

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0079 van 31 mei 2011
in de zaak 2010/0212/A/2/0198

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
wonende te [REDACTED], [REDACTED]

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 december 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo van 31 augustus 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te 2260 Westerlo, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 mei 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS, loco advocaat Willem SLOSSE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer ■■■■■ die samen met de tussenkommende partijen verschijnt, zijn 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ vragen met een op 7 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 13 april 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 2 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning”*.

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning gelegen op een perceel in woonuitbreidingsgebied. De directe omgeving wordt geordend door enkele verkavelingen voor vrijstaande woningen. Tussen de rechtsaanpalende bebouwing en de eerste bebouwing aan de linkerzijde van de aanvraag is ongeveer 130m.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is 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.

Er dient geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

Op 28 juli 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo het volgende standpunt in:

“ ...

Artikel 1

Het college brengt gunstig advies uit over de aanvraag van [REDACTED]: [REDACTED] in 2260 Westerlo voor het bouwen van een nieuwbouw = eengezinswoning, op het perceel [REDACTED], gelegen [REDACTED] in 2260 Westerlo

Artikel 2

De volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden:

- 1) esthetisch verantwoorde materialen gebruiken*
- 2) alle ophogingen in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken, hoger dan het hoogste punt van het wegdek, weglaten*
- 3) verplicht de woning aan te sluiten op het bestaande rioleringsnet, dat zal uitmonden in het rioolwaterzuiveringsstation*
- 4) verplicht een hemelwaterput te plaatsen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering d.d. 1 oktober 2004 en te voorzien in het hergebruik van dit hemelwater d.m.v. de nodige aftappunten - de overstortleiding dient aangesloten te worden op een infiltratievoorziening op het eigen perceel*
- 5) de voorgevel bouwlijn op 6m uit de rooilijn te brengen, zoals voorzien op het inplantingsplan van het bouwplan dd. 1/07/2009 – blad 1/2*
- 6) de stedenbouwkundige vergunning geschorst blijft tot de milieuvergunning werd verkregen of aan de meldingsplicht is voldaan”*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 24 augustus 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning in een woonuitbreidingsgebied. De aanvraag sluit aan bij de bestaande bebouwing in de straat, aan de rechterzijde van de bouwplaats. Op de bijgevoegde fotoreeks is duidelijk te zien dat het woonuitbreidingsgebied nog niet werd geordend. Gelet op de ligging in een woonuitbreidingsgebied, dit zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een woonbeleid, is een loutere invulling met een eengezinswoning niet mogelijk. De woonuitbreidingsgebieden zijn principieel voorzien voor groepswoningbouw. Een eventuele aansnijding van een woonuitbreidingsgebied kan enkel op een gestructureerde manier gebeuren. De bevoegde overheid kan hiertoe het gebied ordenen, middels een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, welke zich richt naar het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Anderzijds kan ordening ook gebeuren middels een goedgekeurde verkaveling voor het gehele gebied. Na de ordening van het gebied, conform de beleidsopties uit het goedgekeurde GRS, is de inplanting van een eengezinswoning op deze plaats mogelijk voor zover de goedgekeurde verkaveling of het goedgekeurde GemRUP dit toelaat.

ALGEMENE CONCLUSIE

Voorafgaand aan een ordening van het gebied komt het perceel niet in aanmerking om bebouwd te worden met een particuliere eengezinswoning. De aanvraag is daarom niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Ongunstig

Voor het bouwen van een particuliere woning in een woonuitbreidingsgebied. De woonuitbreidingsgebieden zijn principieel voorzien voor groepswooningbouw. Een eventuele aansnijding van een woonuitbreidingsgebied kan enkel op een gestructureerde manier gebeuren. De bevoegde overheid kan hiertoe het gebied ordenen. Voorafgaand aan een ordening van het gebied komt het perceel niet in aanmerking om bebouwd te worden met een particuliere eengezinswoning. De aanvraag is daarom niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo weigert op 31 augustus 2009 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Argumentatie

- De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwbouw = eengezinswoning. Het ontwerp voorziet in een maximale breedte van 11 m en een bouwdiepte van 13,44 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6 m voor het hoofdvolume en 3,20 m voor de uitspringende volumes. De woning wordt afgewerkt met een plat dak. De gevels van de woning worden voorzien in een lichtkleurige crêpe met onderaan een arduinen plint. In de voorgevel wordt er een architecturaal accent aangebracht met houten planchetten. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in thermisch onderbroken aluminium. De dorpels worden voorzien in arduin. De regenafvoeren worden uitgevoerd in pvc en worden ingewerkt in de spouw. Op het gelijkvloers voorziet de woning in een inkomhal met vestiaire en wc, een autobergplaats-berging, een woonkamer, een keuken met eethoek, een koele berging en een wasplaats. Op de verdieping worden er drie slaapkamers, waarvan een met dressing, een badkamer en berging voorzien.*
- De onmiddellijke omgeving van het aanvraagperceel wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, waarvan de recente zijn opgericht in goedgekeurde verkavelingen. Omwille van het achterliggende woonuitbreidingsgebied moet er over gewaakt worden dat de eventuele toekomstige ontsluiting van dit binnengebied niet in het gedrang wordt gebracht door het bebouwen van de percelen langs de omliggende straten. Op basis van vroegere inrichtingsplannen voor dit binnengebied blijkt dat er een toegangsweg voorzien is naast het aanvraagperceel en nog een tweede toegangsweg vanuit Zandvoort. Er kan dan ook gesteld worden dat de voorliggende aanvraag de eventuele toekomstige ontwikkeling van dit achterliggende woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang brengt, temeer omdat er bij het ontwerp een bouwvrije zijtuinstrook van 5 m is voorzien ten opzichte van deze perceelsgrens. Deze bouwvrije zijtuinstrook van 5 m is nu reeds bepaald aangezien dit de gebruikelijke en gewenste afstand is indien dit perceel een hoekperceel zou worden ingevolge de latere aan te leggen insteekweg.*
- De aanvraag is gelegen in een woonuitbreidingsgebied en is dan ook onderworpen aan het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*
- De voorliggende weg is voldoende uitgerust.*

- De aanvraag is aanvaardbaar en integreerbaar in de omgeving.
- Gezien de aanvraag niet gelegen is in recent overstroomd gebied of overstromingsgebied kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is.
- De totale oppervlakte van verhardingen en daken bedraagt 122 m². Er wordt voorzien in een hemelwaterput van 5.000 liter, wat overeenstemt met een oppervlakte tot 150 m². Er is dus voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Juridisch grond

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 31/08/2009 HET VOLGENDE:

Artikel 1

Het college weigert vergunning aan [REDACTED]: [REDACTED] in 2260 Westerlo voor het bouwen van een nieuwbouw = eengezinswoning, op het perceel [REDACTED], gelegen [REDACTED] in 2260 Westerlo conform het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen van 24 augustus 2009 - ref. 8.00/13049/472.1, nl_ "Ongunstig, voor het bouwen van een particuliere woning in een woonuitbreidingsgebied. De woonuitbreidingsgebieden zijn principieel voorzien voor groepswooningbouw. Een eventuele aansnijding van een woonuitbreidingsgebied kan enkel op een gestructureerde manier gebeuren. De bevoegde overheid kan hiertoe het gebied ordenen. Voorafgaand aan een ordening van het gebied komt het perceel niet in aanmerking om bebouwd te worden met een particuliere eengezinswoning. De aanvraag is daarom niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening."

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 25 september 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

"...

In zitting van 19 november 2009 behandelde uw college bovengenoemd beroep dat het bouwen van een vrijstaande woning als voorwerp had.

De partijen werden gehoord op 17 november 2009.

Voorgesteld werd het beroep niet in te willigen omdat het perceel gelegen is in woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied is nog niet op formele wijze (via BPA, RUP of algemene verkaveling voor het gehele woonuitbreidingsgebied) geordend. Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Westerlo, goedgekeurd door deputatie op 21 september 2006, wordt het woonuitbreidingsgebied ook pas ontwikkeld in een tweede fase. Op het ogenblik van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, was geen behoefte aangetoond om het gebied onmiddellijk aan te snijden.

Uw college verdaagde de beslissing omdat in de omgeving precedents zouden voorkomen. Uw college vroeg omtrent deze precedents bijkomend onderzoek.

In de onmiddellijke omgeving, op ongeveer 100m, heeft deputatie in zitting van 12 november 1998 een verkaveling voor 2 loten goedgekeurd. Deze verkaveling was eveneens gelegen in het woonuitbreidingsgebied, aan de weg [REDACTED].

Ook langsheen Zandvoort, werd op 13 januari 2000 een verkaveling voor 5 kavels goedgekeurd door deputatie.

Op 16 november 2000 verleende de deputatie een vergunning voor het bouwen van een woning, gelegen [REDACTED], ook gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Op 21 december 2000 weigerde de deputatie wel een vergunning voor het verkavelen in van het perceel [REDACTED], dat paalt aan het perceel van de voorliggende aanvraag, in 4 loten omdat het verkavelingsvoorstel een restperceel deed ontstaan dat nergens meer voor geschikt was, gelet op de vreemde configuratie.

De deputatie baseerde zich voor het verlenen van de voormelde vergunningen op een woonbehoeftestudie van de gemeente Westerlo van 24 november 1997. In deze woonbehoeftestudie werd gesteld dat percelen gelegen aan een openbare, uitgeruste weg in principe voor verkaveling in aanmerking komen, ook al zijn ze gelegen in een niet-geordend woonuitbreidingsgebied.

Deze woonbehoeftestudie is thans echter niet meer van toepassing. In het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 21 september 2006, wordt immers geen behoefte meer aangetoond om het betreffende woonuitbreidingsgebied verder aan te snijden.

Het gemeentebestuur van Westerlo was van oordeel dat de toekomstige ontsluiting van het binnengebied niet in gedrang komt. Zij baseren zich hiervoor op vroegere inrichtingsplannen waarbij een opening is gelaten in de huizenrij ter hoogte van Zandvoort om een toegangsweg aan te leggen en ook naast het perceel van de huidige aanvraag is hiervoor ruimte voorzien. Bovendien zijn ten zuiden van het gebied mogelijkheden voorzien om aan te sluiten op de bestaande wegenissen in de verkaveling van I0k.

De ligging van deze ontsluitingswegen werd wel principieel vastgelegd, maar het gebied werd tot op heden niet op formele wijze (via RUP of BPA) geordend.

Zolang het hele woonuitbreidingsgebied niet is geordend, kan geen vergunning worden verleend voor het bouwen van een woning op het betreffende perceel.

Voorgesteld wordt om het originele advies te handhaven.

...

Na de partijen te hebben gehoord op 17 november 2009, beslist de verwerende partij op 17 december 2009 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woonuitbreidingsgebied.

Woonuitbreidingsgebied is uitsluitend voor groepswooningbouw bestemd totdat de overheid over de ordening heeft beslist en totdat ofwel de overheid een besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen genomen heeft ofwel omtrent de voorzieningen een met waarborgen omklede verbintenis door de promotor aangegaan is.

De aanvraag betreft de bouw van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel, niet gelegen in een verkaveling. De woningen die zich reeds bevinden in het

woonuitbreidingsgebied, werden opgericht binnen bestaande verkavelingen, gelegen aan de reeds uitgeruste wegen.

Het gehele woonuitbreidingsgebied betreft echter een oppervlakte van 14,2 ha volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het hele binnengebied is nog onbebouwd. Er is geen BPA of RUP opgemaakt voor de ontwikkeling ervan.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Westerlo, goedgekeurd door deputatie op 21 september 2006, wordt het woonuitbreidingsgebied pas ontwikkeld in een tweede fase. Op het ogenblik van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, was geen behoefte aangetoond om het gebied onmiddellijk aan te snijden.

In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, op ongeveer 100m, heeft deputatie in zitting van 12 november 1998 een verkaveling voor 2 loten goedgekeurd. Deze verkaveling was eveneens gelegen in het woonuitbreidingsgebied, aan de weg [REDACTED].

Ook langsheen Zandvoort, werd op 13 januari 2000 een verkaveling voor 5 kavels goedgekeurd door deputatie.

Op 16 november 2000 verleende de deputatie een vergunning voor het bouwen van een woning, gelegen [REDACTED], ook gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het gemeentebestuur van Westerlo is van oordeel dat de toekomstige ontsluiting van het binnengebied niet in gedrang komt. Zij baseren zich hiervoor op vroegere inrichtingsplannen waarbij een opening is gelaten in de huizenrij ter hoogte van Zandvoort om een toegangsweg aan te leggen en ook naast het perceel van de huidige aanvraag is hiervoor ruimte voorzien. Bovendien zijn ten zuiden van het gebied mogelijkheden voorzien om aan te sluiten op de bestaande wegenissen in de verkaveling van IOk.

De deputatie sluit zich aan bij de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg waarlangs reeds meerdere woningen, al dan niet gelegen in een verkaveling, werden vergund. Gelet op de reeds bestaande wegen in het gebied en de vermelde precedents, is de deputatie van oordeel dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt en voor vergunning vatbaar is. De aanvraag brengt de ontwikkeling van het overige woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemeiwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 5000l.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen. Door de bestaande wegenissen en omliggende woningen is de ordening van de onmiddellijke omgeving gekend.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. De aanvraag brengt de ontwikkeling van het achterliggende binnengebied, gelegen in woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang.

...

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, door de verwerende partij aangetekend verzonden aan de verzoekende partij op 14 januari 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 15 februari 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

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

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in 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.

De verzoekende partij stelt dat niet voldaan is aan de voorwaarden die toelaten af te wijken van de bepaling dat een woonuitbreidingsgebied enkel bestemd is voor groepswoningbouw uit artikel 5.1.1 van vermeld koninklijk besluit. Meer bepaald stelt zij dat er geen BPA of gemeentelijk RUP vastgesteld is, en dat dit tevens door de verwerende partij in haar beslissing wordt bevestigd.

Daarnaast stelt zij dat de verwerende partij zelf melding maakt van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Westerlo, goedgekeurd op 21 september 2006, waarin wordt bepaald dat het woonuitbreidingsgebied pas ontwikkeld wordt in een tweede fase, en dat op het ogenblik van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen behoefte bestond om het woonuitbreidingsgebied aan te snijden.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij artikel 5.1.1. van het voornoemd koninklijk besluit schendt wanneer zij oordeelt dat de vergunning vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden verleend om de reden dat het perceel reeds aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is en door te verwijzen naar precedents, waarbij een verkavelingsvergunning werd goedgekeurd met twee loten in het woonuitbreidingsgebied en een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een woning in hetzelfde woonuitbreidingsgebied. Zodoende beslist de verwerende partij dat de verdere ontwikkeling van

het woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang wordt gebracht en de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomenende partijen volgen de motivering van de verwerende partij en stellen hierbij:

“ ...

De onmiddellijke omgeving van het aanvraagperceel wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen, waarvan de recentste zijn opgericht in goedgekeurde verkavelingen.

...

Op basis van vroegere inrichtingsplannen voor dit binnengebied blijkt dat er een toegangsweg voorzien is naast het aanvraagperceel en nog een tweede toegangsweg vanuit Zandvoort. Vanuit Ottersweier zijn er nog een derde en een vierde toegangsweg die beide al gedeeltelijk aangelegd zijn. Er kan dan ook gesteld worden dat de voorliggende aanvraag de eventuele toekomstige ontwikkeling van dit achterliggende woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang brengt, temeer omdat er bij het ontwerp een bouwvrije zijtuinstrook van 5 m is voorzien ten opzichte van deze perceelsgrens.

...

De voorliggende weg is voldoende uitgerust.

De aanvraag is aanvaardbaar en integreerbaar in de omgeving.

...

Bovendien bevinden zich in dezelfde straat een aantal percelen, waarvoor wel een vergunning is verleend.

... ”

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat met de bestreden stedenbouwkundige vergunning toelating wordt verleend tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De aanvraag situeert zich volgens het vastgestelde gewestplan in woonuitbreidingsgebied. Het perceel is niet gelegen in een verkaveling en er is geen BPA of RUP opgemaakt voor de ontwikkeling van het gebied. De woningen die zich reeds in het woonuitbreidingsgebied bevinden, werden opgericht binnen een bestaande verkaveling en zijn gelegen aan een uitgeruste weg.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Westerlo, definitief vastgesteld op 26 juni 2006, stelt dat er geen behoefte kan aangetoond worden om de woonuitbreidingsgebieden verder te ontwikkelen en dat deze ontwikkeling intern wordt gefaseerd. Het woonuitbreidingsgebied waarin het perceel van de tussenkomenende partijen gelegen is, is ingediend bij fase 2.

Samen met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing, door een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning in woonuitbreidingsgebied, de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan, die onmiskenbaar bindende en verordenende kracht hebben, evenals artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, schendt.

Een vrijstaande eengezinswoning, zelfs indien gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of die de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang brengt, kan niet in overeenstemming worden gebracht met de bestemming woonuitbreidingsgebied. In dit gebied is enkel groepswoonbouw mogelijk, tenzij de bevoegde overheid over de ordening van het gebied anders heeft beslist overeenkomstig 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 is duidelijk dat de eengezinswoning van de tussenkomende partijen niet kan worden gekwalificeerd als groepswoningbouw.

De verwerende partij, die niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag gelegen is in woonuitbreidingsgebied, had de stedenbouwkundige vergunning, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, dan ook noodzakelijk moeten weigeren, nu het in casu gaat om een nog niet geordend woonuitbreidingsgebied alwaar er geen afwijkingsmogelijkheden bestaan, ook niet op basis van precedenteren of enige andere feitelijke ordening uit het verleden.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te 2260 Westerlo, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 mei 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS