

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0438 van 12 januari 2016  
in de zaak 1112/0120/A/2/0094

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kristien VAES  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 4 bus 1  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

*verwerende partij*

*tussenkomen  
partij*




bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Gerald KINDERMANS  
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 10 oktober 2011 en tevens neergelegd ter griffie op 11 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 18 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad  van 25 juli 2008 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd.

Het betreft percelen gelegen te  en met kadastrale omschrijving .

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

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, waarna de zaak in beraad werd genomen.

2.

Met een beschikking van 13 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de tweede kamer.

Met een tussenarrest van 16 november 2015 met nummer RvVb/1516/0208 heeft de voorzitter van de tweede kamer de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 december 2015.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 25 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 november 2011 de tussenkomenende partij, voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd gevraagd om de Raad, ten laatste bij de schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO, een nadere toelichting te verschaffen bij het rechtens vereiste belang waarover zij meent te beschikken.

In haar schriftelijke uiteenzetting zet de tussenkomenende partij uiteen dat zij de weigeringsbeslissing van de verwerende partij ondersteunt en dat zij destijds bezwaar heeft ingediend tegen de aangevraagde verkavelingsvergunning.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de belangen van de tussenkomenende partij kunnen worden beïnvloed door de oplossing die aan het ingestelde beroep gegeven kan worden. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de deputatie.

Het verzoek tot tussenkomst werd dan ook tijdig en regelmatig ingesteld, zodat het ontvankelijk is.

#### IV. FEITEN

Op 22 maart 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] zou in 2007 een eerdere, identieke aanvraag voor een verkavelingsvergunning geweigerd hebben.

De thans aangevraagde verkaveling zou 1 lot bevatten, met name een bouwka­vel voor een ééngezin­swoning in open bebouwing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in agrarisch gebied.

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

De percelen zijn wel gelegen binnen het toepassingsgebied van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad [REDACTED] (hierna ‘de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening’), door de gemeenteraad definitief vastgesteld op 17 september 2007 en ondertussen gedeeltelijk herzien (deze herziening werd bij besluit van 13 december 2007 door de deputatie goedgekeurd, BS 25 maart 2008).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 april 2008 tot 5 mei 2008, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige tussenkomende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling brengt op 3 april 2008 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

*Er werd al een keer advies verstrekt in deze aangelegenheid op 24 mei 2007 met ref. 07/0538G71053/267/VERK. Er is onvoldoende ruimte op dit perceel om binnen de grenzen van het woongebied een woning op te richten.*

...”

Op 23 mei 2008 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] het volgende standpunt in, waarbij zij onder meer het bezwaar van de tussenkomende partij deels gegrond verklaart:

“ ...

*Het college:*

*Gelet op de aanvraag op 22-03-2008, ingediend door [REDACTED]*

*Om op het perceel gelegen [REDACTED],*

*kadastraal bekend, [REDACTED],*

*volgende werken of handelingen uit te voeren: een perceel te verkavelen in 1 lot voor open bebouwing;*

...

## STELT VAST

Dat 1 schriftelijk bezwaar ingediend werd, namelijk door: [REDACTED]

Overwegende dat het bezwaar het volgende vermeldt :

- de verkavelingsaanvraag is gelegen in agrarisch gebied;
- er is geen nutsvoorziening aanwezig voor het betrokken perceel;
- indien hier mag gebouwd worden zitten wij volledig ingesloten, toen ik 15 jaar geleden bouwde werd mij bevestigd dat er nooit naast ons gebouwd zou worden;
- is de afstand tussen gevel en het agrarisch gebied groot genoeg (5 meter);

Besluit:

Dat het college op 23-05-2008 terzake heeft beraadslaagd en de klacht ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard daar:

- het perceel niet bebouwbaar is omwille van de ligging van de geplande werken in agrarisch gebied;
- de kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen door de aanvrager dienen gedragen te worden;
- het plaatsen van een constructie conform de gewestplanbestemming niet uitgesloten kan worden en er geen garantie kan en zal gegeven worden omtrent het open zicht van de indiener van het bezwaarschrift;
- de inplanting van een woongebouw niet conform de bestemming van het gewestplan en de vigerende regelgeving is;

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 juli 2008 volgend ongunstig advies:

“ ...

### **OVERWEGEND GEDEELTE**

#### **Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

##### **Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. TRUIDEN - TONGEREN (KB 05/04/1977) gelegen in een agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

...

De voorgestelde bestemming is hiermee strijdig.

- Adviezen – Verordeningen

...

- Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek zoals bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbaarmaking van de aanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend door de aanpalende eigenaar. Dit bezwaar werd door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk en deels gegrond verklaard. Dit standpunt wordt bijgetreden.

- Beschrijving van de aanvraag en beoordeling

De voorgestelde verkaveling voorziet 1 bouwkael voor open bebouwing.

Er is niet voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk niet aanvaard worden binnen de bestaande omgeving. Het voorstel is strijdig met de

*grondbestemming volgens het gewestplan, met de bepalingen van de gemeentelijke verordening en nauwelijks grenst aan de openbare weg die trouwens onvoldoende uitgerust is.*  
...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 25 juli 2008, op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

#### **OVERWEGEND GEDEELTE**

#### **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG**

##### ***ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften***

*Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Sint-Truiden- Tongeren. (K.B. 5/04/1977); Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in woongebied met landelijk karakter (klein gedeelte van het perceel achter het perceel [REDACTED]) en agrarisch gebied (voor het geheel gelegen langs de straat en het grootste deel van het perceel);*

...

##### ***Overeenstemming met dit plan***

*Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is;*

...

#### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG:**

*Overwegende dat de aanvraag het verkavelen beoogt voor 1 open bebouwing;*

*Overwegende dat de voorgestelde woning, volgens de aanvrager volledig ligt in het woongebied met landelijk karakter. Hiermee wordt niet akkoord gegaan. Bovendien voldoet het voorstel niet aan de bepalingen van de gemeentelijke geïntegreerde verordening van de stad [REDACTED] inzake de overgang tussen woongebieden en agrarische gebieden (indien het voorstel correct geweest zou zijn).*

*De voorgestelde verkaveling voorziet 1 bouwkael voor open bebouwing.*

*Er is niet voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk niet aanvaard worden binnen de bestaande omgeving. Het voorstel is strijdig met de grondbestemming volgens het gewestplan, met de bepalingen van de gemeentelijke verordening en nauwelijks grenst aan de openbare weg die trouwens onvoldoende uitgerust is.*

#### **BEOORDELING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR:**

*Overwegende dat het voorstel niet voldoet aan de vigerende wetgeving:*

- het voorstel is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming;*
- het voorstel is niet in overeenstemming met de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening van de stad [REDACTED] inzake:*
  - o artikel 34: kopkanten van woonlinten;*
  - o artikel 61: breedte voor open bebouwing minimaal 15m (hier 0m en volgens plan indiener 10,56m);*

*Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; Dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens*

*verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;*

*Overwegende dat de procedure van het openbaar onderzoek gevolgd werd en één bezwaarschrift werd ingediend. Dat het college op 23-05-2008 terzake heeft beraadslaagd en de klacht ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard daar:*

- het perceel niet bebouwbaar is omwille van de ligging van de geplande werken in agrarisch gebied;*
- de kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen door de aanvrager dienen gedragen te worden;*
- het plaatsen van een constructie conform de gewestplanbestemming niet uitgesloten kan worden en er geen garantie kan en zal gegeven worden omtrent het open zicht van de indiener van het bezwaarschrift;*
- de inplanting van een woongebouw niet conform de bestemming van het gewestplan en de vigerende regelgeving is;*

*Gelet op het advies van RWO Limburg dat luidt als volgt:*

*De voorgestelde verkaveling voorziet 1 bouwkaavel voor open bebouwing.*

*Er is niet voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk niet aanvaard worden binnen de bestaande omgeving. Het voorstel is strijdig met de grondbestemming volgens het gewestplan, met de bepalingen van de gemeentelijke verordening en nauwelijks grenst aan de openbare weg die trouwens onvoldoende uitgerust is.*

*Advies: ongunstig.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

#### **BESCHIKKENDE GEDEELTE**

*Beslissing schepencollege/voorstel:*

*Het schepencollege gaat akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar en treft de weigering van de verkavelingsaanvraag.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 28 augustus 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 september 2008 als volgt om het beroep niet in te willigen en de gevraagde verkavelingsvergunning te weigeren:

*“ ...*

*Na een grondig onderzoek van de betreffende gewestplankaart op schaal 1/10.000, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit, wordt bij meerdere metingen ten opzichte van verscheidene referentiepunten duidelijk dat het voorgestelde bouwlot deels gelegen is in agrarisch gebied. Dit perceelsgedeelte kan enkel een agrarische bestemming krijgen en is als een apart lot uit de verkaveling te sluiten.*

*Het perceelsdeel gelegen in landelijke woonzone komt niet in aanmerking als bouwlot, zelfs als we de door de aanvrager voorgestelde begrenzing zouden hanteren.*

*Het perceelsdeel is te smal om een volwaardige ééngezinswoning te bouwen. De van toepassing zijnde stedenbouwkundige verordening stelt namelijk dat de kavelbreedte voor een open bebouwing minimum 15 meter moet bedragen (of 13 meter o.b.v. motivatie in omgevingsrapport) (artikel 61) en dat een bouwvrije strook van minimum 5 meter is te voorzien langs de grens met een landelijk gebied (artikel 62). Onder landelijk gebied wordt o.a. een agrarisch gebied begrepen (artikel 3.0.3 'begrippen').*

*Onderhavig ontwerp voorziet geen bouwvrije zone langs de grens met het agrarisch gebied en de kavelbreedte in landelijke woonzone bedraagt slechts 11,44 meter.*

...

Na de hoorzitting van 7 oktober 2008 beslist de verwerende partij op 20 november 2008 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning volgens bijgaand plan te verlenen mits het naleven van de verkavelingsvoorschriften die aan de beslissing zijn gehecht.

Tegen deze beslissing dient de tussenkommende partij op 28 mei 2009 een verzoek tot schorsing en vernietiging in bij de Raad van State.

Met het arrest van 23 oktober 2009 (nr. 197.203) wijst de Raad van State het verzoek tot schorsing af, maar met het arrest van 17 januari 2011 (nr. 210.441) vernietigt de Raad van State de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2008, met als voornaamste motivering:

“ ...

*5.12. Uit de hiervoor onder randnummer 3.9 vermelde motivering van het bestreden besluit blijkt nergens waarom te dezen is afgeweken van de toepasselijke voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden, waarmee de aanvraag volgens de uitdrukkelijke overwegingen van het bestreden besluit zelf niet in overeenstemming is, om de gevraagde verkavelingsvergunning alsnog te verlenen.*

...”

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 20 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning niet te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 18 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied;*

...

*Overwegende dat voor de stad Sint-Truiden de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing is; dat de verordening herzien werd en door de deputatie goedgekeurd in zitting van 13 december 2007; dat de herziene versie op 25 maart 2008 gepubliceerd is in het Belgisch Staatsblad; dat de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 61 en 62;*

...

Overwegende dat na een grondig onderzoek van de betreffende gewestplankaart op schaal 1/10.000, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit, bij meerdere metingen ten opzichte van verscheidene referentiepunten duidelijk wordt dat het voorgestelde bouwlot deels gelegen is in agrarisch gebied; dat dit perceelsgedeelte enkel een agrarische bestemming kan krijgen en niet voor verkaveling in aanmerking komt;

Overwegende dat ook het perceelsdeel gelegen in landelijke woonzone niet in aanmerking komt als bouwlot, zelfs als we de door de aanvrager voorgestelde begrenzing zouden hanteren; dat het perceelsdeel te smal is om een volwaardige ééngezinswoning te bouwen; dat de van toepassing zijnde stedenbouwkundige verordening van [REDACTED] namelijk stelt dat de kavelbreedte voor een open bebouwing minimum 15 meter moet bedragen (of 13 meter o.b.v. motivatie in omgevingsrapport, zie artikel 61) en dat een bouwvrije strook van minimum 5 meter te voorzien is langs de grens met een landelijk gebied (artikel 62); dat onder landelijk gebied o.a. een agrarisch gebied begrepen (artikel 3.0.3 'begrippen') wordt; dat onderhavig ontwerp geen bouwvrije zone voorziet langs de grens met het agrarisch gebied en de kavelbreedte in landelijke woonzone slechts 11.44 meter bedraagt;

Overwegende dat gezien de Raad van State d.d. 17 januari 2011 het besluit van de deputatie d.d. 20 november 2008 houdende het verlenen van een verkavelingsvergunning aan de [REDACTED] heeft vernietigd, de aanvraag opnieuw komt voor te liggen aan de deputatie;

Overwegende dat volgend op de vernietiging van het besluit van de deputatie d.d. 20 november 2008 door de Raad van State, door de advocaat van aanvrager bijkomende argumentatiestukken werden bijgebracht waarin wordt gesteld dat bij de toepassing van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening gekeken moet worden naar het perceel in zijn geheel en niet enkel naar het deel van het perceel dat in de bouwzone ligt;

Overwegende dat deze stelling niet wordt bijgetreden; dat de stelling van aanvrager dat het perceel in zijn geheel moet worden bekeken impliceert dat een verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd voor woningbouwpercelen in agrarisch gebied, hetgeen juridisch niet mogelijk is; dat zelfs wanneer slechts een gedeelte van het woningbouwperceel in agrarisch gebied gelegen is, dit dient te worden uitgesloten van de verkavelingsvergunning; dat het verkavelen van agrarisch gebied in functie van tuinen bij woningen niet verenigbaar is met het gewestplan;

Overwegende dat daarenboven de ontworpen bouwzone van het hoofdgebouw achter de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen ligt, hetgeen ruimtelijk niet aangewezen is;

Overwegende dat zowel vanuit juridisch als vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt de aanvraag niet vergund kan worden;

Overwegende dat los van de juridische en ruimtelijk-stedenbouwkundige bezwaren tevens opgemerkt moet worden dat het hier een schijnverkaveling betreft waarbij slechts één bouwlot wordt voorzien; dat de term "verkavelen" op minstens 2 loten slaat; dat artikel 4.1.1., 14°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) verkavelen als volgt definieert : "verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen



*aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;”*

*dat de Raad van State bij arrest van 21 mei 1974 (nr. 16.428) reeds oordeelde dat een verkaveling een rechtshandeling is waarbij de eigenaar van een stuk grond deze in twee of meer kavels verdeelt om ten minste één ervan te koop te stellen of vrijwillig te verkopen of voor meer dan negen jaar te huur te zetten of te verhuren, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt; dat de procedure van de verkavelingsaanvraag dan ook niet de geëigende procedure is voor hetgeen men hier wenst te realiseren;*

*Overwegende dat het beroep niet wordt ingewilligd; dat er geen verkavelingsvergunning wordt verleend;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

De verzoekende partij is de aanvrager van de verkavelingsvergunning.

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste en tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO en van artikel 125 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna ‘DRO’).

De verzoekende partij meent dat, in toepassing van artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO, de procedureregels van het DRO gelden. Op grond van de artikelen 123, §1 DRO, 122, §2, tweede lid DRO en 125 DRO zou de verwerende partij 150 dagen hebben gehad om, vanaf de vernietiging door de Raad van State op 17 januari 2011 van de beslissing van 20 november 2008, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij. Die termijn eindigde volgens de verzoekende partij op 16 juni 2011. De raadsman van de verzoekende partij zou vervolgens op 20 juni 2011 een rappelbrief conform artikel 123, §1 DRO naar de verwerende partij hebben verstuurd. Over de gevolgen van deze rappelbrief zegt de verzoekende partij het volgende:

*“Deze rappel werd verzonden op 20 juni 2011. Hierdoor begon de ultieme beslissingstermijn van 35 dagen te lopen. Deze termijn eindigde op 25 juli 2011. Door het verstrijken van deze termijn en doordat de Deputatie nog geen beslissing genomen had, beschikte verzoeker vanaf dat moment over een positieve beslissing. Bovendien verloor de Bestendige Deputatie hierdoor het recht nog een beslissing te nemen”.*

Door toch een beslissing te nemen buiten de door de verzoekende partij aangehaalde termijn, zou de verwerende partij een beslissing hebben genomen in strijd met artikel 125 DRO.

Bovendien, zoals de verzoekende partij in het tweede middel stelt, was de verwerende partij niet langer bevoegd om een weigeringsbeslissing te nemen, aangezien er door het verstrijken van de termijnen op grond van artikel 125 DRO een stilzwijgende vergunning is “tussengekomen op 25 juli 2011, waarvoor bovendien geen schorsing werd betekend aan verzoeker binnen de 20 dagen na het verstrijken van voormelde termijn”.

2.

De verwerende partij betwist de toepassing van artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO niet, wel betwist zij dat artikel 125 DRO nog van toepassing was. Zij wijst er immers op dat de stad Sint-Truiden niet ontvoogd is, en dat in dat geval artikel 193, §2 DRO geldt. Overeenkomstig dat artikel zouden volgens de verwerende partij aanvragen voor verkavelingsvergunningen behandeld worden overeenkomstig artikel 43, §1 tot en met §5, artikel 44, 49, 51, 52, 53 en 55, §1, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna ‘Coördinatiedecreet’), en niet overeenkomstig de artikelen 106 tot en met 126 DRO. Concreet betekent dit volgens de verwerende partij het volgende:

“ ...

*Dit betekent dat het beroep van de verzoekende partij door ons college moest behandeld worden overeenkomstig artikel 53 van het gecoördineerd decreet. Overeenkomstig dit artikel beschikte ons college over een termijn van 75 dagen om een beslissing te nemen. Bij gebreke van een beslissing van de deputatie, na afloop van deze termijn, kan de aanvrager overeenkomstig artikel 53 §2 lid 4 van het gecoördineerd decreet bij de Vlaamse regering in beroep gaan. Aangezien de termijn van 75 dagen een termijn van orde is en de verzoekende partij geen beroep bij de Vlaamse regering heeft aangetekend wegens het uitblijven van een beslissing van ons college, bleef ons college ook na het verstrijken van de termijn van 75 dagen bevoegd om een beslissing te nemen over de verkavelingsaanvraag van de verzoekende partij.*

... ”

3.

De tussenkomen partij sluit zich in haar schriftelijke uiteenzetting aan bij het standpunt van de verwerende partij met betrekking tot het eerste en het tweede middel.

4.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij de overwegingen uit haar verzoekschrift. Zij benadrukt verder nog dat de verwerende partij zelf aan de verzoekende partij telefonisch heeft meegedeeld dat de procedure zoals opgenomen in de artikelen 120 tot en met 125 DRO van toepassing zou zijn en gevolgd zou worden.

De raadsman van de verzoekende partij zou dit ook uitdrukkelijk hebben opgeworpen in haar pleitnota neergelegd op de hoorzitting van 2 augustus 2011.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij heeft bij de verwerende partij administratief beroep ingesteld op 28 augustus 2008 en de verwerende partij heeft op 18 augustus 2011 over dit administratief beroep een beslissing genomen.

Artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO luidt, ten tijde van de bestreden beslissing, als volgt:

“ ...

*Beslissingen van de deputatie tot toekenning of weigering van een vergunning, genomen vóór 1 september 2009, worden bekendgemaakt en kunnen worden uitgevoerd en bestreden overeenkomstig de regelen die golden voorafgaand aan die datum.*

*Beroepsdossiers die bij de deputatie werden betekend vóór 1 september 2009, doch waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, worden behandeld overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum. De bekendmaking en de uitvoerbaarheid van de genomen beslissingen worden echter geregeld overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 tot en met §5.*

...”

In de oorspronkelijke versie van artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO werd verwezen naar artikel 4.7.23, §2 tot en met §5 VCRO, waardoor de indruk werd gewekt dat ook de nieuwe beslissingstermijnen onmiddellijk golden voor de deputatie. Art. 4.7.23, §2 VCRO verwijst naar de vervaltermijnen waarover de deputatie beschikt om een beslissing te nemen over het ingestelde administratief beroep.

Met het decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd de verwijzing naar artikel 4.7.23, §2 tot en met §5 VCRO gewijzigd naar 4.7.23, §3 tot en met §5 VCRO, waardoor de termijnen waarbinnen de deputatie moet beslissen, onderdeel van de procedureregels blijven en dus onderworpen blijven aan de oude regeling.

2.

De tekst van het artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO is duidelijk: de in dit artikel bedoelde beroepsdossiers worden behandeld overeenkomstig de procedureregels die golden vóór 1 september 2009. Aangezien artikel 4.7.23, §3 tot en met §5 VCRO geen betrekking hebben op de termijn waarbinnen de deputatie een beslissing behoort te nemen, dienen de procedureregels van het DRO te worden toegepast.

Artikel 193, §2, eerste lid DRO luidt als volgt:

“ ...

*Zolang een gemeente niet voldoet aan de voorwaarden voorgeschreven in § 1, worden de aanvragen voor een stedenbouwkundige of een verkavelingsvergunning behandeld overeenkomstig artikel 43, § 1 tot en met § 5, artikel 44, 49, 51, 52, 53 en 55, § 1, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, in de plaats van overeenkomstig artikel 106 tot en met 126 van dit decreet. De gemeente moet ook in dit geval de adviezen, genoemd in artikel 111, § 4 en § 5 van dit decreet, inwinnen.*

...”

Artikel 193, §1, eerste lid DRO bepaalt:

“ ...

*Wanneer een gemeente beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen, wordt dit vastgesteld door de Vlaamse regering. Die vaststelling wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. De aanvragen voor een*

*stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die vóór de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad worden ingediend, worden verder behandeld overeenkomstig de in § 2 beschreven procedure.*  
...

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de stad Sint-Truiden op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing niet voldeed aan de in §1 van artikel 193 DRO opgenomen voorwaarden en ze dus nog niet ontvoogd was. Overeenkomstig artikel 193, §2, eerste lid DRO gelden in dat geval het artikel 43, § 1 tot en met § 5, artikel 44, 49, 51, 52, 53 en 55, § 1, eerste lid van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996.

Overeenkomstig artikel 53, §1, derde en vierde lid van het Coördinatiedecreet beschikte de verwerende partij over een termijn van vijfenzeventig dagen om een nieuwe beslissing te nemen. De in dit artikel opgelegde termijnen zijn geen vervaltermijnen, maar wel termijnen van orde waaraan geen sanctie van verval van bevoegdheid is verbonden. Dit betekent dat, zolang de aanvrager van de vergunning conform artikel 53, §2 van het Coördinatiedecreet geen beroep indient bij de Vlaamse Regering omwille van het ontbreken van een beslissing, de deputatie bevoegd blijft om een beslissing te nemen en er dus ook geen sprake is van een stilzwijgende beslissing na het verstrijken van de termijn.

De verzoekende partij, zijnde de aanvrager van de vergunning, heeft ter zake geen beroep ingediend bij de Vlaamse Regering, zodat de verwerende partij bevoegd was om de bestreden beslissing te nemen.

Het eerste en het tweede middel zijn ongegrond.

## **B. Derde en vierde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel.

In het eerste onderdeel van het derde middel houdt de verzoekende partij voor dat de bestreden beslissing geen enkele motivatie bevat met betrekking tot de tijdigheid van de bestreden beslissing. Er werd zelfs niet verwezen naar de toepasselijke regelgeving ter zake. Dit terwijl de verzoekende partij op de hoorzitting uitdrukkelijk gepleit had over een termijnoverschrijding en de miskennis van artikel 125 DRO en ook de pleitnota hieromtrent argumentatie bevatte. Bij gebrek aan enige motivering schendt de bestreden beslissing de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van individuele bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht, volgens de verzoekende partij. Tevens zou het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zijn.

In het tweede onderdeel haalt de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing voorhoudt dat de bouwzone deels gelegen zou zijn in agrarisch gebied en bovendien te smal zou zijn voor bebouwing, terwijl de verwerende partij bij een plaatsbezoek in 2008 “*middels haar eigen deskundige ter plaatse*” vastgesteld zou hebben dat de bouwzone “*wel degelijk gelegen is in woongebied met landelijk karakter en dat er voldoende breedte voorhanden is voor bebouwing*”.

De verwerende partij zou dus ten onrechte stellen dat de bouwzone deels gelegen is in agrarisch gebied. Verder stelt de verzoekende partij met betrekking tot het vertrouwensbeginsel nog het volgende:

“ ...

*Juist omwille van het gemengd karakter van de ligging van de betrokken percelen werd er door [REDACTED] in opdracht van de [REDACTED] voor gezorgd dat de bouwzone zeker niet zonevreemd zou zijn. Verweerder heeft dit standpunt steeds gevolgd. Nergens blijkt in de bestreden beslissing waarom het standpunt van 2008 plots verlaten moet/kan worden.*

... ”

*De huidige stelling in de bestreden beslissing dat het te bebouwen lot te smal zou zijn voor bebouwing strookt dan ook niet met de eerdere mening van de deskundige van de provincie.*

*Verzoeker wordt derhalve verschalkt in haar rechtmatige verwachtingen.*

... ”

Ten slotte beweert de verzoekende partij in een derde onderdeel dat de bestreden beslissing artikel 61 en 62 van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad [REDACTED] schendt. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de perceelsbreedte slechts 11,44m bedraagt en de minimumbreedte 15m zou moeten zijn, terwijl volgens de verzoekende partij het perceel op de plaats van de boogde inplanting, dus op het bouwlot, een breedte heeft van 17,98m. De stad [REDACTED] zou aangegeven hebben dat doorgaans de breedte van een perceel moet worden beoordeeld ter hoogte van de ingeplante bebouwing. Opnieuw meent de verzoekende partij dat de overwegingen van de verwerende partij in tegenspraak zijn met de bevindingen van haar deskundige in 2008.

## 1.2

In een vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van het evenredigheidsbeginsel.

De verwerende partij wijst volgens de verzoekende partij de aanvraag af omwille van de afwezigheid van een zone van 5 meter met streekeigen beplanting zoals voorzien in artikel 62 van de gemeentelijke geïntegreerde verordening van de stad [REDACTED]. Het was volgens verzoekende partij echter perfect mogelijk om de vereiste beplantingszone als voorwaarde in de vergunning op te nemen nu er een niet-bebouwde zone van 6,54 meter tot aan de perceelgrens was voorzien. De weigering van de vergunning staat volgens de verzoekende partij dan ook in wanverhouding met de lacune in de aanvraag.

## 2.

### 2.1

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het derde middel dat de weigeringsbeslissing steunt op volgende determinerende weigeringsgronden: 1) het voorgestelde bouwlot is deels gelegen in agrarisch gebied en komt dus niet in aanmerking voor verkaveling, 2) de aanvraag is in strijd met de artikelen 61 en 62 van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden en 3) het betreft een schijnverkaveling waarbij slechts één bouwlot wordt voorzien.

De verwerende partij stelt hierbij dat de verzoekende partij niet betwist dat de voorgestelde kavel deels in agrarisch en deels in woongebied met landelijk gebied is gelegen. De verzoekende partij beklemtoont volgens de verwerende partij enkel dat de bouwzone zo is ingetekend dat deze binnen het woongebied met landelijk gebied is gesitueerd maar deze stelling doet echter geen afbreuk aan het feit dat de voorgestelde kavel ook deels gelegen is in het agrarisch gebied.

Over het perceelsdeel, gelegen in agrarisch gebied, stelt de verwerende partij het volgende:

*Overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Het perceelsgedeelte in agrarisch gebied kan dus enkel een agrarische bestemming krijgen en komt niet voor verkaveling in aanmerking. Het verkavelingsontwerp is bijgevolg niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.*

*Artikel 4.4.1 §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat er geen afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden toegestaan voor wat betreft de bestemming. Aangezien het in casu geen bestaande woning betreft, kan ook geen toepassing gemaakt worden van de bepalingen met betrekking tot basisrechten voor zonevreemde constructies. Het was voor ons college dus juridisch niet mogelijk om van de toepasselijke voorschriften van het gewestplan af te wijken en de gevraagde verkavelingsvergunning te verlenen. Het feit dat op het deel van de kavel gelegen in agrarisch gebied niet zal gebouwd worden, verandert hier niets aan (R.v.St. nr. 190.821, 25 februari 2009).*

*Op basis van dit determinerend motief was ons college verplicht de gevraagde vergunning te weigeren. Ons college bevond zich duidelijk in een geval van gebonden bevoegdheid.*

*In een situatie van gebonden bevoegdheid kunnen een verwijzing naar de toegepaste regelgeving en naar datgene wat de toepassing van de regel uitlokt als motivering volstaan (R.v.St. nr. 182.454, 28 april 2008). In casu is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd. In het bestreden besluit werd het volgende vermeld:*

...

*Met deze motivering is ons college ruimschoots tegemoet gekomen aan de op ons college rustende motiveringsplicht. De argumentatie van de verzoekende partij is niet gericht tegen dit determinerend motief en kan bijgevolg ook niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit.*

De verwerende partij vestigt ook nog de aandacht dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet *contra legem* kunnen worden ingeroepen en verwijst daarvoor naar rechtspraak van de Raad van State.

## 2.2

Met betrekking tot het vierde middel antwoordt de verwerende partij nog dat de afwezigheid van de zone met streekeigen beplanting niet het enige weigeringsmotief was van de bestreden beslissing. Kritiek op overtollige motieven kunnen volgens de verwerende partij niet leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

## 3.

De tussenkomen partij sluit zich aan bij de beoordeling van de verwerende partij en benadrukt dat één determinerend weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden.

## 4.

De verzoekende partij herhaalt haar uiteenzetting zoals verwoord in haar inleidend verzoekschrift. Met betrekking tot de beschouwing dat het vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel niet *contra legem* kan worden opgeroepen, stelt de verzoekende partij dat dit niet correct is. Het betreffende arrest van de Raad van State zou geenszins een uitspraak in die zin bevatten. Uit een aantal arresten van het Hof van Cassatie zou afgeleid kunnen worden dat minstens het vertrouwensbeginsel wel degelijk *contra legem* kan werken.

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in het eerste onderdeel van het derde middel nogmaals de bevoegdheid van de verwerende partij om nog een beslissing te nemen en stelt dat de verwerende partij in haar beoordeling niets heeft gemotiveerd over de tijdigheid van de beslissing, ook al had de verzoekende partij in de pleitnota voor de hoorzitting erop gewezen dat de beslissingstermijn verstreken was.

Uit de beoordeling van het eerste en het tweede middel is reeds gebleken dat de verwerende partij nog bevoegd was om de bestreden beslissing te nemen.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing bovendien uitdrukkelijk gesteld dat de opmerkingen van de verzoekende partij werden besproken en dat zij deze in overweging heeft genomen bij de beoordeling van de aanvraag. De formele motiveringsplicht vereist niet dat op alle argumenten van de verzoekende partij uitdrukkelijk moet worden geantwoord in de bestreden beslissing. Uit het feit dat de verzoekende partij een beslissing heeft genomen, blijkt bovendien genoegzaam dat zij zich wel bevoegd achtte om nog over de aanvraag te oordelen.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de gevraagde verkavelingsvergunning weigert op grond van de volgende motieven:

- een deel van het voorgestelde bouwlot is gelegen in het agrarisch gebied. Dit perceelgedeelte kan enkel een agrarische bestemming krijgen en komt niet voor verkaveling in aanmerking;
- het perceelgedeelte dat gelegen is in landelijke woonzone is te smal om een volwaardige eengezinswoning op te bouwen, gelet op artikel 61 en 62 van de gemeentelijke bouwverordening. Er kan niet gekeken worden naar het perceel in zijn geheel, omdat het verkavelen van agrarisch gebied in functie van tuinzone bij woningen niet verenigbaar is met het gewestplan;
- de ontworpen bouwzone van het hoofdgebouw is achter de bestaande bebouwing op het aanpalende perceel gelegen, wat ruimtelijk niet aangewezen is;
- het betreft een loutere schijnverkaveling waarbij er maar één lot wordt voorzien. De procedure van de verkavelingsaanvraag is niet de geëigende procedure voor wat men hier wenst te bekomen.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

3.

De verzoekende partij heeft een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een verkavelingsvergunning.

Artikel 4.2.15, §1 VCRO bepaalt als volgt:

*“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bebouwing kunnen worden gebruikt...”*

Artikel 4.2.16, §1 VCRO bepaalt:

*“Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden...”*

Het begrip „verkavelen” wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO als volgt gedefinieerd:

*“Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.”*

Hieruit volgt dat een verdeling van een stuk grond in twee of meer kavels een noodzakelijke voorwaarde is om een geldige verkavelingsvergunning te kunnen afleveren. De vermelde bepalingen laten weliswaar toe dat slechts één kavel voor woningbouw wordt bestemd, maar ook in dat geval moet er ten minste één andere kavel zijn die samen met de voor woning bestemde kavel het geheel van het oorspronkelijk stuk grond vormt.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de verkavelingsaanvraag van de verzoekende partij maar één lot voorziet dat bestemd wordt voor een eengezinswoning in open bebouwing. Het gaat volgens de verwerende partij om een loutere schijnverkaveling. Ze motiveert dit als volgt:

*“ ...*

*Overwegende dat los van de juridische en ruimtelijk-stedenbouwkundige bezwaren tevens opgemerkt moet worden dat het hier een schijnverkaveling betreft waarbij slechts één bouwlot wordt voorzien; dat de term “verkavelen” op minstens 2 loten slaat; dat artikel 4.1.1., 14°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) verkavelen als volgt definieert : “verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;”*

*dat de Raad van State bij arrest van 21 mei 1974 (nr.16.428) reeds oordeelde dat een verkaveling een rechtshandeling is waarbij de eigenaar van een stuk grond deze in twee of meer kavels verdeelt om ten minste één ervan te koop te stellen of vrijwillig te verkopen of voor meer dan negen jaar te huur te zetten of te verhuren, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt; dat de procedure van de verkavelingsaanvraag dan ook niet de geëigende procedure is voor hetgeen men hier wenst te realiseren;*

*...”*

Dit weigeringsmotief wordt door de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet bekritiseerd.

De Raad stelt vast dat de percelen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag op het verkavelingsplan, dat als bijlage integraal deel uitmaakt van de bestreden beslissing, niet onderverdeeld zijn in twee of meerdere kavels.



De op het plan aangeduide scheidingslijn tussen het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter kan niet worden beschouwd als een verdeling van de gronden in twee kavels. Ook het gegeven dat de bouwzone gelegen is in het woongebied met landelijk karakter, en niet in het agrarisch gebied, kan niet (in die zin) begrepen worden dat het een splitsing betreft in verkavelde loten. Dit niet in het minst nu blijkt dat de inplanting van de bouwzone in het woongebied met landelijk karakter enkel erop gericht is om te verhinderen dat de open bebouwing die in een latere fase gerealiseerd zou worden, niet zonevreemd zou zijn.

Bovendien betekent het gegeven dat de verkavelingsaanvraag ingediend wordt met het oog op het oprichten van een open bebouwing, dat rondom de open bebouwing een tuinzone wordt voorzien. Aangezien tegen de grens met het agrarisch gebied zal worden gebouwd, betekent dit noodzakelijkerwijs dat de tuinzone zich gedeeltelijk in agrarisch gebied zal bevinden, wat op zich reeds erop duidt dat de verkavelingsvergunning wel degelijk betrekking heeft op 1 lot, en niet op meerdere loten/kavels.

Bovendien blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED], de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij de plannen interpreteren als bestaande uit één kavel. De verzoekende partij heeft dit gegeven gedurende de gehele procedure niet betwist.

De verwerende partij heeft dus in alle redelijkheid geoordeeld dat de aanvraag niet kan worden gekwalificeerd als een reële verkaveling in de zin van artikel 4.1.1, 14° VCRO en de aanvraag dus een schijnverkaveling betreft. Deze vaststelling volstaat op zich reeds om de gevraagde verkavelingsvergunning te weigeren. Dit motief maakt op zich een determinerend weigeringsmotief uit dat de bestreden weigeringsbeslissing kan dragen.

5.

Kritiek op andere motieven van de bestreden beslissing, zoals die door de verzoekende partij worden betwist in de andere onderdelen van het derde middel en het vierde middel, zijn dan ook gericht tegen overtollige motieven. Deze kritiek - zelfs al zou zij terecht zijn – kan dan ook niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het derde en het vierde middel zijn ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS