

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0221 van 14 april 2015
in de zaak 1314/0108/A/4/0095

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **BOUWKANTOOR GUIDO DEDEYNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Hertsbergestraat 4, Domein De
Herten
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 22 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kuurne van 16 april 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend voor een groepswoningbouwproject bestaande uit vijf woningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8520 Kuurne, Stokerijstraat/Sint-Pietersstraat zn, en met als kadastrale omschrijving sectie B, nummer 0169E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Pieter-Jan DEFOORT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv BOUWKANTOOR GUIDO DEDEYNE verzoekt met een aangetekende brief van 12 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 12 februari 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 14 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kuurne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een *“groepswoningbouwproject bestaande uit 5 woningen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari 2013 tot en met 13 februari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 maart 2013 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en adviseert op 10 april 2013 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kuurne weigert op 16 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

1.3. Toetsing van het project met de omgeving

De groepswoningbouw wordt voorzien langs de Sint-Pietersstraat-Stokerijstraat en het te bebouwen perceel maakt deel uit van een groter woonuitbreidingsgebied die voor het overgrote deel nog moet ingericht en bebouwd worden. Hiervoor werd er op vandaag nog geen inrichtingsplan opgemaakt. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied St.-Pieter dient te kaderen binnen de langetermijnsvisie over de gemeentelijke opbouw.

Een inrichtingsplan voor het volledige gebied is echter noodzakelijk teneinde de groengebieden vast te leggen, de publieke buitenruimte te voorzien, de omvang en het functioneren ervan te voorzien. Het al dan niet verleggen van de weg is een discussie die noodzakelijk kan zijn in functie van het verder ontwikkelen van het gebied.

Het ontwerp doet geen uitspraak over het niet te bebouwen deel van het kadastraal perceel. Het is eveneens onduidelijk hoe en of dit achterliggende deel zal bebouwd worden. Een dergelijke inplanting van woningen getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en van een toekomstgerichte visie op het te ontwikkelen gebied. De inplanting van 5 woningen langs de straatzijde hypothekeert de verdere ontwikkeling van het volledige gebied. Het ontbreken van een visie op de verdere ontwikkeling van het perceel getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Binnen het GRS wordt voorzien dat op lange termijn (o.m. na de aanleg van het noordelijke tracé van de Noordlaan richting Brugsesteenweg als lokale wijkverzamelweg) kan nagedacht worden over de ontwikkelingspool St.-Pieter. Dit door de uitreiding van de overkant van de Brugsesteenweg (woonuitbreidingsgebied St.-Pieter genaamd) waarbij rekening moet worden gehouden met :

- *de afwatering van de laagst gelegen gebieden moet gerealiseerd worden;*
- *de kern van St.-Pieter moet gevaloriseerd en ontwikkeld worden met o.m. een verbetering van de verkeersleefbaarheid.*

Het bebouwen van een deel van het woonuitbreidingsgebied St.-Pieter kadert niet binnen de gemeentelijke visie weergegeven in het GRS. Er is evenmin behoefte om in het buitengebied bijkomende woningen te voorzien.

Bij de realisatie van het woonuitbreidingsgebied na 2020 voorziet het GRS een dichtheid van 20-25 w/ha. Hier is sprake van ca 5.5 w/ha. Een dichtheid van 5 woningen per ha staat niet in verhouding met de gewenste toekomstige dichtheid en is veel te weinig om op termijn voldoende woningen te bouwen om aan de eventuele toekomstige behoefte te voldoen. De noodzaak aan een grote diversiteit, en dan voornamelijk de noodzaak aan kleinere betaalbare woningen is een algemeen gegeven die eveneens voor Kuurne geldt. Het betreft in dit geval geen duurzame ontwikkeling van de nog resterende woonuitbreidingsgebieden binnen Kuurne.

Het volledige woonuitbreidingsgebied waar het voorliggende ontwerp deel van uitmaakt is gelegen buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied Kortrijk (ASK). Deze ASK

betreft een duidelijke visie van het Vlaamse Gewest om het woonuitbreidingsgebied niet te laten aansnijden op korte termijn. Hier is evenmin noodzaak of behoefte aan. Door de afbakening buiten het stedelijk gebied was de visie van het Vlaamse Gewest om dit woonuitbreidingsgebied te reserveren voor later.

Er is evenmin behoefte aan nieuwe woningen in het buitengebied. Aangezien er geen enkele kern geselecteerd werd binnen het PRS, kan de eventuele behoefte aan bijkomende woningen enkel voorzien worden binnen het stedelijk gebied. Binnen de afbakening kunnen op korte termijn een 500-tal woningen bijgebouwd worden. Dit is voldoende om de behoefte op korte en middellange termijn op te vangen.

Inplanting op lot 5 is niet functioneel ingepland. Het voorzien van een oprit naar de woning op het kruispunt van de Stokerijstraat-St.Pietersstraat is niet doordacht. De lange oprit naar de woning toe zorgt eveneens voor bijkomende niet-noodzakelijke verharding.

Bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dient op een duurzame manier nagedacht te worden over de bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied. De noodzaak aan het uitbreiden van het openbaar vervoer, de aanleg van fietspaden en/of voetpaden werd op vandaag nog niet onderzocht, maar kan wel een invloed hebben op de verdere ontwikkeling van het gebied. De inplanting van de 5 woningen hypothekeert de eventuele verdere ontwikkeling.

...

1.4. Beoordeling van de bezwaren

Het bezwaarschrift is ontvankelijk, doch niet volledig gegrond. Het bezwaarschrift is gegrond voor wat betreft het niet stroken met de beleidsvisie en het ontbreken van een inrichtingsplan voor het volledige gebied.

1. Beleidsvisie van 2010: geen nieuwe woonprojecten in deze zone, eerst prioriteit aan nog andere zones

Gegrond: Het betreft de beleidsvisie binnen het woonplan waarbij het woonuitbreidingsgebied werd aangeduid als later (na 2020) te ontwikkelen gebied, dit conform het GRS. Recent werden heel wat verkavelingen goedgekeurd binnen het stedelijk gebied. Op relatief korte termijn kunnen nog enkele verkavelingsplannen (o.m. het woonpark Kuurne - Harelbeke goed voor 250 woningen in Kuurne) vergund worden. Dat betekent dat er op korte termijn mogelijkheid is tot het bouwen van +/-500 nieuwe woningen in Kuurne. Deze zones, gelegen binnen de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk dienen prioritair aangesneden te worden tav het woonuitbreidingsgebied St-Pieter.

2. Eerst beleidsplan voor ganse bouwzone

Gegrond: Het aansnijden van een deeltje van het woonuitbreidingsgebied zonder een visie op de volledige bouwzone getuigt niet van goede ruimtelijke ordening. Op vandaag is er geen weet van hoe het volledige gebied zich verder (al dan niet) kan of zal ontwikkelen.

3. Ontsluiting van de industriezone met de Brugsesteenweg, hoe is mobiliteit voorzien?

Ongegrond: De mobiliteit van de industriezone wordt gericht op de R8. Dat werd zo bepaald binnen het mobiliteitsplan. De werken momenteel bezig om de ontsluiting via de Noordlaan - R8 te verbeteren getuigen hiervan.

4. *Gemeente bezig met beperken verkeerlast in de Stokerijstraat, maar door dergelijke bouwprojecten zal de verkeerslast nog verhogen.*

Ongegrond: Het betreft een bouwproject van 5 woningen, de bijkomende verkeersoverlast veroorzaakt door 5 bijkomende woningen is verwaarloosbaar.

5. *Bij hevige regenval zijn er problemen met wateroverlast in de Stokerijstraat*
Ongegrond: De site waarvan sprake ligt 1m hoger dan de site die bij hevige regens overstroomt. De oplossing voor de wateroverlast op de lagergelegen gronden zal na het voltooiën van het project 'Afkoppeling Industriezone Noordlaan'. Deze werken worden voltooid midden 2014. De wateroverlast op vandaag waar te nemen heeft hoofdzakelijk te maken met een te kleine afvoercapaciteit van de afwaartse leidingen. Daarnaast zal het bouwen van 5 woningen op een hoger gelegen gebied geen bijkomende wateroverlast veroorzaken. Het beperken van de verharding kan wel meegenomen worden als voorwaarde teneinde infiltratie in de bodem zo veel als mogelijk na te streven.

6. *Belangrijk voor de gemeente om zo veel mogelijk landelijke gronden te bewaren, wat ook zeer belangrijk is aangaande wateropsorping voor water overlast.*

Ongegrond: zie supra - het betreft op vandaag woonuitbreidingsgebied, maw gronden die later eventueel zouden kunnen worden aangesneden ifv woningbouw. De bestemming is dus niet agrarisch.

7. *Probleem met gracht Sint-Pietersstraat.*

Ongegrond: Ter hoogte van het voorliggende perceel zijn geen grachten aanwezig.

8. *Inplanting allesbehalve aangezien er baan wordt aangelegd naast de hoeve*
Ongegrond: er is geen sprake van aanleg van wegenis binnen het dossier. Er wordt in het bezwaarschrift gealludeerd op ontbreken van groen, 387 woningen, ... Het dossier heeft enkel betrekking op het bouwen van 5 woningen, zonder meer.

Besluit: het kan niet dat een vrijgeleide kan worden gegeven aan een sluipverkaveling voor een speculant waarbij de omgeving geen enkele leefbaarheids zekerheid heeft voor de toekomst wat leidt tot groter anarchie.

Deze woonuitbreidingen dient te worden geweigerd voor het respect van de nog resterend landelijke zone, aangezien er zoveel ander uitbreiding mogelijk heden zijn, meer naar het centrum van de gemeente.

Gegron

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 22 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2013 om dit beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag die in een groepswoningbouwproject met 5 aparte woongelegenheden in een stedenbouwkundig geheel voorziet is op zich verenigbaar met deze bestemming.

Enige randvoorwaarde is dat de woningen “gemeenschappelijk opgericht worden en

een gemeenschappelijke werf hebben” (cf. de definitie van het begrip ‘woonuitbreidingsgebied’ vermeld in artikel 1.2,7° van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid). Dit wordt evenwel nergens expliciet vermeld in de vergunningsaanvraag, maar kan in theorie opgelost worden met een voorwaarde.

...

Het is evenwel opmerkelijk dat geen toepassing wordt gemaakt van de regelgeving ingevolge het decreet op het grond- en pandenbeleid!

...

Artikel 4.3.1.§1 VCRO stelt duidelijk dat “een stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woningaanbod” (legaliteitsbelemmering).

...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien de aanvraag juridisch niet vergunbaar is, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in se niet relevant.

Hoewel de realisatie van 5 woningen op zich geen aanleiding geeft tot verkeersoverlast voor de omgeving, is het in het kader van een aangepast ontwerp wél aangewezen dat aanvrager meer concrete uitleg verschaft omtrent de verkeersontsluitingsmogelijkheden voor de resterende achtergrond. Gezien de Sint-Pieterstraat een zeer smal wegprofiel heeft, stelt zich vooral de vraag of een doorsteek naar de N50 niet wenselijk is.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorliggende aanvraag betreft een groepswooningbouwproject met 5 woongelegenheden voor open bebouwing.

Hoewel de aanvraag op zich vergunbaar is volgens de bestemming (woonuitbreidingsgebied), dient vastgesteld dat niet voldaan wordt aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woningaanbod. In toepassing van art. 4.3.1.§1 VCRO dient de stedenbouwkundige vergunning geweigerd te worden.

Los van het bovenstaande dient meer uitleg verschaft omtrent de verkeersontsluiting van de resterende achtergrond. Gezien de Sint-Pieterstraat een zeer smal wegprofiel heeft stelt zich de vraag of een doorsteek van hieruit naar de N50 niet aangewezen is.

...”

Na de hoorzitting van 16 juli 2013 beslist de verwerende partij op 22 augustus 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de PSA en motiveert haar standpunt als volgt :

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in woonuitbreidingsgebied. Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1978) zijn deze “uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw 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”.

De aanvraag die in een groepswoningbouwproject met 5 aparte wooneenheden in een stedenbouwkundig geheel voorziet is op zich verenigbaar met deze bestemming.

Enige randvoorwaarde is dat de woningen “gemeenschappelijk opgericht worden en een gemeenschappelijke werf hebben” (cf. de definitie van het begrip ‘woonuitbreidingsgebied’ vermeld in artikel 1.2,7° van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid). Men mag redelijkerwijs aannemen dat het effectief de bedoeling is om de woningen gemeenschappelijk op te richten. Een voorwaarde zoals gesuggereerd door de PSA is niet aan de orde.

Het feit dat woonuitbreidingsgebied rechtstreeks kan ontwikkeld worden voor groepswoningbouw wordt bevestigd door diverse arresten van zowel de Raad van State als de Raad van Vergunningsbetwistingen (een aantal arresten werd trouwens door aanvrager toegevoegd aan het beroepschrift).

In het collegebesluit wordt vermeld dat een inrichtingsplan voor de hele ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is vooraleer een dergelijke aanvraag kan goedgekeurd worden. Samen met de PSA kan dit argument niet bijgetreden gezien de verplichting tot de opmaak van een dergelijk inrichtingsplan niet werd verankerd in het gewestplan, RUP, BPA of verkaveling. Ook de verwijzingen naar de visie-elementen uit het GRS Kuurne (volgens artikel 2.1.2§7 VCRO kunnen ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen) of de ligging buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (tijdens het afbakeningsproces werden er geen juridisch bindende uitspraken gedaan voor zones buiten de afbakeningslijn) kunnen niet succesvol als weigeringsmotief gelden.

...

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag voorziet in totaal 1.150m² horizontale dakoppervlakte. Volgens de aanstiplijst hemelwater wordt er per lot 80,1m² in klinkers aangelegd.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) ligt het aanvraagperceel buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Deze ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004).

Het wordt bijgevolg als voldoende beschouwd dat de aanvraag verenigbaar is met artikel 3§2 van de hemelwaterverordening die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen. In essentie wordt

vastgesteld dat de totale bijkomende verharde referentieoppervlakte door bijkomende dakoppervlakte (1.150m²) en 400m² klinker-verharding gecompenseerd door de aanleg van een 5 hemelwaterputten van 10.000L. Ook wordt er cf. artikel 4§4 een pomp voorzien voor het hergebruik van hemelwater en wordt cf. artikel 8 het overtollige hemelwater tot aan het lozingspunt gescheiden afgevoerd van het afvalwater.

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De realisatie van 5 woningen op zich geeft geen aanleiding tot verkeersoverlast voor de omgeving. Zoals gewezen door de raadsman, hypothekeert de aanvraag de ontsluiting van de achterliggende gronden op geen enkele wijze.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een groepswoningbouwproject met 5 woongelegenheden voor open bebouwing; dat mits verlegging van de sociale en bescheiden last op de aanpalende percelen, er voldaan wordt aan het decreet grond en pandenbeleid; dat de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; ...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1. § 1 en § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

2. *De eigendom, waarop de bestreden vergunningsbeslissing betrekking heeft, is gelegen binnen een woonuitbreidingsgebied dat nog niet volledig werd gerealiseerd. Meer bepaald gaat het om een beperkt deel (3.917m²) van een groter woonuitbreidingsgebied dat voor het overgrote deel nog moet worden bebouwd en ingericht en waarvoor op vandaag nog geen inrichtingsplan werd opgemaakt. In zijn verslag wees de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar er nochtans terecht op*

dat de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dient te kaderen binnen de langetermijnvisie over de gemeentelijke opbouw.

Desondanks verleende verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning, zich daarbij echter uitsluitend baserend op formele elementen, als daar zijn de overweging dat het GRS niet bindend is voor bouwdoSSIers en dat geen globaal inrichtingsplan kan worden geëist. Op de inhoudelijke bezwaren tegen het ad hoc en fragmentair aansnijden van een woonuitbreidingsgebied wordt in de bestreden beslissing echter niet ingegaan.

3. *Een woonuitbreidingsgebied is een werkinstrument om een aangepast woonbeleid te voeren, aangepast aan de behoefte van de gemeente en om versnippering tegen te gaan.*

De overheid beslist over het tijdstip, de fasering van uitvoering en de uitvoeringsmodaliteiten van de ontwikkeling van. woonuitbreidingsgebieden.

Reservegebieden kunnen slechts worden aangesneden, indien er een aantoonbare woonbehoefte bestaat. Deze woonbehoefte moet worden aangetoond en gemotiveerd. Dit is echter in de bestreden beslissing niet gebeurd.

De Omzendbrief betreffende de inrichting betreffende de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2001 en 25 oktober 2002 stelt hieromtrent:

...

Ook omzendbrief R012002103 i.v.m. het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie stelt:

...

Uit voormelde stukken blijkt in de eerste plaats dat woonuitbreidingsgebieden een element zijn voor het voeren van een woonbeleid, en als dusdanig niet alleen pas kunnen worden aangesneden na het uitvoeren van een woonbehoeftestudie, maar tevens op een duurzame en kwalitatieve manier dienen te worden aangesneden. Daarnaast wordt ook het reservekarakter van de woonuitbreidingsgebieden benadrukt.

Vastgesteld dient te worden dat in de bestreden beslissing met geen enkel van deze elementen rekening wordt gehouden.

4. *Nochtans wijzen zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in diens advies als het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kuurne in de beslissing van 16 april 2013 erop dat de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Sint-Pieter dient te kaderen binnen de langetermijnvisie over de gemeentelijke opbouw en dat een inrichtingsplan voor het volledige gebied noodzakelijk is.*

Zo wordt gewezen op de noodzaak de groengebieden vast te leggen, de publieke buitenruimte te voorzien en de omvang en het functioneren ervan te voorzien. Tevens wordt erop gewezen dat het al dan niet verleggen van de weg een discussie is die noodzakelijk kan zijn in functie van het verder ontwikkelen van het gebied en dat het onduidelijk is of het achterliggende deel al dan niet en op welke manier zal worden bebouwd.

Evenzeer wordt er in beslissing van het College op gewezen dat er op korte termijn geen noodzaak of behoefte is om woonuitbreidingsgebied buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied Kortrijk aan te snijden. De gemeente voert daarentegen een beleid dat de woonbehoefte op korte en middellange termijn opvangt door binnen het stedelijk gebied op korte termijn 500 woningen te realiseren. Dit gebeurt niet in het buitengebied, zoals het project in kwestie, maar binnen de Afbakening van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk, en dit conform het GRS.

Anderzijds echter, wordt erop gewezen dat het project slechts een dichtheid van 5 woningen per ha voorziet, terwijl het GRS een dichtheid van 20 tot 25 woningen per ha voorziet voor de realisatie van het woonuitbreidingsgebied na 2020. De door het project te realiseren dichtheid is daardoor veel te weinig om op langere termijn voldoende woningen te bouwen om aan de eventuele toekomstige behoefte te voldoen.

Het te realiseren groepswoningbouwproject is aldus niet in overeenstemming, noch met de behoeften op korte termijn, noch met deze op langere termijn. Het College besluit dan ook terecht dat de inplanting van de woningen niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening en van een toekomstgerichte visie op het te ontwikkelen gebied.

Eveneens terecht wordt erop gewezen dat de inplanting van de 5 woningen de eventuele verdere ontwikkeling van het gebied hypothekeert. Het vergunde project doorkruist het voeren van een planmatig en doordacht beleid van de gemeente.

5. *Naast het feit dat het project het planmatige beleid van de gemeente doorkruist, wordt ook een kwalitatieve aanleg geenszins gegarandeerd. Getuige hiervan is lot 5, dat op zeer problematische wijze zijn oprit neemt op een kruispunt tussen twee wegen.*

De bestreden beslissing weerlegt deze bezwaren niet en gaat er zelfs op geen enkele moment op in.

In direct verband met de functie van het woonuitbreidingsgebied als instrument tot het voeren van een grondbeleid, staat de functie als reservegebied. Uit het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zoals bijgetreden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, blijkt onbetwistbaar dat ook deze functie in gevaar komt, nu de door het project te realiseren bouwdichtheid van 5 woningen per hectare niet in verhouding staat met de gewenste en toekomstige dichtheid en veel te weinig is om op termijn voldoende woningen te bouwen om aan de eventuele toekomstige behoefte te voldoen.

6. *In geen geval kunnen voormelde bezwaren afdoende worden weerlegd door te stellen dat het GRS niet bindend is voor bouwdoSSIERS en dat geen globaal inrichtingsplan kan worden geëist.*

Een dergelijke argumentatie verhindert niet dat het project in concreto dient te worden getoetst zowel aan de goede ruimtelijke ordening als aan het principe van het reservekarakter van het woonuitbreidingsgebied.

In dit verband kan verwezen worden naar het arrest van de Raad van State in zake MOTMANS, dat stelt dat:

...

Datzelfde arrest stelt verder:

Ook het reservekarakter van woonuitbreidingsgebieden werd door de Raad van State trouwens herhaaldelijk benadrukt.

Zo oordeelde de Raad van State in zijn arrest inzake de GEMEENTE KLUISBERGEN (nr. 59999, 11 juni 1996) nog dat een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de minister van ruimtelijke ordening het woonuitbreidingsgebied dusdanig aansneed dat deze de gemeente elk beslissingsrecht ontnam om hetzelfde gebied te ontwikkelen. De Raad van State bendrukte hierbij het principe van de functie van woonuitbreidingsgebieden als reservegebieden.

Ook in het arrest THOMAS en ROMMENS (nr. 43.273, 10 juni 1986) benadrukte de Raad van State dat woonuitbreidingsgebieden "in wezen" zijn opgevat als reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een grondbeleid.

Uit voormelde rechtspraak blijkt dat de Raad van State het principe aanvaardt dat een overheid, op basis van een uitgebreide motivering, een aanvraag kan weigeren, zodat zij in de mogelijk is om een woonbeleid te voeren, zonder daarbij onderuit te worden gehaald door de ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen die het gevolg zijn van bepaalde individuele projecten.

Waar de aanvraag derhalve zowel dient te worden getoetst aan het principe van de goede ruimtelijke ordening als aan het planmatige woonbeleid van de overheid, dient vastgesteld dat voorliggende aanvraag deze toets niet kan doorstaan.

De bestreden beslissing is dan ook niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

- 7. Evenzeer dient vastgesteld dat de bestreden beslissing niet steunt op voldoende draagkrachtige motieven, nu de inhoudelijke bezwaren die blijken uit het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zoals bijgetreden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, enkel op formele wijze maar op geen enkel ogenblik op inhoudelijke wijze worden beantwoord.*

Om deze reden schendt de bestreden beslissing eveneens het beginsel van de materiële motiveringsplicht.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Opdat een middel gegrond zou kunnen zijn, is vereist dat het middel uitgewerkt wordt. Het volstaat niet dat een algemeenheden worden opgesomd om daaruit te kunnen besluiten dat de schending van de in het middel opgesomde artikels het geval is. Het moet voor Uw Raad en voor verwerende partij duidelijk zijn wat precies verweten wordt en waarom. Na enkele citaten uit ministeriële omzendbrieven (randnummer 3), put verzoekende partij uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen (randnummer 4), om dan kortweg te besluiten: “De bestreden beslissing weerlegt deze bezwaren niet en gaat er zelfs op geen enkel moment op in” (randnummer 5). Verder wordt nog gesteld dat voormelde bezwaren in geen geval afdoende worden weerlegd door te stellen dat het GRS niet bindend is voor bouwdoSSIERS en dat geen globaal inrichtingsplan kan worden

geëist. Na enkele citaten uit rechtspraak van de Raad van State sluit verzoekende partij af met de conclusie dat de bestreden beslissing niet steunt op voldoende draagkrachtige motieven, nu de inhoudelijke bezwaren die blijken uit het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zoals bijgetreden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, enkel formeel maar niet inhoudelijke wijze worden beantwoord.

Verzoekende partij beperkt zich tot algemeenheden. Dit kan nooit een gegrond middel opleveren.

Nergens toont verzoekende partij aan dat de uitgebreide motivering uit het bestreden besluit waarom de aanvraag conform is met de bestemming foutief zou zijn. Dit klemmt des te meer aangezien verwerende partij uitgebreid ingaat op deze in eerste aanleg opgeworpen problematiek. Het bestreden besluit zegt daarover veel meer dan wat verzoekende partij in het middel aanhaalt:

...

Dat deze motivering onjuist zou zijn, wordt nergens aangetoond door verzoekende partij. Dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen nog bezwaren had die niet allemaal ontmoet worden in het bestreden besluit is irrelevant. Vereist is dat het besluit afdoende gemotiveerd is. Volgens rechtspraak van Uw Raad is aan de verplichting tot het uitdrukkelijk motiveren voldaan wanneer de vergunningsbeslissing duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt op een wijze dat de belanghebbenden om een beroep in te dienen met kennis van zaken kunnen opkomen en de Raad de hem opgedragen wettigheidstoets kan uitoefenen (...). Dit is hier absoluut het geval.

...

De tussenkomen partij stelt:

“...

Artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen bepaalt omtrent de woonuitbreidingsgebieden het volgende:

...

Artikel 5.6.5 van de Codex RO regelt de ordening van het gebied via planning. Voormeld artikel luidt als volgt:

...

Artikel 5.6.6 van de Codex RO voorziet aanvullende bepalingen voor woonuitbreidingsgebied, maar de normale ontwikkelingsmogelijkheden, zoals voorzien in artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, blijven onverminderd van toepassing.

...

Volgens artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit kan een WUG als volgt worden ontwikkeld:

- Ofwel rechtstreeks via een vergunningsaanvraag voor groepswoningbouw ...
- Ofwel via een ordening door de overheid. De ordening kan gebeuren hetzij via een BPA of RUP, hetzij via een "globale" verkaveling ...

Daarnaast voorziet de Codex RO eveneens in de mogelijkheid om een woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen:

- Ontwikkeling via principieel akkoord van de deputatie (artikel 5.6.6, §2, eerste lid)
- Ordening van het gebied via ruimtelijke planning (BPA of RUP) (artikel 5.6.5)
- Principieel ontwikkelingsrecht voor sociale woonorganisaties (artikel 5.6.6, §1)

Op basis van voormeld artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit kan een WUG dus rechtstreeks worden ontwikkeld voor groepswooningbouw, zoals reeds bij herhaling bevestigd door de Raad van State:

- Het bestemmingsvoorschrift "woonuitbreidingsgebied" creëert uit zichzelf rechtsgevolgen, nu dit gebied, zonder dat over de ordening ervan voorafgaandelijk door de bevoegde overheid is beslist, reeds een onmiddellijk uitvoerbare bestemming heeft, met name groepswooningbouw (...).
- De algemene bestemming groepswooningbouw, in afwachting dat de bevoegde overheid over de ordening van het gebied beslist, last meer toe dan sociale woningbouw en sluit zuiver particulier initiatief niet uit (...).

Nu het woonuitbreidingsgebied Sint-Pieter **op vandaag nog niet door de overheid geordend werd, is de ontwikkeling via groepswooningbouw principieel mogelijk.** In tegenstelling tot bij een ordening van een woonuitbreidingsgebied via planning (BPA of RUP), geregeld in artikel 5.6.5 van de Codex RO, vereist de ontwikkeling via groepswooningbouw, geregeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, geen toelichtende nota met een verwijzing naar een gemeentelijke visie inzake woonbeleid (woonbehoefte) of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het instrument van de woningbehoeftestudie is niet voorzien in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. De woningbehoeftestudies die zijn opgenomen in de omzendbrieven over woonuitbreidingsgebieden zijn immers niet afdwingbaar tegenover een vergunningsaanvrager, nu omzendbrieven geen bijkomende voorwaarden kunnen opleggen aan het Inrichtingsbesluit. Uw Raad bevestigde bij arrest van 28 augustus 2012 (nr. A/2012/0329) expliciet dat de omzendbrief van 25 oktober 2002 van woonuitbreidingsgebieden geen voorwaarden mag toevoegen aan artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit. Het arrest bevestigt dat het systeem van het principieel akkoord uit de omzendbrief een voorwaarde toevoegde aan artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, en dat dit dus onwettig is. Dezelfde redenering geldt voor de voorwaarde van de woningbehoefte: **deze voorwaarde staat niet in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, de omzendbrief voegt met de woonbehoeftestudie dus een onwettige voorwaarde toe.** ...

Daarenboven gelden de woonbehoeftestudies die zijn opgenomen in de structuurplannen van de verschillende bestuursniveaus (RSV, PRS of GRS) enkel voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en niet voor vergunningsaanvragen. **Bij het beoordelen van vergunningsaanvragen vormt het structuurplan geen toetsingsgrond.** Artikel 2.1.2, §7 van de Codex RO bepaalt immers het volgende:

...

Ook het RSV zelf benadrukt dat de kwantitatieve opties niet als quotum kunnen worden gehanteerd voor het afleveren van vergunningen binnen de woongebieden, maar dat de kwantitatieve opties moeten fungeren als toetskader voor de planning op alle niveau.

Bijgevolg is de **voorwaarde van een woningbehoeftestudie**, die via de structuurplanning van toepassing is in de ruimtelijke planning, **juridisch niet afdwingbaar in het vergunningenbeleid.** ...

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van voorliggende aanvraag dert ook geen rekening te houdend met de bepalingen van het GRS Kuurne. De vergunningverlenende overheid mag het GRS zelfs niet hanteren als weigeringsgrond voor een vergunningsaanvraag.

Concreet betekent dit dat voor het vergunningenbeleid de beoordeling zich beperkt tot een **toets aan de bestemming groepswooningbouw — en toets aan de goede ruimtelijke ordening**.

Hierboven werd reeds geargumenteed dat **de inrichting van een groepswooningbouwproject bestemmingsconform is**.

Onder '**groepswooningbouw**' in de zin van artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 dient te worden verstaan 'het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die een samenhangend geheel vormen'.

In artikel 1.2., 7° van het Grond- en pandendecreet wordt het begrip groepswooningbouw als volgt gedefinieerd:

...
Terecht wordt door de verwerende partij geargumenteed dat men redelijkerwijs mag aannemen dat het **effectief de bedoeling is om de woningen gemeenschappelijk op te richten**. Overigens blijkt uit de aanvraag duidelijk dat het hier om een groepswooningbouwproject gaat. Het voorwerp van de aanvraag luidt als volgt: "groepswooningbouwproject bestaande uit 5 woningen".

In dit kader wenst de tussenkomende partij te antwoorden op een recent arrest ... waarin Uw Raad een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een 'villawijk' met 7 woningen en een gemeenschappelijke voorziening (zwembad) o.a. vernietigde omdat 'geen zekerheid bestaat dat de woningen tegelijkertijd zullen worden opgericht, aangezien er geen garanties zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zal optreden.'

In dit arrest was uw Raad bevreesd dat het de bedoeling was om afzonderlijke kopers te vinden voor elk van de te bouwen villa's, waarbij de kopers dan ook als bouwheer zullen optreden. Een dergelijke redenering betekent dat uw Raad de wettigheid van de vergunning beoordeelt in het licht van de (hypothetisch foutieve) uitvoering ervan. De tussenkomende partij meent dat Uw Raad hiermee een stap te ver gaat. Elke vergunning of vergunningsvoorwaarde kan immers foutief worden uitgevoerd, dit gevaar is inherent aan elke vergunning of vergunningsvoorwaarde. Een foutieve uitvoering van de vergunning brengt evenwel de wettigheid van de vergunning niet in het gedrang. De deur naar willekeur zou wagenwijd worden geopend indien een vergunningverlenende overheid een aanvraag vanuit die veronderstelling zou kunnen weigeren of zelfs moeten weigeren, zoals Uw Raad lijkt te suggereren in het voormelde arrest.

Indien de tussenkomende partij de vergunning zou uitvoeren zonder een gelijktijdige oprichting van de woningen, zou dit een bouwvoertreding uitmaken waartegen handhavend kan worden opgetreden, desgevallend met een stakingsbevel.

De redenering van Uw Raad in het voormelde arrest zou betekenen dit dat elk groepswooningbouwproject van particuliere aanvragers zou kunnen of moeten worden vernietigd indien er geen financiële waarborg als last werd opgelegd. Deze redenering consequent doortrekkend betekent dit dat eenvoudigweg aan **elke** stedenbouwkundige vergunning een last met een financiële waarborg zou moeten worden opgelegd. De tussenkomende partij ziet immers niet in waarom het gevaar tot niet naleving van de vergunning groter zou zijn bij een groepswooningbouwproject dan bij andere (grootschalige) bouwprojecten.

Rekening houdend met het voorgaand moet dan ook besloten worden dat de gelijktijdige/gemeenschappelijke oprichting in dit concrete geval voldoende gewaarborgd is, meer bepaald door de strafbaarstelling van een uitvoering in strijd met de vergunning en de mogelijkheid van het opleggen van een stakingsbevel.

*Daarnaast is de aanvraag ook **in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening**. Opdat een stedenbouwkundige vergunning zou worden verleend dient de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, § a, 1°, b) van de Codex RO in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen opgesomd in artikel 4.3.1, § 2 van de Codex RO.*

*Ook in dit kader moet worden opgemerkt dat de woningbehoeftestudies niet als beoordelingsgrond voor de goede ruimtelijke ordening zijn opgenomen in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° van de Codex RO. Dit geldt a fortiori voor het toepassen op vergunningsaanvragen van de specifieke methodiek voor woningbehoeftestudies uit de diverse structuurplannen. Er zijn andere methodes voor woningbehoeftestudies denkbaar dan de methodiek die wordt gehanteerd in de structuurplannen. Er kan hierbij bijvoorbeeld verwezen worden naar de volkomen andere methodiek voor het meten van de woningbehoefte in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel, in uitvoering van artikel 3.2.14 van het decreet van 27 maart 2003 betreffende het grond- en pandenbeleid, voor de invoering van een activeringsheffing op onbebouwde gronden of kavels. Het toepassen van de **methodiek van de woonbehoeftes uit de structuurplannen**, die specifiek bedoeld is voor het creëren van nieuwe woongebieden via RUP's, **kan niet worden beschouwd als een toepassing van "beleidsmatig gewenste ontwikkeling" zoals voorzien in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° van de Codex RO**, aangezien dit een onwettig rechtstreekse toets aan zou inhouden van een vergunningsaanvraag aan een ruimtelijk structuurplan. ...*

Een woonbehoefte kan ook op andere manieren worden bekeken, bijvoorbeeld aan de hand van de vraag naar bouwgronden of woningen op de woonmarkt. De woonbehoeftes waar de verzoekende partij naar verwijst hebben niet zozeer betrekking op een al dan niet aangetoonde vraag naar woningen, maar wel op een heel specifieke methodiek uit de structuurplanning, waarbij in de stedelijke gebieden een aanbodbeleid mogelijk is, maar waarbij in het buitengebied slechts mag worden uitgegaan van een endogene groei. Deze specifieke methodiek vindt haar oorsprong in structuurplannen en omzendbrieven, dewelke geen wettige rechtsgronden zijn voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Vastgesteld wordt dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. De verwerende partij bepaalt terecht het volgende:

...

Uit de kritiek van de verzoekende partij blijkt dat zij een andere mening heeft over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen echter niet voldoende is om te besluiten dat de beoordeling van de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn of dat zij is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens of dat zij deze gegevens niet correct zou hebben beoordeeld. De verzoekende partijen komen niet verder dan een opportuïteitskritiek waarover de Raad niet bevoegd is uitspraak te doen. ...

Verder wenst de tussenkomende partij te benadrukken dat de beroepsprocedure bij de verwerende partij een devolutieve werking kent. Dit betekent dat de verwerende partij ertoe gehouden is om de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken. Zij neemt hierbij

kennis van alle dossierstukken waaronder ook de bezwaren ingediend gedurende het openbaar onderzoek en de adviezen van de gewestelijk en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Dit betekent niet dat zij er toe gehouden is om in haar beslissing alle bezwaren en argumenten formeel te beantwoorden.

De verwerende partij is een administratieve overheid, het is een orgaan van actief bestuur die geen rechtsprekende functie heeft. Bijgevolg is het beroep ingesteld bij de verwerende partij werd een administratief beroep. De beslissing genomen door de verwerende partij is een administratieve beslissing. In tegenstelling tot jurisdictionele beslissingen — zijnde beslissingen genomen in het kader van een jurisdictioneel beroep bij een rechtscollège — vereisen administratieve beslissingen niet dezelfde stringente formele motivering, waarbij elk argument een voor een dient te worden beantwoord. Het volstaat dat de motivering van het vergunningverlenende bestuursorgaan op zich draagkrachtig is.

De jurisdictionele motiveringsplicht vloeit rechtstreeks voort uit artikel 149 van de Grondwet, de formele motiveringsplicht voor administratieve overheden vloeit voort uit de algemene wetgeving op de formele motiveringsplicht (inzonderheid de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen), of uit bijzondere wetten of decreten voor zover zij een specifieke of strengere motiveringsplicht opleggen.

Hoewel er in beide gevallen een formele motiveringsplicht is, bestaat er een groot verschil in draagwijdte tussen de formele motivering van een jurisdictionele beslissing en die van een administratieve rechtshandeling. Rechtscollèges moeten alle opgeworpen middelen behandelen en uit de redengeving van hun beslissing moet blijken dat de door de diverse argumenten van partijen gestaafe middelen zijn onderzocht. Het bestuur daarentegen is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten en/of bezwaren te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering 'draagkrachtig' is, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. ...

Er kan hierbij verwezen worden naar verschillende rechtspraak:

...

In het voorliggende dossier draaide de ganse discussie rond het al dan niet toepasselijk zijn van een woonbehoeftestudie. Het verkavelingsplan werd als dusdanig door niemand betwist of bekritiseerd. De enige inhoudelijke opmerking ging over het mobiliteitsaspect, wat door de deputatie afdoende werd weerlegd

...

In het voorliggende geval moet worden vastgesteld dat de beslissing van de verwerende partij voldoende draagkrachtig is.

...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

“ ...

2. De bestreden beslissing vormt een schending van art. 4.3.1 § 1 en § 2 VCRO, van de artt. 20 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2.1. In de antwoordnota vergenoegt verwerende partij zich ermee te stellen dat verzoekende partij zich beperkt tot “algemeenheden”. Volgens verwerende partij toont verzoekende partij nergens aan “dat de uitgebreide motivering uit het

bestreden besluit waarom de aanvraag conform is met de bestemming foutief zou zijn. Vervolgens beperkt verwerende partij zich ertoe enkele overwegingen van het bestreden besluit aan te halen.”

Tussenkomen de partij maakt, zoals verzoekende partij, een analyse van de toepasselijke bepalingen. Volgens tussenkomende partij is het instrument van de woonbehoeftestudie niet voorzien in art. 5.1.1 van het inrichtingsbesluit. De omzendbrieven over woonuitbreidingsgebieden zijn niet afdwingbaar tegenover de vergunningsaanvrager nu volgens tussenkomende partij omzendbrieven geen bijkomende voorwaarden kunnen opleggen aan het Inrichtingsbesluit.

Tussenkomen de partij benadrukt tevens dat verwerende partij terecht heeft geargumenteed “dat men redelijkerwijs mag aannemen dat het effectief de bedoeling is om de woningen gemeenschappelijk op te richten”. Tussenkomen de partij benadrukt tevens dat de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat het toepassen van de methodiek van de woonbehoeftes uit de structuurplannen niet kan beschouwd worden als een toetsing van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals voorzien in art. 4.3.1. § 2, eerste lid, 2° VCRO.

- 2.2. *Verzoekende partij heeft in het verzoekschrift duidelijk willen stellen en benadrukken dat woonuitbreidingsgebieden een element zijn voor het voeren van een woonbeleid en alsdusdanig niet alleen pas kunnen worden aangesneden na het uitvoeren van een woonbehoeftestudie, maar tevens op een duurzame en kwalitatieve manier dienen te worden aangesneden. Daarnaast wordt ook het reservekarakter van de woonuitbreidingsgebieden benadrukt.*

Verzoekende partij herhaalt dat in de bestreden beslissing met geen enkel van deze elementen rekening wordt gehouden. Ook verwerende partij en tussenkomende partij tonen dit geenszins aan.

In het bestreden besluit wordt ook op geen enkele wijze rekening gehouden met het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente KUURNE dat er op korte termijn geen noodzaak of behoefte is om woonuitbreidingsgebieden buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied Kortrijk aan te snijden. Bovendien is de door het project te realiseren dichtheid veel te weinig om op langere termijn voldoende woningen te bouwen om aan de eventuele toekomstige behoefte te voldoen. Tevens werd erop gewezen dat de inplanting van de vijf woningen de eventuele verdere ontwikkeling van het gebied hypotheceert. Het vergunde project doorkruist het voeren van een planmatig en doordacht beleid van de gemeente.

Het is duidelijk dat dit een gangbare ruimtelijke politiek is van de gemeente en geenszins een standpunt over een individuele aanvraag.

Deze principes worden volkomen genegeerd en niet eens besproken in de bestreden beslissing. De bewering dat de aanvraag een aanvraag voor groepswoningbouw betreft en dat dit voldoende is om de vergunning toe te staan, doet hieraan geen enkele afbreuk aan.

Zoals tussenkomende partij lijkt te begrijpen dient de vergunningverlenende overheid in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de

aanvraag ook te toetsen aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling zoals voorzien in art. 4.3.1. § 2, eerste lid, 2° VCRO. De bewering dat dit een onrechtstreekse toetsing aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zou inhouden is volstrekt onjuist. Elk project dient immers in concreto te worden getoetst zowel aan de goede ruimtelijke ordening als aan het principe van het reservekarakter van het woonuitbreidingsgebied en de beleidsmatig gewenste ontwikkeling hiervan.

Het miskennen van een argument dat de inplanting van de vijf woningen de eventuele verdere ontwikkeling van het gebied hypotheceert en derhalve het voeren van een planmatig en doordacht woonbeleid van de gemeente doorkruist, staat haaks met het vaststaand gegeven dat woonuitbreidingsgebieden zijn opgevat als reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een grondbeleid.

Het bestreden besluit kan deze toets niet doorstaan door louter te beweren dat het gaat om een groepswoningbouw, ook al bestaat er geen enkele zekerheid of waarborg (is totaal verschillend van het “redelijkerwijs aannemen dat het effectief de bedoeling is om de woningen gemeenschappelijk op te richten”) aangezien er geen garanties zijn dat de aanvrager van de vergunning voor alle woningen als bouwheer zou optreden. Zoals in het arrest nr. A/2013/0606 van 15 oktober 2013 door uw Raad benadrukt is het bovendien “niet uitgesloten dat als de aanvrager niet direct kopers vindt voor alle villa’s, slechts een deel van de villa’s zal worden opgericht en de vergunning zal vervallen voor de villa’s waarvan de bouw niet tijdig zal worden aangevat. Ook dat is in strijd met het concept groepswoningbouw van art. 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit”.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

Het aangevraagde is volgens de voorschriften van het gewestplan Kortrijk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 4 november 1977, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna : inrichtingsbesluit) luidt als volgt:

“1. De woongebieden :

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in daartoe aangewezen gebieden moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw 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 aangehaalde bepaling die in het algemeen “woongebieden” betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen artikel 5.1.0 “woongebieden” met een aantal specifieke bestemmingsvoorschriften en artikel 5.1.1 “woonuitbreidingsgebieden”, die geen andere bestemming toelaat dan groepswooningbouw, tenzij de overheid over de ordening van het gebied anders beslist. Het bestemmingsvoorschrift voor “woonuitbreidingsgebieden” is derhalve groepswooningbouw tot zolang de bevoegde overheid het woonuitbreidingsgebied niet heeft geordend in een plan van aanleg of in een globaal verkavelingsplan waarvoor een regelmatige vergunning is verleend. Een woonuitbreidingsgebied kan dus worden ontwikkeld tot effectief “woongebied” - met de mogelijke bestemmingen zoals bepaald in artikel 5.1.0 - door middel van een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied.

1.2

In de bestreden beslissing wordt de betrokken aanvraag “die in een groepswooningbouwproject met 5 aparte woongelegenheden in een stedenbouwkundig geheel voorziet”, verenigbaar geacht met de bestemming woonuitbreidingsgebied.

De bestreden beslissing behelst geen ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied tot effectief “woongebied” – met, zoals reeds vastgesteld, de mogelijke bestemmingen zoals bepaald in artikel 5.1.0 – maar verleent een stedenbouwkundige vergunning voor een project op grond van het bestemmingsvoorschrift groepswooningbouw.

De voorwaarde in artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit “zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist” is niet van toepassing voor de bestemming groepswooningbouw, zodat het standpunt van de verzoekende partij dat een “inrichtingsplan” voor het volledige gebied noodzakelijk is, niet kan gevolgd worden. De bestemming groepswooningbouw is volgens het vermeld artikel 5.1.1 precies van toepassing zonder dat de voorwaarde geldt van een ordening van het woonuitbreidingsgebied, noch enige andere voorwaarde.

De verwijzing door de verzoekende partij naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, kan geen afbreuk doen aan de vorige vaststellingen. Deze omzendbrieven zijn gericht aan administratieve overheden, bevatten louter richtsnoeren nopens de interpretatie en toepassing van de bestaande wetten en verordeningen en hebben geen enkel bindend karakter. De eventuele niet-naleving van deze onderrichtingen – ook met betrekking tot de vereiste van een woonbehoeftestudie – kan derhalve niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

1.3

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat er geen enkele zekerheid of waarborg bestaat dat de aanvraag een project van groepswooningbouw betreft, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het eerste middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

2.

2.1

De vereiste dat een aanvraag verenigbaar moet zijn met een goede ruimtelijke ordening, die volgt uit artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO, geldt ook wanneer een vergunningverlenende overheid in een woonuitbreidingsgebied een stedenbouwkundige vergunning verleent voor groepswooningbouw.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat, bij de toetsing van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, het aangevraagde wordt beoordeeld, voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

2.2

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met eventuele aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

2.3

De aanvraag betreft volgens de eigen beschrijving door de verwerende partij in de bestreden beslissing een groepswoningbouwproject met 5 woongelegenheden voor open bebouwing op een deel van een onbebouwd perceel, dat ontsloten wordt door 2 gemeentelijke wegen, in een omgeving thans gekenmerkt als een landelijk gebied met verspreide bebouwing, met ten oosten de gewestweg N50 met aanwezigheid van een menging aan functies. Er wordt volgens de bestreden beslissing voorzien in 5 loten met 5 identieke woningen in open bebouwing, met inpandige garage, deels bestaande uit 2 bouwlagen, ingeplant op 3 of 4 meter van de zijperceelsgrens, op 8 meter van de rooilijn en 20 of 10 meter van de achterperceelsgrens, met ontsluiting via een eigen oprit naar de Stokerijstraat, waarbij de oprit van lot 5 langer is en aantakt ter hoogte van het kruispunt Sint-Pietersstraat – Stokerijstraat en waarbij de achterliggende grond niet wordt aangesneden.

In de bestreden beslissing wordt onder de titel “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” slechts overwogen dat de aanvraag geen aanleiding geeft tot verkeersoverlast voor de omgeving en de ontsluiting van de achterliggende gronden niet hypothekeert.

Deze summiere overwegingen met betrekking tot twee aspecten van goede ruimtelijke ordening kan, in het licht van de concrete aanvraag, niet beschouwd worden als een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat de aanvraag niet in concreto is getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, is het eerste middel gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv BOUWKANTOOR GUIDO DEDEYNE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 augustus 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een groepswooningbouwproject bestaande uit 5 woningen op een perceel gelegen te 8520 Kuurne, Stokerijstraat/Sint-Pietersstraat en met kadastrale omschrijving sectie B, nummer 0169E.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten voor het beroep, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 4.8.13, §2 VCRO.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ