

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0329 van 28 augustus 2012  
in de zaak 2010/0243/A/2/0226

*In zake:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten DIRK LINDEMANS en Filip DE PRETER  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem van 23 september 2009 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 november 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

### **III. TUSSENKOMST**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, afdeling West-Vlaanderen, vraagt met een gewone brief van 6 mei 2010, bezorgd per estafette en door de Raad ontvangen op 11 mei 2010, om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 juli 2010 dit verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaard omdat het niet per beveiligde zending is bezorgd, zoals vereist door artikel 4.8.14 VCRO.

### **IV. FEITEN**

Op 5 mei 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden”*.

De aanvraag voorziet in een verkaveling met nieuw wegtracé, waarop, in zuidelijke richting, een circa 5,00m brede, secundaire verbinding voor de zachte weggebruiker aansluit, als verbinding met de openbare garageweg/voetweg waarop een bestaande verkaveling, ter hoogte van de ■■■■, aansluiting vindt. De kavels 1 tot en met 6, bestemd voor aaneengesloten ééngezinswoningen zonder nevenbestemming, die per drie deel moeten uitmaken van een gezamenlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, grenzen onmiddellijk aan de ■■■■ en zijn ook in die zin georiënteerd. Tussen de kavels 3 en 4 is de nieuw aan te leggen openbare weg voorzien, waarlangs de kavels 7 tot en met 17, bestemd voor gekoppelde en alleenstaande (kavel 11) ééngezinswoningen, toegankelijk zijn. Ook deze gekoppelde woningen moeten het voorwerp zijn van een gezamenlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In deze gekoppelde en alleenstaande ééngezinswoningen zijn kantoren voor vrije, intellectuele en dienstverlenende beroepen als nevenbestemming toegestaan, weliswaar in oppervlakte beperkt tot maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte. Tenslotte is er nog in een zone voor garages voorzien, achter de kavels 1 tot en met 3, gezien vanuit de ■■■■, in functie waarvan ook een 7,00m brede garageweg ingetekend staat. Deze zone is bestemd voor minstens 6 individuele garages die het voorwerp dienen uit te maken van een gezamenlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, om een samenhangend geheel te vormen.

Volgens de bij de aanvraag gevoegde nota wateren de percelen af naar de Daalbeek, wat een waterloop is van derde categorie. Er zou een zone van ongeveer 3000m<sup>2</sup> zijn die mogelijk overstromingsgevoelig is. Voor het overige zou nog 5.500m<sup>2</sup> van de percelen zeer gevoelig zijn voor grondwaterstromingen. Het plan voorziet in een gescheiden rioleringsstelsel en, ter hoogte van de kavels 13 en 17, in een afwateringsgracht in functie van de opvang van het afstromend oppervlaktewater.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgesteld gewestplan 'Kortrijk', deels gelegen in woongebied en deels 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 mei 2009 tot en met 15 juni 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend. Ze handelen voornamelijk over overstromingsproblemen en privacy.

De gemeentelijke dienst Groen en Openbare Werken brengt op 5 mei 2009 een advies met opmerkingen uit. Zo wordt de suggestie gedaan om de secundaire verbinding met de bestaande garageweg/voetweg in het zuiden tot 2,5 m te beperken en te voorzien van hinderpalen. Er wordt ook gewezen op een aantal onduidelijkheden in verband met de hydraulische berekeningen, het profiel van de voorziene open gracht, het lot van de bestaande gracht langsheen de [REDACTED] en het openbaar groen dat niet op het plan is ingetekend. Ten slotte wordt gesteld dat de voorziene ophoging van het terrein wateroverlast betekent voor de burens.

Bij besluit van 13 juli 2009 heeft de gemeenteraad, die ervan uit gaat dat het perceel woongebied is, het tracé van de ontworpen weg goedgekeurd onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- *hinderpaaltjes en signalisatie, om het doorgaand verkeer te vermijden tussen de verkaveling en de bestaande garageweg/voetweg*
- *bijkomende buffering van hemelwater op het terrein, in functie van een minimale bergingscapaciteit van 22m<sup>3</sup> (nu 21,47m<sup>3</sup>)*
- *voldoende dimensioneren van de aan te leggen afwateringsgracht ter hoogte van de kavels 13 en 17, buiten de verkaveling, in functie van de opvang van het afstromend hemelwater om dit naar de bestaande buizen af te leiden*

...”

Uit dit gemeenteraadsbesluit blijkt dat de ontworpen weg, tezamen met de secundaire verbinding/voetweg in zuidelijke richting, gratis afgestaan wordt voor inlijving in het openbaar domein. De garageweg achter de kavels 1 tot en met 3 daarentegen, wordt niet in het openbaar domein opgenomen, evenmin als de afwateringsgracht op de westelijke perceelsgrens.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden luiden als volgt:

“ ...

- *hinderpaaltjes en signalisatie, om het doorgaand verkeer te vermijden tussen de verkaveling en de bestaande garageweg/voetweg*
- *bijkomende buffering van hemelwater op het terrein, in functie van een minimale bergingscapaciteit van 22m<sup>3</sup> (nu 21,47m<sup>3</sup>)*
- *voldoende dimensioneren van de aan te leggen afwateringsgracht ter hoogte van de kavels 13 en 17, buiten de verkaveling, in functie van de opvang van het afstromend hemelwater om dit naar de bestaande buizen af te leiden*
- *afleiden van de bestaande rioleringsbuis onder de kavels 1 tot en met 6, van op het aanpalend, noordelijk gelegen eigendom naar het garageplein, en aansluiten op het gescheiden rioolstelsel in de nieuw aan te leggen weg*

- naleven van alle voorwaarden in de verkavelingsovereenkomst met het gemeentebestuur

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem verleent op 23 september 2009 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing van het project aan de goede ruimtelijke ordening**

*De ligging binnen het woongebied in het centrum van de gemeente verantwoordt de vraag tot verkavelen van dit terrein. De kavelindeling en het ontwerp voor de weginfrastructuur werden grondig doorgesproken met het gemeentebestuur. Hierbij werd rekening gehouden met de plaatselijke situatie en de mogelijkheid tot het eventueel doorstrekken van de weginfrastructuur voor het hoger gelegen deel van het gebied (woonuitbreidingsgebied).*

*Voorliggend verkavelingsontwerp geeft invulling aan de realisatie van een kwalitatief en gedifferentieerd woongebied met voldoende hoge dichtheid (ong. 20 wonen/ha), waarbij de voorschriften de architecturale en vormelijke eenheid garanderen door het stipuleren van bijkomende voorschriften m.b.t. vormgeving voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing. De verdere voorschriften laten een kwalitatieve invulling van het woonweefsel toe met respect voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht. Het maximale gabarit en de voorschriften m.b.t. inrichting van de kavels zijn ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de omgevende bebouwing. Het project voorziet voldoende stallingsplaats voor auto's, enerzijds door mogelijkheden op de ruimere kavels en, anderzijds, door het voorzien van min. zes gegroepeerde garages ten dienste van de nieuw ontworpen rijwoningen.*

*Buffering van hemelwater op openbaar domein wordt in het dossier opgelost door het voorzien van buizen met een grotere diameter..., waardoor een ondergrondse buffercapaciteit van 21,47m3 is voorzien. Gelet op de hellingen en de voorwaarden, opgenomen in de beslissing van de gemeenteraad omtrent het wegenistracé, is bijkomende (ondergrondse) buffering noodzakelijk tot een minimale bergingscapaciteit van 22m3.*

*In het project wordt ter hoogte van de westelijke grens van het projectgebied, ter hoogte van de kavels 13 en 17, voorzien in de aanleg van een afwateringsgracht en berm voor de opvang van afstromend oppervlaktewater, afkomstig van de hogere perceelsdelen buiten het projectgebied. Deze gracht dient voldoende gedimensioneerd te zijn om het afstromend hemelwater op te vangen, te bufferen en af te leiden naar de bestaande buizen. Op deze wijze kan vermeden worden dat wateroverlast optreedt binnen de verkaveling of op de aanpalende percelen in de omgeving.*

*Het project voorziet verder in de aanleg van een gescheiden afwateringssysteem van regenwater en huishoudelijke afvalwater. Gelet op de bestaande niveauverschillen en de ligging van de openbare riolering waarop dient aangesloten te worden, is het noodzakelijk de rijwoningen op de kavels 1 t/m 6 aan te sluiten op de [REDACTED], terwijl de andere kavels zullen aangesloten worden op een gescheiden rioleringsnet in de openbare weg en via de nieuw aan te leggen voetwegverbinding – op de bestaande (gemengde) riolering in de bestaande garageweg/voetweg. De kavels 1 t/m 6 zijn op vandaag evenwel bezwaard met een (gemengde) rioleringsbuis voor de noordelijk gelegen woningen. Deze*

*afwatering dient te worden behouden of omgeleid en aangesloten op het nieuwe rioleringsnet. Hiertoe zullen extra rioleringswerken noodzakelijk zijn, waarbij de bestaande buis op de aanpalende eigendom (noord) dient afgeleid te worden naar het garageplein en aangesloten moet worden op het gescheiden rioolstelsel in de nieuw aan te leggen weg.*

*Conclusie: Het verkavelingsontwerp met aanleg van nieuwe wegen is conform de voorschriften van het vigerende plan van aanleg en de geldende reglementeringen terzake. Het ontwerp voorziet een bijkomend aanbod aan nieuwe woongelegenheden en biedt een hoge verblijfskwaliteit. Bijkomende technische werken zijn noodzakelijk in functie van de wateropvang, buffering en afwatering van afvalwater en hemelwater. Bovendien dient rekening gehouden te worden met alle voorwaarden, opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 13/07/2009 houdende goedkeuring van het wegtracé.*

*Het College van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :*

*1°De volgende voorwaarden vermeld in het besluit van 13 juli 2009 van de gemeenteraad na te leven:*

*2° BIJZONDERE VOORWAARDEN :*

*teneinde doorgaand autoverkeer tussen de nieuwe verkaveling en de bestaande garageweg / voetweg te vermijden, dienen hinderpaaltjes en signalisatie voorzien te worden ter hoogte van deze secundaire weg;*

*teneinde wateroverlast te vermijden dient bijkomende buffering van hemelwater voorzien te worden op eigen terrein om een minimale bergingscapaciteit van 22 m<sup>3</sup> te garanderen; de aan te leggen afwateringsgracht ter hoogte van de kavels 13 en 17 — buiten de verkaveling — dient voldoende gedimensioneerd om het afstromend hemelwater op te vangen, te bufferen en af te leiden naar de bestaande buizen;*

*de bestaande rioleringsbuis onder de kavels 1 t/m 6 dient te worden afgeleid van op de aanpalende eigendom (noord) naar het garageplein en aangesloten te worden op het gescheiden rioolstelsel in de nieuw aan te leggen weg;*

*alle voorwaarden opgenomen in de verkavelingsovereenkomst dienen strikt nageleefd te worden*

*3° ALGEMENE VOORWAARDEN :....*

*...”*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent tegen deze beslissing op 19 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 december 2009 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 december 2009, beslist de verwerende partij op 14 januari 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

#### **4A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in het noorden van het centrum van [REDACTED], een klein gehuchtje ten zuiden van Zwevegem. Het terrein ligt aan de [REDACTED] een belangrijke invalsweg van [REDACTED] en maakt deel uit van een groot open achterliggend terrein dat ingekleurd is als woonuitbreidingsgebied. De eerste 50 meter langsheen de [REDACTED] is woongebied. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door zowel gekoppelde als vrijstaande woningen.*

*Het ontwerp voorziet in het verkavelen van enkele percelen in 17 loten. Hierbij worden aan de [REDACTED] 6 loten voorzien, per drie gekoppeld en met gecentraliseerde garages achter de woningen. In het midden van deze 6 loten wordt een toegangsweg voorzien om de achterliggende loten te ontsluiten. Het betreft hier 10 halfopen en 1 vrijstaande woning. De 6 loten aan de [REDACTED] hebben een oppervlakte tussen de 157m<sup>2</sup> en 220m<sup>2</sup>. De achterliggende percelen tussen 336m<sup>2</sup> en 265m<sup>2</sup>.*

*Verder wordt een trage verbinding gerealiseerd tussen de ontsluitingsweg en de [REDACTED], waar een drietal loten met hun tuinen aan palen.*

*De verkavelingsvoorschriften zijn gangbaar.*

#### **4B      TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Door de gemeente Zwevegem werd een verkavelingsvergunning afgeleverd.*

*Tijdens de procedure werd een openbaar onderzoek gevoerd waarbij één bezwaarschrift werd ingediend.*

*Deze handelt over de vrees voor overstroming, niveauverschil van de percelen die aan de tuin grenzen, inbreuk op de privacy, achteraan is er een weg voorzien voor de bereikbaarheid van de garages en dit moet zo blijven.*

*Er werd ook een watertoets uitgevoerd. “Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. De beperking van de mogelijkheid tot infiltratie van het hemelwater in de bodem door bijkomende verharding kan worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordeningen.”*

*Het Agentschap RO heeft beroep ingesteld tegen de vergunning verleend door Zwevegem. Het beroep wordt als volgt geargumenteed: “... dit gedeelte van het woonuitbreidingsgebied maakt deel uit van een groter woonuitbreidingsgebied, dat nog niet aangesneden kan worden. De ordening van het woonuitbreidingsgebied is nog niet vastgelegd door de overheid.”*

*De aanvraag ligt niet in een goedgekeurd BPA of RUP, waardoor de ze moet getoetst worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Volgens dit gewestplan Kortrijk (KB 04/11/1977) ligt de aanvraag deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied. De eerste 50 meter langsheen de [REDACTED] ligt in woongebied, de rest in woonuitbreidingsgebied.*

*Het gedeelte in woonuitbreidingsgebied is een klein deel van een veel groter woonuitbreidingsgebied dat slechts voor een klein deel bebouwd is langsheen bestaande wegen.*

*De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief de. 25/1/2002 en 25/10/2002 zegt over woonuitbreidingsgebieden het volgende in art. 5.1.1.: 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 de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

*Vermits het betrokken woonuitbreidingsgebied nog niet geordend werd door de overheid, kan het woonuitbreidingsgebied nog niet aangesneden worden. In het kader van deze verkavelingsaanvraag kan slechts over de ordening van het gebied worden beslist door middel van een voorafgaand principieel akkoord. Aangezien tot op heden geen voorafgaand principieel akkoord voorhanden is, bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*Enkel voor de loten 1-8 en 14 bestaat er een juridische basis wegens hun ligging in woongebied.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het verkavelen van woonuitbreidingsgebieden, wanneer er geen ordening d.m.v. een RUP werd opgemaakt, is ruimtelijk onverantwoord. Dit druist in tegen de principiële visie die hierover bestaat.*

*Voor wat betreft het gedeelte gelegen in woongebied rijzen ook vragen. De percelen 7-8-14 worden contextloos indien de overige percelen in woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd kunnen worden. Ze komen door de afwezigheid van een groter kader in tweede bouwlijn te liggen t.o.v. de gekoppelde woningen aan de [REDACTED]. Deze situatie biedt ruimtelijk ook geen meerwaarde. In verhouding tot het aantal ontsloten woningen neemt de wegenis een te belangrijk deel voor zich in. De ontsluitingsweg is ook geen noodzaak voor een eventuele ontsluiting van mogelijk toekomstige ontwikkelingen voor het achterliggende woonuitbreidingsgebied.*

*Voor deze plaats is het eerder aangewezen de ontsluitingsweg en de 3 percelen in tweede bouwlijn te schrappen ten voordele van de 6 percelen aan de [REDACTED]. Deze kunnen zo op eigen terrein voorzien in een garage.*

*De voorliggende aanvraag is geen voorbeeld van goede ruimtelijke ordening, een nieuw ontwerp dringt zich op.*

#### **4D      CONCLUSIE**

*De aanvraag ligt volgens het gewestplan Kortrijk voor een deel in woongebied (50m langsheen [REDACTED]) en voor de rest in woonuitbreidingsgebied. Vermits het betrokken woonuitbreidingsgebied nog niet geordend werd door de overheid kan het nog niet aangesneden worden. Over de ordening van het gebied kan in casu slechts worden beslist mits voorafgaand principieel akkoord. Hierdoor bestaat er enkel een juridische basis voor de loten 1-8 + 14. Alle andere loten en wegenis zijn juridisch niet mogelijk.*

*Zonder de ontwikkelingen in het woonuitbreidingsgebied is het gedeelte gelegen in woongebied geen toonbeeld van goede ruimtelijke ordening. De ontsluitingsweg heeft een zeer grote impact om enkel drie loten in tweede bouwlijn te bedienen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 15 januari 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 12 februari 2010, is dus tijdig.

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

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en bijgevolg conform artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt. Zij legt tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voor.

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

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1 en 5.6.6 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (het Inrichtingsbesluit). De verzoekende partij beroept zich tevens op artikel 159 van de Grondwet om de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, buiten toepassing te verklaren.

De verzoekende partij meent dat het woonuitbreidingsgebied, zelfs zonder voorafgaandelijke ordening van het gebied, bestemd is voor groepswooningbouw. Er is geen enkele rechtsgeldige bepaling die de aanvraag afhankelijk maakt van een principieel akkoord van de deputatie. Voor wat betreft de loten die gelegen zijn in woongebied, is volgens de verzoekende partij de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd door enkel te stellen dat de weg dan strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Ook inzake de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit is de verzoekende partij het niet eens met de beoordeling door de verwerende partij. Zij stelt dat ingevolge vermeld artikel, de bestemming tot groepswooningbouw geldt tot zolang de overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist. De 'nadere beslissing' over de ordening kan dan gebeuren door de opmaak van een bijzonder plan van aanleg, of door de goedkeuring van een verkavelingsvergunning voor hetzij het hele gebied, hetzij een substantieel deel of isoleerbaar deel van het gebied.

Volgens de verzoekende partij is de door de verwerende partij gehanteerde stelling, met name dat de verkavelingsvergunning pas kan verleend worden na voorafgaande ordening in een RUP, dan ook strijdig met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.



Volgens de verzoekende partij omvat haar verkaveling groepswoningbouw en heeft zij betrekking op een voldoende isoleerbaar deel van het woonuitbreidingsgebied.

Daarnaast is de verzoekende partij ook van mening dat artikel 5.6.6, §2 VCRO op grond van §3 van hetzelfde artikel geen principieel akkoord vereist voor verkavelingsaanvragen die, zoals in dit geval, ingediend werden vóór 1 september 2009, en al evenmin voor verkavelingsaanvragen die in overeenstemming zijn met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

Tot slot werpt de verzoekende partij nog de onwettigheid op van de omzendbrieven van 25 oktober 2002 tot wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, vermits deze het toekennen van vergunningen binnen woonuitbreidingsgebied afhankelijk zou maken van nadere voorwaarden, die niet zouden vervat zijn in artikel 5.5.1 van het Inrichtingsbesluit. In zoverre de verwerende partij de vergunning weigert wegens het ontbreken van een principieel akkoord, maakt zij volgens de verzoekende partij derhalve toepassing van een omzendbrief die onwettig is.

De verwerende partij houdt vol dat zij geen verkavelingsvergunning kon afleveren zonder een voorafgaand principieel akkoord voor het gedeelte gelegen in woonuitbreidingsgebied. Inzake de opgeworpen onwettigheid van de omzendbrief van 25 oktober 2002, stelt zij dat het haar niet toekomt om zich als orgaan van actief bestuur aan de toepassing van de omzendbrief te onttrekken door de onwettigheid ervan op te werpen. Daarnaast stelt de verwerende partij dat vermelde omzendbrief inmiddels decretaal verankerd werd in artikel 5.6.6 VCRO en dat uit de memorie van toelichting nergens valt af te leiden dat het standpunt van de verzoekende partij wordt bijgetreden, met name dat een ordening van het woonuitbreidingsgebied kan gebeuren door middel van een “globaal verkavelingsplan” of voor een “substantieel of isoleerbaar deel”. Tot slot is de verwerende partij van oordeel dat de aanvraag geen groepswoningbouw betreft, gezien uit geen enkel stuk van het dossier kan worden afgeleid dat er sprake is van het gemeenschappelijk oprichten van woningen.

In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij nog aan dat de Raad, in tegenstelling tot de verwerende partij, de wettigheid van bepaalde normen, en dus van omzendbrieven, op grond van artikel 159 van de Grondwet kan toetsen. Voorts wijst zij erop dat de omzendbrief van 25 oktober 2002, dat een versoepeld systeem bevat waarbij een reeks gevallen werden bepaald waarin zonder woonbehoeftestudie kon worden overgegaan tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied, geen verordend karakter heeft. Volgens de verzoekende partij is de vereiste van een woonbehoeftestudie voor het vrijgeven van woonuitbreidingsgebieden vervat in de omzendbrief van 8 juli 1997 onwettig, en is dienvolgens ook het systeem van een principieel akkoord uit de omzendbrief van 25 oktober 2002 ook onwettig vermits deze een uitzondering inhoudt op de vereiste van een woonbehoeftestudie. Tot slot wijst de verzoekende partij er op dat een vergunning kan worden verleend indien ze betrekking heeft op groepswoningbouw of op een substantieel of isoleerbaar deel van het gebied, en zou de verwerende partij onterecht niet onderzocht hebben of de aanvraag niet voldoet aan deze voorwaarden, omdat zij van mening was dat de verkaveling enkel na een principieel akkoord kon worden verleend.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

De verzoekende partij roept de schending in van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat. Die motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die het bestreden besluit dragen.

Uit de toelichting bij haar middel blijkt evenwel dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert op feitelijke en juridische juistheid. De door de verzoekende partij ingeroepen schending van de motiveringsplicht heeft aldus betrekking op de deugdelijkheid van de motieven, wat de materiële motivering betreft, en niet de formele motivering van de bestreden beslissing.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitengaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing.

Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* deels woongebied, deels woonuitbreidingsgebied, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten en de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen. De Raad kan dus enkel nagaan of de feiten die de verwerende partij als uitgangspunt heeft genomen, vaststaan in het licht van de gegevens die beschikbaar waren, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het betreft hier slechts een marginale toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

3.

Uit de niet-betwiste gegevens van het dossier blijkt dat het grootste deel van het verkavelingsproject in woonuitbreidingsgebied gelegen is. Uit bijlage 11, zoals gevoegd bij de antwoordnota, en het ter beschikking gesteld administratief dossier, blijkt ook duidelijk dat dit woonuitbreidingsgebied slechts deels ontwikkeld is, met name door:

- een verkaveling in het oosten (■■■■);
- een verkaveling in het noordwesten (aan de ■■■■), beperkt tot een zone aan de straat;
- enkele woonhuizen in de ■■■■, opnieuw onmiddellijk grenzend aan de straat.

Het eigenlijke binnengebied van het woonuitbreidingsgebied is niet ontwikkeld, noch geordend.

De percelen die deel uitmaken van de voorliggende aanvraag, liggen in het noorden van het gebied. Enkel de loten 1 tot en met 8 en lot 14 liggen in woongebied, de andere loten liggen in woonuitbreidingsgebied.

3.

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

De verzoekende partij is geen sociale woonorganisatie, zodat artikel 5.6.6, §2 VCRO van toepassing is op de voorliggende aanvraag. Dit artikel voorziet, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit (met name de mogelijkheid van groepswooningbouw), dat in een woonuitbreidingsgebied een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning pas kan worden afgeleverd voor zover er een principieel akkoord is met de deputatie. In dit principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.

4.

De verwerende partij besluit tot een legaliteitsbelemmering voor de loten 9 tot en met 13 en de loten 15 tot en met 17 op grond van volgende overweging en na citaat uit de omzendbrief van 8 juli 1997:

“...  
*De aanvraag ligt niet in een goedgekeurd BPA of RUP, waardoor deze moet getoetst worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Volgens dit gewestplan Kortrijk (KB 04/11/1977) ligt de aanvraag deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied. De eerste 50 meter langsheen de ■■■■ ligt in woongebied, de rest in woonuitbreidingsgebied.*

*Het gedeelte in woonuitbreidingsgebied is een klein deel van een veel groter woonuitbreidingsgebied dat slechts voor een klein deel bebouwd is langsheen bestaande wegen.*

*Het gedeelte in woonuitbreidingsgebied is een klein deel van een veel groter woonuitbreidingsgebied dat slechts voor een klein deel bebouwd is langsheen bestaande wegen.*

...  
*Vermits het betrokken woonuitbreidingsgebied nog niet geordend werd door de overheid, kan het woonuitbreidingsgebied nog niet aangesneden worden. In het kader van deze verkavelingsaanvraag kan slechts over de ordening van het gebied worden beslist door middel van een voorafgaand principieel akkoord. Aangezien tot op heden geen voorafgaand principieel akkoord voorhanden is, bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*Vermits het betrokken woonuitbreidingsgebied nog niet geordend werd door de overheid, kan het woonuitbreidingsgebied nog niet aangesneden worden. In het kader van deze verkavelingsaanvraag kan slechts over de ordening van het gebied worden beslist door middel van een voorafgaand principieel akkoord. Aangezien tot op heden geen voorafgaand principieel akkoord voorhanden is, bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

*Enkel voor de loten 1-8 en 14 bestaat er een juridische basis wegens hun ligging in woongebied.*

...”

5.

De verzoekende partij meent dat dit motief van de verwerende partij ondeugdelijk is waar deze stelt dat het aangevraagde niet kan vergund worden in woonuitbreidingsgebied omwille van het gebrek aan een voorafgaand principieel akkoord.

Met de verzoekende partij dient gesteld dat, indien de verwerende partij artikel 5.6.6, §2 VCRO voor ogen had, §3 hiervan bepaalt dat de in dat artikel bepaalde regeling inzake het principieel akkoord slechts van toepassing is ten aanzien van verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf 1 september 2009 betekend werden, daar waar het ontvangstbewijs van de aanvraag in casu dateert van 5 mei 2009.

Voor zover de verwerende partij ten tijde van het nemen van haar beslissing nog het principieel akkoord op het oog had, zoals het uitgewerkt stond in de omzendbrief van 25 oktober 2002 tot wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, merkt de Raad op dat deze omzendbrief geen verordenend karakter heeft en slechts richtlijnen bevat; en bovendien eveneens voorwaarden toevoegt aan artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. Het inroepen van deze rechtsgrond uit de omzendbrief heeft sedert de inwerkingtreding van de VCRO evenwel geen enkele zin meer aangezien, zoals de verwerende partij terecht stelt, de regeling van het principieel akkoord decretaal werd vastgelegd. Deze regeling is echter maar toepasselijk op aanvragen ingediend vanaf 1 september 2009.

6.

De verzoekende partij gaat er dan ook geheel terecht van uit dat, tot zolang de overheid niet over de ordening van het gebied heeft geoordeeld, er in het woonuitbreidingsgebied enkel groepswoningbouw mogelijk is. De nadere ordening dient globaal te gebeuren.

De verzoekende partij houdt vooreerst voor dat haar aanvraag onder de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit valt aangezien het aangevraagde groepswoningbouw betreft. Daarnaast stelt de verzoekende partij dat de verkaveling ook betrekking heeft op een voldoende isoleerbaar deel van het woonuitbreidingsgebied. Dit werd evenwel volgens de verzoekende partij door de verwerende partij niet onderzocht, gelet op het standpunt van de verwerende partij inzake het principiële akkoord.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij de vergunning niet kon weigeren op grond van het motief dat er geen principieel akkoord voorlag van de deputatie.

7.

Het komt aan de Raad niet toe zich in de plaats te stellen van de verwerende partij. Het zal aan de verwerende partij zijn om te oordelen of het project van de verzoekende partij al dan niet groepswoningbouw is en of het verkavelingsproject kan beschouwd worden als een globale ordening in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

Aangezien de loten 1 tot en met 8 en lot 14, die gelegen zijn in woongebied, onlosmakelijk verbonden zijn met het ganse verkavelingsproject, is een verdere wettigheidscontrole hieromtrent niet meer dienstig.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, afdeling West-Vlaanderen, is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2010, waarbij aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van gronden op de percelen gelegen te [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, afdeling West-Vlaanderen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS