

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1186  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0531-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Luc POTTERS**
2. mevrouw **Hilde MOSTMANS**

vertegenwoordigd door advocaat Annemie VAN DEUN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2360 Oud-Turnhout, Steenweg op Turnhout 87/1

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van Studiebureel RAEYMACKERS (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beerse van 30 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunningswijziging geweigerd voor de realisatie van drie bouwpercelen bestemd voor de oprichting van vrijstaande ééngezinswoningen op de percelen gelegen te 2340 Beerse, Patrijzenstraat 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 1B78 en 1A78.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Advocaat Luc NACHTERGAELE, *loco* advocaat Annemie VAN DEUN, voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De aanvrager dient op 30 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beerse een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging voor “de realisatie van 3 bouwpercelen bestemd voor de oprichting van vrijstaande ééngezinswoningen” op de percelen gelegen te 2340 Beerse, Patrijzenstraat 5.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘006/005’ van 26 juni 1964.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 juni 2017 tot en met 8 juli 2017, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 25 oktober 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 30 oktober 2017 een verkavelingsvergunningswijziging aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

#### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdiensbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.*

*Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:*

- **Functionele inpasbaarheid**

*De woonfunctie is toelaatbaar in de omgeving.*

- **Mobiliteitsimpact**

*Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van voorzieningen noch van openbaar vervoer. Men is aangewezen op de auto om zijn verplaatsingen te maken. Het creëren van extra woongelegenheden in deze buurt betekent ook een toename van de mobiliteitsdruk.*

- **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*De direct omgeving van deze aanvraag bestaat uit percelen die schommelen tussen ca 2.300 m<sup>2</sup> en ca 2.700 m<sup>2</sup>. De percelen die deel uitmaken van deze verkavelingsaanvraag hebben een oppervlakte van ca 1.900 m<sup>2</sup> en 780 m<sup>2</sup>. Het perceel 1a78 werd daarbij onrechtmatig afgesplitst van het perceel 1b78 om alzo een onvergunde woning te creëren. Met dit voorstel wil men komen tot 3 loten van respectievelijk 848 m<sup>2</sup>, 945 m<sup>2</sup> en 900 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een woondichtheid van 11,14 WE/ha. De bestaande woondichtheid in deze wijk ligt op 4 WE/ha. Het projectgebied ligt in waardevol bosgebied en is ver verwijderd van de kern. Een verdere uitbreiding of interne verdichting is hier allerminst gewenst.*

(...)

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag voor de realisatie van drie bouwpercelen bestemd voor de oprichting van vrijstaande ééngezinswoningen in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, maar niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 1 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 februari 2018 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunningswijziging. De verwerende partij beslist:

“ ...

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening***

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

***Verdere verdichting is in deze omgeving niet wenselijk.***

*De aanvraag bevindt zich in een typisch residentiële verkaveling in een bosrijke omgeving, dat zich bevindt tussen Vlimmeren en Rijkevorsel. De woondichtheid is hier laag. De omgeving bestaat uit ruime percelen met vrijstaande ééngezinswoningen (villa's).*

*De directe omgeving bestaat uit percelen die schommelen tussen ca. 2300m<sup>2</sup> en 2700m<sup>2</sup>.*

*De grootte van de gevraagde percelen (respectievelijk 848m<sup>2</sup>, 945m<sup>2</sup> en 900m<sup>2</sup>) wijkt aldus af van de directe omgeving. Dit komt neer op een woondichtheid van 11,14 Wooneenheden/Ha. Deze sluit niet aan bij de bestaande woondichtheid.*

*Beroeper haalt aan dat er rekening moet worden gehouden met de tendensen, waarbij een zeker ruimtelijk rendement dient worden nagestreefd en men compacter wenst te bouwen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat verdere verdichting dient te worden nagestreefd, daar waar de plaatselijke ordening het toelaat. Verdichting cliënt steeds kwalitatief te gebeuren en bij voorkeur in/nabij de kernen.*

*De projectsite is niet nabij de kern gelegen, maar in een groen buitengebied. Bijkomende verdichting is hier niet gewenst.*

***Door het verder opsplitsen van percelen verdwijnt stelselmatig het groen.***

*De aanvraag is gelegen in een zeer groene omgeving met een tamelijk grote bebossing in de tuinzones.*

*In de verkavelingsvoorschriften wordt hier te weinig rekening mee gehouden. Naast een tuinberging van 12m<sup>2</sup> en een zwembad van 50m<sup>2</sup>, zijn tevens opritten, terrassen en tuinpaden toegelaten.*

***Er zal een toename van de mobiliteitsdruk zijn.***

*Bijkomend aantal woongelegenheden zorgt hier voor een bijkomende mobiliteitsdruk, vermits het perceel gelegen is in een buitengebied. Alle verplaatsingen dienen te gebeuren met de wagen.*

*Ongeacht of de staat van de wegenis dit aan kan, kan men stellen dat er meer autoverkeer zal zijn ten opzichte van de bestaande toestand.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van het gelijkheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het proportionaliteitsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en voeren aan dat de verwerende partij *“noch formeel, noch inhoudelijk haar beslissing heeft gemotiveerd conform art. 2 Wet 29.7.1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen”*.

De verzoekende partijen bekritiseren de beoordeling in de bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening. Zij wijzen erop dat, waar de verwerende partij stelt dat er een tendens is om compacter te bouwen maar dit in die buurt niet gewenst is, hierover geen bindende voorschriften bestaan. Ook zijn zulke grote percelen niet meer wenselijk en moeten deze verkleind worden naar huidige maatstaven.

De bestreden beslissing verwijst bovendien niet naar het feit dat er in Beerse reeds tientallen verkavelingspercelen in deze wijk zijn goedgekeurd, waardoor de percelen in de wijk nu schommelen tussen 823 m<sup>2</sup> en 2.700 m<sup>2</sup>. De verzoekende partijen geven enkele voorbeelden van gelijkaardige aanvragen in de wijk van kleinere percelen met een gelijkaardige oppervlakte als de door de verzoekende partijen beoogde percelen en verwijzen ook naar de uitgebreide opsomming hiervan in het administratief beroepschrift. De bestreden beslissing houdt hiermee geen rekening en maakt er geen melding van, zodat de beslissing zorgvuldigheid en afdoende motivering mist. De bestreden beslissing schendt bovendien het gelijkheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het verbod op willekeur doordat gelijkaardige aanvragen in de wijk wel werden goedgekeurd. Ook is het college van burgemeester en schepenen in een andere vergunningsbeslissing uitgegaan van tien wooneenheden per hectare, hetgeen overeenstemt met een perceelgrootte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de verwerende partij bezwaarlijk kon stellen dat één bijkomende woning zorgt voor een aantasting van de mobiliteit. Er zijn immers goede ontsluitingsmogelijkheden voorzien naar de bestaande hoofdwegen en ook werden tientallen gelijkaardige aanvragen goedgekeurd, wat bewijst dat er geen ongewenste toename van de mobiliteitsdruk is. De bestreden beslissing vermeldt onterecht dat er geen openbaar vervoer is in de buurt. De verzoekende partijen verwijzen naar een bushalte gelegen op zo'n 850 meter van de aanvraag. De motiveringsplicht en het gelijkheidsbeginsel worden geschonden aangezien gelijkaardige aanvragen niet geweigerd zijn wegens een verhoogde mobiliteitsdruk.

Zij kunnen zich evenmin vinden in het weigeringsmotief over het stelselmatig verdwijnen van groen. De aanvraag is immers qua groenvoorzieningen in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De bestreden beslissing gaat hieraan voorbij door een strengere norm op te leggen. Bovendien is het onredelijk dat de verwerende partij stelt dat men het verdwijnen van groen tegen wil gaan, aangezien in de wijk stelselmatig alle bomen verdwijnen om redenen van tuinaanleg of veiligheid. Ook hier wordt het gelijkheids- en redelijkheidsbeginsel geschonden. Zij merken tot slot nog op dat er geen sprake is van een waardevol bosgebied. Het bos is destijds aangeplant om te worden gekapt en ook in de buurt worden de bossen gekapt om terug plaats te maken voor inheems groen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota vast dat de verwerende partij geen antwoordnota heeft ingediend en verwijzen naar artikel 27 Procedurebesluit dat volgens hen bepaalt dat de door hen aangehaalde feiten als bewezen geacht worden, tenzij deze feiten kennelijk onjuist zijn.

Zij merken nog op dat de burgemeester van Beerse en de bevoegde ambtenaar niet zijn tussengekomen in de procedure omdat zij de bezwaren van de verzoekende partijen onderschrijven.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen steunen zich op een verkeerde lezing van artikel 27 Procedurebesluit waar zij in hun toelichtende nota stellen dat de door hen aangehaalde feiten als bewezen worden geacht, nu de verwerende partij geen antwoordnota heeft ingediend.

Artikel 27 Procedurebesluit luidt als volgt:

*“De verweerder dient een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier, als dat nog niet werd ingediend, en eventuele aanvullende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 19, 1°.*

*Als de verweerder niet binnen die termijn, vermeld in het eerste lid, het administratief dossier indient, maant de griffier de verweerder aan om daartoe vooralsnog over te gaan binnen een door de griffier bepaalde termijn. Als de verweerder hieraan geen gevolg geeft, worden de door de verzoeker aangehaalde feiten als bewezen geacht, tenzij deze feiten kennelijk onjuist zijn.”*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het administratief dossier heeft ingediend. Het feit dat zij geen antwoordnota heeft ingediend brengt, anders dan de verzoekende partijen dit zien, niet met zich mee dat de door de verzoekende partijen aangehaalde feiten als bewezen worden geacht.

2.1

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de

noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling dient te betrekken, de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht moet nemen en tevens dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

## 2.2

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Een schending van het redelijkheidsbeginsel ligt voor indien de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het niet denkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot deze besluitvorming komt.

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is. De verzoekende partijen dienen in hun verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen. De toets aan het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergelijking betrekking heeft op rechtssituaties die het gevolg zijn van het handelen van eenzelfde overheid.

## 3.1

De verzoekende partijen stellen dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende beoordeeld en gemotiveerd is in de bestreden beslissing.

De gevraagde verkavelingsvergunning werd geweigerd op grond van drie weigeringsmotieven.

Een eerste motief betreft het feit dat verdere verdichting in de omgeving niet gewenst is. De verwerende partij wijst er in de bestreden beslissing op dat de omgeving bestaat uit ruime percelen met vrijstaande eengezinswoningen, dat de woondichtheid laag is en dat de directe omgeving bestaat uit percelen die schommelen tussen 2.300 m<sup>2</sup> en 2.700 m<sup>2</sup>. De aanvraag daarentegen voorziet het creëren van drie percelen met een grootte van 848 m<sup>2</sup>, 945 m<sup>2</sup> en 900 m<sup>2</sup>, hetgeen neerkomt op een woondichtheid van 11,14 wooneenheden/ha. Volgens de verwerende partij is bijkomende verdichting niet gewenst, nu de projectsite niet gelegen is nabij een kern maar in een groen buitengebied.

Het betoog van de verzoekende partijen dat dergelijke ruime percelen niet meer wenselijk zijn, gelet op de energie- en renovatiekost van grote woningen, en dat de percelen dienen verkleind te worden naar huidige maatstaven, kan niet anders dan als opportuniteitskritiek worden beschouwd. De verzoekende partijen zijn niet akkoord met de beoordeling van de verwerende partij en hebben

een tegenovergestelde visie, maar tonen de kennelijke onredelijkheid van de concrete motivering in de bestreden beslissing niet aan.

De verzoekende partijen overtuigen evenmin van een schending van het gelijkheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het verbod op willekeur doordat in de omgeving verschillende verkavelingsvergunningen zouden zijn verleend voor percelen met een gelijkaardige oppervlakte als de door de verzoekende partijen beoogde percelen. De verkavelingsvergunningen die betrekking hebben op percelen in de omgeving waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, zijn immers allemaal beslissingen genomen door het college van burgemeester en schepenen en niet door de verwerende partij. De verwerende partij kan geen schending van het gelijkheidsbeginsel worden aangewreven op basis van een vergelijking met vergunningen die een andere overheid heeft verleend. In die optiek tonen de verzoekende partijen evenmin willekeur of de onredelijkheid van de bestreden beslissing aan.

### 3.2

Een tweede weigeringsmotief betreft het oordeel in de bestreden beslissing dat de aanvraag te weinig rekening houdt met de zeer groene omgeving met een tamelijk grote bebossing in de tuinzones waarin de aanvraag gelegen is en dat door het verder opsplitsen van de percelen stelselmatig groen verdwijnt.

Het betoog van de verzoekende partijen dat in de omgeving in het kader van nieuwbouw en renovatie bomen gekapt worden, dat ook de gemeente Beerse zelf bomen heeft laten kappen in functie van een verkeerseiland, dat er geen sprake is van een waardevol bosgebied, dat de bomen destijds aangeplant zijn om te kappen en dat in de omgeving bossen gekapt worden om plaats te maken voor inheems groen, kan niet anders dan als opportuniteitskritiek beschouwd worden. Het beweerde verdwijnen van bomen in de omgeving belet niet dat de verwerende partij de aanvraag naar opportuniteit kan beoordelen.

Eenzelfde vaststelling geldt in de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat de groenvoorzieningen in de aanvraag in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften en de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbijgaat aan die voorschriften en een strengere norm oplegt. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij dat door het verder opsplitsen van de percelen het groen stelselmatig verdwijnt kennelijk onjuist of onredelijk is of dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet zorgvuldig genomen heeft op basis van een degelijk onderzoek van de feitelijke en juridische aspecten van het dossier.

De Raad stelt tot slot opnieuw vast dat de verzoekende partijen geen schending van het gelijkheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel aantonen waar zij wijzen op het kappen van bomen in de omgeving. De verzoekende partijen brengen geen concrete beslissing bij over eerdere gelijkaardige vergunningsbeslissingen van de verwerende partij.

### 4.

Uit het voorgaande volgt dat de weigeringsmotieven over de ongewenste verdichting en het verdwijnen van groen niet worden weerlegd. Deze weigeringsmotieven volstaan om de bestreden weigeringsbeslissing te verantwoorden. Het weigeringsmotief dat de aanvraag een toename van de mobiliteitsdruk betekent, is overtuigend. De kritiek daarop kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

## **VI. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 1.440 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Gelet op het verwerpen van het enig middel kan aan de verzoekende partijen geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 juli 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO