

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0510 van 4 december 2012  
in de zaak 2009/0048/A/2/0028

*In zake:*

de [REDACTED]", met zetel te [REDACTED]

vertegenwoordigd door:

mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaat Michel VAN DIEVOET

kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56

waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

het college van burgmeester en schepenen van de **gemeente  
ROTSELAAR**

vertegenwoordigd door:

de heer [REDACTED]

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 november 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant van 28 september 2009 waarbij aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van gronden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 april 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en de heer ■■■ die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

2.

Bij tussenarrest van 4 mei 2010 met nummer A/2010/0007 heeft de Raad een heropening van de debatten bevolen.

De verzoekende partij werd uitgenodigd standpunt in te nemen omtrent de tijdigheid van haar vordering en werd gevraagd haar procesvolmacht voor te leggen. De verwerende en tussenkomenende partij konden hierover nog tegenspraak voeren.

3.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de zitting van 16 november 2010 waar de vordering tot vernietiging verder werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■ die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

De tussenkomenende 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 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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Na de terechtzitting van 20 april 2010 en vóór de betekening van het tussenarrest stuurde de verzoekende partij op 29 april 2010 een brief aan de Raad over de tijdigheid van haar vordering. Daarna verzond de verzoekende partij nog op 13 mei 2010 een e-mail aan de Raad over de tijdigheid van haar vordering.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet in artikel 4.8.14 enkel het gebruik van een beveiligde zending voor het toezenden van processtukken. Daarenboven vormen deze e-mail en de voormelde brief en de inhoud ervan een niet in de procedure voor de Raad voorzien procedurestuk en worden deze dan ook uit de debatten geweerd.

2.

De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en duidt als dusdanig zelf de verwerende partij aan.

De verzoekende partij heeft voldoende duidelijk het voorwerp van haar vordering aangeduid: zij vordert de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant van 28 september 2009 waarbij haar een verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van gronden.

De verwerende partij is de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

### **IV. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar verzoekt met een aangetekende brief van 26 januari 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 februari 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de gemeente Rotselaar beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot tussenkomst heeft steeds een voorlopig karakter.

Ten deze stelt de Raad vast dat uit het verzoek tot tussenkomst blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar als adviesverlenende instantie wenst tussen te komen in de procedure en niet de gemeente als dusdanig.

Ten deze stelt de Raad verder vast dat het college van burgemeester en schepenen tijdig advies hebben uitgebracht in de procedure en dat het college van burgemeester en schepenen bijgevolg aanvaard kan worden als tussenkomende partij nu zij kan beschouwd worden als een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## V. FEITEN

Op 29 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient mevrouw [REDACTED] zowel namens haarzelf als namens [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 6 loten voor halfopen bebouwing.

In het verleden werd er reeds voor de betrokken gronden een verkavelingsvergunning verleend doch deze werd bij ministerieel besluit van 18 september 2007 vernietigd.

Tijdens het onderzoek van het dossier blijkt dat een deel van de gronden eigendom is van de verzoekende partij zodat omtrent de gevraagde verkavelingsvergunning een beslissing moet worden genomen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Deze laatste heeft, volgens de inhoud van de bestreden beslissing, het dossier ontvangen op 17 juni 2009.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zoals betrokken in de aanvraag, 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 januari 2009 tot en met 5 februari 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 10 februari 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 23 februari 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar verleent op 5 juni 2009 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het ingediend project kan om de volgende redenen aanvaard worden:*

- aangezien het hier gaat om het aansnijden van een zeer beperkt deel van het woonuitbreidingsgebied dat gelegen is ten oosten van de [REDACTED]
- aangezien het gaat om een restperceel van een woonuitbreidingsgebied
- aangezien de diepte van de bouwpercelen beperkt worden tot 50 m, hetgeen overeenstemt met de zone van een woongebied en woongebied met landelijk karakter, langsheen de weg, indien hierop aansluitend andere zones voorzien zijn
- het gaat hier om het verder afwerken van een onbebouwd deel van [REDACTED]. Het goed is gelegen langs een duurzaam verharde en uitgeruste gemeenteweg
- het ingediend project brengt de verdere ontwikkeling van de aanpalende percelen niet in het gedrang, het houdt rekening met de verdere bebouwing ten oosten van het goed en ontsluiting van het achtergelegen gebied. Lot 11 maakt deel uit van het RUP zonevrije recreatieterreinen meer bepaald Chirolokaal en Tafeltennisclub, goedgekeurd door de deputatie van Vlaams-Brabant op 25 september 2008, het is voorzien als een zone voor buffer

- gelet op de nabijheid van de Demer wordt het overige gedeelte van dit woonuitbreidingsgebied afgestoten aan de open ruimte, in functie van de afbakening van de Natuurlijke Structuur zal aan het Vlaams Gewest de suggestie gedaan worden om een deel van die woonuitbreidingsgebied op te nemen in de betreffende RUP's als open ruimte
- aangezien sociaal wonen ARO geen advies heeft uitgebracht binnen de gestelde termijn
- aangezien het Agentschap voor Natuur en Bos en het Agentschap Wegen en Verkeer, Wegen en Verkeer District Vlaams-Brabant een voorwaardelijk gunstig advies hebben gegeven.
- ...

De verwerende partij beslist op 28 september 2009 een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediend project voorziet de realisatie van een verkaveling bestemd voor de oprichting van woningen in half-open bebouwing.

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan LEUVEN (KB 07/04/1977) gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.1. 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:

**Woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, 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.

...

Overeenstemming met dit plan

De realisatie van een residentiële verkaveling is in strijd met bovenvernoemd planologisch voorschrift.

Bovendien kan de desbetreffende omzendbrief niet worden toegepast: de Raad van State heeft bij arrest nr. 193.184 van 12 mei 2009 de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdend wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, **gedeeltelijk vernietigd heeft, met name voor wat de regeling inzake restpercelen betreft.**

Bijgevolg is tot nader order niet meer mogelijk om vergunningen af te leveren voor de invulling met restpercelen met toepassing van de vermelde omzendbrief.

...

**BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

Het te verkavelen perceel is gelegen op de hoek van de [REDACTED].

Het ingediende verkavelingsontwerp voorziet de realisatie van 6 woningen in half-open verband.

...

**ALGEMENE CONCLUSIE**

*Omwille van de strijdigheid met de planologische voorschriften is het ingediend project niet aanvaardbaar.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

**VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing haar niet bij aangetekende brief werd toegezonden doch wel bij gewone brief. Zij brengt daartoe een mail bij van de betrokken diensten van de verwerende partij die dit bevestigen. Ze meent dat de verwerende partij terzake een procedurefout heeft gemaakt. Verder wijst de verzoekende partij er op dat zij het adres van de Raad niet kende (niet vermeld in de bestreden beslissing) en om die reden een beroep aanhangig maakte bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, die haar daarna naar de Raad verwees.

De verwerende partij stelt zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

*Beoordeling door de Raad*

1.

Met het op 4 mei 2010 uitgesproken tussenarrest werd aan de verzoekende partij de mogelijkheid geboden om een standpunt in te nemen omtrent de tijdigheid van haar beroep bij de Raad. De verwerende en tussenkomende partij kregen repliekmogelijkheid.

De tussenkomende partij legde geen aanvullende nota neer. De andere aanvullende nota's werden tijdig en op beveiligde wijze aan de Raad toegezonden.

De verzoekende partij gaat in haar aanvullende nota echter verder dan louter het poneren van een antwoord op de vraag naar de tijdigheid van haar verzoekschrift. De Raad heeft met het tussenarrest van 4 mei 2010 nochtans duidelijk de grens van het debat binnen de aanvullende nota's getrokken. De aanvullende nota van de verzoekende partij wordt dan ook, voor zover ze verder gaat dan enkel een standpuntinname over de tijdigheid van haar verzoekschrift, uit de debatten geweerd.

2.

Rekening houdende met artikel 7.5.8, §3 VCRO en met artikel 4.7.26, §4, eerste lid, 5° VCRO had de bestreden beslissing per beveiligde zending moeten worden betekend aan de aanvrager van de vergunning.

De Raad stelt vast dat de kennisgeving van de bestreden beslissing aan de aanvrager bij gewone brief is gebeurd.

Artikel 4.8.16, §2, 1°, a) VCRO stelt dat de vervaltermijn om bij de Raad beroep in te stellen maar ingaat de dag na deze van de betekening indien deze betekening vereist is.

Aangezien in casu deze betekening vereist was en deze niet heeft plaatsgevonden op de voorziene wijze, is de termijn om bij de Raad beroep in te dienen niet beginnen te lopen en kan deze bijgevolg niet vervallen zijn.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep is dan ook tijdig ingesteld.

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

De verzoekende partij is (mede)aanvrager van de vergunning. Zij beschikt dan ook overeenkomstig artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad een beroep in te dienen.

## **C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij**

### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt, met verwijzing naar artikel 77 van het keizerlijk decreet op de kerkfabrieken van 30 december 1809, op dat de verzoekende partij slechts een vordering kan instellen voor zover zij beschikt over een machtiging van de deputatie. Ze wijst er op dat de verzoekende partij deze machtiging niet voorlegt.

De verzoekende partij heeft hier niet op gereageerd.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat het keizerlijk decreet van 30 december 1809 op de kerkfabrieken werd opgeheven door het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten.

Het decreet van 7 mei 2004 is in werking getreden op 1 maart 2005. Het vermelde keizerlijk decreet kan met ingang van 1 maart 2005 dan ook niet meer dienstig worden ingeroepen.

2.

Artikel 3 van het decreet van 7 mei 2004 bepaalt dat een kerkfabriek wordt bestuurd door een kerkraad.

Artikel 15 van het decreet van 7 mei 2004 stelt dat de kerkraad vertegenwoordigd wordt door de voorzitter en de secretaris van de kerkraad in gerechtelijke en buitengerechtelijke handelingen.

Het verzoekschrift, ondertekend door de voorzitter en de secretaris van de verzoekende partij, is dan ook op een ontvankelijke wijze ingesteld.

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

### **Enig middel**

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit).

Samengevat is het volgens de verzoekende partij de bedoeling van de aanvraag om op basis van de gevraagde verkaveling voor groepswooningbouw de voorwaarden te kunnen vastleggen aan dewelke promotoren voor de toekomstige bebouwing moeten voldoen. Ze is dan ook van oordeel dat de aanvraag niet in strijd is met de planologische voorschriften. Verder wijst ze er op dat de ordening van de achterliggende recreatieve gronden is vastgelegd op basis van het op 25 september 2008 door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevreemde recreatieterreinen”, meer bepaald wat betreft het deel waar de jeugdlokalen van de Chiro en tafeltennisclub Werchter gevestigd zijn.

In haar antwoordnota wijst de verwerende partij er op dat de aanvraag van de verzoekende partij een kleine verkaveling beoogt voor 6 eengezinswoningen in half open verband met familiaal karakter met zijdelingse bouwvrije stroken van 6 meter.

Met verwijzing naar de definitie opgenomen in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, wijst de verwerende partij er op dat onder groepswooningbouw moet worden verstaan: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.

De verwerende partij stelt dat niet aan deze voorwaarden is voldaan: er is hier sprake van een klassieke verkaveling waarin de woningen noch fysiek noch stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn nu ze verspreid liggen langs een bestaande weg en het bouwen ervan wordt overgelaten aan derdeverkrijgers. Ook worden de woningen niet gemeenschappelijk opgericht op een gemeenschappelijk erf aangezien het opzet van de verkaveling is om het perceel in verschillende kavels te verdelen om deze dan onbebouwd door te verkopen aan derden die dan vrij zijn om hun perceel al dan niet te bebouwen volgens de verkavelingsvoorschriften.

De verwerende partij stelt tevens dat de voorliggende verkaveling niet aantoonde dat de woningen als één samenhangend geheel en gelijktijdig zullen worden opgericht.

Tot slot wijst de verwerende partij op de atlas van de woonuitbreidingsgebieden die voor elk woonuitbreidingsgebied in Vlaanderen aangeeft of het vanuit beleidsmatig en planologisch oogpunt kan worden ontwikkeld voor woningbouw. De verwerende partij stelt dat de betrokken percelen volgens deze atlas gelegen zijn in een gebied dat principieel niet kan worden ontwikkeld.

De verwerende partij eindigt met te stellen dat ze correct de omzendbrief van 8 juli 1997 heeft toegepast wat betreft restpercelen in woonuitbreidingsgebied nu de Raad van State deze passus uit de omzendbrief heeft vernietigd bij arrest van 12 mei 2009.

De tussenkomenende partij heeft enkel een stukkenbundel neergelegd, maar geen repliek gevoerd.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar middel. Ze stelt dat uit het aanvraagdossier blijkt dat er een bindende voorwaarde is om de woningen binnen de verkaveling te realiseren in groep. Dit volgt volgens de verzoekende partij uit de verklarende nota en uit het feit dat in de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften en op het plan specifiek het woord groepswooningbouw voorkomt. Volgens de verzoekende partij is het dan ook een bindende voorwaarde om de toekomstig te bouwen woningen in de verkaveling te realiseren in groep door een nog te zoeken promotor. Volgens de verzoekende partij is het niet omdat de indeling van de toekomstige in groep te bebouwen percelen is aangegeven dat dit geen verkaveling voor groepswooningbouw zou zijn. De verzoekende partij meent dat zonder duidelijke



stedenbouwkundige voorschriften en planologische vormindeling nooit degelijke onderhandelingen kunnen worden opgestart met promotoren.

De verzoekende partij wijst er op dat na goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de achterliggende gronden, haar grond planologisch als restgebied overbleef tussen de [REDACTED] en de links aanliggende bebouwing. De verzoekende partij meent dat met de goedkeuring van het RUP reeds een beslissing werd genomen over de ordening van een zone van het woonuitbreidingsgebied zodat de overblijvende gronden automatisch als restgronden te beschouwen zijn.

Verder stelt de verzoekende partij dat de Atlas voor de woonuitbreidingsgebieden een beleidsdocument is dat geen verbindende of verordenende kracht heeft.

Tot slot wijst de verzoekende partij er op dat de links aanliggende bestaande bebouwing volgens het gewestplan gelegen is in woongebied. De achterliggende gronden zijn, zo stelt de verzoekende partij, gelegen in recreatieve gronden ingevolge het reeds vermelde RUP. Zij meent dan ook dat de door haar voorgestelde ontwikkeling van het restgebied door een verkaveling voor groepswooningbouw volledig in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening in dat gebied. Ze verwijst naar artikel 5.6.6, §2 VCRO en stelt dat zij een principieel akkoord heeft van de deputatie, namelijk gegeven in het kader van de eerdere verkavelingsaanvraag.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de niet-betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de percelen van de verzoekende partij in woonuitbreidingsgebied zijn gelegen.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt:

*“De woonuitbreidingsgebieden zijn 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.”*

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij voor de betreffende percelen van de verzoekende partij de gewestplanbestemming vastgesteld en heeft zij een weergave gedaan van de bepalingen van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

Ook over deze voorschriften van het Inrichtingsbesluit bestaat er tussen de partijen geen discussie.

Op grond van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit zijn de woonuitbreidingsgebieden dus uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw tot zolang de overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

2.

De verzoekende partij verwijst naar het ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevreemde recreatieterreinen” en meer bepaald naar het deel dat betrekking heeft op het “terrein Chiro, tafeltennisclub Werchter”, waarbij zij ervan uitgaat dat de overheid hierdoor voor een groot deel het woonuitbreidingsgebied geordend heeft en haar percelen daardoor restpercelen geworden zijn. Zij meent bovendien dat het verkavelingsproject een project is dat specifiek voorzien is voor groepswooningbouw.

De Raad stelt vast dat dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in uitvoering van het gemeentelijk structuurplan van de gemeente Rotselaar voor een deel van het betrokken

woonuitbreidingsgebied de gewestplanbestemming gewijzigd heeft. Een deel van het woonuitbreidingsgebied werd aldus geordend.

Deze gedeeltelijke ordening van het woonuitbreidingsgebied heeft evenwel niet gezorgd voor een ordening van de percelen van de verzoekende partij. Deze percelen liggen nog steeds in het woonuitbreidingsgebied dat op geen enkele door artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit voorgeschreven wijze is geordend. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, maakt het feit dat haar percelen niet mee opgenomen werden in het gemeentelijk RUP van haar percelen nog geen restpercelen. Haar percelen blijven gewoon percelen behorende tot het overgebleven groter geheel van het niet-geordend woonuitbreidingsgebied.

Zelfs voor zover deze percelen als ‘overblijvend deel/restdeel’ binnen het woonuitbreidingsgebied te beschouwen zijn, dan nog is er geen mogelijkheid om deze zonder ordening voor een andere bestemming dan groepswoningbouw te bestemmen.

De Raad wijst er terzake op – zoals ook de verwerende partij dit deed in de bestreden beslissing – dat met het arrest van de Raad van State van 12 mei 2009 de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende de wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, die tot doel had om een vergunning voor andere projecten dan groepswoningbouw te kunnen toestaan voor een restperceel binnen woonuitbreidingsgebied zonder enige voorafgaande ordening van dit gebied, wat dit aspect betreft, werd vernietigd.

Er kan dan ook geen enkele twijfel bestaan over het feit dat zelfs voor een zogenaamd “restdeel” binnen een woonuitbreidingsgebied er eerst een ordening over het gebied moet zijn vooraleer een andere bestemming dan groepswoningbouw kan worden toegestaan.

De percelen betrokken in de aanvraag zijn dus niet geordend in de betekenis van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

3.

De Raad volgt de stelling van de verzoekende partij niet dat haar aanvraag betrekking heeft op groepswoningbouw.

Uit het aanvraagdossier kan worden vastgesteld dat een verkavelingsvergunning wordt aangevraagd voor het opdelen en inrichten van 6 loten die elk bestemd zijn voor het bouwen van halfopen ééngezinswoningen met telkenmale een zijdelingse bouwvrije strook tussen de woningen van in totaal 6 meter nl. twee maal 3 meter tot aan de respectieve perceelsgrenzen. De woningen hebben volgens de stedenbouwkundige voorschriften een familiaal karakter.

Onder groepswoningbouw in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.

Enkel de verzoekende partij benoemt de aanvraag als groepswoningbouw en stelt in haar wederantwoordnota dat deze vermelding in de stedenbouwkundige voorschriften voor de promotor die de 6 loten zal kopen, de verplichting inhoudt over te gaan tot een groepswoningbouw in de zin van de vermelde definitie.

De loutere vermelding in de aanvraag dat het een verkavelingsaanvraag voor groepswoningbouw zou betreffen zonder dat dit duidelijk blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften, overtuigt de Raad niet.

Uit de bewoordingen van de stedenbouwkundige voorschriften blijkt immers dat er, niettegenstaande de vermelding van 'groepswoningbouw als bestemming', er geen enkele waarborg bestaat omtrent de gelijktijdige oprichting voor de woningen, en er evenmin geen duidelijke voorschriften zijn wat betreft de harmonieuze samenhang tussen de woningen.

Eerder blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften dat deze gericht zijn op het familiaal karakter wat wijst op individuele inzichten, iets wat juist niet kenmerkend is voor groepswoningbouw waar alle woningen tegelijkertijd worden opgericht door eenzelfde bouwheer.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien immers enkel maxima maten voor bouwdiepten en mogelijkheden voor bijgebouwen en carports, waarbij een en ander afhankelijk wordt gesteld van het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. Het is dan ook duidelijk dat de opgestelde stedenbouwkundige voorschriften niet zijn opgesteld in het licht van een gelijktijdige oprichting van een groepswoningbouw met het oog op een samenhangend geheel.

Het lijkt de Raad dan ook niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij de aanvraag als een residentiële verkaveling heeft beschouwd en niet als een groepswoningbouw.

4.

Wat de stelling van de verzoekende partij betreft dat zij, overeenkomstig artikel 5.6.6, §2 VCRO beschikt over een principieel akkoord van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, dient de Raad vast te stellen dat dit artikel niet op het voorliggende dossier van toepassing is.

Artikel 5.6.6, §3 VCRO, zoals dit gold ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing, stelt immers uitdrukkelijk dat de bepalingen van artikel 5.6.6, §2 VCRO toepassing vinden ten aanzien van de bouwprojecten of verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid betekend worden bij de overheid die de vergunning moet verlenen.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid is, rekening houdende met artikel 7.5.1 van dit decreet, in werking getreden op 1 september 2009.

Het voorliggende dossier is reeds ingediend op 17 juni 2009 zodat artikel 5.6.6, §2 VCRO hierop niet van toepassing is.

Het middel is ongegrond.

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

1. De vordering tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,  
  
                                 met bijstand van

Katrien VISSERS,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS