

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0760 van 17 december 2013
in de zaak 1011/0344/A/8/0296

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn BUTENAERTS
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II laan 180
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Blijde Inkomststraat 103-105
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 december 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 15 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning in open bebouwing na afbraak van een bestaande ééngezinswoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 17 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Wouter HAELEWYN heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Barbara SPELEERS die loco advocaat Stijn BUTENAERTS verschijnt, zijn gehoord.

De tussenkomen- de partij en zijn advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS 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.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 14 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 2 maart 2011 de tussenkomen- de partij, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk is.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 19 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomen- de partij en zijn echtgenote bij het college van burgemeester en schepenen van Aarschot een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van de bestaande gebouwen en het oprichten van een nieuwe woning”*.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED].

Daar waar de tussenkomende partij in haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en bijhorende beschrijvende nota zelf stelde dat de percelen volledig gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied en deze stelling door alle advies- en vergunningverlenende instanties, behalve de verwerende partij, vervolgens ook werd aangenomen, wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de percelen deels gelegen zouden zijn in woonuitbreidingsgebied en deels in woongebied. Deze stelling, die thans ook door de tussenkomende partij wordt aangehouden, vindt derhalve geen steun in het administratief dossier. Los van de vraag naar het al dan niet volledig gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied, staat in elk geval vast dat de percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Aarschot-Diest', minstens voor een groot gedeelte gelegen zijn 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.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot weigert op 15 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en zijn echtgenote. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag behelst het herbouwen van een verkrotte woning. Het bestaande gebouw is niet meer bewoonbaar en staat reeds meerdere jaren leeg. Gelet het gebouw zijn woonfunctie niet meer kan vervullen is er geen sprake van een bestaande woning. De nieuwe woning wordt voorzien op dezelfde inplantingsplaats als de vroegere bebouwing. De inplanting bevindt zich midden in het perceel waardoor de ongunstige inplanting binnen het betrokken woonuitbreidingsgebied wordt bestendigd. Gelet nog een belangrijk gedeelte van het woonuitbreidingsgebied niet ontwikkeld is, brengt de voorgestelde inplanting een de toekomstige ontwikkeling van het gebied in het gedrang. Deze conclusie is overeenkomstig het ongunstige stedenbouwkundig attest afgeleverd op 3 december 2009.

...”

De tussenkomende partij en zijn echtgenote tekenen tegen deze beslissing op 30 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- De aanvraag is strijdig met de gewestplanbestemming. Het project betreft geen groepswoningbouwproject. De ordening voor het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied werd nog niet vastgesteld;*
- Het nog te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied beschikt over vele ruimtelijke invullingsmogelijkheden, die nog onderzocht dienen te worden bij het ordenen van het gebied. Het gebied is door zijn ligging kernversterkend. Een algemene visie dient ontwikkeld te worden alvorens private initiatieven aangevat kunnen worden. Er kan redelijkerwijze gesteld worden dat de aanvraag de toekomstige*

ontwikkelingen van het gebied in het gedrang kan brengen;
- Het project voorziet in aanzienlijke oppervlakten als toegangsweg en inrit naar de garage. Binnen een gehele ordening van het gebied kan het perceel op een duurzamere manier ingedeeld en bebouwd worden;
- Het perceel is op termijn bebouwbaar, maar niet onder huidig voorstel wegens gebrek aan een gehele ordening voor het gebied.
..."

Na de hoorzitting van 21 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 21 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

2. *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gedeeltelijk gelegen in een woongebied en gedeeltelijk in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.*

artikel 5:

"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 een daartoe gewezen gebied 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."

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist.."

De woonuitbreidingsgebieden zijn bestemd voor groepswooningbouw. Dit betekent dat enkel een stedenbouwkundige vergunning kan aangevraagd worden voor het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. Voor alle andere stedenbouwkundige aanvragen dient eerst de ordening voor het gebied gekend te zijn. Voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied waar het betrokken perceel toe behoort werd nog geen ordening vastgelegd. Een ordening voor een woonuitbreidingsgebied wordt vastgelegd via een BPA of een RUP overeenkomstig de visie in het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan.

3. *Anders dan bij een verbouwing (het zogenaamde restaureren van de hoeve, zoals gesteld door de notaris bij de verkoop) dient bij de herbouw van een individuele woning de ordening van het hele nog te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied in vraag gesteld te worden: liet provinciaal ruimtelijk structuurplan heeft Gijmel geselecteerd als kern-in-het-buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen zullen kleinschalig zijn en op schaal van de specifieke kern waartoe ze behoren. De woonontwikkelingen dienen te worden gebundeld in de kernen van het buitengebied. Vanuit ruimtelijk standpunt heeft Gijmel twee kernen: namelijk een handelskern, op schaal van het gehucht, geconcentreerd gelegen langs de [REDACTED]. Hier is de bebouwing en de bestemming divers. Een kleinere tweede kern aan de kerk van Gijmel is hoofdzakelijk een woonkern met gemeenschapsvoorzieningen (school, jeugdbeweging). De aanvraag ligt in deze laatste kern en op een boogscheut van het treinstation van Langdorp.*

Een deel van het woonuitbreidingsgebied werd verkaveld. Bijna alle kavels voor open bebouwing zijn bebouwd. Verder werd het woonuitbreidingsgebied ingevuld met gemeenschapsvoorzieningen. Het nog te ontwikkelen deel van het woonuitbreidingsgebied heeft een oppervlakte van om en bij de anderhalve hectare. Vanuit ruimtelijk standpunt is het gebied potentieerijk. Het kan enerzijds ingevuld worden met bijkomende woningen als kernversterking of anderzijds kan er voorzien worden in een uitbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen. Er kan aansluiting gezocht worden bij het aangrenzende noordelijke parkgebied of het zuidelijk aangrenzende bosgebied. De mogelijkheden zijn legio, maar dienen ruimtelijk onderzocht te worden. Een BPA, een RUP of een ontwikkelingsproject voor de hele site is noodzakelijk. Een andere niet gestructureerde ruimtelijke invulling van het gebied, namelijk de oprichting van één enkele woning op een willekeurige locatie binnen het woonuitbreidingsgebied, zou ontegensprekelijk strijdig bevonden worden met art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin vermeld wordt dat: "De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit." Het oprichten van een individuele woning zonder voorafgaande ruimtelijke analyse van het gebied, druist in tegen de principes van een duurzaam en verantwoord ruimtegebruik en kan de algemene belangen, die voorrang hebben op private belangen, schaden. De overheid dient in zulke gevallen op te treden als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of het weigeren van de bouwvergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van de rechten die voortvloeien uit een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvoor de zorg hem door de wet is opgedragen.

4. De gewestplanbestemming en de bijhorende voorschriften zijn determinerend en doorslaggevend voor de ruimtelijke beoordeling. Het perceel is bebouwbaar, maar niet onder de huidige voorgestelde voorwaarden voor een enkele individuele woning zonder de algemene ordening van dit deel van het woonuitbreidingsgebied gekend is.

De deputatie wenst, als beslissingsbevoegd bestuursorgaan, ook in alle redelijkheid tot een beslissing te komen en stelt zich de vraag of de aanwezigheid van een te herbouwen woning met inbegrip van de inrichting van de huiskavel en een overeenstemmend gebruik van de grond (zijnde een recht dat voortvloeit uit de vergunning), die gedeeltelijk gelegen is in woongebied en gedeeltelijk in woonuitbreidingsgebied, en waarbij de ordening voor het deel gelegen in woonuitbreidingsgebied nog niet gekend is, werkelijk een hypotheek legt op een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en hiermee de algemene belangen, waarvoor de zorg hem wettelijk is opgelegd, zou schaden.

Een analyse van het terrein ter plaatse enerzijds en anderzijds op basis van de documenten dienaangaande die ter verduidelijking bijgebracht werden op de hoorzitting, kan de bestaande en de toekomstige ontwikkeling voor het gebied op volgende manier beoordeeld worden:

Het perceel heeft een eigen toegangsweg, naast de buurtweg nr. 85. Deze buurtweg is één van de vele toekomstige ontsluitingsmogelijkheden van het binnengebied. Door de ligging van de toegang op eigen terrein wordt de ontsluiting via de buurtweg niet gehypothekeerd. Bij een toekomstige ontwikkeling van de buurtweg 85 kan onderzocht worden of de voorgestelde oprijlaan kan

afgeschafft worden en ingelijfd worden bij het openbare domein en de woning rechtstreekse toegang neemt via deze buurtweg.

Andere mogelijke ontsluitingen kunnen gezocht worden langs woning nr. 42 van het al ontwikkelde deel en via de onverharde [REDACTED].

De betreffende woning is gelegen in een hoek van het nog te ontwikkelen binnengebied. Het project "snoept" een klein hoekje af van het nog te ontwikkelen gebied. Het resterende deel van dit potentiële gebied blijft bijna geheel behouden. Bijgevolg kan niet gesteld worden dat de inplanting van de woning een hypotheek vormt op de resterende ruimte.

De woning wordt ingeplant op minimaal 10.62 m van de oostelijke perceelsgrens. Dit is de grens met het nog te ontwikkelen gebied. Met een afstand van 10m wordt een voldoende grote afstand voorzien met in het achterhoofd de komst van nieuwe kavels/woningen tegen deze oostelijke perceelsgrens.

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 30are. Dit is groter dan hetgeen gemiddeld gangbaar is in de omgeving. Tussen de noordelijke perceelsgrens en de woning rest een strook van minimaal 40m. Bij een verdere ontwikkeling van het gebied kan onderzocht worden of deze zone in aanmerking komt voor een bijkomende afzonderlijke kavel teneinde een duurzamere bezettingsgraad van de grond te bekomen.

Aangaande de voetweg op het perceel worden de nodige voorzieningen getroffen. Een nieuwe haagaanplant op voldoende afstand tot de perceelsgrens waarborgt het behoud en de doorgang van de voetweg. Het tracé wordt niet bijzonder gewijzigd.

Hoewel de ordening voor het betrokken deel van het woonuitbreidingsgebied planmatig nog niet gekend is en evenmin beleidsmatig al vastgesteld werd, maar wel een gewenste visie hieromtrent uit de planningsprocessen onttrokken kan worden, zijn er geen ruimtelijke elementen in de omgeving voorhanden die de toekomstige ontwikkeling van het gebied in het gedrang zouden kunnen brengen. Evenmin doet het voorgestelde project afbreuk aan de algemene toekomstige ontwikkeling van het gebied en daarmee mogelijks het schaden van de algemene belangen. Ten andere, de aanvraag is slechts gedeeltelijk gelegen in het woonuitbreidingsgebied. In alle redelijkheid kan gesteld worden dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is.

In bijkomende en ondergeschikte orde kan gesteld worden dat het weigeren van de aanvraag een onrechtstreeks een onevenwichtige continuïteit in de besluitvoering van het vergunningverlenende bestuursorgaan zou teweegbrengen. Een woning die ressorteert onder een gebied dat tot de woongebieden behoort zou aan, weliswaar tijdelijke, strengere voorwaarden onderworpen worden dan een woning gelegen buiten haar geëigende bestemmingszone. Gezien aangetoond kan worden dat de aanvraag de toekomstige ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang brengt zou dit een onevenredige besluitvoering tot gevolg hebben.

Verder kan nog verwezen worden naar art. 5.3.1.§2.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin vermeld wordt dat: "De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken voor zover het stedenbouwkundige attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten." De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in het 50m brede woongebied langs de [REDACTED].

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het perceel heeft een eigen toegang en hypothekeert de toekomstige ontsluiting van het binnengebied niet;*
- de woning wordt ingeplant op meer dan 10m afstand van de oostelijke perceelsgrens;*
- het behoud en de doorgang van de voetweg zijn gewaarborgd;*
- de woning wordt opgetrokken in Vlaams landelijke stijl, overeenkomstig de woningen in de omgeving;*
- het perceel is gedeeltelijk gelegen in het woongebied;*
- het ontwerp brengt de huidige én de toekomstige ontwikkeling van het binnengebied 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 verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 22 november 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

Uit artikel 4.8.16, §1 VCRO blijkt niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

EERSTE EN ENIG MIDDEL, afgeleid uit de schending van artikel 5.1.1. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) alsmede van artikel 4.3.1.§1, 1, °b) en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur;

Doordat het vergunde bouwproject het oprichten van een nieuwe ééngezinswoning in een woonuitbreidingsgebied toelaat en aldaar de toekomstige stedenbouwkundige aanleg hypothekeert ;

Terwijl overeenkomstig artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw (gelijktijdige oprichting van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen).

Zodat de bestreden beslissing de aangehaalde bepaling schendt.

Toelichting

1.

Volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij K.B. van 7 november 1978, is de aanvraag gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

2.

Overeenkomstig artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit gelden voor dergelijke gebieden volgende voorschriften:

“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.”

Volgens de toelichting van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dient onder “groepswoningbouw” in de zin van dit artikel te worden verstaan:

“het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. Kavels voor individuele bouwprojecten -zoals in casu- vallen niet onder “groepswoningbouw”.”

3.

Dat een woonuitbreidingsgebied niet zomaar voor een andere bestemming kan worden aangewend, zolang er geen voorafgaande ordening voor dat gebied of voor een onderdeel ervan is vastgesteld in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of in een globaal verkavelingsplan waarvoor een regelmatige vergunning is afgegeven, blijkt voorts uit het artikel 5.6.6 van het VCRO:

“Een gemeente kan een woonuitbreidingsgebied eerst omzetten naar woongebied door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, voor zover een toelichtingsnota bij dat bestemmingsplan een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst. (...)”

4.

Opmerkenswaardig is dat de beleidsvisie met betrekking tot de woonuitbreidingsgebieden gewijzigd werd bij ministerieel omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, in de volgende mate:

“Het niet uitgesloten (is) dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn. (...)”

In dergelijke gevallen (...) een gemotiveerde individuele afweging (wordt) gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid, en dat

Bij uitzondering (...) een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen (kan) worden aanvaard”.

Deze omzendbrief werd door de Raad van State vernietigd bij arrest van 12 mei 2009 , op grond van de volgende overwegingen:

“In zoverre de tweede bestreden omzendbrief (25 oktober 2002) eigen rechtsgevolgen beoogt te sorteren, sorteert hij die ook en voegt aldus een nieuwe regel toe aan de bestaande rechtsorde, meer bepaald artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit. Hij maakt immers andere projecten dan voor groepswoningbouw mogelijk op deze percelen in woonuitbreidingsgebieden die nog niet het voorwerp zijn geweest van een overheidsbeslissing over de ordening ervan.”

Meer nog, heeft de Raad in een beduidend arrest van 6 maart 2008, de vrijwaring van woonuitbreidingsgebieden alsnog benadrukt :

“ ...

dat zolang niet in een plan van aanleg is beslist over de ordening van het gebied, wat in deze het geval is, het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw; (...)

dat bij de ordening van woonuitbreidingsgebied evenwel alle bestemmingen die zijn voorzien in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit mogelijk zijn; dat door reeds voor de ordening van het gebied af te wijken van het gewestplan, men die ordening, en aldus de te realiseren bestemmingen, in het gedrang brengt; dat het daardoor bijzonder moeilijk is om in woonuitbreidingsgebied te voldoen aan de voorwaarden om van het gewestplan af te wijken; dat dit evenwel niet tot gevolg heeft dat men soepeler moet omgaan met die voorwaarden;

dat een nog niet geordend woonuitbreidingsgebied een reservegebied is; dat, indien wordt toegestaan dat er reeds van de bestemming wordt afgeweken vooraleer het gebied is geordend, dus zonder rekening te houden met een nadere ordening, het woonuitbreidingsgebied haar typische bescherming als reservegebied verliest;”

5.

Hoe dan ook, acht de verwerende partij de aanvraag - ten onrechte - toelaatbaar, op grond van de volgende motieven:

-het perceel heeft een enige toegang en hypothekeert de toekomstige ontsluiting van het binnengebied niet;

-de woning wordt ingeplant op meer dan 10m afstand van de oostelijke perceelgrens;

-het behoud en de doorgang van de voetweg zijn gewaarborgd;

-de woning wordt opgetrokken in Vlaamse landelijke stijl, overeenkomstig de woningen in de omgeving;

-het perceel is gedeeltelijk gelegen in het woongebied;

-het ontwerp brengt de huidige en de toekomstige ontwikkeling van het binnengebied niet in het gedrang;

Welnu, verdient deze motivering enige opmerking.

Vooreerst, dient te worden opgemerkt dat de beoordeling van de inplanting, de voetweg, de architecturale stijl of nog het feit dat het perceel gelegen is in het woongebied niets afdoet aan de afweging in een woonuitbreidingsgebied.

Er dient dan ook redelijkerwijze te worden besloten dat de bestreden beslissing nalaat de goede ruimtelijke ordening in overweging te nemen en is alleen al om die reden onwettig.

Verder, besluit de bestreden beslissing dat de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang word gebracht.

Nochtans, is uit het gewestplan duidelijk zichtbaar dat de inplanting zich in het midden van het perceel bevindt, waardoor de ongunstige inplanting binnen het betrokken woonuitbreidingsgebied wordt bestendigd. Aangezien de aanvraag zich situeert binnen een belangrijk deel van het woonuitbreidingsgebied dat nog niet ontwikkeld is, brengt de voorgestelde inplanting, ontegensprekelijk, de toekomstige ontwikkeling van het gebied sterk in het gedrang.

Dit wordt immers met zoveel woorden in het besluit van de verwerende partij zelf erkend (pagina 4):

“ een ander niet gestructureerde ruimtelijke invulling van het gebied, namelijk de oprichting van een enkele woning op een willekeurige locatie binnen het woonuitbreidingsgebied, zou ontegensprekelijk strijdig bevonden worden met art. 1.1.4. VCRO;

...

Het oprichten van een individuele woning zonder voorafgaande ruimtelijke analyse van het gebied, druist in tegen de principes van een duurzaam en verantwoord ruimtegebruik en kan de algemene belangen, die voorrang hebben op private belangen, schaden.”

De bestreden beslissing laat na een afdoende afweging te maken van de impact van de bouwvergunning op het kwetsiefs woonuitbreidingsgebied en heeft daardoor de aangehaalde voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Inrichtingsbesluit en de motiveringsverplichting geschonden.

6.

Krachtens artikel 4.3.1.,§1, a) en b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met a) de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voorzover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en met b) een goede ruimtelijke ordening. Zulks wordt bevestigd door artikel 19, laatste lid van het Inrichtingsbesluit dd. 28 december 1972.

Voor het gebied waarin het betrokken perceel is gelegen bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt het geen deel uit van een behoorlijk vergunden en niet vervallen verkaveling.

In dat geval is het de taak van de vergunningsverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening moet in concreto gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand. Een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke/plaatselijke ordening.

In casu blijkt uit het gewestplan duidelijk dat de inplanting zich in het midden van het perceel bevindt, waardoor de ongunstige inplanting binnen het betrokken woonuitbreidingsgebied wordt bestendigd.

Gelet op het feit dat dit belangrijk deel van het woonuitbreidingsgebied niet ontwikkeld is, brengt de voorgestelde inplanting, ontegensprekelijk de toekomstige ontwikkeling van het gebied sterk in het gedrang.

De stelling in de bestreden beslissing dat de woning gesitueerd is in een hoek van een woonuitbreidingsgebied en daardoor de toekomstige ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang brengt is manifest onjuist. Er is immers nog geen beslissing genomen over de wijze waarop dit woonuitbreidingsgebied zal worden aangesneden en op welke wijze de toegang tot dit gebied zal worden gerealiseerd. De bestreden beslissing hypothekeert aldus de mogelijke ontwikkelingen van het woonuitbreidingsgebied, hetgeen strijdig is met voorschriften en de finaliteit van een dergelijke bestemming.

*Daarbij komt dat de betreffende woning geen enkele woonfunctie meer heeft, de woning gedurende jaren leeg staat en niet bewoonbaar is. Het feit dat tussen de aflevering van het negatief Stedenbouwkundig attest en de aanvraag van de stedenbouwkundig vergunning wat opknapwerken werden uitgevoerd doet aan deze vaststelling geen afbreuk
....*

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...
In deze zaak heeft de deputatie van Vlaams-Brabant, na kennisname van het verzoekschrift, op 3 februari 2011 beslist geen advocaat aan te stellen om de belangen van de provincie in dit dossier te behartigen voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Ze heeft evenwel aan de juridische dienst de opdracht gegeven om de Raad voor Vergunningsbetwistingen aan te schrijven en namens de deputatie een beknopt verweer in te dienen. In deze hoedanigheid schrijven wij u thans aan.*

Uit het verzoekschrift blijkt dat de Gewestelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar (indien hij hiertoe bevoegd zou zijn geweest) een andere inhoudelijke appreciatie zou gegeven hebben aan deze aanvraag.

*Wij verzoeken de Raad voor Vergunningsbetwistingen het verzoek ongegrond te verklaren en de vordering tot nietigverklaring af te wijzen. De deputatie volhardt in haar besluit dat op een gemotiveerde en wettige wijze tot stand is gekomen.
...”*

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“...
1.
De tussenkommende partij schets vooreerst de feitelijke- en planologische toestand van de desbetreffende percelen.*

De aanvraag is gelegen te [REDACTED] en kadastraal gekend onder [REDACTED]. De perceelsnrs. worden geschetst op onderstaande luchtfoto:

*...
(rode rechthoek = perceelnrs. 267d en 267f)*

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA en het maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Op grond van het gewestplan Aarschot-Diest is het goed deels gelegen binnen woongebied en deel binnen woonuitbreidingsgebied:

...

Het betrokken perceel is voor het grootste gedeelte gelegen binnen woongebied (eerste 50 meter vanaf de rooilijn) en slechts voor een beperkt gedeelte binnen woonuitbreidingsgebied. De nieuw op te trekken woning ligt ongeveer voor de helft in woongebied en voor de andere helft in woonuitbreidingsgebied.

De verzoekende partij brengt onder stuk 5 een inplantingsplan bij waarop de inplanting en de verhouding tussen woongebied-woonuitbreidingsgebied staat ingetekend. Uw Raad kan hieruit 'de visu' opmaken dat de aanvraag slechts voor een deel is gelegen binnen woonuitbreidingsgebied en het woongebied geenszins 'hypothekeert'.

De toelichting onder het enig middel van de verzoekende partij is misleidend: "Volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij K.B. van 7 november 1978, is de aanvraag gelegen in een woonuitbreidingsgebied." Ten onrechte laat de verzoekende partij uitschijnen dat de aanvraag enkel gelegen zou zijn in woonuitbreidingsgebied (quod non).

2.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

"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."

A contrario kan hieruit worden afgeleid dat zodra de bevoegde overheid over de ordening van het gebied heeft beslist (geheel of gedeeltelijk) ook andere projecten dan groepswoningbouw mogelijk zijn binnen woonuitbreidingsgebied. Op dat ogenblik kunnen ook solitaire woonprojecten worden vergund binnen woonuitbreidingsgebied.

Anders oordelen doet de zinsnede 'zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist' ieder nut verliezen en kon het artikel volstaan met de bepaling dat woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw.

De enige juiste interpretatie van het artikel is dan ook dat vanaf het ogenblik dat door de bevoegde overheid over het gebied is beslist, ook andere projecten dan groepswoning mogelijk zijn.

Dit wordt ook zo aangegeven door de Vlaamse Decreetgever: "Dat betekent dat voor woonuitbreidingsgebieden waar al een gemeentelijk plan bestaat (bijzonder plan van aanleg (BPA), ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), of waar een verkaveling vergund is, rechtstreeks stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden afgegeven. In andere gevallen is eerst een ordeningsbeslissing nodig, via een BPA of een RUP of via een globale verkaveling."

De bestreden beslissing motiveert o.m. als volgt: "Een deel van het woonuitbreidingsgebied werd verkaveld. Bijna alle kavels voor open bebouwing zijn bebouwd. Verder werd het woonuitbreidingsgebied ingevuld met

gemeenschapsvoorzieningen. Het nog te ontwikkelen deel van het woonuitbreidingsgebied heeft een oppervlakte van om en bij de anderhalve hectare.”

De verzoekende partij betwist deze vaststellingen niet in het verzoekschrift.

Door een verkavelingsvergunning toe te kennen binnen het woonuitbreidingsgebied heeft de bevoegde overheid ontegensprekelijk ‘over de ordening van het gebied beslist’ en vervalt de voorwaarde dat de woonuitbreidingsgebieden enkel bestemd zijn voor groepswooningbouw. Vanaf dat ogenblik kunnen immers ook vergunningen worden toegekend voor individuele woonprojecten.

3.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 5.6.6. VCRO. De relevantie hiervan ontgaat de tussenkomende partij. Dit artikel heeft enkel betrekking op het planningsbeleid en niet op het vergunningsbeleid. Dit blijkt ook expliciet uit het tweede lid van artikel 5.6.6. VCRO dat de verzoekende partij niet citeert in zijn verzoekschrift. De tussenkomende partij citeert: “Het eerste lid vindt toepassing ten aanzien van planningsprocessen (...).”

De verzoekende partij verwijst verder naar het arrest nr. 193.184 van 12 mei 2009. In dit arrest heeft de Raad van State slechts de omzendbrief van 25.10.2002 gedeeltelijk vernietigd en niet in globo.

De tussenkomende partij herneemt de voor huidige vordering relevante rechtsoverweging nr. 2.3.8: “In zoverre de tweede bestreden omzendbrief eigen rechtsgevolgen beoogt te sorteren, sorteert hij die ook en voegt aldus een nieuwe regel toe aan de bestaande rechtsorde, meer bepaald artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit. Hij maakt immers andere projecten dan voor groepswooningbouw mogelijk op deze percelen in woonuitbreidingsgebieden die nog niet het voorwerp zijn geweest van een overheidsbeslissing over de ordening ervan. Het is voor de vaststelling van het verordenend karakter van dit onderdeel van de tweede bestreden omzendbrief zonder relevantie of de minister de plaatselijke besturen al dan niet heeft willen en kunnen binden omdat enerzijds moet worden vastgesteld dat het de bedoeling is dat dit onderdeel van de omzendbrief daadwerkelijk wordt toegepast en anderzijds moet worden aangenomen dat de minister met dit onderdeel van de tweede bestreden omzendbrief in elk geval zichzelf heeft gebonden.”

Het gewraakte gedeelte van de omzendbrief van 25.10.2002 werd onwettig bevonden omdat het eigen rechtsgevolgen beoogde te sorteren en omdat het nieuwe rechtsregels had toegevoegd aan artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit.

De Raad van State heeft in het arrest nr. 193.184 niet geoordeeld dat de verduidelijking in de omzendbrief een schending zou uitmaken van artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit (quod non). De Raad van State had enkel bezwaren tegen de bindende gevolgen die de omzendbrief met zich meebracht.

Dit neemt evenwel niet weg dat artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit nog altijd conform de visie van de administratie – en zo uiteengezet in de vernietigde passage – dient te worden geïnterpreteerd. Artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit sluit niet uit dat eens een woonuitbreidingsgebied deels werd geordend ook individuele woonprojecten kunnen worden vergund.

Een schending van artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit ligt niet voor.

4.

Bovendien heeft het project van de tussenkomende partij geen enkele invloed op de latere verwezenlijking van het restant van het woonuitbreidingsgebied. Dit wordt uitvoerig aangetoond in de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing stelt zelf op pagina 4:

“Een andere niet gestructureerde ruimtelijke invulling van het gebied, namelijk de oprichting van één enkele woning op een willekeurige locatie, zou ontegensprekelijk strijdig worden bevonden met artikel 1.1.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.” (stuk 3)

en gaat verder op pagina 5:

“Het perceel heeft een eigen toegangsweg, naast de buurtweg nr. 85. Deze buurtweg is één van de vele toekomstige ontsluitingsmogelijkheden van het binnengebied. Door de ligging van de toegang op het eigen terrein wordt de ontsluiting via de buurtweg niet gehypothekeerd. Bij een toekomstige ontwikkeling van de buurtweg 85 kan onderzocht worden of de voorgestelde oprijlaan kan afgeschaft worden en ingelijfd worden bij het openbare domein en de woning rechtstreeks toegang neemt via deze buurtweg.” (stuk 3)

“De betreffende woning is gelegen in een hoek van het nog te ontwikkelen binnengebied. Het project “snoept” een klein hoekje af van het nog te ontwikkelen gebied. Het resterende deel van dit potentiële gebied blijft bijna geheel behouden. Bijgevolg kan niet gesteld worden dat de inplanting van de woning een hypotheek vormt op de resterende ruimte.” (stuk 3)

De tussenkomende partij brengt bovendien stuk 6 bij waaruit kan worden vastgesteld dat de aanvraag de potentiële verdere ontwikkeling van het restant zeker niet hypothekeert maar dat er voldoende ontwikkelingsmogelijkheden overblijven. De aanvraag brengt de verdere ontwikkeling zeker niet in het gedrang.

De bespiegelingen in het verzoekschrift zijn niet van die aard om in te gaan tegen de terechte overwegingen in de bestreden beslissing. Ook uw Raad kan deze beleidsopvatting van de goede ruimtelijke ordening van de verwerende partij slechts marginaal toetsen en enkel sanctioneren indien de opvatting van een kennelijke onredelijkheid zou getuigen (quod non).

*Uit de stukken die worden bijgebracht blijkt duidelijk dat het standpunt van de verwerende partij absoluut niet kennelijk onredelijk te noemen is. Dat de verzoekende partij het niet eens is met dit besluit, betekent niet dat de verwerende partij haar discretionaire bevoegdheid op een kennelijk onredelijke wijze heeft uitgeoefend.
...”*

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“
...

Tussenkomen de partij leidt uit artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit rechten af die er niet worden in opgenomen, met name dat indien de bevoegde overheid ‘geheel of gedeeltelijk’ heeft beslist over de ordening van het woonuitbreidingsgebied, er dan ook solitaire woningen zouden mogen vergund worden voor gebieden waarover de bevoegde overheid niets heeft beslist.

Het is niet omdat een gedeelte van een woonuitbreidingsgebied werd geordend door de bevoegde overheid dat dit maakt dat in het niet geordende gedeelte er om het even wat mag gerealiseerd worden.

Tussenkomen de partij verliest uit het oog dat het gebied, waarin de bestreden beslissing zich situeert, nog niet werd geordend.

Aangezien dit gedeelte van het woonuitbreidingsgebied nog niet werd geordend is er enkel groepswooningbouw mogelijk.

Verder meent tussenkomen de partij dat, ondanks de vernietiging van de omzendbrief van 25 oktober 2010, het standpunt van de overheid nog steeds deze is, zoals uitgedrukt in de vernietigde omzendbrief.

Hoe tussenkomen de partij tot deze stelling komt is niet duidelijk. Een omzendbrief dient om de interpretatie door de overheid van een rechtsregel te duiden. Wanneer deze omzendbrief wordt vernietigd omdat de nieuwe interpretatie vervat in de omzendbrief strijdig is met de rechtsregel vervalt uiteraard ook de vooropgestelde interpretatie.

Het verweer van de tussenkomen de partij is bijgevolg niet van aard om onwettigheid van de bestreden beslissing in vraag te stellen.

Het eerste en enig middel is bijgevolg gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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 minstens voor een groot gedeelte 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.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

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 groepswoningbouw 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 partij niet kan worden gekwalificeerd als groepswoningbouw.

De verwerende partij 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 afwijkmogelijkheden bestaan, ook niet op basis van precedenten, de specifieke ligging van de percelen, de inpasbaarheid van de woning of enige andere feitelijke ordening uit het verleden. Ook het argument van de tussenkomende partij dat een groot deel van het woonuitbreidingsgebied wel reeds zou zijn geordend, is niet ter zake dienend nu de percelen van de tussenkomende partij zich niet in het reeds geordend deel van het woonuitbreidingsgebied bevinden. Er anders over oordelen zou in strijd zijn met hetgeen gesteld in artikel 5.1.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

3.

De tussenkomende partij beroept zich op de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, en overweegt desbetreffend het volgende:

“... ”

De Raad van State heeft in het arrest nr. 193.184 niet geoordeeld dat de verduidelijking in de omzendbrief een schending zou uitmaken van artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit (quod non). De Raad van State had enkel bezwaren tegen de bindende gevolgen die de omzendbrief met zich meebracht.

Dit neemt evenwel niet weg dat artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit nog altijd conform de visie van de administratie – en zo uiteengezet in de vernietigde passage – dient te worden geïnterpreteerd. Artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit sluit niet uit dat eens een woonuitbreidingsgebied deels werd geordend ook individuele woonprojecten kunnen worden vergund.

“... ”

De verzoekende partij stelt dat deze omzendbrief geen afwijking kan inhouden op het Inrichtingsbesluit en dat de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende de wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen door de Raad van State bij arrest van 12 mei 2009 juist gedeeltelijk werd vernietigd wat betreft de regeling inzake de restpercelen.

Met het arrest Calders van 12 mei 2009 (nr. 193.184) heeft de Raad van State geoordeeld dat de omzendbrief R/2002/03 van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, slechts richtlijnen bevat nopens de interpretatie en toepassing van de bestaande wetten en verordeningen en dat deze omzendbrief geen enkel bindend karakter heeft.

De Raad van State stelde uitdrukkelijk dat *“luidens artikel 2.1.1.5 van deze omzendbrief (beoogt) de minister op de restpercelen of de percelen die gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste openbare weg van het – eventueel reeds aangesneden – woonuitbreidingsgebied – uitsluitend projecten voor groepswoningbouw”* en dat *“één en ander (werd) door de tweede bestreden omzendbrief die de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wijzigt, omgezet.”*

De omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende de wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wijzigt, op grond van de richtlijnen zoals vervat in de omzendbrief RO/2002/03, de toelichting bij artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

In deze omzendbrief wordt verwezen naar de richtlijnen inzake de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftenstudie zoals opgenomen in de omzendbrief RO/2002/03.

Verder wordt gesteld dat de principes van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit van toepassing zijn samen met een aantal bijkomende voorwaarden.

Met betrekking tot één van deze voorwaarden heeft de Raad van State geoordeeld dat deze omzendbrief eigen rechtsgevolgen beoogt te ressorteren en op deze wijze een nieuwe regel toevoegt aan de bepalingen van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. De Raad van State heeft deze omzendbrief dan ook vernietigd in zoverre daarin wordt gesteld dat het *“niet uitgesloten is dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn”*, en dat *“in dergelijke gevallen (...) een gemotiveerde individuele afweging wordt gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid”*, en dat *“bij uitzondering (...) een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen (kan) worden aanvaard.”*

Met de verzoekende partij stelt de Raad dan ook vast dat het niet (meer) mogelijk is om voor restpercelen, gelegen in niet-geordend woonuitbreidingsgebied, een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning te verlenen.

4.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning in open bebouwing na afbraak van een bestaande ééngezinswoning op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
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, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 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 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Wouter HAELEWYN, voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Wouter HAELEWYN