stellen bezwaar te hebben tegen het verkavelingsontwerp om volgende redenen:

- hier gaat om een derde licht gewijzigde verkavelingsaanvraag;
- nog steeds om het bouwen in tweede bouwlijn;
- nog steeds ontsluiting via een private toegangsweg naar weiland/natuurgebied die niet kan/mag gebruikt worden naar woning zodat dit een verzwarende bestemmingswijziging is van deze weg;
- schending van privacy alsook schending van uitzicht vanuit de woning;
- atypisch en niet verenigbaar met de ruimtelijke context;
- eventuele koper van lot langs de Kortrijkse heerweg is niet op de hoogte van de exacte ligging van de aangevraagde bouwzone zoals blijkt uit de advertentie op de site van het immo-bureau;
- vorig advies van R-0 Vlaanderen was ongunstig voor lot 2, voor het bouwen in 2^{de} bouwlijn, zodat ook hier een negatief advies te verwachten valt;
- aanvrager negeert opnieuw de open ruimte corridor (boscomplex natuurgebied) zoals voorzien in goedgekeurde PRS en GRS plannen;
- lot 1 werd op 9 april 2008 goedgekeurd op een diepte van 40m terwijl de beide loten van de aanpalende verkaveling voorzien zijn op 50m, bijgevolg is deze diepte van 40m atypisch in de ruimtelijke context; immers na een verkaveling van 60m diepte is geen ruimte meer om nog een woning in 2^{de} bouwlijn toe te laten, gelet op de diepte van het woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan;
- de verkaveling devalueert onze eigendom
- kavel grenst niet met volle eigendom aan een goed uitgeruste weg
- de 75m diepte en zonegrens woon/natuurgebied wordt betwist, zie ook uittreksel uit het college van burgemeester en schepenen van 9 april 2008;
- Overwegende dat de bezwaarschriften ondermeer betrekking hebben op de zonering, het statuut van de weg, de ontbossing en wegname van de aanwezige corridor, de devaluatie van de eigendom, de aantasting van de privacy en het bouwen in 2^{de} bouwlijn; Overwegende dat overeenkomstig de motivatienota zoals opgemaakt door landmeter [REDACTED] en gevoegd bij de aanvraag tot verkaveling, aangetoond wordt dat de voorziene bouwkael gelegen is in een restruimte van woonuitbreidingsgebied zodat het bezwaar inzake zonering weerlegd is en niet gegrond bevonden
- Overwegende dat de private weg enkel ontsluiting biedt voor 1 achterliggend perceel, dat het toelaten van nevenfuncties op het achterliggend lot uit de aanvraag weggelaten werd, zodat het gebruik van de weg beperkt blijft en bijgevolg niet verzwaaard wordt zodat het bezwaar inzake verzwaring van het statuut van de weg niet gegrond bevonden wordt;
- Overwegende dat vanuit ruimtelijk oogpunt het aanwezige boscomplex, samen met het boscomplex aan de overkant van de [REDACTED], een stapsteen vormt binnen de open ruimte corridor tussen de [REDACTED] naar het Kanaal (zoals ook voorzien in het PRS); dat het belangrijk is om binnen het stedelijk gebied de bestaande groene ruimten minstens te bewaren en weer mogelijk uit te breiden: dat door de voorliggende verkaveling het bos versmalt tot op zijn minst 14m waardoor het bos zijn bestaande functie alsook zijn functie zoals bestemd in het gewestplan verliest, dat de bebouwing voorzien is op

- slechts 4m van de perceelsgrens en van het bestaande bos, dat bijgevolg door huidige aanvraag de bestemming niet meer verenigbaar zal zijn met de planologische context;
- Overwegende dat de aantasting van de privacy door de bezwaarindieners gemotiveerd wordt vanuit het bouwen in 2^{de} bouwlijn;
 - Overwegende dat aan het plan een aantal aanpassingen doorgevoerd werden teneinde de aantasting van de privacy te beperking zoals ondermeer het verschuiven van het bouwkader volledig weg van achter de woning van bezwaarindiener, het weglaten van de bepalingen inzake bijgebouwen, het beperken van de bouwhoogte tot 1 bouwlaag en een bouwlaag onder het dak, en het vrijwaren van een afstand van 8m tot de perceelsgrenzen van de voorliggende loten;
 - Overwegende echter dat de [REDACTED] gekenmerkt wordt door een lintbebouwing; dat door de goedkeuring van het bijkomend lot langs de [REDACTED] de lintbebouwing langsheen de [REDACTED] nog meer kenmerkend wordt; dat op aanpalend perceel enkel bedrijfsgebouwen tot op een grotere diepte ten opzichte van de straat ingeplant zijn en het geen woning betreft; dat achter het woonlint van de [REDACTED] verder richting [REDACTED] een woongebied aanwezig is dat ingericht zal worden als een inbreidingsproject waarbij aan de tuinen van de woning langsheen de [REDACTED] tuinen van de nieuwe woningen zal palen; dat het bouwen in 2^{de} bouwlijn atypisch is in de ruimtelijke context en bijgevolg niet verenigbaar is met de ruimtelijke context;
 - Overwegende dat de opmerking intake de devaluatie van de eigendom niet van stedenbouwkundige aard is;
 - Overwegende dat, gelet op de ingediende bezwaren en op de hierboven geformuleerde motivering van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het bouwen in 2de bouwlijn en de directe ruimtelijke context van het boscomplex en natuurgebied het college van burgemeester en schepenen van mening is dat de verkavelingsaanvraag niet verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de ruimtelijke context en bijgevolg van mening is dat een ongunstig advies uitgebracht dient te worden;
 - Overwegende dat, gezien de compensatie dezelfde gebleven is als bij de verkavelingsaanvraag ingediend op 8 november 2008, en de grootte van de kavel ten opzichte van de [REDACTED] identiek is, kunnen de reeds ingewonnen adviezen behouden blijven;
 - Overwegende dat het Agentschap Infrastructuur, wegen en verkeer — district [REDACTED] op 25 november 2008 een gunstig advies heeft uitgebracht gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden;
 - Overwegende dat het Agentschap Natuur en Bos op 22 december 2008 akkoord gaat met de voorgestelde compensatiemaatregelen en een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht vanuit volgende motivering:

Wij berichtten u eerder in dit dossier en kunnen u melden dat ons advies positief blijft op voorwaarde dat de compensatie voor de te ontbossen zone wordt uitgevoerd voor de aanvang der werken

Het Agentschap voor Natuur en Bos ging reeds akkoord met een te ontbossen oppervlakte van 2.380m² mits de compensatie wordt uitgevoerd zoals opgegeven in het compensatievoorstel. Gezien er met het vorig voorstel geen wijziging is voorzien, blijft het Agentschap voor Natuur en Bos akkoord met deze ontbossing en compensatie...

Aangezien de verkaveling gelegen is vlak tegen natuurgebied wensen wij een bijkomende voorwaarde op te leggen bij de verkavelingsvoorschriften. Om een afscherming tussen het woongebied en het natuurgebied -bestaande uit bos- te realiseren, dient een bosrand met streekeigen soorten voorzien te worden langsheen de grenslijn.

- Overwegende dat de aanvraag voor advies dient overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar gezien het een aanvraag betreft tot het verkavelen van grond;

Gelet op het ongunstig advies van de Vlaamse Overheid, Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening uitgebracht op 26 augustus 2009, om volgende redenen:

'De aanvraag betreft het heraanvragen van een geweigerde verkaveling van juni 2008. Het betreft een project waar een woning in tweede bouwzone wordt opgericht en tegen de grens met natuurgebied. Bij het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend tegen het bouwen in tweede bouwlijn. Onze diensten kunnen zich bij dit bezwaar aansluiten. Het lijkt weinig passend in deze context in tweede bouwzone te bouwen. De aanvraag ligt immers op het eind van een woonlint, waar het natuurgebied begint. In plaats van hier een verdichting in een tweede bouwzone realiseren is hier een verantwoorde overgang naar natuurgebied te realiseren. In feite het tegenovergestelde van wat hier beoogt wordt. Bijgevolg wordt deze aanvraag 'Ongunstig' geadviseerd.'

Overwegende dat het ongunstig advies van de Vlaamse Overheid, Agentschap R-O Vlaanderen steeds bindend is zodat de aanvraag bijgevolg geweigerd dient te worden;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 2 september 2009 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 17 september 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 november 2009 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 11 december 2009 een gunstig advies uit.

Na de hoorzitting van 24 november 2009 beslist de verwerende partij op 17 december 2009 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

4B TOETSING AAN WETTELIKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Aangezien het perceel bebost is, kan een verkavelingsvergunning enkel worden verleend mits voorafgaand advies van het Agentschap Natuur en Bos en na goedkeuring van het compensatievoorstel. Het goedgekeurde compensatievoorstel moet als voorwaarde worden opgelegd bij het verlenen van de verkavelingsvergunning. (artikel 90bis bosdecreet - artikel 4.2.19 §2 Codex)

In casu heeft het Agentschap Natuur en Bos op 11 december 2009 een gunstig advies verleend op voorwaarde dat 1/ de compensatiemaatregelen worden uitgevoerd zoals beschreven in het bijgevoegde voorstel; 2/ een buffer met streekeigen, inheemse soorten wordt aangelegd tussen woongebied en natuurgebied.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied. Overeenkomstig artikel 5.1.1 van het gewestplannenbesluit (KB 28/12/1972) zijn woonuitbreidingsgebieden "uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven van de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent die voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor."

De raadsman kan worden bijgetreden wanneer hij poneert dat de aanvraag betrekking heeft op een "restperceel". (zie motiveringsnota) De raadsman kan eveneens worden bijgetreden wanneer wordt gesteld dat de ordening kan gebeuren door middel van BPA's of verkavelingsvergunningen. Hiertoe verwijst raadsman naar het arrest Calders (R.v.St., 12 mei 2009, nr. 193.184). Evenwel verliest raadsman uit het oog dat ingevolge voormeld arrest restpercelen niet zomaar zonder verdere procedure onmiddellijk kunnen worden verkaveld.

De omzendbrief van 25/10/2002 stelde immers dat een verkavelingsaanvraag of een stedenbouwkundige aanvraag op restpercelen kon worden aanvaard. Dit betekende dat een verkaveling op restpercelen onmiddellijk zonder verdere procedure (lees: beslissing over de ordening van het gebied) kon worden ontwikkeld. De Raad van State heeft evenwel geoordeeld dat deze bepaling een nieuwe rechtsregel toevoegde aan artikel 5.1.1 van het gewestplannenbesluit (zie overweging 2.3.8). Hierdoor volgde de Raad de stelling van verzoekende partij dat door de omzendbrief voortaan een verkaveling mogelijk wordt zonder dat de bevoegde overheid over de ordening van het gebied heeft beslist. Deze bepaling in de omzendbrief werd dan ook door de Raad van State vernietigd.

Volgens de omzendbrief van 25 oktober 2002 (rekening houdend met de vernietigde delen), spreekt de overheid zich formeel uit over de ordening van een woonuitbreidingsgebied in de volgende gevallen:

(...)

M.a.w., zolang het perceel niet gelegen is in de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden, kan in het kader van een verkavelingsaanvraag geen sprake zijn van een ordening van het gebied zonder een voorafgaand principieel akkoord.

De arresten van de Raad van State die stellen dat er sprake is van een ordening van het gebied wanneer de verkavelingsaanvraag betrekking heeft op een "globale" verkaveling of op een "substantieel en isoleerbaar deel", hebben allen betrekking op situaties van vóór de invoering van voormelde omzendbrief. De aangehaald rechtspraak valt niet te rijmen met de nog bestaande passages uit de omzendbrief.

Bijgevolg is er geen juridische grond om de vergunning te verlenen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Huidige aanvraag is een bebost perceel achter de woningen met huisnummers 98 en 96 en een recent vergunde bouwkaavel (verleend aan beroeper op 18 juni 2008) aan de [REDACTED]. Het bebost perceel sluit aan bij een groter bos en natuurgebied achteraan en rechts van de voornoemde woningen en bouwkaavel.

De omgeving van de [REDACTED] wordt verder gekenmerkt door een woonlint met open woningbouw op ruime percelen van 40 a 50m diep. Vanaf huisnummer [REDACTED] igt achter het bouwlint een te ontwikkelen woongebied; behalve achter huisnummers 90 en 88 waartussen nog 2 bedrijven ingeplant zijn met bebouwing tot 130m diep.

De gemeente stelt dat er bij de ontwikkeling van het achterliggende woongebied ervan zal uitgegaan worden dat de achterliggende woningen met hun achtertuin zullen palen aan de huidige percelen zodat er geen woningen in 2de bouwlijn kunnen komen.

Huidige aanvraag voorziet in het creëren van een bijkomende kavel achter de woningen met huisnummers [REDACTED] en [REDACTED] en de recent vergunde bouwkaavel.

De nieuwe te creëren kavel is enkel via de [REDACTED] toegankelijk langs een ca. 40m lange en 4m brede private toegangsweg. De bouwzone komt te liggen tussen 48m en 67m van de rooilijn, en volledig achter de recent vergunde bouwkaavel, terwijl de tuin zich verder uitstrekt achter de woningen nr. 98 en 96.

Langs de perceelsgrenzen wordt een tuinstrook met bouwverbod van 3m breed voorzien behalve ter hoogte van recent vergunde kavel waar de strook met bouwverbod slechts 1m bedraagt. Volgens de voorschriften zijn in die zone enkel beplanting en afsluitingen toegelaten.

Het overige deel van de kavel wordt ingekleurd als gewone tuinzone waar enkel beplanting en constructies toegelaten zijn waarvoor geen bouwvergunning vereist is.

Feitelijk resulteert huidige aanvraag in het bouwen in tweede bouwlijn. In de huidige concrete situatie is bouwen in tweede bouwlijn ruimtelijk niet verantwoord om de volgende redenen.

Vooreerst bevindt zich in de onmiddellijke omgeving geen enkele woning in de 2^{de} bouwlijn. Door thans een tweede bouwlijn toe te staan, wordt een precedent geschapen welke in het kader van de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende woongebied, ruimtelijk niet wenselijk is. Immers bij de ordening van het achterliggend woongebied, zullen de bouwpercelen zodanig worden geconcipieerd waarbij voortuinen langs de straat liggen en samen met de vrije zijstroken het open karakter van de omgeving moeten bewaken. Tegelijk wordt een afstand gecreëerd tussen de bewoners doordat ook de achtertuinen aan elkaar zullen palen. Daarbij is er een logische volgorde van openbaar naar private zone.

In casu zal door het bouwen in 2^{de} bouwlijn, een precedent worden gecreëerd waarbij voormelde gewenste ordening door elkaar zal worden gehaald. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Ten tweede is de aanvraag niet verantwoord omdat de bouwvoorschriften ontoereikend zijn om de mogelijke wederzijdse hinder naar burens toe in te perken. Raadsman voert weliswaar aan dat het project niet storend is ten aanzien van de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving. Het moet gezegd, ten aanzien van vorige aanvragen werden de plannen telkens aangepast (een ruimere afstand t.a.v. bestaande woningen en de bouwkael aan de straat en hun respectievelijke tuinen) teneinde ze ruimtelijk aanvaardbaar te maken. Niettemin kan niet ontkend worden dat de bouwvoorschriften nog steeds vaag zijn. Deze stellen enkel dat "het bouwvolume bestaat uit maximum 1 bouwlaag met dak (dakvorm is vrij)". Meer nog, volgens de voorgestelde verkavelingsvoorschriften is in de tuinstrook ook constructies toegelaten waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit betekent dat in deze zone alle constructies die ofwel vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning ofwel meldingsplichtig zijn, sowieso kunnen worden opgericht, welke mogelijks een negatieve ruimtelijke impact kunnen hebben naar de voorliggende woningen toe. Door de noodzaak aan meer beperkende stedenbouwkundige voorschriften, rijst de vraag of de bouwplaats in kwestie überhaupt in aanmerking kan komen voor bebouwing.

In derde instantie dient het bestaande bebost perceel tussen de woningen nr. 98 en 96 en de recent vergunde bouwkael enerzijds en het natuurgebied anderzijds als optimaal bevonden worden als overgang van woongebied naar natuurgebied, ook al is dit gelegen in woongebied. In de huidige situatie, zijnde een bestaand bebost perceel, wordt het natuurgebied zeer goed gevrijwaard. Door de mogelijkheid te voorzien van een bijkomende woning, zal de bestaande buffering naar het natuurlijk bosareaal komen te verdwijnen, wat een negatieve impact heeft op het aanpalend natuurgebied. Kortom, het creëren van een bijkomende woongelegenheid leidt tot onvoldoende bufferzone ter vrijwaring van het aanpalende natuurgebied.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verkavelen van een perceel in woonuitbreidingsgebied; dat overeenkomstige de omzendbrief van 25 oktober 2002 (ingevolge het arrest Calders) geen verkavelingsvergunning kan worden verleend zonder voorafgaand principieel akkoord; dat bovendien de aanvraag resulteert in het verkavelen in tweede bouwlijn; dat in die concrete omstandigheden het ruimtelijk niet aangewezen is om een verkaveling in tweede bouwlijn toe te staan; dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, § 1, 1°, a) en artikel 5.6.6 VCRO, van artikel 5.1.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen.

De verzoekende partij omschrijft haar middel als volgt:

“...

doordat de deputatie de vergunning weigert op grond van de omzendbrief van 25 oktober 2002 inzake de Atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden (hierna: de Atlas);

terwijl deze omzendbrief met het invoeren van de Atlas voorwaarden toevoegt aan artikel 5.1.1 van het Inrichtingenbesluit, iets wat een omzendbrief niet wettig kan;

en terwijl de aanvraag in overeenstemming is met artikel 5.1.1 van het Inrichtingenbesluit doordat het de globale ordening inhoudt van volledige overblijvende gedeelte van het woonuitbreidingsgebied dat nog niet was geordend;

zodat de deputatie, door voorrang te geven aan onwettige voorwaarden van een omzendbrief boven het toepassen van de leer van ordening van een woonuitbreidingsgebied via een verkavelingsvergunning, een verkeerde toepassing heeft gemaakt van artikel 5.1.1 van het Inrichtingenbesluit en dus van artikel 4.3.1, § 1, 1°, a) Codex RO.

Toelichting

De deputatie weigert de vergunning omdat het perceel niet is opgenomen in de Atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden. Deze Atlas vindt zijn oorsprong in de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002. Volgens de omzendbrief zou een woonuitbreidingsgebied slechts kunnen worden ontwikkeld zonder woningbehoeftestudie in twee gevallen:

1. ofwel indien het woonuitbreidingsgebied is opgenomen op de Atlas,
2. ofwel indien het gaat om restpercelen of om percelen langsheen uitgeruste wegen.

De Raad van State heeft de omzendbrief in het arrest CALDERS gedeeltelijk vernietigd – meer bepaald wat betreft het punt van de restpercelen - omwille van strijdigheid met artikel 5.1.1 van het Inrichtingenbesluit.

“In zoverre de tweede bestreden omzendbrief **eigen rechtsgevolgen** beoogt te sorteren, sorteert hij die ook en **voegt aldus een nieuwe regel toe aan de bestaande rechtsorde**, meer bepaald artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit. Hij maakt immers andere projecten dan voor groepswooningbouw mogelijk op deze percelen in woonuitbreidingsgebieden die nog niet het voorwerp zijn geweest van een overheidsbeslissing over de ordening ervan”

De Raad bevestigde hiermee haar vaste rechtspraak dat omzendbrieven geen nieuwe regels mogen toevoegen aan de bestaande rechtsorde, inzonderheid de gewestplanvoorschriften zoals bepaald door het K.B. van 28 december 1972. De omzendbrief voegde met de mogelijkheid om op restpercelen in woonuitbreidingsgebied rechtstreeks een **individuele stedenbouwkundige** vergunning te krijgen, zonder voorafgaande “ordening” van het gebied, een mogelijkheid toe aan artikel 5.1.1 Inrichtingenbesluit, omdat artikel 5.1.1 van het Inrichtingenbesluit enkel stedenbouwkundige vergunningen voor groepswooningbouw toelaat. Om een **individuele stedenbouwkundige** vergunning te kunnen krijgen in woonuitbreidingsgebied, is een voorafgaande “ordening” van het woonuitbreidingsgebied vereist. Deze ordening is mogelijk via een BPA/RUP, hetzij via één of meerdere verkavelingsvergunningen.

Belangrijk voor het huidig beroep is te benadrukken dat het arrest CALDERS geen enkele uitspraak heeft gedaan over de vraag of de vereiste van een woningbehoeftestudie en de eraan gekoppelde Atlas, zoals voorzien in de bestreden omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002, al dan niet wettig was. De Raad van State beperkte zich ertoe vast te stellen dat de versoepeling van het systeem van de woningbehoeftestudie in vergelijking met de vroegere omzendbrieven, geen verordenend karakter had, omdat zij op dit punt geen nieuwe regels toevoegde aan de bestaande rechtsorde. De Raad stelde hierover het volgende:

(...)

Terugkerend naar de alhier bestreden weigeringsbeslissing werpt de verzoekende partij op dat de deputatie, door te stellen dat de vergunning moest worden geweigerd omdat het perceel niet is opgenomen in de Atlas, zich beroept op een vereiste die niet is voorzien in de wettelijke voorwaarden die gelden voor woonuitbreidingsgebieden. Deze voorwaarden zijn enerzijds opgenomen in artikel 5.1.1 van het Inrichtingenbesluit, en anderzijds - sinds 1 september 2010 - in de artikelen 5.6.4 – 5.6.6 Codex RO.

a) De Atlas en de woningbehoeftestudies vinden geen rechtsgrond in artikel 5.1.1 van het inrichtingenbesluit

Artikel 5.1.1 luidt als volgt:

(...)

*Volgens een vaste rechtspraak van de Raad van State laat deze regel zich als volgt eenvoudig samenvatten: zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist is het terrein dat in woonuitbreidingsgebied is gelegen, uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw. Ordening is mogelijk via BPA of via een verkavelingvergunning. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State kan een woonuitbreidingsgebied worden geordend via een verkavelingvergunning indien het gaat om een 'globaal verkavelingsplan', of via een verkavelingaanvraag voor een "substantieel en isoleerbaar deel" van het woonuitbreidingsgebied, of nog via een verkavelingsaanvergunning die betrekking heeft op een **resterend isoleerbaar gedeelte** van het betrokken gebied.*

Noch in de tekst van artikel 5.1.1 van het Inrichtingenbesluit, noch in de rechtspraak van de Raad van State wordt er ook maar met één woord gerept over woningbehoeftestudies, laat staan over de opname van de betreffende gronden in de "Atlas". Er bestaat dan ook geen enkele rechtsgrond hiervoor.

De Raad van State heeft de vereiste van een woningbehoeftestudie in het kader van een vergunningenprocedure op basis van een omzendbrief trouwens reeds verworpen. In het arrest POLFLIET oordeelde de Raad van State als volgt:

(...)

In de lijn hiervan verwierp de Raad van State in het Franstalige arrest GRÉGOIRE en ROWART de idee van woonuitbreidingsgebied als reservegebied voor een gestegen lokale vraag naar bouwpercelen, omdat de omzendbrief die dit vooropstelde hiermee een voorwaarde toevoegde aan het gewestplanvoorschrift.

Het K.B. van 28 december 1972 biedt dus duidelijk geen rechtsgrond voor de woningbehoeftestudies en de eraan gekoppelde Atlas zoals voorzien in de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002. De deputatie kon zich hierop dan ook niet beroepen.

b) De Codex RO laat artikel 5.1.1 van het Inrichtingenbesluit ongewijzigd

Artikel 5.6.6 Codex RO voorziet in twee nieuwe mogelijkheden om woonuitbreidingsgebied via het vergunningenbeleid te ontwikkelen:

- 1) Vergunningsmogelijkheden voor sociale woonorganisaties onder bepaalde voorwaarden.*
- 2) Vergunningsmogelijkheid na een principieel akkoord door de deputatie.*

De nieuwe mogelijkheden om woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen voor sociale woonorganisaties of mits een principieel akkoord van de deputatie gelden evenwel "onverminderd de gevallen toegelaten bij artikel 5.1.1 van het K.B. van 28 december 1972". Dit betekent dat geen principieel akkoord nodig is voor aanvragen die onder het normale toepassingsgebied van artikel 5.1.1 van het K.B. van 28 december 1972 in aanmerking komen voor een vergunning. De weigering op grond van een omzendbrief die voorwaarden toevoegt aan het K.B. van 28 december 1972 en aan de Codex RO, is onwettig.

Het eerste middel is gegrond.

Een principieel akkoord is dus niet vereist voor een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor groepswooningbouw, maar evenmin voor een aanvraag die een woonuitbreidingsgebied via een verkavelingsvergunning ordent, hetzij door (het resterende gedeelte van) het woonuitbreidingsgebied volledig te ordenen, hetzij door de ordening van een isoleerbaar deel ervan (zie hoger).

De deputatie stelt in haar besluit aldus ten onrechte dat een voorafgaand principieel akkoord nodig is.

Toegepast op de voorliggende aanvraag

In casu voldoet de aanvraag volledig aan de principes die volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State gelden in woonuitbreidingsgebied. Hoewel de aanvraag slechts één perceel ordent, valt dit ene perceel samen met de totaliteit van het niet geordende woonuitbreidingsgebied. In dit opzicht betreft de aanvraag een “globale” verkaveling.

Bovendien is het perceel uit de aanvraag is te beschouwen als een “isoleerbaar” deel: het is immers het enige onbebouwde deel van het woonuitbreidingsgebied.

De verkaveling “ordent” de rest van het woonuitbreidingsgebied: het voorziet de bouwvoorschriften, het bepaalt de bouwzone, de tuinzone, de groenbuffers, de ontsluiting, enz. Het bepaalt op een gedetailleerde manier op welke wijze het resterende nog niet geordende gedeelte van het woonuitbreidingsgebied in de toekomst moet worden geordend.

Het feit dat de voorliggende aanvraag slechts één perceel betreft, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de aanvraag binnen de principes van de rechtspraak van de Raad van State valt: het is een “globale” verkaveling en/of een verkaveling van een (resterend) “isoleerbaar deel” van het woonuitbreidingsgebied. Bovendien is de aanvraag een “consequente voortzetting van een voor het betrokken woonuitbreidingsgebied reeds ingezet verkavelingsproces”, wat door de Raad van State in het arrest VESTABUILD als een criterium wordt gehanteerd om de bestemmingsconformiteit te onderzoeken. In dit arrest vernietigde de Raad van State een weigering van een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied, om de volgende redenen:

“Ondanks deze gegevens wordt in de bestreden beslissing niet aangetoond waarom het betrokken gebied geen **isoleerbaar gedeelte is van het woonuitbreidingsgebied** en de voorgenomen verkaveling geen **consequente voortzetting zou zijn van een voor het betrokken woonuitbreidingsgebied reeds ingezet verkavelingsproces**. De in 1981 en 1987 verleende vergunningen zijn inderdaad qua indieningsdata, “losstaande aanvragen”. Toch voorziet het voorgestelde ontwerp in een **ordening voor een duidelijk isoleerbaar gedeelte van het desbetreffende woonuitbreidingsgebied**. Het gaat, in die omstandigheden, dan ook niet op voor te houden dat “het hier geenszins het ordenen van een **resterend isoleerbaar gedeelte** van het betrokken gebied betreft”.

De voorliggende aanvraag sluit perfect aan bij de principes die gelden voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied via vergunningen, zoals verijnd door de Raad van State.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“
...

Verwerende partij wordt verweten ten onrechte de vergunning te hebben geweigerd op grond van de omzendbrief van 25 oktober 2002 intake de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden. (omzendbrief RO/2002/03).¹ Volgens verzoekende partij voegt de omzendbrief aan artikel 5.1.1 voorwaarden toe aan het gewestplannenbesluit (KB 28.12.1972), wat volgens verzoekende partij niet wettig kan. Hierdoor zou verwerende partij artikel 5.1.1 van het gewestplannenbesluit alsook artikel 4.3.1, 51, 1° a) Codex hebben geschonden.

De aanvraag heeft betrekking tot het verkavelen van 1 perceel welke volgens het gewestplan gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

(...)

In de motiveringsnota gevoegd bij de aanvraag, voert verzoekende partij aan dat de aanvraag betrekking heeft op een "restperceel". De omzendbrief van 25 oktober 2002 aanvaardt immers de mogelijkheid om stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen op restpercelen of te leveren. Evenwel werd deze mogelijkheid in het befaamde arrest Calders door de Raad van State vernietigd. (R.v.St., 12 mei 2009, nr. 193.184) Hieruit meende de deputatie te moeten afleiden dat voor het perceel in kwestie geen verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd, zonder dat de overheid formeel over de ordening van het woonuitbreidingsgebied heeft uitgesproken.

Volgens de omzendbrief van 25 oktober 2002 (rekening houdend met de vernietigde delen), **spreekt de overheid zich formeel uit over de ordening van een woonuitbreidingsgebied** in de volgende gevallen :

1...

2. De overheid kan eveneens over de ordening van het gebied beslissen in het kader van een **verkavelingsplanaanvraag**. Indien het woonuitbreidingsgebied niet voorkomt op de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden veronderstelt de afgifte van een verkavelingsvergunning een voorafgaand principieel akkoord voor de ontwikkeling (zie omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie). Desgevallend beperkt de verkaveling zich tot het gedeelte waarvoor het principieel akkoord voor ontwikkeling werd verleend.

3.(vernietigd - arrest Calders)

M.a.w., zolang het perceel niet gelegen is in de atlas van de vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden, kan ingevolge het vernietigingsarrest Calders in het kader van een verkavelingsaanvraag geen sprake zijn van een ordening van het gebied zonder een voorafgaand principieel akkoord.

Hieruit volgt dat de deputatie in casu geen verkavelingsvergunning kon afleveren zonder een voorafgaand principieel akkoord voor de ontwikkeling van het gebied.

Verzoekende partij kan zich in deze conclusie niet terugvinden en meent dat de in de bestreden beslissing opgeworpen voorschriften van de omzendbrief onwettig zijn. Echter komt het aan de deputatie niet toe om als orgaan van actief bestuur zich aan de toepassing van de omzendbrief te onttrekken door de onwettigheid ervan op te werpen. (R.v.St., 22 maart 2002, nr. 105.038)

Meer nog, in het bewuste arrest Calders, heeft de Raad van State de opgeworpen bepalingen van de omzendbrief niet eens vernietigd, terwijl nochtans om de volledige vernietiging van de kwestieuze omzendbrief werd verzocht ! Verzoekende partij mag dan

wel verwijzen naar de rechtspraak van de Raad van State als zou ordening ook kunnen plaatsvinden wanneer de aanvraag betrekking heeft op een "globale verkaveling" of op een "substantieel en isoleerbaar deel". Echter is de vraag in welke mate deze rechtspraak nog verenigbaar is met het arrest Calders, aangezien die de mogelijkheid tot afgifte van een verkavelingsvergunning op een restperceel heeft uitgesloten.

In een brief van 24.01.2003 naar de gemeenten nopens de toepassing van de omzendbrief, verduidelijkt de minister het begrip restpercelen als volgt : Restpercelen zijn onuitgeruste en onbebouwde gronden gesitueerd binnen een overwegend bebouwd gebied. Ze komen in aanmerking voor ontwikkeling zonder de goedkeuring van een woonbehoeftestudie of zonder principieel akkoord indien de aaneengesloten onbebouwde oppervlakte ervan niet groter is dan een halve hectare (= richtcijfer)

Rekening houdend met deze definitie over restpercelen, rijst de vraag naar het wezenlijke verschil met de door de Raad van State aangehaalde criteria zoals "substantieel en isoleerbaar deel" en "globale verkaveling".

Hierbij mag niet uit het oog verloren worden, dat de Raad van State zelfs een verkaveling van maar liefst 47 kavels, met elk een oppervlakte van 10 a 15 are en met wegenis-aanleg, heeft aanzien als een "substantieel en isoleerbaar deel". In dat opzicht valt niet in te zien hoe een restperceel, "zijnde onuitgeruste en onbebouwde gronden gesitueerd binnen overwegend bebouwd gebied" en met een "aaneengesloten onbebouwde oppervlakte van niet groter dan een halve hectare" niet kan aanzien worden als een "substantieel isoleerbaar deel".

Bovendien mag men bij een "globale verkaveling" zelfs stellen dat de gevolgen verder zullen reiken dan een verkaveling op een restperceel, aangezien woonuitbreidingsgebieden doorgaans groter zijn dan een halve hectare.

Maar er is meer, inmiddels is de door verzoekende partij "onwettig geachte" omzendbrief, decretaal verankerd in artikel 5.6.6 Codex.³ Uit de memorie van toelichting valt nergens of te leiden dat het standpunt van verzoekende partij wordt bijgetreden, met name dat een ordening van het woonuitbreidingsgebied kan gebeuren door middel van een "globaal verkavelingsplan" of voor een "substantieel of isoleerbaar deel". (M.v.T., Parl. St., VI. Part., 20082009, nr. 2012/1, 77-78) Hieruit volgt dat het standpunt van verzoekende partij niet alleen door de deputatie, maar zelfs niet door de decreetgever wordt bijgetreden. Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De verzoekende partij handhaaft in haar wederantwoordnota haar eerder geuite standpunten.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 5 van het K.B. 28 december 1972 (hierna verder 'Inrichtingsbesluit genoemd') stelt het volgende:

“ ...

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

...”

Het wordt niet betwist dat de aanvraag geen realisatie van groepswoningbouw beoogt. Artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat woonuitbreidingsgebieden niet voor andere in woongebieden toegelaten bestemmingen dan “groepswoningbouw” kunnen worden aangewend zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, met andere woorden zolang de ordening voor dat gebied niet is vastgesteld, hetzij in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, hetzij in een globaal plan dat het voorwerp uitmaakt van een behoorlijk vergunde verkaveling.

Hoewel de verwerende partij zich lijkt te beperken tot de nieuwe mogelijkheden opgesomd in het artikel 5.6.6 VCRO, met name dat de vergunning dient te worden geweigerd omdat er op dit moment geen sprake kan zijn van een ordening van het gebied zonder voorafgaand principieel akkoord, dient de verzoekende partij bijgetreden te worden wanneer deze stelt dat ook de bestaande mogelijkheden voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied uit artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit kunnen uitgevoerd worden. Dit staat ook zo uitdrukkelijk bepaald in artikel 5.6.6 §2 VCRO.

2.

Echter kan de verzoekende partij niet worden bijgetreden wanneer zij stelt dat het betrokken perceel een isoleerbaar deel uitmaakt van het woonuitbreidingsgebied waarbij de voorgestelde verkaveling zorgt voor de noodzakelijke ordening. De betwiste verkavelingsaanvraag heeft immers slechts betrekking op een miniem deel van het betrokken gebied zodat van een globale ordening in de zin van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit geen sprake kan zijn. Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat het overgrote deel van het woonuitbreidingsgebied wel degelijk geordend is door het gewestelijk RUP “Afbakening Stedelijk Gebied Kortrijk” en omgezet is in woongebied. Bovendien zou de geweigerde verkavelingsaanvraag een gebouw in tweede bouworde introduceren, hetgeen in de bestaande omgeving niet voorkomt.

De verwerende partij heeft dan ook terecht de verkavelingsaanvraag geweigerd, gelet op de onverenigbaarheid van de aanvraag met het bestemmingsgebied van het gewestplan, met name woonuitbreidingsgebied.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn in het licht van de bespreking van het eerste middel overtuigend. De kritiek

van de verzoekende partij op die overwegingen, is kritiek op overtollige overwegingen die niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

Het tweede middel is onontvankelijk

VI. VRAAG TOT INJUNCTIE

Gelet op de vaststellingen in onderdeel V van huidig arrest, dient niet ingegaan te worden op de vraag tot injunctie van de verzoekende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Lieselotte JOPPEN,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de derde kamer,
-------------------------	-----------------------------------

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER