

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0443 van 5 november 2012
in de zaak 2009/0041/A/1/0024

In zake:

de ■■■ van het ■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te ■■■
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ■■■

vertegenwoordigd door:
mevrouw ■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer ■■■
2. mevrouw ■■■

beiden wonende te ■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van ■■■ van 24 september 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ van 28 mei 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in vier loten voor open bebouwing.

Het betreft percelen gelegen te ■■■. en met als 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 tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter ■■■ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle TOLLENAERE, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en de heer ■■■, eerste tussenkommende partij, die ook de tweede tussenkommende partij vertegenwoordigt, zijn gehoord.

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.

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

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■ vragen met een op 4 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 10 maart 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 4 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer ■■■, gevolmachtigde van de tussenkommende partijen, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een terrein in vier loten voor open bebouwing”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ■■■, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus 2008 tot en met 10 september 2008, wordt één bezwaarschrift ingediend, waarin er gewezen wordt op het gebrek aan riolering in de ■■■.

Op 5 maart 2009 preadviseert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ als volgt gunstig:

“ ...

Overwegende dat dit bezwaar handelt over het ontbreken van enige openbare riolering voor de te verkavelen gronden.

Overwegende dat, in toepassing van artikel 105, § 1 van voormeld decreet van 18 mei 1999 de vergunningsverlenende overheid lasten kan opleggen bij het verlenen van de verkavelingsvergunning; dat deze lasten in verhouding moeten zijn tot de ontwikkelde projecten, dat uit eigen onderzoek en uit de adviezen van een aantal nutsmaatschappijen is gebleken dat ter hoogte van de te verkavelen percelen de uitbreiding/aanpassing van een aantal nutsvoorzieningen noodzakelijk is; dat het in deze dan ook redelijk voorkomt om in de verkavelingsvergunning de betaling van de kosten voor het uitbreiden / aanpassen van deze nutsvoorzieningen in de verkavelingsvergunning op te leggen als last die onmiddellijk uitgevoerd moet worden; dat bijgevolg het ingediende bezwaarschrift als gegrond kan beschouwd worden;

Overwegende dat het, gezien het ontbreken van een BPA of RUP voor het betrokken gebied, de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan; dat de bouwplaats volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan ■■■, goedgekeurd bij K.B. van 14 september 1977, gelegen is in het woonuitbreidingsgebied, waarvoor art. 5.1.1. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn; dat voormeld artikel bepaalt dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgend 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; dat een aanvraag tot verkavelen met oog op private woningbouw bijgevolg principieel onverenigbaar is met voormeld bestemmingsvoorschrift;

Overwegende dat het verkavelingsontwerp geen aanleg van nieuwe wegenis impliceert; dat er in toepassing van de voormelde omzendbrieven RO/1997/03 en RO/2002/03 geen gemeentelijke woonbehoeftestudie dient te worden voorgelegd ter verantwoording van het ontwikkelen van bijkomende woongelegenheden in het woonuitbreidingsgebied;

Overwegende dat het woonuitbreidingsgebied al grotendeels is geordend door de aanwezigheid van lintbebouwing langsheen de ■■■ en de verkaveling aan ■■■; dat ook op basis van het Arrest van de Raad van State 169.462 van 27 maart 2007 in deze context ook projecten voor private woningbouw in het woonuitbreidingsgebied kunnen aanvaard worden;

Overwegende dat, op basis van de omzendbrief van 8 juli 1997, bij uitzondering, een verkaveling kan worden toegestaan voor een deel van het woonuitbreidingsgebied op voorwaarde dat 1) kan worden opgesplitst in meerdere zelfstandige stedenbouwkundige gehelen en dat het gedeelte waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft kan worden opgevat als een dergelijk zelfstandig stedenbouwkundig geheel, 2) de verkaveling van slechts een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied de toekomstige ordening van het hele gebied niet in het gedrang brengt, 3) de te verkavelen gronden onmiddellijk aansluiten bij een bestaand woongebied en 4) de nodige waarborgen tot verwezenlijking zijn gesteld;

Overwegende dat het geheel van de gronden tussen de ■■■ kan worden opgedeeld in twee zelfstandige stedenbouwkundige gehelen, in het bijzonder het deel van het gebied gelegen langsheen de uitgeruste ■■■ en het achterliggende binnengebied; dat de te ontwikkelen zone langsheen ■■■ een onbebouwde strook betreft van ca. 90m, dat de ontworpen verkaveling bovendien de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt.

...”

De verzoekende partij adviseert als volgt ongunstig op 13 mei 2009:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het goed is in woonuitbreidingsgebied gelegen aan een voldoende uitgeruste weg buiten de ■■■. Het bevindt zich tussen rechts een volledig gerealiseerde verkaveling en links een huizengroep. Het maakt deel uit van een ruim woonuitbreidingsgebied dat nog niet is gestructureerd. De aanvraag beoogt het verkavelen, binnen een strook van maximaal 50 m diep, in vier loten voor open bebouwing waarbij een strook voor wegenis ter ontsluiting van de achterliggende gronden wordt vrij gehouden.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Volgens de atlas van woonuitbreidingsgebieden is het goed niet gelegen in een restgebied. Het woonuitbreidingsgebied is nog niet gestructureerd. De verkaveling voorziet niet in groepswooningbouw.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het voorstel is niet vatbaar voor vergunning.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ weigert op 28 mei 2009 een verkavelingsvergunning aan de gevolmachtigde van de tussenkomende partijen en verwijst voor de motivering hiervan naar voormeld advies van de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 22 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 augustus 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.7.2. de juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gaat hier immers niet om de realisatie van groepswooningbouw.

Appellant verwijst naar de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002, in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, en het daaropvolgend rondschrijven van de minister. Gelet evenwel op het feit dat ■■■ reeds beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan is deze omzendbrief niet dienend bij de beoordeling van deze aanvraag.

Daarenboven is bij arrest nr. 193.184 van de Raad van State van 12 mei 2009 inzake Isa [REDACTED] tegen [REDACTED], vertegenwoordigd door de [REDACTED], de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via de omzendbrief van 25 januari 2002, vernietigd in zoverre daarin wordt gesteld dat het “niet uitgesloten (is) dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn”, dat “in dergelijke gevallen (...) een gemotiveerde individuele afweging (wordt) gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid” en dat “bij uitzondering (...) een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen (kan) worden aanvaard.”

Bijgevolg bestaat er een wettelijk beletsel voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De in de motiveringsnota van de aanvraag in het beroepschrift aangehaalde argumenten zijn niet van die aard dat zij erin kunnen resulteren dat kan voorbijgegaan worden aan voornoemd wettelijk beletsel voor het verlenen van een verkavelingsvergunning. Een verwijzing naar een planningsproces in Nazareth is niet dienend, de verwijzing naar de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het er op volgend rondschriven van de minister is evenmin dienend aangezien [REDACTED] wel degelijk beschikt over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waar een woonbehoeftestudie aan voorafgegaan is.

Het terrein betreft geen isoleerbaar deel van het resterend niet-geordend woonuitbreidingsgebied aangezien het achterliggend terreindeel eveneens in woonuitbreidingsgebied gelegen is. Door het voorzien van een zone voorzien voor de aanleg van wegenis en voetpadzones wordt enerzijds bevestigd dat het niet om een geïsoleerd gebied gaat en anderzijds onvoldoende waarborg geleverd voor de ontwikkeling van het achterliggend gebied. Dit deel van het terrein blijft immers eigendom van de verkavelaars, zodat de sleutel tot een latere ontwikkeling van het achterliggend gebied volledig in handen van de huidige ontwikkelaars komt.

Er zijn geen redenen voorhanden waarom het in het ministerieel besluit van 15 april 2005 naar aanleiding van de vorige verkavelingsaanvraag geformuleerde conclusie dat deze grond niet voor verkaveling in aanmerking komt niet meer actueel zou zijn.

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer aan de orde.

...

Na de hoorzitting van 15 september 2009 beslist de verwerende partij op 24 september 2009 als volgt het beroep in te willigen en, overeenkomstig de plannen, een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

2.7.2 de juridische aspecten

Hoewel het hier niet gaat om de realisatie van groepswoningbouw, moet gesproken worden van het ordenen van een duidelijk isoleerbaar gedeelte van het betreffende woninguitbreidingsgebied. Het door appellant ingediende ordeningsplan van het gebied waarvan dit terrein deel uitmaakt illustreert dit passend.

De aanvraag kan bijgevolg in overeenstemming met de geldende voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, beoordeeld worden.

2.7.3 de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde verkaveling sluit aan bij hetgeen gangbaar is in deze omgeving zodat zich op het vlak van goede ruimtelijke ordening geen problemen stellen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 2 oktober 2009 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 30 oktober 2009.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

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

C. Ontvankelijkheid “van het uniek verzoekschrift tot nietigverklaring”

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen stellen dat het verzoekschrift “*al onontvankelijk (is omwille van de volgens hen) foute ‘principiële’ stellingname (door de verzoekende partij) van een ipso facto onbestaanbaarheid van elke vorm van verkavelingsvergunning ... in woonuitbreidingsgebied zonder voorafgaandelijke ordening*”.

Beoordeling door de Raad

De tussenkomende partijen stellen zelf dat voormelde “*principiële stellingname door de (verzoekende partij) volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State geen argument (is) om de onbestaanbaarheid van de bestreden vergunning in te roepen*” en duiden daarmee zelf al aan dat hun exceptie geen betrekking heeft op de “*onontvankelijkheid van het uniek verzoekschrift tot*

nietigverklaring”, maar wel op de beoordeling ten gronde van het beroep van de verzoekende partij tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De exceptie van onontvankelijkheid wordt dan ook als zodanig verworpen, maar de inhoud ervan wordt beschouwd en (hierna) beoordeeld als een grief tegen de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

In het enige middel roept de verzoekende partij het volgende in:

“ ...

Schending van het [REDACTED], goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977; Schending van artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; Schending van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; Schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen; Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur

...

De aanvraag voorziet in de opsplitsing van het terrein in 4 afzonderlijke loten voor open bebouwing, waarbij een strook voor wegenis ter ontsluiting van de achterliggende gronden wordt vrijgehouden. In casu gaat het dus om kavels voor individuele bouwprojecten en niet om “groepswoningbouw” zoals hiervoor omschreven. Dit aspect wordt in de bestreden beslissing terecht ook aanvaard: het betreft in casu geen groepswoningbouw.

De vraag stelt zich dus of het woonuitbreidingsgebied reeds is geordend. De omzendbrief van 8 juli 1997 stelt hierover: ...

Dit betekent dat individuele bebouwing uitgesloten is zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd of de ordening ervan niet is uitgewerkt in een verkavelingsvergunning die het gehele gebied omvat ...

In casu bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dat zich over de ordening van het woonuitbreidingsgebied uitspreekt.

In dat geval kan een overheid dus slechts over de ordening van een gebied beslissen in het kader van een verkavelingsaanvraag.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State kan een woonuitbreidingsgebied slechts worden geordend via een verkavelingsvergunning indien het gaat om een “globaal verkavelingsplan” ...

Indien een verkavelingsaanvraag slechts een miniem deel van het betrokken woonuitbreidingsgebied betreft, wordt niet over de ordening van het gebied beslist ...

Enkel wanneer de aanvraag als een substantieel en isoleerbaar deel van het woonuitbreidingsgebied kan worden beschouwd, kan dit in bepaalde gevallen als

ordering van het gebied worden aanvaard. In dat geval moet de goede plaatselijke ordering wel worden onderzocht door de vergunningverlenende overheid.

...

Zij meent echter ten onrechte dat de aanvraag “een isoleerbaar gedeelte” van het woonuitbreidingsgebied betreft. De vaststelling dat het om een isoleerbaar gedeelte gaat, wordt door de deputatie echter enkel gemotiveerd door een verwijzing naar het orderingsplan van de aanvraag zelf.

Er kan niet in redelijkheid worden gesteld dat de deputatie zich op correcte, pertinente en juiste gegevens gebaseerd op tot haar besluit te komen.

De aanvraag heeft betrekking op 4 percelen. Zij situeert zich centraal in een nog belangrijk deel van het woonuitbreidingsgebied dat nog niet ontwikkeld of geordend is.

Het ruime woonuitbreidingsgebied is derhalve nog geenszins gestructureerd. Bovendien isoleert de betreffende verkaveling een groot deel van het nog achterliggende woonuitbreidingsgebied van de enige mogelijke ontsluitingsweg.

Net het feit dat er een wegenis en voetpadzones worden voorzien, bevestigt dat de aanvraag niet om een isoleerbaar gedeelte van het volledige woonuitbreidingsgebied gaat, wel integendeel.

De betwiste verkaveling heeft slechts betrekking op een miniem deel van het betrokken woonuitbreidingsgebied. De aanvraag betreft derhalve evenmin een substantieel deel van het woonuitbreidingsgebied – voor zover al relevant.

Er is thans slechts een deel van het betrokken woonuitbreidingsgebied aangesneden, zonder goedgekeurde visie over de verdere ontwikkeling van het gehele gebied.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2009 stelt:

“Het terrein betreft geen isoleerbaar deel van het resterende woonuitbreidingsgebied aangezien het achterliggend terreindeel eveneens in woonuitbreidingsgebied is gelegen. Door het voorzien van een zone voorzien voor de aanleg van wegenis en voetpadzones wordt enerzijds bevestigd dat het niet om een geïsoleerd gebied gaat en anderzijds onvoldoende waarborg geleverd voor de ontwikkeling van het achterliggend gebied. Dit deel van het terrein blijft immers eigendom van de verkavelaars, zodat de sleutel tot een latere ontwikkeling van het achterliggend gebied volledig in handen van de huidige ontwikkelaars komt. Er zijn geen redenen voorhanden waarom het in het ministerieel besluit van 15 april 2005 naar aanleiding van de vorige verkavelingsaanvraag geformuleerde conclusie dat deze grond niet voor verkaveling in aanmerking komt niet meer actueel zou zijn.
(eigen onderlijning)

Het ministerieel besluit van 15 april 2005 stelde over een soortgelijke aanvraag voor de percelen inderdaad reeds:

“... Overwegende dat het perceel in aanvraag onderdeel vormt van aaneengesloten, onbebouwde gronden met een oppervlakte van meer dan 2ha; dat deze gronden gelegen zijn tussen bebouwde percelen en aan een weg die als

voldoende uitgerust kan beschouwd; dat evenwel het groundblok met een benaderende afmeting van 90m (raakbreedte aan [REDACTED]) bij een gemiddelde diepte van 210m, verder uitlopende enerzijds in onbebouwde percelen langs de [REDACTED] en anderzijds doorlopend achter het woongebied langs voornoemde straat, te groot is om als restperceel te kunnen worden beschouwd; (...); dat het betrokken woonuitbreidingsgebied, omsloten door de [REDACTED] nog voor geen 50% is bebouwd en enkel een planmatige ontwikkeling heeft gekend langs [REDACTED] (...) dat afgezien van de onverenigbaarheid met de bepalingen tot aansnijding van dit woonuitbreidingsgebied de voorgestelde verkaveling geen evenwichtige ordening nastreeft en ook op dat vlak een onaanvaardbare belasting in de verdere ontwikkeling van dit gebied; ...”

De bestreden beslissing stelt derhalve ten onrechte en in strijd met de planologische bepalingen dat de aanvraag “conform” is met de planologische bestemming “woonuitbreidingsgebied”.

De deputatie diende de vergunning te weigeren aangezien zij onverenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Aangezien er geen beslissing is genomen betreffende de ordening van het woonuitbreidingsgebied, is het verkavelingsontwerp onverenigbaar is met de door het Inrichtingsbesluit gestelde voorschriften.

Ook de formele motiveringsverplichting is op dit punt geschonden. De enkele verwijzing naar het ordeningsplan is absoluut niet voldoende om tot een afdoende motivering te kunnen besluiten.

Uit de bestreden beslissing moet daarenboven duidelijk blijken waarom de deputatie meent de argumenten uit het verslag van haar ambtenaar niet te kunnen volgen. De deputatie was in casu dus zelfs aan een strenge motiveringsplicht onderworpen ...

Alhoewel de passage uit het ministerieel besluit zelfs uitdrukkelijk in de bestreden beslissing wordt opgenomen, wordt in de motivering van deze beslissing daaromtrent nergens aangeduid waarom de voorliggende aanvraag wel de ordening van het woonuitbreidingsgebied of een deel ervan zou betreffen, en dit in tegenstrijd met de aanvraag die het voorwerp vormde van het ministerieel besluit van 15 april 2005.

Hetzelfde geldt wat betreft het negatieve advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 13 mei 2009, dat ook in de bestreden beslissing wordt geciteerd en uitdrukkelijk verwijst naar het nog niet gestructureerd zijn van het gebied. Nergens blijkt waarom de deputatie van dit standpunt meent te moeten/kunnen afwijken. De formele motiveringsverplichting wordt geschonden. Tevens getuigt dit van gebrek aan zorgvuldig bestuur.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“...

Verzoeker toont niet aan waarin de deputatie zou zijn uitgegaan van onjuiste gegevens, noch van de foute beoordeling ervan, noch waarom zij op grond daarvan niet tot een redelijk besluit is gekomen.

...”

3.

De tussenkomen partijen stellen 'in hoofddorde' dat "de verzoekende partij ... de legitimiteit (bestrijdt) van de (bestreden) vergunning(sbeslissing door) ten onrechte uit (te gaan) van een ipso facto onbestaanbaarheid van elke vorm van verkaveling – in functie van individuele woningbouw, eventueel te vergunnen via een afzonderlijke bouwaanvraag – in woonuitbreidingsgebied zonder voorafgaandelijke ordening" en 'in ondergeschikte orde':

"...

De verkavelingsaanvraag kan betrekking hebben op het volledige woonuitbreidingsgebied (globaal verkavelingsplan) maar ook een deel van een woonuitbreidingsgebied kan worden vergund (een substantieel en isoleerbaar deel van het woonuitbreidingsgebied). In voorkomend geval heeft de ordening enkel betrekking op het afgebakende gebied voorwerp van de verkavelingsaanvraag.

De projectzone van de bestreden verkavelingsvergunning wordt afgebakend door de eerste 50 meter palend aan de voldoende uitgeruste weg van [REDACTED]. We kunnen perfect spreken van een substantieel en isoleerbaar deel, meer zelfs van het ordenen van de enige ontbrekende schakel in het voor de rest volledig gerealiseerde woonlint. Gelet op de beperkte lengte ongeveer 90 meter, geeft de goedkeuring van de bestreden verkavelingsaanvraag geen aanleiding tot lintbebouwing.

We kunnen integendeel eerder spreken van een verantwoorde invulling of afwerking van een reeds eerder ingezet verkavelingsproces, waarbij de kavels ten noorden van de burgemeester [REDACTED] reeds grotendeels in rechte en in feite zijn geordend ten gevolge het reeds eerder ingezette verkavelingsproces ...

13. De bestreden verkaveling doet geen uitspraak over, en ordent evenmin, het 'resterende niet-geordend' woonuitbreidingsgebied. De stellingname dat de goedkeuring van de bestreden verkavelingsvergunning het achterliggende terrein zou isoleren is eveneens foutief. Dit werd perfect aangetoond tijdens de hoorzitting van 15 september 2009 aan de hand van de meegebrachte inrichtingsschets ...

De weerlegging van de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – zoals trouwens geduid aan de hand van een inrichtingsschets op 15 september 2009 - komt hier op neer:

1) De afbakening van de verkaveling tezamen met het achterliggende woonuitbreidingsgebied wordt gevormd door drie kadastrale nummers, meer bepaald de percelen kadastraal gekend onder de [REDACTED]. De kadastrale percelen [REDACTED] palen samen over een lengte van ongeveer 90 meter aan [REDACTED]. Het [REDACTED] perceel – met nummer [REDACTED] dat ten noorden van de eerder genoemde [REDACTED] ligt – paalt eveneens aan een voldoende uitgeruste weg, meer bepaald de [REDACTED], dit in tegenstelling met wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beweerde in haar verslag van 27 augustus 2009.

2) Bovendien grenzen de kadastrale nummers [REDACTED] (aan hun westzijde) aan de achtertuinten van de woningen aan de [REDACTED], kadastraal gekend [REDACTED]. Deze loten werden op 14/10/1968 vergund door goedkeuring van een verkavelingsvergunning door de gemeente [REDACTED]. Het lot op het huidige kadastrale perceel [REDACTED] werd evenwel uitgesloten voor bebouwing wegens onvoldoende diepte en zal dan ook moeten worden betrokken in de ontwikkeling van het aanpalende kadastrale perceel [REDACTED]. Concreet

betekent dit dat de verdere ontwikkeling in geen geval wordt gehypothekeerd, gelet op de bijkomende ontsluitingsmogelijkheden [REDACTED] naar de [REDACTED] enerzijds en (via perceel [REDACTED]) naar de [REDACTED].

3) De goedkeuring van de verkavelingsaanvraag die voorwerp uitmaakt van deze procedure verandert dan ook niets aan de huidige situatie, de 'sleutel' waarnaar de stedenbouwkundige ambtenaar van de provincie verwees, is zeker niet de enige sleutel, en anderzijds is de ontsluiting naar [REDACTED] vandaag ook reeds 'volledig' in handen van dezelfde eigenaars, aanvragers van de bestreden vergunning. Het lijkt ons absurd te beweren dat de eigenaars – door de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag door de deputatie - de sleutel volledig in handen hebben om hun eigen gronden in de toekomst te gaan blokkeren.

Indien de huidige besteden beslissing wordt getoetst aan het beslissingskader die werd weerhouden in het ministerieel besluit van 15 april 2005, dan is de bestreden verkavelingsvergunning perfect bestaanbaar.

...

Beoordeling door de Raad

De Raad kan alleen maar oordelen of de verwerende partij over de aanvraag beslist heeft op basis van gegevens die zowel in rechte als in feite juist zijn en die de verwerende partij correct heeft beoordeeld om op grond daarvan in redelijkheid te kunnen beslissen.

De aanvraag waarvoor de bestreden vergunning is verleend, heeft betrekking op in (een groter) woonuitbreidingsgebied gelegen percelen en beoogt het verkavelen van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied in vier loten voor open bebouwing.

Krachtens artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn “de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw 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 groepswooningbouw beoogt.

De verwerende partij vergunt de verkaveling omdat ze, volgens haar “een duidelijk isoleerbaar gedeelte van het betreffende woninguitbreidingsgebied” ordent, zonder echter afdoende te antwoorden op het in het in eerste administratieve aanleg verleende advies van de verzoekende partij vermelde argument dat het betrokken perceel “deel uit(maakt) van een ruim woonuitbreidingsgebied dat nog niet is gestructureerd (en) de aanvraag ... het verkavelen (beoogt), binnen een strook van maximaal 50 m diep, in vier loten voor open bebouwing waarbij een strook voor wegenis ter ontsluiting van de achterliggende gronden wordt vrij gehouden”.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing onwettig is.

De verwerende partij kan geen verkavelingsvergunning verlenen, ook niet voor een beweerd “substantieel en isoleerbaar gedeelte” van een woonuitbreidingsgebied, zonder dat de bevoegde overheid over de ordening van het gehele gebied heeft beslist.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2009, waarbij aan de tussenkomende partijen een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in vier loten voor open bebouwing op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving afdeling [REDACTED].

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen binnen drie maanden na de betekening van dit arrest.

4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, 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 [REDACTED], in openbare terechtzitting op 5 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

[REDACTED], voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

[REDACTED], toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

[REDACTED]

[REDACTED]