

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0386 van 27 mei 2014  
in de zaak 1213/0341/A/4/0320

*In zake:* de heer **Gert STAES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE  
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partijen:*

1. de heer **Kurt KERSTENS**
2. mevrouw **Petra MERMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim BEIRINCKX  
kantoor houdende te 2400 Mol, Kruisven 51  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie van 31 augustus 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partijen een vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Retie, Turnhoutsebaan 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 255 W en 255 K.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen- de partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 maart 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anneleen WYNANTS die loco advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Wim BEIRINCKX die verschijnt voor de tussenkommende partijen, 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 Kurt KERSTENS en mevrouw Petra MERMANS verzoeken met een aangetekende brief van 6 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partijen zijn de aanvragers van de vergunning beschikken op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk

### **IV. FEITEN**

Op 18 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie een aanvraag in voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 21 januari 1986.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 april 2012 tot en met 23 mei 2012, worden zes bezwaarschriften ingediend door een aantal eigenaars van loten uit de verkaveling, waaronder de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie verleent op 29 juni 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Volgens art. 4.6.7. §2 van de Vlaamse Codex dient de wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd te worden als de eigenaars van meer dan de helft*

*van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen. De verkaveling telt 12 loten. Tijdens het openbaar onderzoek hebben de eigenaars van 9 loten binnen de verkaveling een gegrond bezwaar ingediend.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 31 juli 2012 aan bij het vermeld advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie weigert op 31 augustus 2012 een vergunning voor verkavelingswijziging aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 2 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2012 om dit beroep in te willigen en de verkavelingswijziging te verlenen.

De verwerende partij beslist op 29 november 2012 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een verkavelingswijziging te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Zowel de gemeente als de GSA zijn van oordeel dat de aanvraag geweigerd dient te worden op basis van artikel 4.6.7.§2 VCRO. Dit artikel bepaalt dat de aanvraag tot verkavelingswijziging geweigerd moet worden indien de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels, een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar ingediend bij het college. Dit bezwaar moet worden ingediend binnen een vervaltermijn van 30 dagen, vanaf de datum van het overmaken van de beveiligde zending, vermeld in §1, tweede lid (alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de aanvrager een afschrift van zijn aanvraag per aangetekende zending naar de eigenaars die de aanvraag niet mede ondertekend hebben).*

*In voorliggend geval hebben 4 eigenaars (voor in totaal 5 loten) de aanvraag voor akkoord ondertekend. Het aanvraagdossier bevat bewijzen van aangetekende zending van de aanvraag aan de eigenaars die de aanvraag niet ondertekende. Het betreft 3 eigenaars van in totaal 5 loten.*

*Deze 3 eigenaars, voor 5 loten, hebben bezwaar ingediend. Enkel deze bezwaren, die naar aanleiding van het schrijven van de aanvrager ingediend werden, zijn van toepassing om voormelde regelgeving van art. 4.6.7.§2 toe te passen. De bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek worden ingediend (in dit geval werden er immers nog bezwaarschriften ingediend van eigenaars die de aanvraag eerst mee ondertekend hebben, maar zich bedachten) zijn niet van toepassing op voormeld artikel.*

*De aanvraag kan bijgevolg niet geweigerd worden op basis van artikel 4.6.7.§2*

*De aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van 2 loten, gelegen in een verkaveling die bestaat uit 12 loten. Men wenst de bestemming ‘eengezinswoning’ aan te vullen met de bestemming ‘meergezinswoning (max. 2 wooneenheden per kavel)’. Hoewel niet specifiek aangevraagd, wordt ook een wijziging gevraagd van de kroonlijsthoogte, zijnde van 6m00 naar 6m50. Voor het overige blijven de voorschriften behouden.*

*De aanvraag is gelegen in een woonlint, met achterliggend KMO-gebied. De aanvrager wenst voor 2 loten de bestemming te wijzigen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning (max. 2 woonentiteiten). Het voorzien van een tweewoonst i.p.v. een eenwoonst heeft een beperkte ruimtelijke impact, zeker wanneer de bestaande verkavelingsvoorschriften voor het overige behouden blijven. De bijgevoegde voorschriften worden dan ook in die zin aangepast en/of aangevuld. De belangrijkste aanpassing is het beperken van de kroonlijsthoogte tot 6m00.*

*De bezwaren m.b.t. privacy zijn niet aan de orde. De bouwzone wordt voorzien tot op 3m00 van de aanpalende loten. Dit is de gebruikelijke afstand in woongebied. Wat betreft de bezwaren m.b.t. waardevermindering dient geoordeeld te worden dat geen stedenbouwkundig aspect is en dus niet meegenomen kan worden bij de beoordeling van de aanvraag.*

*De aanvraag is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening, mits bijgevoegde, in rood gewijzigde verkavelingsvoorschriften nageleefd worden.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verzoekende partij is een belanghebbende derde voor wie de vervaltermijn van 45 dagen ingaat de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit de gegevens van het dossier blijkt niet wanneer de mededeling van de bestreden beslissing is aangeplakt. Wel blijkt dat de aanplakking niet eerder kon gebeuren dan op 14 december 2012. De bestreden beslissing werd immers aan de tussenkomende partijen betekend op vrijdag, 11 december 2012.

Rekening houdend met de vermelde gegevens is het beroep van de verzoekende partij, ingesteld bij aangetekende brief van 28 januari 2013, tijdig.

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

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen dat hij woont naast het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, dat door de verkavelingswijziging van de twee percelen de oprichting van een appartementsgebouw mogelijk is, die zal zorgen voor minder zonlicht in de tuin, inkijk en parkeerproblemen. De verzoekende partij maken in hun betoog voldoende aannemelijk een belang te hebben om beroep in te stellen bij de Raad.

### **C. Schending van artikel 11 Procedurebesluit**

Op de openbare terechtzitting van 25 maart 2014 doen de tussenkomende partijen afstand van de exceptie van de onontvankelijkheid van het verzoekschrift tot vernietiging op grond van artikel

11 Procedurebesluit. Er zijn evenmin redenen om ambtshalve het verzoekschrift op grond van deze bepaling onontvankelijk te bevinden.

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

### **A. Voorafgaand**

De verzoekende partij ontwikkelt in haar verzoekschrift vijf middelen. Op de openbare terechtzitting van 25 maart 2014 doet de verzoekende partij afstand van het vijfde middel. Het onderzoek van de vordering tot vernietiging wordt hieronder derhalve beperkt tot het eerste tot en met het vierde middel.

### **B. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.6.7 §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*De verkaveling die op 21 januari 1986 werd goedgekeurd bevatte 12 loten.*

*De eigenaars van maar liefst 9 loten, of ¾ van de eigenaars van de verkaveling tekenden bezwaar aan tegen de verkavelingswijziging.*

*...*

*Aangezien er in casu sprake is van ontvankelijke, gegronde bezwaren op basis van ruimtelijke motieven had de Deputatie van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels had de Deputatie geen enkele beoordelingsmarge bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag en had zij het beroep ongegrond moeten verklaren.*

*In de bestreden beslissing wordt zonder meer gesteld dat enkel de bezwaren ingediend door 3 eigenaars van samen 5 loten die de vergunningsaanvraag niet mee ondertekenden voor akkoord in rekening gebracht dienen te worden bij de toepassing van art. 4.6.7 §2 V.C.R.O.*

*Hiervoor is geen enkele rechtsgrond voorhanden.*

*Eenieder kan bezwaar indienen in het kader van het openbaar onderzoek. Er is geen enkele rechtsgrond die dit zou verhinderen voor eigenaars die de aanvraag mee ondertekenden voor akkoord.*

*...*

*Doordat de Deputatie ten onrechte voorbij gaat aan een aantal bezwaren die op een ontvankelijke manier werden ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, maakt de bestreden beslissing een schending uit van art. 4.6.7 §2 V.C.R.O.*

*Doordat in de bestreden beslissing geen enkele rechtsgrond gegeven wordt op basis*

*waarvan men meent aan deze bezwaren te kunnen voorbijgaan, maakt deze beslissing eveneens een schending uit van de motiveringsverplichting.*

*...*

De tussenkomen partij repliceert:

*“ ...*

*In casu hebben concludanten de handtekeningen verkregen van 4 eigenaars. Zij hebben deze aanvraag voor akkoord ondertekend. Naar de overige 3 eigenaars werd door concludanten per aangetekende post een afschrift van de aanvraag overgemaakt.*

*Zoals de Deputatie terecht stelt, kunnen enkel de bezwaren welke werden ingediend naar aanleiding van het aangetekend schrijven van concludanten, in rekening worden gebracht voor toepassing van art. 4.6.7 § 2 VCRO.*

*In tegenstelling tot wat verzoeker voorhoudt wordt de bezwaren welke werden ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek NIET buiten beschouwing gelaten. De Deputatie stelt enkel dat deze bezwaren niet van toepassing zijn op art. 4.6.7 § 2 VCRO.*

*Concludanten hebben hun aanvraag ingediend met het akkoord van 4 eigenaars en deden het nodige voor aanschrijven van de overige eigenaars. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met art. 4.6.7 §2 VCRO.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.6.7 VCRO bepaalt het volgende:

*“§1. De eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft.*

*Alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de eigenaar per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De bewijzen van deze beveiligde zendingen worden op straffe van onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.*

*De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag[...].*

*§2. De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervalt termijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending, vermeld in §1, tweede lid.”*

Uit deze bepaling volgt dat een wijziging van een verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen binnen een vervalt termijn van

dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending door de aanvrager aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet “medeondertekend” hebben.

2.

In de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij dat de oorspronkelijke verkaveling uit 12 loten bestaat. Dit wordt niet betwist.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing terecht dat de aanvraag niet kan geweigerd worden op grond van de hiervoor aangehaalde bepaling aangezien slechts 3 eigenaars van in het totaal 5 loten de aanvraag niet hebben ondertekend en een bezwaar hebben ingediend in de zin van artikel 4.6.7, § 2 VCRO.

Het gegeven dat meer eigenaars van loten een bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk. Artikel 4.6.7 VCRO verwijst immers specifiek en uitdrukkelijk naar bezwaarschriften van eigenaars die de aanvraag niet hebben ondertekend en die vervolgens binnen een specifiek en uitdrukkelijk bepaalde vervaltermijn een bezwaarschrift hebben ingediend.

De verzoekende partij toont evenmin een schending aan van de aangehaalde bepalingen en beginselen door de loutere bewering dat een aantal eigenaars de aanvraag voor akkoord hebben ondertekend “op basis van verkeerde informatie”.

De verzoekende partij gaat er bovendien verkeerdelijk van uit dat uit de overwegingen van de bestreden beslissing zou volgen dat niet eenieder een bezwaar kan indienen in het kader van het openbaar onderzoek. In de bestreden beslissing wordt slechts vastgesteld dat de aanvraag niet kan geweigerd worden op grond van artikel 4.6.7, § 2 VCRO. Evenmin kan worden uit de overwegingen in de bestreden beslissing worden afgeleid dat een aantal bezwaarschriften die “op een ontvankelijke manier” werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek door de verwerende partij buiten beschouwing werden gelaten op grond van artikel 4.6.7 VCRO.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoonst van de aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het middel is ongegrond.

### **C. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de formele en materiële motiveringsverplichting.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*In het kader van huidige aanvraag werden volgende bezwaren ingediend: (stukken 6-11)*

- *De heer en mevrouw Mermans-Keersmaeckers, Horzelend 16, eigenaars loten 72 en 73*

- *De heer en mevrouw Bruynseels-Verheijen, Horzeleind 8, eigenaars lot 74*
- *De heer en mevrouw Cuypers-Meeuwes, Turnhoutsebaan 72, eigenaars lot 75*
- *De heer en mevrouw Staes-Nijs, Horzelend 4, eigenaars loten 76 en 77*
- *De heer en mevrouw Gevers-Melis, Turnhoutsebaan 74, eigenaars loten 80 en 81*
- *De heer en mevrouw Foets-Nuyts, Horzelend 6, eigenaars lot 82*

*Zowel de gemeente Retie als de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft de bezwaren gegrond bevonden.*

*Nergens wordt er in de bestreden beslissing inhoudelijk ingegaan op de ingediende bezwaren, laat staan dat deze bezwaren zouden worden weerlegd zoals voorgeschreven door art. 11 van het hierboven aangehaalde besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000.*

*De afwezigheid van motivering maakt tevens een inbreuk uit op de formele motiveringsverplichting en bijgevolg ook op de materiële motiveringsplicht.*  
*...*

De tussenkomende partij repliceert:

*...*  
*Bij de beoordeling van het dossier door de Bestendige Deputatie heeft deze uitdrukkelijk melding gemaakt van de ingediende bezwaren. Zij maakt melding van 6 bezwaren. Hiermee wordt derhalve reeds onmiddellijk de stelling van verzoekers ontkracht als zou aan bepaalde bezwaren zou zijn voorbijgegaan.*

*...*  
*Het derde, vierde en vijfde bezwaar, respectievelijk betreffende bouwpromotoren, waardeverlies en precedentswaarde, kunnen niet worden beschouwd als bezwaren welke verband houden met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening. Om te voldoen aan de motiveringsplicht volstaat het aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende motieven haar beslissing verantwoorden.*  
*R.v.St., vereecke, nr. 135.631, 1 oktober 2004.*

*Ook op het laatste bezwaar wordt door de Deputatie uitdrukkelijk geantwoord, hetgeen terug te vinden is in overweging 9.2 en 9.3 van de bestreden beslissing.*  
*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het komt toe aan een verzoekende partij om de middelen die ze aanvoert in het verzoekschrift in die mate te ontwikkelen dat het voor de verwerende partij en de Raad mogelijk wordt gemaakt kennis te nemen van de precieze strekking ervan. Indien een verzoekende partij zich beperkt tot algemene argumentatie, moet zij aanvaarden dat het middel slechts in die “algemene” mate ontvankelijk wordt bevonden, omdat, op grond van de uiteenzetting van het middel, slechts een “algemeen” verweer en onderzoek mogelijk is.

In het eerste middel wordt in het algemeen gesteld dat in de bestreden beslissing verwezen wordt naar de bezwaren, maar dat er niet wordt op ingegaan en ze evenmin worden weerlegd, zonder concreet toe te lichten, in het licht van de aangevoerde schending van “formele en materiële motiveringsplicht”, en rekening houdend met de motieven die zijn uiteengezet in de



bestreden beslissing, aan welke bezwaren van de verzoekende partij geen aandacht zou zijn besteed.

Op grond van de uiteenzetting van het eerste middel in het verzoekschrift kan de Raad derhalve slechts “in het algemeen” onderzoeken of de verzoekende partij aantoont dat de verwerende partij ten onrechte de bezwaren buiten beschouwing heeft gelaten.

2.

De vereisten van de formele motiveringsverplichting zoals die volgen uit de wet van 29 juli 1991 reiken niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan dat uitspraak doet in administratief beroep, verplichten uitdrukkelijk te antwoorden op alle bezwaren die zijn ingediend tijdens de administratieve vergunningsprocedure. Wel moet uit haar beslissing minstens impliciet blijken dat de bezwaren van de betrokkene in de besluitvorming werd betrokken en moet hieruit minstens impliciet kunnen worden afgeleid waarom de bezwaren in het algemeen niet werden aanvaard.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen alleszins niet aantonen dat geen rekening is gehouden met de bezwaren door louter te stellen dat “er (nergens) in de bestreden beslissing inhoudelijk ingegaan (wordt) op de ingediende bezwaren”, zonder op enige wijze de concrete bezwaren van de verzoekende partij te betrekken op de motieven van de bestreden beslissing.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de door haar aangehaalde bepalingen en beginselen.

Het middel is ongegrond.

#### **D. Derde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

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

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*In haar beslissing van 29 november 2012 rept de Deputatie met geen woord over de functionele inpasbaarheid van de aanvraag.*

*Ook de visueel-vormelijke elementen worden nergens besproken.*

*De Deputatie heeft zich niet de moeite getroost om op een gedegen manier de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken. Er wordt zelfs niet bij wijze van stijlformule gezegd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg.*

*De Deputatie gaat er bovendien ten onrechte van uit dat het zou gaan om de oprichting van 1 kangerowoning.*

*Dit is niet correct, het gaat hier immers om de oprichten van 2 aaneengesloten panden met telkens 2 woongelegenheden, hetgeen de facto neerkomt op een meergezinswoning met 4 woongelegenheden. Dit wordt ook uitdrukkelijk zo erkend door de vergunningaanvragers in hun beroepsschrift. (stuk 13)*

*Bovendien wordt het preceel quasi volledig volgebouwd, hetgeen een bebouwingsgraad betekent die een veelvoud is van de bebouwingsgraad van de omliggende percelen.*

*De Deputatie beperkt haar motivering door te stellen dat de bouwzone bepaald wordt op 3 m afstand van de perceelsgrenzen, hetgeen gebruikelijk is.*

*De Deputatie gaat echter voorbij aan het feit dat alle andere percelen van de verkaveling een achterliggende onbebouwde tuinzone hebben hetgeen compleet ontbreekt bij de voorgenomen verkavelingswijziging. De bouwvrije tuinstrook is overigens ook voorzien in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften.*

*De aaneengesloten bebouwing van een massieve gevel van 6 m hoog, zal zoals uit de simulatie blijkt ook een zeer bepalend gegeven zijn dat sterk afwijkt van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

*Bovendien is er in de bestreden beslissing geen enkele melding gemaakt van hoe het parkeren dient georganiseerd te worden voor deze meergezinswoning.*

*Zoals reeds aangehaald, is de bebouwingsgraad van het perceel bijzonder groot. Uit de simulatie blijkt niet dat er enige ruimte voorzien is om te parkeren. Nochtans vereist de goede ruimtelijke ordening dat hiermee reeds rekening gehouden wordt op het niveau van de verkavelingsvergunning.*

*...*

De tussenkomende partij antwoordt:

*“ ...*

*De bestreden beslissing betreft in casu een vergunning tot verkavelingswijziging. Het betreft in deze dus de aanpassing van de verkavelingsvoorschriften conform de aangevraagde wijzigingen, zijnde de wijziging van de bestemming van ééngezinswoning naar eengezinswoning of meergezinswoning (max. 2 per kavel) en de wijziging van de bouwhoogte van de voorgevel van 6m00 naar 6m50.*

*...*

*In casu betreft het als dusdanig geen bouwvergunning. Zo zullen immers visueel-vormelijke elementen dienen te worden beoordeeld bij de aanvraag van de eigenlijke bouwvergunning.*

*De overige verkavelingsvoorschriften blijven behouden, zodat alle andere verplichtingen, zoals daar onder meer zijn de bouwvrije tuinstrook en dergelijk, behouden blijven.*

*Ook met betrekking tot parkeren, uitzicht voorgevel en dergelijk zal rekening dienen te worden gehouden niet bij de verkavelingswijziging, doch bij de aanvraag van de bouwvergunning.*

*...”*

## Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor 2 loten van een verkavelingsvergunning die werd verleend op 21 januari 1986 voor 12 loten.

Zowel uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van de bestemming van eengezinswoning naar een meergezinswoning “max. 2 per kavel” en dat uit de voorgestelde voorschriften ook kan worden afgeleid dat een wijziging wordt gevraagd van de bouwhoogte van de voorgevel, met name 6,50 meter in plaats van de oorspronkelijke 6 meter.

Uit de bestreden vergunningsbeslissing en de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften blijkt dat enkel een vergunning voor verkavelingswijziging is verleend voor het wijzigen van de bestemming zoals hierboven aangehaald en dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften voor het overige – ook voor de hoogte van de voorgevel – behouden blijven.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

...”

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 bij haar beoordeling dient te betrekken.

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 wettigheidscontrole 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.

3.

Het komt aan de verzoekende partij toe om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid is overschreven bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt bevat de bestreden beslissing een overweging omtrent het inpasbaar zijn van een "tweewoonst" ipv een eenwoonst". Deze overweging wordt door de verzoekende partij niet bekritiseerd in het derde middel.

Verder stelt de verzoekende partij dat de visueel-vormelijke elementen niet zouden worden besproken in de bestreden beslissing, dat het perceel quasi wordt volgebouwd, dat "de aaneengesloten bebouwing van een massieve gevel van 6 hoog, (...) sterk afwijkt van de bebouwing in de omgeving", dat alle andere percelen van de verkaveling een achterliggende onbebouwde tuinzone hebben, dat er geen melding wordt gemaakt van hoe het parkeren dient georganiseerd te worden voor de meergezinswoning", zonder op enige aan te tonen dat deze aspecten relevant zijn voor een aanvraag, die, zoals reeds vastgesteld, slechts heeft geleid tot een vergunning voor een verkavelingswijziging voor 2 loten die een "tweewoonst" zullen kunnen omvatten. Uit geen enkel gegeven van het dossier blijkt en de verzoekende partij toont ook niet aan dat de verkavelingswijziging de bebouwingsgraad, hoogte of grootte van tuinzone, zou wijzigen door de bestreden beslissing. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing aandacht had moeten besteden aan het "organiseren" van het parkeren.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het middel is ongegrond.

## **E. Vierde middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972, van het gewestplan Herentals-Mol, vastgesteld bij K.B. van 28 juli 1978, van de artikelen 4.3.1, 4.4.10. en 4.4.16. VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

*Overeenkomstig art. 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit zijn de woongebieden met landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

*Bij arrest van 15 december 1994 oordeelde de Raad van State als volgt:*

*'Opdat een inrichting, in casu een parkeerterrein, verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter, is vereist dat de inrichting bestaanbaar is met die bestemming en dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van dit laatste aspect moet uitgegaan worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard of het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft*

*gegeven. Wanneer een vergunningsbesluit enkel overweegt “dat gesteld kan worden dat de verandering van de inrichting ... verenigbaar is met voormelde ruimtelijke en stedenbouwkundige voorschriften” is dat besluit niet afdoende gemotiveerd.’*

*Ook in casu dient te worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing louter vermeld wordt dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming, hetgeen in casu geenszins het geval is.*

*Zoals reeds bij de vorige middelen uiteengezet worden de omliggende percelen gekenmerkt door een vrij lage bebouwingsgraad met eengezinswoningen.*

*De mogelijkheid tot de oprichting van een massief gebouw dat quasi de ganse perceelsoppervlakte inneemt en 4 woongelegenheden herbergt is absoluut niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en bij gevolg, conform de geciteerde rechtspraak van de Raad van State in strijd met de gewestplanbestemming.  
...”*

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...  
In tegenstelling tot wat verzoekers menen te kunnen stellen, is de Deputatie grondig geweest in de toetsing op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Deze argumentatie is terug te vinden in overweging 9.1 en 9.3 van de bestreden beslissing.*

*Er kan dan ook niet worden gesteld dat enkel een principiële overeenstemming werd nagekeken.  
...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Alhoewel de verzoekende partij verschillende bepalingen aanvoert die zouden zijn geschonden, bevat de uiteenzetting onder het middel slechts een toelichting voor de aangevoerde schending van artikel 6.1.2.2 van het inrichtingsbesluit en van de formele motiveringsverplichting. Het vierde middel is derhalve slechts in die mate ontvankelijk.

2.

Zoals de verzoekende partij zelf vermeldt zijn de landelijke woongebieden, overeenkomstig artikel 6.2.2.2 inrichtingsbesluit, bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Er kan dan ook niet ingezien worden hoe de verwerende partij die bepaling zou geschonden hebben door de overweging dat het aangevraagde, dat een wijziging van eengezinswoning naar “tweewoonst” behelst, principieel in overeenstemming is met de vermelde bestemming voor landelijke woongebieden.

De verzoekende partij lijkt er bij de uiteenzetting van het middel tevens foutief van uit te gaan dat het aangevraagde dient of kan beschouwd worden als een “inrichting” in de zin van artikel 6.2.2.2 van het inrichtingsbesluit.

3.  
Het middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Kurt KERSTENS en mevrouw Petra MERMANS 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Ben VERSCHUEREN,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VESCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ