

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0251 van 21 mei 2013  
in de zaak 2010/0535/A/2/0517

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christian LEMACHE  
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 27 mei 2010 en het besluit van 10 juni 2010.

Met het besluit van 27 mei 2010 heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem van 25 januari 2010 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem van 25 januari 2010 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning aan de heer en mevrouw [REDACTED] haar rechtskracht herneemt.

Met het besluit van 10 juni 2010 heeft de deputatie verduidelijkt dat het besluit van 27 mei 2010 betrekking heeft op een verkavelingsvergunning in plaats van een stedenbouwkundige vergunning.

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

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 mei 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEULEN die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## III. FEITEN

Op 10 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de heer en mevrouw [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van grond aan de [REDACTED] te Dilsen-Stokkem”.

De verkaveling voorziet de opdeling van het perceel in 2 loten, waarvan het voorste bestemd wordt voor een woning in open bebouwing en het achterste onbebouwd blijft.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan ‘Limburgs Maasland’ gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 december 2009 tot en met 15 januari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 januari 2011 volgend gunstig advies:

“ ...

Toetsing van de regelgeving en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en van de adviezen

- Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen en bijhorende voorschriften

... ”

*Het goed ligt in het gewestplan Limburgs Maasland, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 1 september 1980.*

*Volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt het goed in een woonuitbreidingsgebied. (artikel 5.1.1.) ...*

*De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een woonbeleid.*

*De essentie van het voorschrift van artikel 5.1.1. is :*

*...*

*De richtlijnen inzake de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden zowel met als zonder woonbehoeftestudie zijn opgenomen in de omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden en met of zonder woonbehoeftestudie. Dit geldt dus zowel voor projecten voor groepswooningbouw in een woonuitbreidingsgebied, als voor nieuwe B.P.A.'s, gemeentelijke RUP's of verkavelingsaanvragen met het oog op de effectieve realisatie van het woonuitbreidingsgebied.*

*- Bepaling van het plan van toepassing op de aanvraag*

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

*- Overeenstemming met dit plan*

*De aanvraag is naar bestemming hiermee in overeenstemming;*

*- Andere zoneringsgegevens van het goed*

*Waterproblematiek*

*Watertoets:*

*...*

*- Richtlijnen en omzendbrieven*

*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 stelt dat het ontwikkelen van een woonuitbreidingsgebied zonder woonbehoeftestudie mogelijk is wanneer het enkele restpercelen betreft of indien het percelen betreft die gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste openbare weg en het project de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt (punt 2.1.1.5).*

*In een rondschrĳven van 24 januari 2003 in verband met de woonuitbreidingsgebieden schrijft minister Dirk Van Mechelen dat percelen die gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste openbare weg gelegen percelen zijn waarvan de onbebouwde strook langs een uitgeruste weg niet groter is dan circa honderd meter.*

*- Beschrijving bouwplaats, omgeving en project*

*De aanvraag beoogt het verkavelen in 1 lot voor een open bebouwing. Lot 2 is achterliggende grond en wordt uit de verkaveling gesloten.*

*De voornaamste voorschriften zijn:*

*...*

*- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Deze verkaveling voldoet aan de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 en het rondschrĳven van 24 januari 2003 van minister Dirk Van Mechelen.*

*Het perceel sluit aan op de lintbebouwing langs de [REDACTED]. Het perceel is gelegen langs een uitgeruste weg en kan bijgevolg verkaveld worden zonder een toegang naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied in gedrang te brengen.*

*De voorgestelde bebouwing past qua oppervlakte, bouwdiepte, bouwhoogte en profiel in de onmiddellijke omgeving. Er werd maximaal rekening gehouden met de inplanting van*

*de omringende bebouwing. Het perceel is voldoende ruim en de privacy wordt gerespecteerd.*

**- ALGEMENE CONCLUSIE:**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De verkavelingsvergunning mag verleend worden voor lot 1. De verkavelingsvoorschriften opgesteld door het stadsbestuur zijn van toepassing. Het lot 2 is achterliggende grond en wordt uit de verkaveling gesloten.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem verleent op 25 januari 2010 een verkavelingsvergunning aan de heer en mevrouw [REDACTED]. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

*“ ...*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de motivatie en de conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar, zoals dit omstandig in dit besluit is opgenomen.*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25 JANUARI 2010 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*De verkavelingsvoorschriften opgesteld door het stadsbestuur zijn van toepassing.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*De initiatiefnemer moet voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.*

*...”*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 april 2010 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren met de volgende overweging:

*“ ...*

*De grens van het woonuitbreidingsgebied en het woongebied situeert zich op het aanpalende perceel links. Het betreffende perceel is dus gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied.*

*De WUG zijn uitsluitende bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening niet heeft beslist. Het gebied is nog niet ontwikkeld. Er werden nog geen initiatieven tot het opstellen van een RUP of verkavelingsplan genomen.*

*Het standpunt van de GSA dient bijgetreden te worden.*

- het perceel maakt deel uit van het ganse woonuitbreidingsgebied en kan niet als een restperceel beschouwd worden*
- aangezien er nog geen ontwikkelingsplan werd opgesteld voor het ganse WUG, kan het perceel ook niet als een restperceel beschouwd worden.*

- de omzendbrief van 25 okt 2002 werd door de Raad van State vernietigd voor wat de regeling van de restpercelen betreft

*Het beroepschrift van de GSA kan ingewilligd worden.*

*De vergunning kan niet worden verleend.*

*Het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd.*

*...*

De verwerende partij beslist op 15 april 2010 om de zaak te verdagen.

De Directie Ruimte van het provinciebestuur brengt op 24 april 2010 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

*“ ...*

*Naar aanleiding van de beslissing van de deputatie van 15 april 2010 wordt het dossier opnieuw voorgelegd.*

*Bij onze administratie zijn geen precedents gevonden van geïsoleerde percelen binnen woonuitbreidingsgebied waarvoor een stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunning werd verleend.*

*Het juridisch element om voor een in woonuitbreidingsgebied geïsoleerd perceel geen verkaveling toe te staan is het voorschrift van het gewestplan volgens hetwelke woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang over de ordening van het gebied niet is beslist. De aanvraag is derhalve niet in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.*

*De belangrijkste ruimtelijke elementen om in casu geen verkaveling toe staan zijn het feit dat kwestieus woonuitbreidingsgebied niet werd of is geordend, en dat kwestieus eigendom in geen geval een restperceel is.*

*Juridisch noch ruimtelijk is er een element om te vergunnen, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is derhalve onwettig en het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is terecht. Het standpunt van het advies van de afdeling dient aangehouden te worden.*

#### **VOORSTEL**

*Het beroepschrift van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar dient bijgetreden te worden. De vergunning kan niet worden verleend.*

*Aan de deputatie wordt gevraagd om een beslissing te nemen.*

*...”*

De verwerende partij beslist op 6 mei 2010 het beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem van 25 januari 2010 principieel niet in te willigen.

De Directie Ruimte van het provinciebestuur formuleert vervolgens op 27 mei 2010 volgende nota:

*“ ...*

*Naar aanleiding van de principiële beslissing van de deputatie, genomen in zitting van 6 mei 2010, gaat hierbij voor ondertekening het ontwerp van een besluit tot niet inwilliging*

van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tegen de verkavelingsvergunning.

*Het standpunt van de deputatie wijkt af van het advies van de afdeling omwille van volgende redenen:*

- *dat het schepencollege zich beroept op de omzendbrief R0/2002/03 van 25 oktober 2002 waarin wordt gesteld dat het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden zonder woonbehoeftestudie mogelijk is wanneer het enkele restpercelen betreft of indien het percelen betreft die gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste weg en het project de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt;*
- *dat dit standpunt door de deputatie kan bijgetreden worden; dat het perceel aansluit bij de bestaande bebouwing aan de linkerzijde; dat de voorgestelde verkaveling de ontwikkeling van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt;*
- *dat verder verwezen kan worden naar een gelijkaardige vergunning die werd verleend binnen het woonuitbreidingsgebied, op naam van dhr. [REDACTED] voor het bebouwen van een perceel gelegen aan de [REDACTED], kad. [REDACTED], vermeld in het vergunningenregister onder [REDACTED];*

*Bijgevolg herneemt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht.*

*...*

Na de hoorzitting van 13 april 2010 beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 enerzijds om het beroep niet in te willigen, anderzijds dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 januari 2010 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED] haar rechtskracht herneemt. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Overwegende dat de aanvraag van de heer en mevrouw [REDACTED] betrekking heeft op het verkavelen van een perceel grond gelegen aan de [REDACTED]; dat de verkaveling de opdeling van het perceel in 2 loten voorziet, waarvan het [REDACTED] voorste bestemd wordt voor een woning in open bebouwing en het achterste onbebouwd blijft;*

*Overwegende dat het beroep ingesteld werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tegen de vergunning die verleend werd door het college van burgemeester en schepenen;*

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied; dat de woonuitbreidingsgebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist;*

*Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend;*

*Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt;*

*Overwegende dat het eigendomsbewijs opgesteld werd door registratiekantoor Maaseik; dat het bewijs werd bijgevoegd;*

*Overwegende dat de grens van het woonuitbreidingsgebied en het woongebied zich situeert op het aanpalende perceel links; dat het betreffende perceel dus gelegen is binnen het woonuitbreidingsgebied;*

*Overwegende dat het gebied nog niet ontwikkeld is; dat de gemeente nog geen initiatieven heeft genomen tot het opstellen van RUP of verkavelingsplan voor de ontwikkeling ervan;*

*Overwegende dat het schepencollege zich beroept op de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 waarin wordt gesteld dat het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden zonder woonbehoeftestudie mogelijk is wanneer het enkele restpercelen betreft of indien het percelen betreft die gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste weg en het project de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt; dat dit standpunt door de deputatie kan bijgetreden worden; dat het perceel aansluit bij de bestaande bebouwing aan de linkerzijde; dat de voorgestelde verkaveling de ontwikkeling van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt;*

*Overwegende dat de deputatie verder verwijst naar een gelijkaardige vergunning die werd verleend binnen het woonuitbreidingsgebied, op naam van dhr. [REDACTED] voor het bebouwen van een perceel gelegen aan de [REDACTED], kad. [REDACTED], vermeld in het vergunningenregister onder [REDACTED];*

*Overwegende dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet wordt ingewilligd; dat vervolgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt;*

*Gehoord het verslag van [REDACTED], lid van het college;*

#### **BESLUIT**

**Artikel 1** Het door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingesteld beroep wordt **niet ingewilligd**.

Vervolgens **herneemt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 januari 2010 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED] haar rechtskracht.**

...

Met een beslissing van 10 juni 2010 verduidelijkt de verwerende partij dat het besluit van 27 mei 2010 betrekking heeft op een verkavelingsvergunning in plaats van een stedenbouwkundige vergunning.

Zowel de beslissing van de verwerende partij van 27 mei 2010 als deze van 10 juni 2010 worden door de verzoekende partij bestreden.

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

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

De bestreden beslissing van 27 mei 2010 werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 1 juni 2010.

De bestreden beslissing van 10 juni 2010 werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 11 juni 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep tegen de beslissingen van 27 mei 2010 en 10 juni 2010, met een aangetekende brief van 25 juni 2010, is dus tijdig.

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

###### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist de hoedanigheid van de verzoekende partij als volgt:

*“ ...*

*Ons college wenst in de eerste plaats een exceptie van onontvankelijkheid van het beroep op te werpen, omwille van het ontbreken van de vereiste procesbekwaamheid in hoofde van de verzoekende partij.*

*Deze exceptie wordt als volgt onderbouwd:*

- *het beroep bij uw Raad is ingediend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van Ruimte en Erfgoed*
- *de verzoekende partij is weliswaar nominatim vernoemd in artikel 4.8.16, §1 VCRO als zijnde een mogelijke “belanghebbende” om een beroep bij uw Raad in te stellen*
- *naast het bestaan van een “belang” in hoofde van de verzoekende partij, moet evenwel worden gesteld dat er een hiervan afzonderlijke ontvankelijkheidsvereiste bestaat om een procedure te kunnen inleiden bij uw Raad, nl. de vereiste dat de verzoekende partij ook “procesbekwaam” is*
- *de procesbekwaamheid wordt in de rechtspraak van de Raad van State, evenals in de gezaghebbende rechtsleer (zie o.a. J. BAERT, G. DEBERSAQUES, Raad van State Afdeling Administratie. De ontvankelijkheid, Administratieve Rechtsbibliotheek, Die Keure, 1996), unaniem als een ontvankelijkheidsvereiste (wat de persoon van de verzoekende partij betreft) beschouwd om bij de Raad van State een verzoekschrift in te dienen, alhoewel dit niet uitdrukkelijk geregeld is in de gecoördineerde Wetten op de Raad van State, noch in het procedurereglement; het gemene recht is volgens de rechtspraak van de Raad van State hierover van toepassing*
- *er valt niet in te zien waarom deze ontvankelijkheidsvereiste van procesbekwaamheid niet ook zou gelden bij een beroep bij uw Raad voor Vergunningsbetwistingen die, net zoals de Raad van State, een administratief rechtscollege sui generis is, overigens onderworpen aan de cassatiebevoegdheid van de Raad van State*
- *volgens de rechtspraak van de Raad van State is de vereiste van procesbekwaamheid een aangelegenheid van openbare orde, zodat het ook uw Raad derhalve toekomt zich, zo nodig ambtshalve, ervan te vergewissen of de*



*verzoekende partij aan die regels voldoet en of zij het ingediende beroep op geldige wijze aanhangig heeft gemaakt*

- *de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar treedt op als ambtenaar van het Vlaams Gewest, bevoegd ratione materiae inzake ruimtelijke ordening, met eigen in de VCRO toegewezen bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening*
- *de procesbevoegdheid om een beroep in te dienen bij uw Raad is evenwel nergens uitdrukkelijk toegekend aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zodat deze niet in de plaats kan treden van het Vlaamse Gewest, als zijnde de publiekrechtelijke rechtspersoon met volheid van bevoegdheid; het toekennen van een “belang” in artikel 4.8.16, §1 VCRO volstaat ter zake niet*
- *in artikel 82 van de Bijzondere Wet tot Hervorming van de Instellingen is bepaald dat de Regering de Gemeenschap of het Gewest in en buiten rechte vertegenwoordigt en dat de rechtsgedingen van de Gemeenschap of het Gewest, als eiser of als verweerder, worden gevoerd namens de Regering, ten verzoeken van het door deze aangewezen lid.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Er kan geen enkele twijfel over bestaan dat de verzoekende partij bij het instellen van het jurisdictioneel beroep bij de Raad optreedt als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en dus als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 5° VCRO zoals dit gold op het ogenblik dat het beroep werd ingesteld.

2.

Artikel 6, § 3 van het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003 bepaalt:

*“Het hoofd van intern verzelfstandigd agentschap is het personeelslid dat, onverminderd de mogelijkheid tot delegatie en subdelegatie van die bevoegdheid, en in voorkomend geval bijgestaan door een adjunct, hierna algemeen directeur genoemd, door de Vlaamse regering wordt belast met de algemene leiding, de werking en de vertegenwoordiging van het agentschap.”*

Op het ogenblik van het indienen van het beroep verleende artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 5° VCRO dus aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op rechtstreekse wijze de procesbekwaamheid en procesbevoegdheid om in rechte te treden voor de Raad. Deze decretale bepaling liet uitdrukkelijk toe dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in rechte optreedt, zonder dat deze daartoe over een delegatie van het hoofd van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Ruimtelijke Ordening moest beschikken.

De exceptie kan bijgevolg niet worden aangenomen.

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

### **Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, a VCRO en artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit).

De verzoekende partij stelt dat het te verkavelen perceel gelegen is in woonuitbreidingsgebied en dat er over de ordening van het gebied nog niet is beslist. De verkavelingsvoorschriften voorzien ook geen groepswooningbouw.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van 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, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de schending van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat de omzendbrief van 25 oktober 2002 door de Raad van State met een arrest van 12 mei 2009 (nr. 193.184) gedeeltelijk werd vernietigd, met name juist voor wat de regeling inzake restpercelen betreft, en het bijgevolg niet meer mogelijk is om vergunningen af te leveren voor de invulling van restpercelen met toepassing van vermelde omzendbrief.

Door zich te baseren op deze regelgeving die door de Raad van State vernietigd werd, heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partij het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de regeling in verband met de restpercelen, zoals opgenomen in de omzendbrief RO/2002/03 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, inderdaad door de Raad van State werd vernietigd bij arrest van 12 mei 2009.

Zij stelt evenwel dat zij in haar bestreden beslissing zich niet gesteund heeft op deze omzendbrief en de daarin opgenomen regeling inzake de restpercelen, maar zich integendeel heeft gesteund op een andere omzendbrief, en meer bepaald de vergunning verleend heeft met toepassing van artikel 2.1.1.5 van de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 betreffende het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie. Deze bepaling maakt het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden zonder woonbehoeftestudie mogelijk wanneer het enkel restpercelen betreft, of indien het percelen betreft die gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste weg en het project de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt.

De verwerende partij benadrukt hierbij dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem, evenzeer als zichzelf, toepassing heeft gemaakt van de in het tweede deel van artikel 2.1.1.5 van voormelde omzendbrief vermelde regel dat het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden zonder woonbehoeftestudie mogelijk is indien het percelen betreft die

gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste weg en het project de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt. Verwerende partij meldt dat deze regeling niet door de Raad van State werd vernietigd en is van oordeel dat de vergunning bijgevolg kan worden verleend gezien het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat de omzendbrief R0/2002/03 betreffende het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie geen afwijking op artikel 5 van het Inrichtingsbesluit uitmaakt. Zij stelt dat dit enkel het geval is wat betreft de 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.

Verder vestigt zij de aandacht op het feit dat de geviseerde omzendbrief in verband met de woonbehoeftestudie niet als 'regelgeving' geldt, geen bindend karakter heeft en dus niet tegen artikel 5 van het Inrichtingsbesluit kan ingeroepen worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat met de bestreden verkavelingsvergunning toelating wordt verleend voor het verkavelen van een perceel grond gelegen aan de [REDACTED] te Dilsen-Stokkem. De aanvraag situeert zich volgens het vastgestelde gewestplan in woonuitbreidingsgebied. Het woonuitbreidingsgebied is niet geordend want er is geen bijzonder plan van aanleg of geen ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt ter ontwikkeling van dit gebied, noch werden hiertoe door de gemeente initiatieven genomen. Er bestaat evenmin een globaal verkavelingsplan waarvan het betrokken perceel deel zou uitmaken.

2.

De aanvraag tot verkaveling werd ingediend na 1 september 2009 en er is geen principiële akkoord van de deputatie, zodat conform artikel 5.6.6, §2 VCRO de bepalingen van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit onverminderd van toepassing blijven.

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”.*

Er kan geen betwisting over bestaan dat de gevraagde verkaveling geen betrekking heeft op 'groepswooningbouw' in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. Het betreft immers een verkaveling voor twee loten waarvan enkel het voorste lot voorzien is voor 1 ééngezinswoning en het achterste lot zijn bestemming als 'achterliggende grond' behoudt en zelfs uit de verkaveling wordt gesloten. Een particuliere vrijstaande ééngezinswoning beantwoordt duidelijk niet aan de definitie van groepswooningbouw.

Onder randnummer 1 werd ook reeds vastgesteld dat de bevoegde overheid nog niet over de ordening van woonuitbreidingsgebied heeft beslist. Het betreft een nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied.

Het aangevraagde is in principe dus strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan, die onmiskenbaar bindende en verordenende kracht hebben.

3.

De verwerende partij beroept zich in de bestreden beslissing 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 woonbehoeftenstudie, en overweegt desbetreffend het volgende:

“ ...

*Overwegende dat het schepencollege zich beroept op de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 waarin wordt gesteld dat het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden zonder woonbehoeftestudie mogelijk is wanneer het enkele restpercelen betreft of indien het percelen betreft die gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste weg en het project de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt; dat dit standpunt door de deputatie kan bijgetreden worden; dat het perceel aansluit bij de bestaande bebouwing aan de linkerzijde; dat de voorgestelde verkaveling de ontwikkeling van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt;*

...”

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.

4.

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 woonbehoeftenstudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftenstudie 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 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.

5.

In tegenstelling met wat de verwerende partij voorhoudt, kon zij zich niet met goed gevolg beroepen op een onder punt 2.1.1.5 van de omzendbrief R/2002/03 gestelde richtlijn omdat daar gesteld zou zijn *'dat het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden zonder woonbehoeftenstudie mogelijk is indien het percelen betreft die gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste weg en het project de ontsluiting van het achterliggend gebied niet het gedrang brengt'*.

De Raad stelt vooreerst vast dat, net zoals de Raad van State reeds gesteld heeft in zijn arrest van 12 mei 2009, deze omzendbrief slechts een louter richtgevend karakter heeft en dus niet als afwijking op de bestemmingsvoorschriften van artikel 5.1.1 uit het Inrichtingsbesluit kan worden ingeroepen.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de verwerende partij artikel 2.1.1.5 van de voormelde omzendbrief wel zeer selectief heeft gelezen en citeert aangezien in dit artikel wel uitdrukkelijk vermeld staat dat het 'project' een groepswooningbouw dient te zijn.

Artikel 2.1.1.5 van de omzendbrief R/2002/03 bepaalt immers: *'aan deze voorwaarde(n) is tevens voldaan indien het enkele restpercelen betreft of indien het percelen betreft die gelegen zijn langsheen een voldoende uitgeruste openbare weg en het project voor groepswooningbouw de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengt'*.

Aangezien de beoogde verkaveling een louter particulier initiatief betreft voor de oprichting van een ééngesinswoning op het eerste lot en het tweede achterliggende lot met achtergrond uit de verkaveling wordt gesloten, kan de verwijzing naar de omzendbrief R/2002/03 van 25 oktober 2002 het afleveren van de verkavelingsvergunning niet dragen.

De verwerende partij, die niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag gelegen is in woonuitbreidingsgebied, had de vergunning, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, dan ook noodzakelijk moeten weigeren.

In zoverre de verwerende partij bovendien kennelijk de mening is toegedaan dat zij op geldige wijze kon afwijken van de vigerende bestemmingsvoorschriften, schenden de bestreden beslissingen tevens het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals de materiële motiveringsplicht.

6.

Tot slot merkt de Raad op dat de verwerende partij ook niet met goed gevolg kan verwijzen naar een 'precedent' als bijkomend motief om de vergunning te verlenen. De omstandigheid dat er in een nabijgelegen – maar afgescheiden van het voorliggende – woonuitbreidingsgebied wel een vergunning zou zijn verleend, kan geen afbreuk doen aan de toepasselijkheid van de voorschriften zoals voorzien in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit en dus van afwijkingen op de bestemmingsvoorschriften.

Het middel is gegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 mei 2010, waarbij aan de heer [REDACTED] de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een grond gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 juni 2010, waarbij wordt verduidelijkt dat het besluit van 27 mei 2010 betrekking heeft op een verkavelingsvergunning in plaats van een stedenbouwkundige vergunning.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende 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, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS