

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0747 van 4 november 2014  
in de zaak 1213/0294/A/1/0271

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente RIJKEVORSEL**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Aaike VERLINDEN

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Véronique ELSEMANS

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de heer **Paul VAN LOOVEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het door de heer Jan WINKELER, als gevolmachtigde van de tussenkomende partij, ingediend administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel van 9 augustus 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend overeenkomstig gewijzigde plannen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Rijkevorsel, Vlimmersebaan/Kievitsheide en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 103 R 6.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 december 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Aaike VERLINDEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Véronique ELSEMANS, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Stijn BRUSSELMANS, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Paul VAN LOOVEREN verzoekt met een aangetekende brief van 27 februari 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2013 de tussenkomenende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de bestreden verkavelingsvergunning, heeft het verzoek tot tussenkomst tijdig ingediend en het verschuldigd rolrecht tijdig betaald.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 1 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient landmeter Jan WINKELER, als gevolmachtigde van de tussenkomenende partij, bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het vormen van één lot voor een vrijstaande eengezinswoning”*.

De aanvraag heeft betrekking op de creatie van een nieuwe bouwkavel door de afsplitsing van een reeds bebouwd perceel.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart tot en met 14 april 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Pidpa adviseert gunstig op 16 maart 2012.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert als volgt ongunstig op 11 april 2012:

“ ...

*Uit plaatsbezoek blijkt dat het af te splitsen lot bezet is met bos van vooral niet-inheems naaldhout (fijnspar) en niet-inheems loofhout (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik).*

*In deze bestemming volgens het gewestplan kan volgens art. 90bis van het Bosdecreet een beboste verkaveling vergund worden, doch enkel mits compensatie voor het bos in de verkaveling. De compensatiemaatregelen dienen vóórafgaandelijk goedgekeurd te worden door het Agentschap voor Natuur en Bos, en gelden als voorwaarde bij de vergunning. Het compensatievoorstel dient door de aanvrager te worden opgemaakt volgens de regels van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16/02/2001 (Staatsblad 23/03/2001).*

*Het voorliggende dossier bevat geen voorstel tot compensatie. Bijgevolg kan er momenteel nog geen wettige verkavelingsvergunning verleend worden. Het dossier dient dus aangevuld te worden met een compensatievoorstel voor het bos dat binnen deze aanvraag valt. De compensatiefactor is 1.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 augustus 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

#### Functionele inpasbaarheid

*De aanvraag betreft een hoekperceel bebouwd met woning/handelspand Vlimmersebaan 119 waarvan 1 kavel voor vrijstaande bebouwing langs de Kievitsheide zal worden afgesplitst. De restkavel blijft bebouwd met een woning/handelshuis/werkplaats.*

*Kievitsheide is een waardevol natuurcomplex. Het gebied wordt echter nagenoeg volledig omsingeld door bebouwing. Op het terrein is er een duidelijke afstemming nodig van de bestemmingszone op het gewestplan en de bestaande perceelsstructuur.*

*Naast een ondersteunend beleid om de natuurlijke waarde en potenties in Kievitsheide te versterken bestaat de voornaamste doelstelling van de gemeente erin om de bestaande ontwikkelingen af te stemmen op het aanpalende gebied met residentiële woningen.*

*Om de kwaliteit van wonen te verzekeren en de goede ruimtelijke ordening op harmonische wijze uit te bouwen is het niet gewenst dat alle mogelijk denkbare verdelingen op percelen vrij kunnen plaatsvinden. De gemeentelijke overheid dient zelf in te grijpen om de goede ruimtelijke ordening te bewaren. Het creëren van een relatief kleine kavel (+/- 400 m<sup>2</sup>) strookt op geen enkele wijze met de visie voor het gebied waar vrijstaande eengezinswoningen op relatief ruime kavels gewenst zijn.*

*Meer zelfs, versnippering zoals voorgesteld kan het woonwensbeeld van andere bewoners/eigenaars uit de omgeving grondig verstoren. De verkavelingsaanvraag die nu voorligt beoogt maximale versnippering van het perceel en is in strijd met de basisbestemming van het perceel dat voor de bestaande functie*

woning+handel+werkplaats amper volstaat gelet op de bestaande bebouwde oppervlakte (+/-17mx18m).

*In overeenstemming met de principes van het huidige stedenbouwkundig beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Dit houdt in dat de aanwezige open ruimte optimaal moet benut worden door het beperken van de perceelsoppervlakten en het verhogen van de bezettingsgraad. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit. De afsplitsing wordt onmogelijk gemaakt door het onveranderd behoud van de bestaande gebouwen binnen het projectgebied. De bestemming woning+handel+werkplaats brengt automatisch met zich mee dat voldoende oppervlakte voor tuinen en parkeren moet blijven bestaan waaraan door de voorgestelde afsplitsing niet meer kan worden voldaan.*

*Het betreft hier een woongebied in functie van de Kievitsheide en de “verkaveling Hoge Bergen” waar de voorgestelde verdichting niet gewenst is. De nieuw te vormen kavel wordt geacht functioneel niet inpasbaar te zijn in de omgeving op basis van het niet voorkomen van dergelijke kleine kavels in de omgeving, de gemaakte beleidskeuzes voor dit type woongebied en het restperceel/hoekperceel dat enkel achter de bouwstrook nog 10 m tuinstrook heeft en bijgevolg niet meer kan voldoen aan de vereisten van de voorgevelbouwlijn langs de Kievitsheide en Vlimmersebaan, voldoende parkeerplaatsen en afstanden tot de perceelsgrenzen voor het totaal van de gecombineerde functies wonen, werkplaats en handel.*

*Enkel indien de bestaande bebouwing op het hele perceel zou worden afgebroken kan een verkaveling in twee gelijkwaardige percelen voor vrijstaande eengezinswoningen overwogen worden.*

*Het gevraagde zal, rekening houdend met bovenvermelde, de goede ruimtelijke ordening en de goede perceelsordering in het gebied verstoren en kan bijgevolg niet worden toegestaan.*

#### De mobiliteitsimpact:

*Ter realisatie van de wegzate “Kievitsheide” zal voor de totale lengte van het huidige hoekperceel een voorliggende strook grond gelegen voor de ontworpen rooilijn gratis dienen te worden afgestaan aan de gemeente.*

*De Vlimmersebaan is voldoende uitgerust om het extra verkeer te kunnen opvangen. Het is een minimumvereiste van het gemeentebestuur dat per woongelegenheid op eigen terrein minstens 1 autostaanplaats wordt voorzien in de beide voortuinstraken van het hoekperceel.*

#### De schaal:

*Het voorgestelde gevelprofiel richt zich niet naar het klassieke gevelprofiel voor vrijstaande woningen. De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zullen hiertoe dienen te worden aangepast. Er is geen noodzaak om beperkingen op te leggen voor het plaatsen van een schuin dak van een vrijstaande woning die maximaal 10 m diep zou kunnen worden gebouwd.*

#### Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:

*De aanvraag heeft invloed op ruimtegebruik en bouwdichtheid: door de afsplitsing van het hoekperceel wordt een extra kavel gecreëerd. De resterende oppervlakte van 800 m² is in de huidige situatie zeer intensief bebouwd.*

*Het ontwerp houdt geen rekening met de bouwlijn die langs de Kievitsheide is gelegen op 12 m uit de as van de weg. Langs de Vlimmersebaan ligt de bouwlijn op 15 m uit de as van de weg.*

*Omwille van de goede perceelsordening dient een volwaardige huiskavel naast een bouwstrook een tuinstrook van minimaal 10 m te voorzien. Bijgebouwen zullen niet kunnen worden geplaatst omdat de minimale afstanden tot de zijgrenzen van de aanpalende percelen moeten worden gerespecteerd. De draagkracht van het restperceel wordt overschreden door de vrijstaande eengezinswoning/handelshuis en een werkplaats. De extra woning wordt ingeplant in de strook voor bijgebouwen van woning Vlimmersebaan 119. Percelen met een geringe oppervlakte zoals voorgesteld komen in de directe omgeving niet voor.*

*...*

De verzoekende partij weigert op 9 augustus 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 16 augustus 2012 voorwaardelijk gunstig met een aangepast compensatievoorstel:

*“ ...*

*In de verkaveling (d.i. in het af te splitsen lot), is ongeveer 300 m² bos aanwezig. In het verkavelingsplan zijn er geen beboste groene ruimten aanwezig, alle bos wordt gecompenseerd.*

*Gelet de geringe ecologische waarde van dit bosrestantje in een bebouwde omgeving, geeft het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig** advies voor deze aanvraag.*

*Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. In het kader van art. 90bis, §5, 3<sup>de</sup> lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepast compensatievoorstel. Op 13/08/2012 meldde de aanvrager dat hij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen. De motivering voor de aanpassing vindt u in luik 4 van het goedgekeurde boscompensatievoorstel.*

*...*

**Voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet:**

- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 300 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/12/0241/AN*

- *De bosbehoudsbijdrage van € 594 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, ..."*

Landmeter Jan WINKELER tekent namens de tussenkomenende partij tegen deze beslissing op 31 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 oktober 2012 dit administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 als volgt het administratief beroep in te willigen en overeenkomstig de gewijzigde plannen een verkavelingsvergunning te verlenen:

*" ...*

*Het afsplitsen van een perceel voor woningbouw is in overeenstemming met het woongebied volgens het gewestplan.*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft gunstig advies verleend voor de ontbossing van 300m<sup>2</sup> en keurt het compensatievoorstel goed. Deze voorwaarden dienen in het kader van art. 90 van het Bosdecreet in de verkavelingsvergunning opgenomen te worden.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het eerste weigeringsmotief betreft de te kleine kavels. De gevormde kavel heeft een oppervlakte van 437m<sup>2</sup>. In de Kievitsheide komt gemengde bebouwing voor. De aanpalende percelen hebben weliswaar een grotere oppervlakte, maar zijn veel smaller en bebouwd met een tweewoonst. De voorziene perceelsbreedte van 16m is groter dan deze van de aanpalende percelen zodat hier nog wel een vrijstaande woning kan worden opgericht. De bouwstrook heeft een oppervlakte van ca. 100m<sup>2</sup>. Er blijft derhalve nog meer dan 330m<sup>2</sup> tuin over wat voldoende is.*

*Het tweede weigeringsmotief betreft de strijdigheid met de beoogde ontwikkelingen. Er is geen beleidsplan hierover bekend. De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en hiermee in overeenstemming. In de voorschriften wordt enkel de functie van een gezinswoning toegelaten, zodat het residentieel wonen waarnaar de gemeente verwijst, niet in het gedrang komt.*

*Het derde weigeringsmotief heeft betrekking op het ontbreken van een strook voor bijgebouwen. In voorliggende verkaveling is inderdaad afgezien van een strook voor bijgebouwen ten voordele van een minimum 10m diepe tuin met groen. De bouwstrook is ruim en breed genoeg om inpandig een garage en/of berging te voorzien. Er kan wel een houten tuinhuisje van maximum 10m<sup>2</sup> in de tuinstrook worden ingeplant. In totaal kan maximum 40m<sup>2</sup> aan verharding aangelegd worden, inclusief zwembad en tuinhuisje. De verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen voorzien te worden. Het overige gedeelte dient als tuin gehandhaafd te worden. Omdat geen nevenbestemmingen zijn toegelaten, dienen ook geen werkplaatsen, bergingen, parkeergelegenheid ed. voorzien te worden. De verkavelingsvoorschriften worden in deze zin aangepast.*

*Het vierde weigeringsmotief doet niet meer ter zake. Ondertussen heeft het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies uitgebracht en het compensatievoorstel*

*goedgekeurd. Deze voorwaarde wordt van rechtswege aan de vergunning verbonden.*

*Watertoets:*

*...*

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

*De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.*

*Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De verharding wordt beperkt en voorzien in waterdoorlatende materialen.*

*Algemene conclusie:*

*De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt nageleefd met bijgevoegd compensatieformulier.*

*De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits toepassing van de aangepaste verkavelingsvoorschriften.*

*...*

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 oktober 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

*...*

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in beroep aangepaste plannen met een kavelbreedte van 16m, onder de volgende voorwaarden:*

- De in beroep aangepaste verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast, de kavelbreedte blijft 16m.*
- De bebouwde kavel wordt uit de verkaveling gesloten.*
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 16/08/2012 dient stipt te worden nageleefd.*
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 300m<sup>2</sup>. Voorziet de verkavelingsaanvraag in een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
- De vergunning wordt verleend op grond van art. 90bis §5 van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier ...*
- De bosbehoudsbijdrage van 594 euro dient binnen de 4 maanden vanaf de datum waarop gebruik gemaakt kan worden van deze vergunning gestort worden*

...”  
op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos.

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 met een aangetekende brief van 28 november 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 10 januari 2013.

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

De verzoekende partij heeft, als vergunningverlenend bestuursorgaan, conform artikel 4.8.11 §1, 2° VCRO, belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partij brengt eveneens een tijdige en rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden bij.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, artikel 4.7.12 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij is de aanvraag in de loop van de administratieve beroepsprocedure aangepast, zodat de verwerende partij haar bevoegdheden overschreden heeft.

De verzoekende partij wijst er op dat de verwerende partij de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften en de aanpassing van de plannen niet, minstens onvoldoende, motiveert in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij met de bestreden beslissing een verkavelingsvergunning verleent “*overeenkomstig de plannen en de verkavelingsvoorschriften*”, die bij de beslissing gevoegd zijn en afgestempeld, zodat zij deel uitmaken van de bestreden vergunningsbeslissing.

Uit deze verkavelingsvoorschriften blijkt volgens de verwerende partij duidelijk welke aanpassingen doorgevoerd zijn.



3.

De tussenkomen de partij voegt hier nog aan toe dat zij haar aanvraag helemaal niet gewijzigd heeft omwille van het administratief beroep.

Volgens de tussenkomen de partij blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing afdoende hoe de verkavelingsvoorschriften, zeer beperkt, worden aangepast.

De tussenkomen de partij stelt tot slot dat de aangepaste verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan consulteerbaar waren.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat uit de bewoordingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verkavelingsvoorschriften reeds aangepast werden vooraleer de verwerende partij de bestreden beslissing genomen had.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Als gevolg van de devolutive werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag volledig. Dit betekent dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt met betrekking tot de legaliteit en de opportuniteit ervan, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO voorziet de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen.

Voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, strekt ertoe een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of een goede ruimtelijke ordening te remediëren.

De opgelegde voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

2.

De verwerende partij heeft de vergunning verleend, *“overeenkomstig de in beroep aangepaste plannen”*, onder de volgende voorwaarden:

- “ ...
- *De in beroep aangepaste verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast, de kavelbreedte blijft 16m.*
  - *De bebouwde kavel wordt uit de verkaveling gesloten.*
  - *Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 16/08/2012 dient stipt te worden nageleefd.*
  - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 300m<sup>2</sup>. Voorziet de verkavelingsaanvraag in een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
  - *De vergunning wordt verleend op grond van art. 90bis §5 van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier ...*

- *De bosbehoudsbijdrage van 594 euro dient binnen de 4 maanden vanaf de datum waarop gebruik gemaakt kan worden van deze vergunning gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos.”*

Uit het administratief dossier blijkt dat het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften als volgt worden aangepast:

- Nevenbestemmingen bij de woning zijn niet langer toegelaten;
- Aanpassing aan de inplanting: “*voorgevelbouwlijn 11 12 m uit wegas; maximum 10-5 m bouwdiepte*”;
- Aanpassing aan het bouwvolume: “*een gabarit van 9/4/4 10 m diepte wordt voorzien met maximale kroonlijsthoogte op 6 7 m*”;
- Aanpassing aan dakvorm: “*tot een diepte van 9 10m: zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schilddak – of wolfsdak) of tondak, eventuele overige diepte plat dak*”;
- Er wordt slechts één tuinhuis toegelaten, met een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>;
- Buiten de bouwzone kan een beperkt terras tot 40m<sup>2</sup> (i.p.v. 50m<sup>2</sup>) worden aangelegd. Aan de voorschriften wordt toegevoegd dat verhardingen voorzien moeten worden in waterdoorlatende materialen.

3.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, maar toont niet aan dat de wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften niet voldoen aan de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO gestelde vereisten. De verzoekende partij voert niet aan dat de aanpassing van de plannen geen betrekking zou hebben op kennelijk toekomstige zaken. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat de voorwaarden zouden dienen om een leemte van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Dat de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften gebeurde op voorstel van de aanvrager zelf, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd wordt, wordt verwezen naar de beoordeling van het tweede middel.

Het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, b) VCRO, artikel 4.7.21, §1 VCRO, artikel 4.7.21 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de aanvraag niet volledig onderzocht heeft, zodat zij het devolutief effect van het administratief beroep miskent.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet afdoende beoordeeld en onvoldoende rekening

gehouden met de bestaande toestand, de functionele inpasbaarheid, de gevolgen van de afsplitsing voor het restperceel en het draagvermogen van de omgeving.

De verzoekende partij wijst er op dat toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de bestaande woning/handelshuis/werkplaats op het restperceel in het gedrang komen en stelt dat de verwerende partij ook de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid onvoldoende onderzocht heeft.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij alle relevante elementen voor de beoordeling van de aanvraag onderzocht heeft en verwijst daartoe naar de motivering van de bestreden beslissing.

De kritiek van de verzoekende partij beperkt zich volgens de verwerende partij tot losse beweringen, vermoedens en hypothesen.

3.

Ook de tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij de relevante aandachtspunten wel degelijk onderzocht heeft.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij nog dat het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de mobiliteitsimpact en hinderaspecten niet aan bod gekomen zijn in de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij.

De verzoekende partij wijst op artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, waaruit volgens haar volgt dat de verwerende partij rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zodat ook naar de toekomst van het restperceel moest gekeken worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hier principieel mee overeenstemt.

Het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, zodat het vergunningverlenend bestuursorgaan moet onderzoeken of de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het resultaat van dat onderzoek moet blijken uit de motieven van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO concreet onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en moet de noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling betrekken en rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

De materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn, en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld zijn.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich baseert, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Omwille van de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij alleen maar aanvoert dat zij gekant is tegen de bestreden vergunning. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening opnieuw beoordelen.

Het is aan een verzoekende partij die de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk concludeert dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO vermelde beginselen, ofwel deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

2.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing onder meer als volgt:

“...

*De gevormde kavel heeft een oppervlakte van 437m<sup>2</sup>. In de Kievitsheide komt gemengde bebouwing voor. De aanpalende percelen hebben weliswaar een grotere oppervlakte, maar zijn veel smaller en bebouwd met een tweewoonst. De voorziene perceelsbreedte van 16m is groter dan deze van de aanpalende percelen zodat hier nog wel een vrijstaande woning kan worden opgericht. De bouwstrook heeft een oppervlakte van ca. 100m<sup>2</sup>. Er blijft derhalve nog meer dan 330m<sup>2</sup> tuin over wat voldoende is.*

...”

Verder overweegt de verwerende partij dat een tuin met een diepte van 10 meter wordt voorzien, dat alleen een houten tuinhuisje als bijgebouw mogelijk is, dat maximum 40m<sup>2</sup> aan verharding kan worden aangelegd (inclusief zwembad en tuinhuisje) en dat verhardingen in waterdoorlatende materialen voorzien moeten worden.

De verwerende partij wijst er op dat er geen nevenbestemmingen mogelijk zijn en dat de bouwstrook voldoende ruim is om een inpandige garage en/of berging te voorzien.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze overwegingen onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

Voor zover de verzoekende partij wijst op beleidsmatig gewenste ontwikkelingen oordeelt de Raad dat artikel 4.3.1, §2 VCRO de verwerende partij de mogelijkheid biedt desgevallend rekening te houden met “*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*”, maar dat de verwerende partij hier allerm minst door gebonden is.

De verzoekende partij toont niet aan dat er een beleidsvisie bekendgemaakt is en/of vertaald in een planinitiatief.

3.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dat na administratief beroep beslist over een aanvraag, doet dat op basis van een eigen beoordeling van de aanvraag, zonder daarbij uitdrukkelijk gebonden te zijn door de in de er aan voorafgaande procedure in eerste administratieve aanleg aangewende argumenten en verleende adviezen.

De deputatie treedt na administratief beroep op als orgaan van actief bestuur en heeft dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg. Dit betekent dat, wanneer de deputatie een administratief beroep tegen een vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk verklaart, zij een nieuwe beslissing moet nemen over de aanvraag, meer bepaald de vergunning weigeren ofwel (onder voorwaarden) verlenen. Deze beslissing van de deputatie komt dan in de plaats van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

4.

De verwerende partij verklaart het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van 9 augustus 2012 van de verzoekende partij ontvankelijk en wil het als volgt in:

“ ...

*Het eerste weigeringsmotief betreft de te kleine kavels.*

...

*Het tweede weigeringsmotief betreft de strijdigheid met de beoogde ontwikkelingen.*

...

*Het derde weigeringsmotief heeft betrekking op het ontbreken van een strook voor bijgebouwen.*

...

*Het vierde weigeringsmotief doet niet meer ter zake.*

... ”

Deze formulering strookt op het eerste gezicht niet met de decretale opdracht van de verwerende partij, die, als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep, de aanvraag opnieuw en volledig moet beoordelen.

De verwerende partij kan, na het administratief beroep ontvankelijk te verklaren, niet zonder meer beslissen om louter de weigeringsmotieven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te beoordelen. Als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep komt de bestreden beslissing van de verwerende partij immers in de plaats van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij.

De verwerende partij moet een nieuwe beslissing nemen op basis van een eigen beoordeling van de aanvraag. Dat de verwerende partij alleen de weigeringsmotieven van de beslissing van de verzoekende partij beoordeelt, kan hierover twijfel doen ontstaan.

De Raad oordeelt echter dat uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing, en na vergelijking met de weigeringbeslissing van de verzoekende partij, blijkt dat de verwerende partij zelf de aanvraag afdoende onderzoekt en beoordeelt.

De verwerende partij omschrijft de aanvraag in de bestreden beslissing in haar eigen bewoordingen en toetst bovendien zelf ook onmiskenbaar de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij ten gronde beslist over de aanvraag en op basis van een eigen beoordeling een verkavelingsvergunning verleent.

Dat de bestreden beslissing ongelukkig en verkeerd geformuleerd is als een beslissing over de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij, in plaats van over de aanvraag, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij de aanvraag zelf onderzoekt en er een volledig nieuwe beslissing over neemt.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In haar derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, maar in haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij daar afstand van, zodat de Raad dit middel niet (meer) beoordeelt.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Paul VAN LOOVEREN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS