

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0923 van 5 april 2016  
in de zaak 1213/325/A/9/0306

*In zake:* de heer **Wilfried VANDENBROUCKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn DECLOEDT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Cédric MOERENHOUT**
2. de heer **Yvan MOERENHOUT**
3. de heer **Kevin MOERENHOUT**
4. mevrouw **Michèle VERMEULEN**
5. de heer **Willy MOERENHOUT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Filip CALLIAUW  
kantoor houdende te 8300 Knokke-Heist, van Bunnenlaan 53  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen partij namens “de familie MOERENHOUT-VERMEULEN” tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 31 augustus 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd voor het verkavelen van een grond in twee loten voor eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8300 Knokke-Heist, Prins Filiplaan 36 en Welseweg 22A en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0670A en 0671A.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 januari 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de vordering aan de negende kamer toegewezen.

Met een tussenarrest van 18 februari 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer beslist om de debatten te heropenen en de behandeling van de vordering *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert De Wolf heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de tussenkommende partijen zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Cédric MOERENHOUT, de heer Yvan MOERENHOUT, de heer Kevin MOERENHOUT, mevrouw Michèle VERMEULEN en de heer Willy MOERENHOUT verzoeken met een aangetekende brief van 12 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 19 maart 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig ingediend. Het blijkt wel dat het verschuldigde rolrecht maar eenmaal werd gestort, terwijl voor elk van de vijf tussenkommende partijen een rolrecht verschuldigd is.

Op vraag van de kamervoorzitter verklaart de advocaat ter zitting van 21 januari 2014 op te treden voor de heer Cédric MOERENHOUT, de eerste tussenkomende partij, zodat wordt aangenomen dat voor hem het rolrecht werd betaald.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tot en met de vijfde tussenkomende partij moet onontvankelijk worden verklaard.

Met 'tussenkomende partij' wordt vervolgens enkel de eerste tussenkomende partij bedoeld.

3.

De tussenkomende partij, die bij de verwerende partij administratief derden-beroep heeft ingesteld, wenst als derde tussen te komen om de bestreden beslissing te verdedigen en de verwerping van het beroep tot vernietiging te bepleiten. Als de vernietiging van de bestreden beslissing wordt uitgesproken, wordt de rechtsplicht van de verwerende partij gereactiveerd om zich over de aanvraag van de verzoekende partij uit te spreken. De tussenkomende partij maakt afdoende en concreet aannemelijk welke hinder en nadelen daaruit voor haar kunnen voortvloeien, in het bijzonder de gevolgen voor de persoonlijke levenssfeer en de aantasting van het groene karakter van de omgeving als gevolg van de kapping van hoogstammige bomen. De – niet eens als exceptie geformuleerde - repliek daarop in de wederantwoordnota van de verzoekende partij doet niet anders besluiten. Het vereiste van belang bij de bestuursrechter mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden opgevat.

De tussenkomende partij heeft belang bij de oplossing van het geschil en moet aan het gerechtelijk debat kunnen deelnemen. Een andere lezing van artikel 4.8.21, §1, eerste lid in samenhang met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO zou onbestaanbaar zijn met artikel 10 en 11 van de Grondwet (GH nr. 158/2015 van 4 november 2015).

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

Op 17 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een grond in twee loten voor eengezinswoningen.

De aanvraag beoogt het splitsen van een grond (2.796m<sup>2</sup>) in twee loten bestemd voor villabouw, lot een met bestaande bebouwing (1.570m<sup>2</sup>) en lot twee voor nieuwe open bebouwing (1.226m<sup>2</sup>).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied gelegen.

De percelen zijn ook gelegen binnen de grenzen van het op 18 juli 1987 bij ministerieel besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'nummer K-10 Wijk Bronlaan'.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 30 april tot en met 29 mei 2012 wordt gehouden, worden er twee bezwaarschriften ingediend, waaronder door de tussenkomende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist brengt op 13 juli 2012 een gunstig voorafgaand advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist verleent op 31 augustus 2012 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

*Ontwerp van de verkaveling wijkt op een heel aantal vlakken af van het BPA K10 - Wijk Bronlaan. Voornamelijk is dit ingegeven door het weglaten van details omtrent vormgeving, aanvullende bepalingen,... alsook dat het gros van deze zaken opgenomen zijn in de recentere gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze afwijkingen betekenen een versimpeling van de stedenbouwkundige voorwaarden en zijn stedenbouwkundig verantwoord.*

*De afwijking inzake opsplitsen van het perceel is in dit geval stedenbouwkundig verantwoord, gelet op de volgende argumenten die ook tot weerlegging van de bezwaarschriften aangewend werden:*

- *Uit de bijgevoegde lijst met de oppervlaktes van alle percelen binnen de zone voor eengezinswoningen van het BPA K10 Bronlaan blijkt dat maar 11 van de 74 percelen momenteel een oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> heeft. 33 percelen hebben een oppervlakte tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.000 m en 30 percelen hebben een oppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij het kleinste perceel 472 m<sup>2</sup> bedraagt.*
- *Indien de minimum oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> als splitsingsnorm aangehouden wordt is in de zone voor eengezinswoningen van het BPA K10 Bronlaan slechts 1 perceel splitsbaar nl Prins Karellaan 73. Gelet op de inplanting van die woning op het perceel, zou ze eerst gesloopt moeten worden vooraleer een splitsing mogelijk is.*
- *In het nabijgelegen en recentere RUP Wijk Prins Karellaan dat een gelijkaardige perceelindeling kent, wordt gesteld dat percelen na splitsing een oppervlakte van minimum 1.200 m<sup>2</sup> dienen te behouden wat in dit kader realistischer is.*

...”

Tegen die beslissing tekent onder meer de tussenkomende partij op 9 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 22 november 2012 om dit beroep gegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Met betrekking tot de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar het volgende :*

*“Volgens het **gewestplan** is de aanvraag deels gelegen in **woongebied**.*

*Het gewestplan werd verfijnd middels het **BPA K-10 Bronlaan** (MB 18/7/1987) dat het aanvraagperceel bestemd heeft in een “zone voor alleenstaande of gekoppelde*

*eengezinswoningen en/of dubbelwoningen”.*

*Het BPA K-10 Bronlaan bevat omstandige en gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. “architecturaal voorkomen en kleinschaligheidsaspecten”, “materialen”, “bouwhoogtebepalingen en bodemreliëf”, “bezettings-aspecten”, “inplantingsaspecten”, “garages”, “uitbouwen, dakoverkragingen en dakvensters” en de “bouwvrije voortuinzone en tuinzone”.*

*Art. 4.3.1.§1 VCRO voorziet dat een vergunning dient geweigerd te worden “indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet op geldige wijze is afgeweken”.*

*In essentie wijkt verkavelingsaanvraag af van het (belangrijke) BPA-voorschrift dat “splitsing van percelen enkel is toegelaten indien nieuwe percelen van minstens 2.000m<sup>2</sup> kunnen worden afgebakend”. Het BPA werd immers net opgemaakt “om een grotere bezettingsbeperking door te voeren” (zie memorie van toelichting van het BPA K-10 Bronlaan p.3).*

*Hoewel de nieuw gecreëerde perceelsoppervlakten van ca.1200m<sup>2</sup> en ca.1.500m<sup>2</sup> vanuit puur stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden zijn, kan alleen maar vastgesteld worden dat deze oppervlakten significant kleiner zijn dan wat kan toegestaan worden volgens een essentiële beleidskeuze in het BPA. De afwijking staat dan ook haaks met wat het BPA vooropstelt en kan niet beschouwd worden als een zgn. “beperkte afwijking” zoals voorzien in artikel 4.4.1 VCRO. Er is dan ook een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen overwegen.*

*Een planologisch initiatief (een RUP) is dan ook noodzakelijk teneinde tot een oplossing te komen. Dergelijk RUP werd trouwens al opgemaakt voor de naastliggende wijk Prins Karellaan alwaar een vergelijkbare problematiek bestond.*

*In ondergeschikte orde dient vastgesteld dat de verkavelingswijziging een groot aantal van de BPA-voorschriften gewoon weglaat zodat de verkavelingsaanvraag geen invulling geeft aan alle geldende stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit dient beschouwd als een lacune in de verkavelingsaanvraag.*  
*...*

*De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare.*

*Het argument van de aanvrager dat geen enkel van de omliggende percelen in de buurt komen van de minimumgrens van 2000m<sup>2</sup> en dat het perceel vroeger bestond uit twee kavels, neemt niet weg dat toepassing moet worden gemaakt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften. Zoals ook aangehaald door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar kan er geen sprake zijn van een “beperkte afwijking” in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Gezien de aanvraag vanuit juridisch oogpunt niet vergunbaar is, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening irrelevant.*

#### **4D      CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verkavelen van een perceel grond in 2 loten voor eengezinswoningen; dat de nieuw gecreëerde loten een oppervlakte hebben van 1.570m<sup>2</sup> en 1.226m<sup>2</sup>; dat de aanvraag niet verenigbaar is met het voorschrift uit het BPA K-10 Bronlaan (MB 18/7/1987) waarin gesteld wordt dat “splitsing van percelen enkel is toegelaten indien nieuwe percelen van minstens 2.000m<sup>2</sup> kunnen worden afgebakend”; dat de afwijking ook niet kan worden aanzien als een “beperkte afwijking” in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO; dat bovendien een relevant groot aantal voorschriften uit het BPA worden genegeerd zodat de aanvraag onmogelijk aan alle randvoorwaarden uit het BPA kan voldoen; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de verkavelingsvergunning te kunnen verlenen;  
...”*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21, §1, eerste lid *in fine*, artikel 4.7.22 en artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO in samenhang gelezen met artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij argumenteert:

“ ...

**15.**

**Artikel 4.7.21, § 1, eerste lid, in fine van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft het over de devolutieve werking van het administratief beroep:**

(...)

**Volgens Uw Raad vloeit hieruit voor het bestuur de verplichting voort om een eigen beoordeling van de aanvraag te maken. (...)**

*Conform de hieronder vermelde decretale bepalingen en rechtspraak van Uw Raad vormt het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar binnen het vormen van de eigen beoordeling een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier.*

**Artikel 4.7.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt het volgende:**

(...)

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt hieromtrent dat de deputatie haar beslissing neemt op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

**Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** stipuleert als volgt:

(...)

**16.**

Conform **artikel 2 van de wet van 29 juli 1991** moeten beslissingen van administratieve overheden uitdrukkelijk worden gemotiveerd. Uit **artikel 3** volgt verder dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen.

In dat opzicht blijkt dat niet alleen moet worden voldaan aan de plicht tot formele motivering, maar ook aan de **materiële motiveringsplicht** als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Dat impliceert dat de motivering afdoende moet zijn, wat betekent dat de overwegingen duidelijk, concreet, nauwkeurig, draagkrachtig zijn en gestaafd worden door stukken uit het administratief dossier. (...)

**17.**

Bovendien volgt de formele motiveringsplicht ook uit **artikel 4.7.23, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** zelf.

Meer bepaald wordt in de rechtspraak van Uw Raad gesteld dat uit voormelde decretale bepaling volgt dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen afgeleid worden of de verwerende partij het verslag daadwerkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt.

Uw Raad redeneert daarbij verder als volgt:

(...)

Het volstaat niet dat enkel wordt verwezen naar een eensluidend of andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

De concluderende overwegingen moeten in het arrest worden opgenomen. Nadien moet verweerder in haar eigen beoordeling bij het verslag aansluiten of de bevindingen van het verslag weerleggen.

Uw Raad stelt dit als volgt verder duidelijk:

(...)

**18.**

Het kan niet worden verwacht worden van een zorgvuldig optredend bestuur dat een beslissing wordt genomen met miskenning van voormelde motiveringsplicht.

Indien een schending voorligt van deze motiveringsplicht dan is ook het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

### **5.1.2. Schending van de wettelijke en decretale bepalingen.**

**19.**

Onder de hoofding “4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen” neemt de bestreden beslissing integraal het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar over:

(...)

**20.**

Overeenkomstig de rechtspraak van Uw Raad dient verweerder vervolgens dit verslag op te nemen in **haar eigen beoordeling**. (...)

Het is inderdaad zo dat volgens de devolutieve werking van het administratief beroep, en dit derhalve conform artikel 4.7.21, § 1, in fine van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, verweerder de aanvraag aan **een eigen onderzoek** moet onderwerpen. In overeenstemming met de artikelen 4.7.22 en 4.7.23, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening vormt het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier.

Uw Raad voegt daaraan toe dat volgens artikel 4.7.23, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

(...)

Dat alles betekent dat verweerder zelf voldoende onderzoek en zorgvuldigheid aan de dag moet leggen om een eigen beoordeling te maken. Immers is ook de eigen onderzoeks – en zorgvuldigheidsplicht van verweerder essentieel.

Dit eigen onderzoek en deze eigen beoordeling moet overeenkomstig artikel 4.7.23, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening uitdrukkelijk blijken uit de bestreden beslissing zelf.

**21.**

**Evenwel blijkt van een eigen beoordeling door verweerder geen sprake** wanneer de bestreden beslissing na de hierboven geciteerde passage louter het volgende stelt:

“De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare.”

Er dient te worden vastgesteld dat verweerder in de bestreden beslissing zonder meer de conclusie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar overneemt zonder dit te betrekken bij haar eigen beoordeling.

Verweerder gaat enkel in voormelde algemene bewoordingen stellen dat zij zich aansluit bij dit verslag.

Bovendien wordt duidelijk dat na vergelijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar en de bestreden beslissing, dat het onderdeel van het bestreden besluit “4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen” een letterlijke versie is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

Meer nog, de bestreden beslissing zelf geeft uitdrukkelijk aan dat het gaat om een integrale kopie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

Aangezien in de bestreden beslissing enkel een letterlijke versie van de conclusie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar werd overgenomen en louter in nietszeggende, vage en algemene bewoordingen werd gesteld dat de deputatie deze beoordeling bijtreedt en deze tot de hare maakt, kan men niet stellen dat verweerder zelf



voldoende onderzoek en zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd om een eigen beoordeling te maken.

*De onder dit middel ingeroepen decretale en wettelijke bepalingen zijn dan ook geschonden, evenals het materiële motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.*

## **22.**

*Gezien hierboven een pertinente schending werd vastgesteld van de motiveringsplicht kan enkel worden vastgesteld dat de bestreden beslissing op een onzorgvuldige wijze en zonder het nodige afdoende eigen onderzoek van verweerder tot stand is gekomen.*

*Derhalve is het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.*

*...*

## **2.**

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Met betrekking tot de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen (...) stelt de bestreden beslissing als volgt:*

*(...)*

*Uit deze motivering, kan men niet anders dan vaststellen dat ten eerste de deputatie de beoordeling van de PSA omtrent de relevante wettelijke en reglementaire bepalingen heeft aangehaald, om vervolgens die beoordeling (in haar geheel en om de erin vermelde redenen) te hebben bijgetreden en tot de hare te hebben gemaakt.*

*Ten derde heeft de deputatie een bijkomende argumentatie ontwikkeld door te stellen dat “geen enkel van de omliggende percelen in de buurt komen van de minimumgrens van 2000m<sup>2</sup>” en heeft ze nogmaals aangehaald dat er geen sprake kan zijn van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO, hierbij nogmaals verwijzend naar de PSA.*

*Verzoekende partij toont zich dan ook een bijzondere slechte lezer, wanneer zij wijst dat de verwerende partij enkel in vage, nietszeggende en algemene bewoordingen stelt dat zij zich aansluit bij het verslag PSA.*

*Vooreerst moet worden gewezen dat niets zich er tegen verzet dat de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar beslissing vermeldt en diens bevindingen tot de hare maakt. (RvS, 4 februari 2010, nr. 200.484)*

*Daarnaast blijkt uit de motivering zeer duidelijk dat de beslissing werd genomen op grond van het verslag PSA en dat het verslag PSA bij de beoordeling werd betrokken.*

*Bovendien werden ook de argumenten van verzoekende partij, zoals neergelegd in de nota op de hoorzitting, bij de beoordeling betrokken.*

*(...)*

*Wanneer verwerende partij zelfs de argumenten zoals neergelegd op de hoorzitting bij de beoordeling heeft betrokken, kan verzoekende partij onmogelijk volhouden dat geen afdoende eigen onderzoek en zorgvuldigheid aan de dag werd gelegd.*

*Verzoekende partij werpt verder op dat uit artikel 4.7.23 §1 eerste lid VCRO moet worden afgeleid dat de deputatie moet motiveren waarom zij afwijkt van het verslag PSA, dan wel*

*waarom zij aansluit op de visie van de PSA en zich de motieven van de PSA eigen heeft gemaakt.*

*Met andere woorden, zowel de feitelijke als de juridisch determinerende elementen van het verslag PSA moet volgens verzoekende partij in de beslissing van de deputatie worden opgenomen, zodat op basis van deze beslissing zelf kan worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag PSA heeft genomen. Het louter opnemen van de conclusie van het verslag van de PSA kan daartoe niet volstaan.*

*Deze zienswijze kan geenszins worden bijgetreden.*

*Artikel 4.7.23 §1, eerste lid VCRO bepaalt :*

*(...)*

*Op geen enkele wijze kan men uit de tekst van dit artikel afleiden dat de deputatie uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij zich aansluit bij de visie van de PSA. Ook de uitdrukkelijke motiveringswet legt geen dergelijke verplichting in die zin op. Het volstaat dat de beslissing de feitelijke en juridische overwegingen vermeldt waarop de beslissing is gestoeld. Deze redengeving dient wel des te meer concreet en precies te zijn wanneer de beslissing afwijkt van het voorstel van de PSA. Doch het volstaat dat de beslissing duidelijk de redenen weergeeft waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd. In casu sluit de bestreden beslissing aan bij de conclusie van de PSA.*

*De materiële motiveringsplicht impliceert dat deze overwegingen terug te vinden zijn in het dossier. Dit is in casu het geval, aangezien overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO het verslag PSA deel uitmaakt van het dossier. In dat opzicht kan dan ook niet worden begrepen waarom in de beslissing van de deputatie zowel de feitelijke als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag PSA moeten worden opgenomen. Het VCRO legt geen enkele verplichting in die zin op.*

*Bovendien verliest verzoekende partij uit het oog dat artikel 4.7.23 niet alleen stelt dat de beslissing wordt genomen op grond van het verslag PSA maar ook nadat de partijen zijn gehoord. Zoals hoger reeds gewezen werd in de bestreden beslissing eveneens de argumenten uit de nota neergelegd door verzoekende partij op de hoorzitting, bij de eindbeoordeling betrokken. In die omstandigheden kan men niet ongenueanceerd stellen dat de deputatie geen eigen beoordeling heeft gemaakt.*

*Overigens valt helemaal niet in te zien hoe het letterlijk aanhalen van het verslag PSA onder de rubriek “4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen”, leidt tot de conclusie dat de deputatie geen eigen beoordeling heeft gemaakt. Immers, zoals hoger aangehaald, geen enkele bepaling verbiedt de deputatie de motivering van het verslag van de PSA letterlijk over te nemen en die tot de hare te maken.*

*Feitelijk is het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een voorbereidende handeling, op basis waarvan de deputatie een beslissing neemt. Thans heeft de decreetgever met artikel 4.7.22 en 4.7.23 VCRO deze voorbereidende handeling decretaal geformaliseerd. Aan artikel 4.7.23 mag dan ook geen grotere draagwijdte worden gegeven. Overigens niet alleen uit de tekst van het decreet maar ook uit de parlementaire stukken, blijkt geenszins dat de decreetgever aan artikel 4.7.23 een grotere motiveringsplicht heeft willen toekennen, dan hetgeen voortvloeit uit de uitdrukkelijke motiveringswet van 29 juli 1991.*

*Verzoekende partij voelt zich van het tegendeel gesterkt door de rechtspraak van uw Raad daaromtrent. Evenwel moet worden opgeworpen dat de aangehaalde arresten vaak tussenuitspraken betreffen en geenszins een eindbeoordeling over de zaak.*

*In dat verband kan ook verwezen worden naar de rechtspraak van uw Raad waar de uitdrukkelijke verwijzing naar het "eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar" volstaat. Dit geldt des te meer wanneer verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure kennis nam van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dat geval oordeelde uw Raad dan ook dat men geen belang heeft bij het aanvoeren dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet is opgenomen in de bestreden beslissing. (RVVb, 28 november 2012, nr. A/2012/502)*

*Welnu, dit precedent is hier eveneens van toepassing. Verzoekende partij werd voor de hoorzitting op vrijdag 23 november 2012 per mail in kennis gesteld van de inhoud van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. (bijlage 8) Verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij dit middel.*  
..."

3.

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

" ...

*5.1.1. Het advies van deze ambtenaar is voldoende gedetailleerd.*

*Gelet op de manifeste afwijkingen van de essentialia van het BPA waren er niet veel woorden nodig. Er is meer dan 1 000 m<sup>2</sup> tekort om te kunnen splitsen/verkavelen. Dit is geen randgeval.*

*(...)*

*5.1.2. Appellant meent dat de Deputatie haar beslissing niet gemotiveerd heeft zoals voorzien en voorgeschreven in de art. 2 van de wet van 29 juli 1991 en art. 4.7.23 van de VCRO.*

*(...)*

*Nochtans heeft de Deputatie beschreven dat "de plaats van de aanvraag deel uitmaakt van de residentiële bebouwing van de wijk Het Zoute te Knokke-Heist. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van villabouw met grote groene tuinen." Ze noteerde verder dat er in het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend door twee omwonenden waarin geopperd werd dat de verkaveling niet voldoet aan het BPA m.b.t. de voorziene perceelsoppervlakten. Bij de bespreking van de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen citeert de Deputatie nogmaals enkele passages uit het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar "Hoewel de nieuw gecreëerde perceelsoppervlakten van ca 1200 en ca. 1.500 m<sup>2</sup> vanuit puur stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden zijn, kan alleen maar vastgesteld worden dat deze oppervlakten significant kleiner zijn dan wat kan toegestaan worden volgens een essentiële beleidskeuze in het BPA."*

*Finaal heeft de Deputatie geconcludeerd : "De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze tot de hare".*

*(...)*

*5.1.3. Voorafgaandelijk is wel de argumentatie uiteengezet en zijn de motieven uit het voormeld advies overgenomen en aangevuld. Dit is duidelijk en volstaat.*

*Het is zo dat de Raad moet kunnen nagaan of de Deputatie op een gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of zich daarbij heeft aangesloten.*

*(...)*

*Een pure verwijzing volstaat niet.*

*Maar een verwijzing naar, een citaat van en tot slot een conclusie dat het advies van die provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volledig gevolgd wordt, volstaat wel.*

*Uit de uiteenzetting en partiële overneming van de argumenten uit het advies, aangevuld met eigen gegevens en argumenten, blijkt dat de Deputatie dit dossier heeft onderzocht en een beoordeling heeft gemaakt. Daaruit kan niet afgeleid of geconcludeerd worden dat het om een slaafse kopie gaat, noch om "nietszeggende, vage en algemene bewoordingen" zoals de appellant beweert.*

*Vandaar dat verzoekers de mening zijn toegedaan dat huidige casus verschilt van deze in de twee {hierboven en door appellant} aangehaalde arresten van de RVV, omdat :*

*(...)*

*Zodat dit lijkt toch aan te sluiten bij wat de RVV zelf vooropstelt (cf. o.m. het door verzoeker aangehaalde arrest A/2012/0349 :*

*(...)*

*Anders dan in de door verzoeker in hoger beroep geciteerde gevallen kan er hier alvast toch geen twijfel zijn dat er een eigen beoordeling van de deputatie voorligt.*

*En er mag gesteld worden dat niets de deputatie er van weerhoudt om zich in haar eigen motivering zonder meer aan te sluiten bij de motivering van de PSA. De techniek van "motivering door verwijzing" (...) wordt al lang aanvaard en lijkt hier in eerste orde correct toegepast.*

*De Raad van State heeft eerder al aangegeven dat de deputatie niet moet aangeven **waarom** zij de mening van de PSA volgt. Dit is in beginsel niet vereist (RvS nr. 53.831, 19 juni 1995) en het waarom van het waarom behoeft in beginsel geen uitleg.*

*Als een verslag volledig is, is dat ook goed. Een deputatie moet toch ook geen bijkomende zaken gaan "uitvinden", louter en alleen om te voldoen aan de formele motiveringsplicht. Een en ander geldt des te meer nu dit een straight -forward discussie lijkt over de verenigbaarheid met het onderliggende plan.*

*(...)*

*5.1.4. Dat, zoals het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, ook de Deputatie het verslag (...) **uitdrukkelijk mag bijvallen** (...).*

*Wat uw Raad stelt is dat er moet blijken uit de argumentatie van de beslissing van de Deputatie dat de feitelijke en juridische overwegingen van het advies werden betrokken bij de beoordeling en beslissing (RVVB, A/2011/0208 van 20 december 2011). (...)*

*Of zoals beslist in de beslissing van de Raad (RVVB, A/2012/0439 van 30.10.2012) moet de Deputatie "zich in haar eigen beoordeling bij het verslag aansluiten of de bevindingen uit dit verslag kunnen weerleggen". In haar beoordeling en beslissing (zowel motiverend als beslissend gedeelte) heeft de Deputatie zich aangesloten bij dit advies dat ze volledig onderschrijft en waarvan in niets afwijkt, noch in de redenering, noch in de conclusie.*

*Er is daarom in geen enkel opzicht een schending van de motiveringsplicht, noch van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*5.1.5. Omgekeerd stellen de consoorten Moerenhout-Vermeulen zich de vraag welke het belang van de appellant is om de vernietiging van die beslissing te vorderen aangezien hij in andere middelen welk perfect in staat is om de motivering van de Deputatie aan te vallen.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

**29.**

*Verweerder verwijst naar een arrest van uw Raad van 28 november 2012 gekend als A/2012/0502.*

*(...)*

*Ook de tussenkomen partij meent dat het niet vereist is dat het verslag als dusdanig moet worden opgenomen. Deze mening kan uiteraard niet worden gevolgd.*

*Zelfs als zou uw Raad deze mening volgen en in afwijking van uw eigen reeds hierboven geciteerde rechtspraak er vanuit gaan dat de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag niet in de bestreden beslissing moet worden opgenomen (...) dan nog doet dit geen afbreuk aan het volgende.*

*Met name het beginsel dat verweerder op gemotiveerde wijze moet aantonen waarom zij zich aansluit bij de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Zoals aangehaald beperkt verweerder zich louter tot uiterst vage bewoordingen en motiveert zij niet waarom zij zich aansluit bij het verslag.*

**30.**

*Voormelde vereiste blijkt voldoende uit een arrest van uw Raad:*

*(...)*

*Dat verweerder dient te motiveren waarom hij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar blijkt ook uitdrukkelijk uit een arrest van de Raad van State. Het betreft bovendien een arrest van de Raad van State waar verweerder nochtans zelf naar verwijst in haar antwoordnota.*

*(...)*

*In de thans aan uw Raad voorgelegde zaak is de situatie toch enigszins anders.*

*In voorliggende zaak blijkt immers dat de motivering van verweerder inzake het verslag louter als volgt luidt:((...).*

*Er wordt niet verder gemotiveerd of toegelicht om welke reden verweerder zich heeft aangesloten bij het verslag. Dit kan niet als afdoende motivering worden beschouwd. Hieruit blijkt geenszins waarom verweerder zich heeft aangesloten bij het verslag van de deputatie.*

**31.**

*Verweerder formuleert niet alleen in uiterst vage bewoordingen, waaruit zou moeten blijken dat zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, maar verwijst in de passage volgend op deze vage formulering vervolgens naar elementen die zelfs helemaal niet in het verslag worden behandeld.*

*Dit schept onduidelijkheid over de uiteindelijke reden waarop de bestreden beslissing is gesteund. Immers blijkt hieruit geenszins of de bestreden beslissing werd genomen op grond van het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Uit dit alles volgt nadrukkelijk dat niet op een afdoende wijze werd gemotiveerd om welke reden verweerder zich heeft aangesloten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Alleen al om die reden is de vordering tot nietigverklaring van de bestreden beslissing gegrond.*

### **32.**

*Meer nog. Er blijkt niet dat verweerder de aanvraag aan een eigen beoordeling heeft onderworpen.*

*Volgens verweerder zou het tegendeel moeten blijken uit de tweede alinea van de volgende passage van de bestreden beslissing:*

*"De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare.*

*Het argument van de aanvrager dat geen enkel van de omliggende percelen in de buurt komen van de minimumgrens van 2000 m<sup>2</sup> en dat het perceel vroeger bestond uit twee kavels, neemt niet weg dat toepassing moet worden gemaakt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften."*

*Hieruit kan bezwaarlijk worden afgeleid dat een eigen beoordeling werd gemaakt door verweerder. Er wordt louter naar een aspect van het beroepsdossier verwezen, met name het verweer van verzoeker naar aanleiding van de hoorzitting voor de deputatie.*

*Dit betekent nog niet dat voor het overige het dossier - gelet op de devolutieve werking van het beroep - door verweerder aan een eigen beoordeling werd onderworpen.*

*Deze vaststelling is des te pertinent wanneer dit wordt samengenomen met het gegeven dat er niet op gemotiveerde wijze wordt aangetoond waarom bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangesloten.*

*..."*

### **Beoordeling door de Raad**

Artikel 4.7.22, eerste lid VCRO bepaalt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over het administratief beroep een verslag opmaakt dat de aanvraag aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening toetst. Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen heeft gehoord.

In de bestreden beslissing citeert de verwerende partij het gedeelte van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 22 november 2012 waarin de aanvraag aan de wettelijke en reglementaire bepalingen wordt getoetst en ongunstig wordt beoordeeld. De verwerende partij vervolgt met zoveel woorden dat zij die beoordeling in haar geheel bijtreedt en ze tot de hare maakt.

Het blijkt dus dat de verwerende partij de decisieve overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing heeft overgenomen, zich uitdrukkelijk bij die beoordeling heeft aangesloten en eigen heeft gemaakt. Daarmee weet de verzoekende partij op grond van welke motieven de aangevraagde vergunning werd geweigerd. Uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO of uit enige andere wettelijke bepaling volgt niet dat de verwerende partij nog eens moet motiveren waarom zij het verslag volgt. Of die beoordeling inhoudelijk deugt, vormt de inzet van het tweede middel.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel, 4.3.1, § 1, 1°, a en b VCRO, artikel 4.4.1, §1 en 7.4.4, § 1 VCRO, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij argumenteert:

“ ...

#### **5.2.1. Decretale bepalingen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

**25.**

**Artikel 4.3.1, § 1, 1°, (a) en (b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** stipuleert als volgt:

(...)

**26.**

(...)

**27.**

*Voormelde afwijkingsmogelijkheden worden opgesomd in **artikel 4.4.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**.*

*Dit artikel stelt het volgende:*

(...)

*Uw Raad merkt hierover het volgende op en brengt de bepaling in verband met artikel 4.3.1, § 1 (b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

(...)

**28.**

*Conform **artikel 2 van de wet van 29 juli 1991** moeten beslissingen van administratieve overheden uitdrukkelijk worden gemotiveerd. Uit **artikel 3** volgt verder dat in de akte de*

juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen.

In dat opzicht blijkt dat niet alleen moet worden voldaan aan de plicht tot formele motivering, maar ook aan de **materiële motiveringsplicht** als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

(...)

**29.**

Het kan niet worden verwacht worden van een zorgvuldig optredend bestuur dat een beslissing wordt genomen met miskennen van voormelde wettelijke en decretale bepalingen alsook van het materiële motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Indien een schending voorligt van voormelde bepalingen dan is ook het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

### **5.2.2. Schendingen**

**30.**

De bestreden beslissing neemt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar integraal over. Daaruit blijkt louter de volgende passage:

(...)

#### **5.2.2.1. Betreffende een ‘beperkte afwijking’ van de stedenbouwkundige voorschriften**

**31.**

Verzoeker erkent dat de aanvraag afwijkt met betrekking tot de in het BPA minimaal vereiste oppervlakte van de loten. In artikel 5 van het BPA staat met name het volgende te lezen: “splitsing van de percelen is enkel toegelaten indien nieuwe percelen van minstens 2.000 m<sup>2</sup> kunnen worden afgebakend.”

Met uiteindelijke oppervlaktes van respectievelijk 1.570 m<sup>2</sup> en 1.226 m<sup>2</sup> zijn de loten kleiner dan de onder artikel 5 van het BPA vooropgestelde 2.000 m<sup>2</sup>.

**32.**

De mogelijkheid tot afwijking van een BPA is opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Meer bepaald in de hierboven geciteerde artikelen 7.4.4., § 1 juncto artikel 4.4.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het is net van die mogelijkheid dat in dit dossier het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg gebruik heeft gemaakt in het belang van een goede ruimtelijke ordening..

**33.**

Verzoeker beschrijft hierbij hoe de beslissing in eerste aanleg voor het college van burgemeester en schepenen tot stand is gekomen, geheel conform de onder dit middel ingeroepen bepalingen.

De motivatienota van de aanvrager bij de vergunningsaanvraag bevat een verzoek tot afwijking op het stedenbouwkundig voorschrift inzake de vereiste oppervlakte van 2.000



*m<sup>2</sup>. Het betreft geen afwijking op een bestemmingsvoorschrift, enkel een afwijking met betrekking tot de oppervlakte van de percelen, hetgeen derhalve de perceelafmetingen betreft.*

*Dit is in overeenstemming met artikel 4.4.1., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Na het openbaar onderzoek heeft het college van burgemeester en schepenen conform voormelde bepaling in de vergunning een afwijking toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de oppervlakte van de percelen.*

**34.**

*Verweerder beperkt zich echter tot het volgende:*

*(...)*

**35.**

*Verweerder stelt in de bestreden beslissing dat er geen sprake is van een zogenaamde beperkte afwijking zoals voorzien in artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Hoewel de invulling aan het begrip 'beperkte afwijking' van geval tot geval moet worden bekeken en hiervan geen enkele definitie bestaat, **mag toch verwacht worden van een zorgvuldig optredend bestuur dat zij aan verzoeker de nodige gronden en motivering te kennen geeft waaruit deze laatste kan opmaken op grond van welke overwegingen de beslissing werd genomen.** Op grond daarvan kan hij dan beslissen op welke wijze verweer kan worden gevoerd.*

*Er kan echter hoegenaamd **niet worden ingeschat welke invulling verweerder heeft gegeven aan het begrip 'beperkte afwijking' zodat enig verweer ernstig wordt bemoeilijkt, zoniet onmogelijk wordt gemaakt.** Er ligt dan ook een schending voor van de wettelijke bepalingen inzake de motiveringsplicht en van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

**36.**

*Verzoeker merkt bovendien ook in het bijzonder op dat duidelijk uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat op geldige wijze werd afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften. De motivering van verweerder waarbij zij stelt dat geen sprake is van een zogenaamde beperkte afwijking is niet afdoende.*

*Met andere woorden werd geldig afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften in de zin van artikel 4.1.3, § 1, 1, (a) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zodat een weigering van de aanvraag op grond van deze bepaling zeker niet in overweging kan worden genomen. Gezien verweerder dit toch doet ligt minstens een schending voor van deze bepaling.*

**37.**

*Eén en ander is bovendien des te frappanter omdat verweerder uitdrukkelijk erkent dat de twee nieuwe oppervlaktes vanuit puur stedenbouwkundig opzicht te verantwoorden zijn.*

**5.2.2.2. Betreffende de aantasting van de goede ruimtelijke ordening**

**38.**

*Bovendien blijkt dat binnen de afwijkingsmogelijkheid de oppervlaktes van de twee percelen zonder enig probleem passen binnen de onmiddellijke omgeving. Dit wordt ook erkent door verweerder in haar bestreden beslissing*

*Er is weliswaar een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften, maar deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord, waarbij geenszins sprake is van een aantasting van de goede ruimtelijke ordening.*

**Gezien de aanvraag geen aantasting vormt van de goede ruimtelijke ordening ligt kan de aanvraag niet geweigerd worden op grond van artikel 4.3.1, 1° (b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

*Dit wordt als volgt verder toegelicht.*

### **39.**

*Het 100 m diepe perceel grenst aan twee rijwegen. Het betreft de Prins Filiplaan en de Welseweg. Zowel aan weerszijden van de eigendom van de aanvrager, als aan de overkant van beide rijwegen bevinden zich meerdere villa's.*

*Dit blijkt uit het liggingsplan, zoals dat hieronder is weergegeven:*

*(...)*

*Als vervolgens **een eenvoudige opsomming wordt gemaakt van de oppervlaktes van de omliggende percelen, komt men al gauw tot de vaststelling dat geen enkel van die betrokken percelen ook maar enigszins in de buurt komt van de minimumgrens van 2.000 m², laat staan dat deze grens overschreden wordt !***

*(...)*

*In de onmiddellijke omgeving van het te verkavelen lot ligt met andere woorden geen enkel perceel dat een oppervlakte haalt van 2.000 m².*

*Bovendien hebben vijf van de opgesomde percelen zelfs een oppervlakte van minder dan 1.000 m².*

*Na opsplitsing van het perceel van de aanvrager zullen twee loten ontstaan met een respectievelijke oppervlakte van 1.570 m² en 1.226 m². Gelet op de hierboven opgenomen opsomming valt niet in te zien waarom dit niet stedenbouwkundig verantwoord zou zijn. Zelfs na opsplitsing gaat het nog om één van de ruimere kavels binnen het gebied.*

*Deze oppervlaktes passen duidelijk binnen de zone, zodat er helemaal geen schending is van de goede ruimtelijke ordening.*

### **40.**

*Ten overvloede blijkt, als men de volledige zone voor ééngezinswoningen, zoals bepaald in het betrokken BPA, in ogenschouw neemt, dat **zowat de helft van de 74 aanwezige percelen een oppervlakte heeft van minder dan 1.000 m².** Daarnaast zijn er 33 percelen waarvan de oppervlakte zich situeert tussen 1.000 m² en 2.000 m². Slechts 11 percelen hebben een oppervlakte die 2.000 m² overschrijdt.*

*Dit heeft als gevolg dat bij een al te strikte toepassing van de minimumgrens van 2.000 m² in de betrokken zone slechts 1 perceel in aanmerking komt voor splitsing. Het betreft het perceel met adres te Prins Karellaan 73.*

Ook binnen de volledige zone voor ééngezinswoningen blijkt dat de opsplitsing in twee percelen met een respectievelijke oppervlakte van 1.570 m<sup>2</sup> en 1.226 m<sup>2</sup> meer dan stedenbouwkundig verantwoord is.

Ook vanuit dit oogpunt blijven de betrokken kavels na opsplitsing ruimer dan de meesten in de omgeving.

**41.**

Mocht nog getwijfeld worden – quod non - over de vraag of de oppervlaktes een stedenbouwkundig verantwoorde afwijking vormen op het voorschrift inzake de bezettingsaspecten, dan kunnen we nog iets verder uitzoomen en kijken naar de ruimere omgeving langs de Prins Filiplaan.

Daar is het ruimtelijk uitvoeringsplan “Wijk Prins Karellaan” (hierna: RUP) van toepassing. Dit is trouwens een meer recent stedenbouwkundig voorschrift dan het BPA.

Het RUP voorziet hier dat splitsing toegelaten is voor zover dat de percelen niet minder dan 1.200 m<sup>2</sup> bedragen. Dit is realistischer gezien de huidige toestand **en blijft stedenbouwkundig verantwoord.**

Ook verweerder erkent dat de aanvraag stedenbouwkundig verantwoord is en dat derhalve geen aantasting van de goede ruimtelijke ordening voorligt.

**42.**

Het bovenstaande werd door de aanvrager aangehaald in zijn motivatienota bij de aanvraag.

Conform artikel 4.4.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stond het college van burgemeester en schepenen een afwijking toe op de stedenbouwkundige voorschriften inzake de afmetingen van de percelen.

Het college van burgemeester en schepenen motiveerde haar beslissing tot afwijking op grond van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bovendien omstandig als volgt:  
(...)

**43.**

Ondanks het feit dat verweerder erkent dat de aanvraag stedenbouwkundig verantwoord is, gaat zij in de bestreden beslissing louter uit van haar eigen opmerking dat geen sprake is van een zogenaamde beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Met andere woorden werd niet alleen geldig afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften in de zin van artikel 4.1.3, § 1, 1, (a) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maar blijkt ook dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, in de zin van artikel 4.1.3, §1, 1 (b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**44.**

Gezien de invulling van het begrip ‘beperkte afwijking’ in het geheel van de bestreden beslissing van doorslaggevende aard is om de vergunningsaanvraag te weigeren, dient dan ook de nodige concrete, precieze en nauwkeurige omschrijving en motivering aan dit begrip te worden verleend

*Meer nog. Verweerder laat compleet na om te vermelden waarom zij afwijkt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, die de oppervlaktes wél als een beperkte afwijking hebben beschouwd.*

*De verschillende redenering en motivering tussen beide beslissingen is voor verzoeker hoegenaamd niet duidelijk. De bestreden beslissing is geen voorbeeld van een zorgvuldige motivering.*

*Verweerder geeft onvoldoende te kennen waarom zij dan de vergunning heeft geweigerd.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*De bestreden beslissing haalt duidelijk aan dat “in essentie (...) (de) verkavelingsaanvraag af(wijkt) van het (belangrijke) BPA-voorschrift dat “splitsing van percelen enkel is toegelaten indien nieuwe percelen van minstens 2.000m<sup>2</sup> kunnen worden afgebakend”. Bovendien wordt expliciet gewezen dat het BPA net is opgemaakt om een grotere bezettingsbeperking door te voeren. Hierbij wordt zelfs verwezen naar de memorie van toelichting van het BPA, inclusief paginanummer !*

*Verder wijst de bestreden beslissing dat de nieuwe gecreëerde oppervlakten ca.1200m<sup>2</sup> en ca 1.500m<sup>2</sup> “significant kleiner zijn dan wat kan toegestaan worden volgens een essentiële beleidskeuze in het BPA” en dat de afwijking ook haaks staat op wat het BPA vooropstelt.*

*Verzoekende partij kan dan ook onmogelijk opwerpen dat niet afdoende werd gemotiveerd.*

*Deze motivering sluit overigens volledig aan bij wat onder het begrip “beperkte afwijking” moet worden begrepen, met name “dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning”. (VI. Parl., M.v.T., Stuk 2011 (2008-2009 ) nr. 1, p. 134, nr. 430) (...)*

*Aangezien de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd waarom een afwijking op grond van artikel 4.4.1 §1 VCRO niet mogelijk is, kan er hoegenaamd ook geen schending zijn van artikel 4.3.1 §1, eerste lid a) VCRO.*

*Het feit dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, doet niets af aan het feit dat de aanvraag niet kon worden aanzien als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 §1VCRO. Men kan geen aanspraak maken op een vergunning die strijdig is met het decreet.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*5.2.1. Afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, zoals deze van een BPA, na openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen zijn*

met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen (zie art. 4.3.1, §1 b VCRO).

Opvallend : het gaat enkel om beperkte afwijkingen : bijv. een verkaveling van een perceel van € 3 980 m<sup>2</sup> waar er 4 000 m<sup>2</sup> vereist is om te kunnen verkavelen. in casu mankeert er meer dan een vierde van de oppervlakte.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen poneert ook dat voor zover het om beperkte afwijkingen gaat, ook dient geverifieerd te worden of die afwijking (omdat ze beperkt is) verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Gezien het om een manifeste afwijking gaat, dient zulks niet eens onderzocht te worden.

Het is niet of weinig relevant of die afwijking stedenbouwkundig verantwoord is of niet. Niettemin willen de consoorten Moerenhout-Vermeulen aantonen dat de door appellant gevraagde afwijking, urbanistisch gezien, niet verantwoord is.

(...)

Het begrip "beperkte afwijking" wijst er alvast op dat er geen sprake kan zijn van een wijziging van essentiële gegevens van een plan (Part. St. VL. P. 2008-2009, nr. 2011/1, p.136). Ook al zou kunnen gesteld worden dat een en ander hier betrekking heeft op "perceelsafmetingen", er geldt dus steeds een tweede eis : de essentiële of belangrijke gegevens van een plan en van de bijhorende stedenbouwkundige bepalingen ervan, mogen niet gewijzigd worden.

Dit gold vroeger ook al onder het regime van art 49 van de Coördinatiedecreet. Idem voor art 11 bis van het DRO.

Als er meer dan duizend vierkante meter te kort is om te voldoen aan een standaard van vierduizend vierkante meter en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dit, voor zoveel als nodig, omschrijft als een "significante" afwijking waardoor de aanvraag "haaks staat op" de bepalingen en voorwaarden van het BPA , en de Deputatie deze eenvoudige redenering tot de hare maakt, kan appellant niet ernstig voorhouden dat dit meer uitleg of formele motivering behoeft. Wat klaar is behoeft geen uitleg. De verzoeker in beroep is niet ernstig als hij voorhoudt dat de overwegingen van de aangevochten beslissing niet "duidelijk, concreet, nauwkeurig, draagkrachtig en gestaafd zijn door stukken uit het administratief dossier".

In die zin betekent beperkt dat de vergunningverlenende overheid slechts marginaal kan afwijken. "Beperkt" betekent mogelijk iets meer dan marginaal, maar kan geen vrijgeleide zijn om belangrijke afwijkingen toe te staan.

5.2.2. Volgens de gemeente was de afwijking stedenbouwkundig verantwoord omdat maar 11 van de 74 percelen een oppervlakte hebben van meer dan 2 000 m<sup>2</sup>. Dit is uiteraard geen geldig argument. Het zijn precies deze grote terreinen (lees : open en deels groene ruimte) die dienen behouden te blijven. Dit is ook het argument van de Deputatie.

En volgens de gemeente zou er maar één (zo'n groot) perceel in aanmerking komen voor splitsing zodat die norm nog maar weinig zin heeft. Mocht dit zo zijn dient de vergunningverlenende overheid haar BPA te wijzigen of te vervangen door een RUP waarin een nieuwe norm inzake minimum perceelsoppervlakte vermeld staat. Zij vermag dit niet te doen via een afwijking volgens art 4.4.1 VCRO, want enkel beperkte afwijkingen zijn toegelaten. Bovendien dient de gemeente zich te houden aan haar

*stedenbouwkundig beleid en dito visie waarbij zij enkele jaren terug een algeheel splitsingverbod heeft ingevoerd in het "Zoute" via de RUPS Wijk Berkenlaan en Wijk Prins Karellaan.*

*Bovendien waren er bij de opmaak van het BPA (...) meerdere percelen met een oppervlakte van 4 000 m². In de voorbije 25 jaar zijn er evenwel vele verkaveld en gesplitst geworden in percelen van meer dan 2 000 m². Betekent dit dan dat die norm geen zin meer heeft?*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Uit de bestreden beslissing blijkt geen eigen beoordeling door verweerder. Verzoeker heeft deze gebrekkige motivering reeds voldoende aangetoond onder het eerste middel.(...)*

*De bestreden beslissing valt volledig samen met dit verslag, zonder dat sprake is van een eigen beoordeling door verweerder.*

*Verzoeker moet zich in zijn verzoek tot nietigverklaring dan ook noodgedwongen baseren op de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De opmerking van verweerder dat de eigen beoordeling van verweerder bekend is aan verzoeker klopt dus niet.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de te verkavelen grond binnen de contouren van het op 18 juli 1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘nummer K-10 Wijk Bronlaan’ (vervolgens: het BPA), is begrepen. De grond ligt meer bepaald in zone 1 van het BPA die voor alleenstaande of gekoppelde eengezinswoningen of dubbelwoningen is bestemd.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

*“ ...*

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*...”*

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

2.

Het voor zone 1 geldende artikel 5 van het BPA bepaalt met betrekking tot de "bezettingsaspecten":

“ ...  
*splitsing van percelen is enkel toegelaten indien nieuwe percelen van minstens 2.000 m<sup>2</sup> kunnen worden afgebakend.*  
... ”

De memorie van toelichting bij het BPA vermeldt als achterliggende visie “*dat er een grotere bezettingsbeperking wordt doorgevoerd*”.

Het stedenbouwkundig voorschrift dat splitsing maar toelaat voor zover de daaruit ontstane percelen een oppervlakte van minstens 2.000 m<sup>2</sup> hebben, moet, vooral in het licht van de memorie van toelichting, als een essentieel gegeven van het BPA worden aangemerkt.

De aanvraag van de verzoekende partij beoogt de creatie van twee loten met een oppervlakte van 1.570 m<sup>2</sup> en 1.226 m<sup>2</sup>. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing, met verwijzing naar de memorie van toelichting bij het BPA, rechtmatig geoordeeld dat die oppervlakten “significant kleiner” zijn dan wat volgens een “essentiële beleidskeuze” van het BPA vereist is. Uit de motivering blijkt waarom zij de in eerste administratieve aanleg gemaakte beoordeling niet bijtreedt.

De opmerking dat de afwijking de goede ruimtelijke ordening niet aantast, kan niet anders doen besluiten, ook niet wanneer de verwerende partij zelf stelt dat de aangevraagde oppervlakten vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden zijn. Valt een afwijking buiten de perken van wat artikel 4.4.1, §1 VCRO als een ‘beperkte afwijking’ afbakent, dan is de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet meer relevant.

Evenmin pertinent is de kritiek dat in de onmiddellijke omgeving van de te verkavelen grond geen enkel perceel de door het BPA voorgeschreven oppervlakte haalt en dat bij een strikte toepassing van de minimumgrens van 2.000 m<sup>2</sup> maar een perceel in aanmerking voor splitsing zou komen. Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert, neemt die kritiek niet weg dat de “vigerende stedenbouwkundige voorschriften” moeten worden toegepast. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, schendt de verwerende partij de in artikel 7.4.4, §1 VCRO verankerde verbindende en verordenende kracht van het BPA niet, maar eerbiedigt zij die.

Het middel is ongegrond.

### C. Derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij argumenteert:

“ ...

*De bestreden beslissing stelt in ondergeschikte orde ook nog het volgende:*

*“[...]”*

*dat de verkavelingsvergunning **een groot aantal van de BPA – voorschriften gewoon weglaat zodat de verkavelingsaanvraag geen invulling geeft alle geldende stedenbouwkundige randvoorwaarden**. Dit dient beschouwd te worden als een lacune in de verkavelingsaanvraag.”*

*Er wordt echter hoegenaamd niet duidelijk gemaakt over welke BPA – voorschriften het gaat. Het is voor verzoeker dan ook niet mogelijk de overwegingen te kennen op grond waarvan verweerder tot voormelde passage in de bestreden beslissing is gekomen.*

*Verzoeker kan geen verweer ontwikkelen ten aanzien van dergelijke vage opmerking. Dit is geen zorgvuldige motivering.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*Opnieuw toont verzoekende partij zich van zijn slechtste kant, wanneer men niet eens weet welke BPA-voorschriften überhaupt op zijn perceel van toepassing zijn. Men mag redelijkerwijs aannemen dat wanneer men een verkavelingsaanvraag indient, men wel degelijk kennis heeft van de BPA- voorschriften ! Door te stellen dat een groot aantal BPA-voorschriften in de aanvraag zijn weggelaten en dit als een lacune wordt beschouwd, kan men onmogelijk stellen dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd.*

*Tot slot dient nog te worden benadrukt dat het bestreden besluit in eerste orde gesteund is een legaliteitsbelemmering, met name dat de afwijking op het BPA niet kan worden aanzien als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO. De verzoekende partij uit in dit middel dan ook enkel kritiek op een overtoollig motief en dit kan volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State niet tot de vernietiging van het bestreden besluit aanleiding geven (R.v.St. 16 juni 2010, nr. 205.250; R.v.St. 2 december 2010, nr. 209.404 en R.v.St. 21 december 2010, nr. 209.932).*

*...”*



3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*Appellant houdt voor dat de bestreden beslissing onterecht vermeldt in de motivering dat een groot aantal van de BPA-voorschriften gewoon weglaat, omdat ze niet vermeldt over welke bepalingen het hier gaat en appellant hierdoor niet weet waarover het zou gaan, terwijl dit blijkt uit de vergunningsaanvraag zelf.*

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*Het is uiteraard in de eerste plaats aan verweerder om te verduidelijken wat zij bedoeld met lacunes in de aanvraag en te duiden aan welke BPA voorschriften geen invulling wordt gegeven.*

*Verzoeker kan geen verweer ontwikkelen ten aanzien van dergelijke vage opmerking. Dit is geen zorgvuldige motivering.*

*Bovendien kan de stelling van verweerder niet worden weerhouden dat dit derde middel zich richt op een overtollig motief.*

*De opmerking inzake de BPA-voorschriften draagt immers mee de bestreden beslissing en derhalve kan het derde middel leiden tot vernietiging van de bestreden beslissing gelet op de totaal ontbrekende motivering ter zake.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de bespreking van het tweede middel blijkt dat de in de aanvraag begrepen afwijking van het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA dat bij splitsing percelen van minstens 2.000 m<sup>2</sup> kunnen worden afgebakend, buiten de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO valt. Dat niet weerlegde weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden.

De kritiek in het derde middel op de overweging dat de aanvraag van een “groot aantal van de BPA-voorschriften” afwijkt, komt neer op kritiek op een overtollig motief en kan om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel is onontvankelijk.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van Cédric MOERENHOUT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van Yvan MOERENHOUT, Kevin MOERENHOUT, Michèle VERMEULEN en Willy MOERENHOUT is onontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. 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 zitting op 5 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,

met bijstand van

Saartje CALLENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF