

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0706 van 1 maart 2016  
in de zaak 1112/0163/A/3/0129

*In zake:*

1. de **gemeente** [REDACTED], vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Floris SEBRECHTS  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de [REDACTED], hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 2 mei 2011 ingewilligd. De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van elf woningen, het afbreken van een berging en het rooien van hoogstammig groen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe SMEYERS die loco advocaat Floris SEBREGHTS verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

### III. FEITEN

1.

Op 15 januari 2008 weigerde de tweede verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 17 woningen met een plein. Op 20 oktober 2008 weigerde de tweede verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 17 woningen met privaat plein, opritten en verhardingen en terreinaanlegwerken. In graad van administratief beroep neemt de deputatie geen beslissing. Op 22 maart 2010 wordt de weigering van 20 oktober 2008 bevestigd door de minister.

2.

Op 24 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij de tweede verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 11 woningen, afbreken berging en rooien van hoogstammig groen”*.

De aanvraag betreft de collectieve oprichting van 11 woningen (6 halfopen bebouwing en 5 vrijstaande bebouwing) op een thans bebost terrein dat belast is met een erfdienstbaarheid (voet- en fietsweg) en bebouwd met een berging. Het bos met een totale oppervlakte van 14.358 m<sup>2</sup> zal grotendeels worden gerooid (11.081 m<sup>2</sup>).

Volgens de bestreden beslissing zijn de percelen, zoals dit blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied en natuurgebied met wetenschappelijke waarde/natuurreservaat. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn gelegen in de dichte nabijheid van de [REDACTED], zijnde een ‘Natura 2000 gebied’.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2011 tot en met 25 februari 2011, worden 60 bezwaarschriften ingediend.

De mobiliteitsdienst van de gemeente [REDACTED] brengt op 3 januari 2011 een ongunstig advies uit, omdat de straat te smal is en omwille van de negatieve impact op de doorstroming van de [REDACTED].

De dienst stelt dat dergelijk project dient te worden ingeplant in de nabijheid van openbaar vervoer, om een duurzaam mobiliteitsbeleid te handhaven.

De milieudienst van de gemeente [REDACTED] brengt op 12 januari 2011 een ongunstig advies uit met betrekking tot de watertoets, omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet Integraal Waterbeleid.

Op verzoek van de gemeentelijke milieuambtenaar wordt aanvullend advies gevraagd aan de beheerder van de riolering in de provincie Antwerpen (RI-ANT), uitgebracht op 8 maart 2011, en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), uitgebracht op 1 maart 2011. Beiden brengen een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente [REDACTED] brengt op 13 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 14 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 21 januari 2011 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, dienst Onroerend Erfgoed laat op 24 januari 2011 weten dat zij geen bezwaar hebben.

De milieudienst van de gemeente [REDACTED] brengt op 25 januari 2011 een ongunstig advies uit omwille van de aantasting van de natuur.

De GECORO verleent op 13 april 2011 een ongunstig advies en wijst hierbij op de onverenigbaarheid met de omgeving van het project.

De tweede verzoekende partij weigert op 2 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

5. Art. 4.3.5 VCRO

(...)

*Gaat het hier formeel om een “bouw”aanvraag, dan dient toch vastgesteld dat dit project qua ruimtelijke impact de facto een verkaveling is: het gaat over de ontwikkeling van een grond van c.q. bijna 1,3/ruim 1,4 ha, met inplanting van 11 woningen, in een gedeelte van [REDACTED] dat momenteel nog compleet onbebouwd is en onvoldoende uitgerust, over een afstand van +/- 220m, direct aansluitend op een drukke gewestweg. Het is duidelijk dat een project als dit niet kan worden uitgevoerd zonder dat de weg, waarlangs wordt gebouwd, en die momenteel niet afdoende is uitgerust en veel te smal is, wordt aangelegd en aangepast, overeenkomstig de normen die [REDACTED] al decennia lang hanteert.*

*Deze aanvraag is dus formeel strijdig met artikel 4.3.5 VCRO.*

(...)

6. Verkeersveiligheid

(...)

*De gemeente heeft een veiligheidsverplichting t.a.v. de gemeentelijke wegen (Cass., 16/05/94, R.W. 1994-95, 745). De gemeenteraad is als enige bevoegd in het kader van art. 2 en 42 gemeentedecreet en 135 Nieuwe Gemeentewet, te oordelen over de aanvullende reglementen betreffende publieke wegen. Door het beoogde project is een dergelijke*

tussenkoms van de gemeenteraad noodzakelijk. Ook art. 4.2.17 VCRO vereist dit. Zolang de gemeenteraad niet over de aanleg en de uitrusting van de weg, en over de ermee samenhangende reglementen, heeft kunnen oordelen, is een vergunning onmogelijk. Doordat m.b.t. de voorliggende weg, langs waar moet ontsloten, geen, derhalve uiteraard geen aanvaardbaar, voorstel voorligt, kan het College van Burgemeester en Schepenen het dossier niet aan de gemeenteraad voorleggen en kan die er niet over beslissen. Aldus kan het College dat de beslissingen die de gemeenteraad zou nemen, niet kent, niet met kennis van zaken handelen (R.v.St., nr. 53.971 van 16.06.1955). Het College moet haar beoordelings- en beslissingsbevoegdheid uitoefenen i.f.v. de juridische en feitelijke elementen die bestaan op het ogenblik van haar beslissing, zonder het bestaan of de kracht van haar beslissing ondergeschikt te kunnen maken aan de toekomstige realisatie van een onzekere gebeurtenis, nl. de niet gekende gemeenteraadsbesluiten.

Het college dat een aanvraag dient te beoordelen, zal het dossier pas voor het besluit van de wegenis overmaken indien het principieel van oordeel is dat een vergunning kan worden verleend (R.v.St., nr. 109.458 van 17/02/02). In casu is dat niet het geval. Het is zelfs totaal onmogelijk gezien geen dergelijke dossieraanvraag voorligt.

#### 7. Art 4.2.15 VCRO

(...)

Hoger is verwezen naar artikel 4.3.5 VCRO en naar de vaste bestuurspraktijk van [REDACTED] inzake de uitrusting van –bestaande of nieuwe- wegen bij projecten. Gezien het voorliggende project de dimensies en de impact heeft van een verkaveling en in het licht van een goede ruimtelijke ordening is het logisch dat de gemeenteraad zich vooraf moet kunnen uitspreken over de zaak van de voorliggende weg die hoegenaamd niet voldoende is uitgerust.

Bij deze aanvraag - die niets voorziet m.b.t. de voorliggende weg - wordt de gemeente(raad), en bij uitbreiding de goede ruimtelijke ordening, buitenspel gezet. Alle uitrustings- en inrichtingslasten worden verschoven naar de overheid en over de verdeling (of verkaveling- oordeelt uitsluitend de eigenaar, niet de overheid.

2.

In tegenstelling tot wat de aanvrager voorhoudt, heeft het voorliggende project geen collectief karakter. Hoogstens geeft de aanvrager blijk van de intentie om de 11 woningen tegelijkertijd te bouwen. De aanvrager geeft zelf in zijn toelichtingsnota met zoveel woorden de intentie aan om de grond (nadien) in kavels te verdelen en te verkopen. Het feitelijke voorwerp van deze aanvraag (cfr. 9.1 infra) is dus ook: het verkavelen van de bouwplaats. Zoals hoger reeds vermeld, ontbreekt in het dossier elke vermelding terzake.

(...)

#### 9.2 Afmetingen en bebouwingswijze

(...)

De gekoppelde bebouwing komt in de omgeving vrijwel nergens voor, tenzij met uitzondering van het aangrenzende eigendom op de [REDACTED] waarvoor een regularisatieprocedure werd gevoerd en enkele niet-vastgestelde bouw misdrijven in de wijdere omgeving. Het voorgestelde bebouwingspatroon breekt dus met de omgeving.

(...)

#### 9.6 Woningdichtheid

De bouwplaats heeft een oppervlakte van 14.342 m<sup>2</sup>. Het aantal te bouwen woningen bedraagt 11, wat neerkomt op een woningdichtheid van +/- 8 woningen per hectare.

*Ter vergelijking: het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – vanuit de ruimtelijke optie dat de bestaande structuur en bebouwingsdichtheid van de woonbossen dient gehandhaafd dat er niet verder wordt verdicht – houdt het op 5 woningen per hectare. Het voorgestelde project betekent dus een verdichting die niet in overeenstemming is met het karakter van de omgeving, om niet te zeggen dat ze het groene, residentiële karakter van de omgeving sterk aantast. Er is geen verantwoording voor de afwijking van het richtinggevend deel van het GRSP.*

## **9.7 Terreinaanleg**

*(...)*

### **9.7.2 Terreinprofielen**

*(...)*

*Het ontwerp voorziet de aanleg van een terras, een pad rondom de woningen en een oprit, alle in niet waterdoorlatende kleiklinkers. Deze constructies zouden 10 cm. beneden de vloerpas komen te liggen. Dit houdt in dat er op de meeste plaatsen een hoogteverschil is van ongeveer een dertigtal centimeter tussen het bestaande maaiveld en de aan te leggen verhardingen. Het ontwerp voorziet dat het terrein zachtjes opgehoogd wordt tot -10. Er wordt echter niet aangegeven tot waarde ophoging zal plaatsvinden.*

*Het reliëf dient bijgevolg te worden gewijzigd om de nieuwe hoogtes te realiseren. De vermelding op de bouwtekeningen dat er geen aanmerkelijke aanpassingen van het terreinreliëf zijn klemmt met de werkelijke situatie en is niet correct.*

*(...)*

## **10. K.B. 28 december 1972 – Inrichting en toepassing gewestplan**

*(...)*

### **10.2 Bestaanbaarheid met het gebied**

*Zoniet de afvoer van hemel- en afvalwaters. De [REDACTED] en [REDACTED] hebben geen riolering.*

*Gezien de ligging in ‘collectief te optimaliseren buitengebied’ overeenkomstig de goedgekeurde zoneringsplannen, moet gescheiden riolering worden aangelegd, en moet het afvalwater worden aangesloten op bestaande riolering. De dichtstbijzijnde aansluitmogelijkheid voor afvalwaterriolering is de [REDACTED]. Bijgevolg kan de riolering enkel worden aangesloten op de riolering van de [REDACTED], via een aan te leggen afvalwaterriool in de [REDACTED] tot de [REDACTED]. Hiervoor is niet voorzien.*

*De vraag of de afvoer van hemel- en afvalwaters van dit grootschalige project op verantwoorde wijze kan worden opgelost, dient dus –aan de hand van de plannen en het dossier- negatief beantwoord. Op de biologische waarderingskaart heeft één deel van de percelen van de aanvraag een waardering van een “complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen” en een ander deel geldt als “biologisch zeer waardevol”. Biologisch waardevolle gebieden worden ondermeer gekenmerkt door hun bodem die oligotroof is. Door de toevoeging van nutriënten, vanuit het huishoudelijk afvalwater, dient in alle redelijkheid te worden aangenomen dat de bodem dan een eutroof karakter bekomt ten nadele van de belendende percelen hetgeen niet overeenstemt met de bepaling van art. 1.1.4. van de VCRO waarin gesteld wordt dat voor een duurzaam ruimtelijke ordening er rekening wordt gehouden met ondermeer de gevolgen voor het leefmilieu.*

*(...)*

### **10.3 verenigbaarheid met de omgeving**

*(...)*

*De ruimtelijke nederzettingsstructuur van de gemeente [REDACTED] wordt onderscheiden door verschillende typologieën zoals een centrale woonband, compacte woonkernen,*

*lintvormige uitlopers van de woonkernen en agrarische gehuchten en woonbos. Deze typologieën geven een ruimtelijke visie weer van het gevoerde beleid. Het kwestieuze perceel is niet gelegen in de centrale woonband of één van de compacte woonkernen. Het is gelegen in wat omschreven wordt in de structuurplanning als een “woonbos”. De plaatselijke omgeving ervan wordt gekenmerkt door ruime percelen met een open bebouwing waar sporadisch een halfopen bebouwing voorkomt. De gehanteerde bebouwingstypologie en –index binnen de aanvraag duidt op een volledig tegengesteld bebouwingspatroon, hetgeen de aanvraag vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke plaatselijke ordening niet aanvaardbaar maakt.*

*(...)*

#### Besluit

*De aanvraag vereist wegeniswerken, zonder dewelke de voorgestelde bouwwerken niet vergunbaar zijn, gezien de ligging aan een duidelijk t.o.v. de aanvraag onvoldoende uitgeruste weg. De gemeenteraad heeft hieromtrent beslissingsbevoegdheid. Er ligt geen aanvraag daartoe voor. Het vergunningverlenend bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning niet kan worden verleend gezien, na onderzoek van de aanvraag deze moet beoordeeld worden als onvolledig m.b.t. aanleg, uitrusting en inrichting van de voorliggende weg, terwijl de aanvraag op zich vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke plaatselijke ordening niet aanvaardbaar maakt.*

*...”*

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 10 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“..."*

*De aanvraag is strijdig met art. 4.2.15 VCRO. Er is een verkavelingsvergunning vereist voor deze aanvraag.*

*...*

*Het voorstel van beroeper komt erop neer dat de grond niet wordt opgesplitst in kavels en dat de grond na verkoop in onverdeelde mede-eigendom zal toebehoren aan alle eigenaars van de woningen. De kopers van de op te richten woningen zullen aldus geen eigenaars zijn van een individueel kadastraal perceel of kavel, maar van een woning in exclusieve eigendom met een recht op exclusief genot van de grond waarop het huis gelegen is.*

*Het opzet van de aanvraag zou dus, volgens de bovengenoemde beweringen niet vallen onder de verkavelingsplicht.*

*Echter, volgens de plannen moet echter worden vastgesteld dat er enkel over de woningen, de terrassen bij de woningen en de opritten ernaartoe een inrichting wordt vastgesteld. Over de verdere inrichting van het terrein worden geen uitspraken gedaan zodat de impact hiervan niet beoordeeld kan worden. De aanvraag geeft ook aan dat elke woning op zich een entiteit vormt. Buiten de groenzone zijn er geen gemeenschappelijke voorzieningen. De woningen zijn volledig naast elkaar ingeplant en elke woning heeft een aparte oprit en brievenbus. Bij een gemeenschappelijk ruimtegebruik is het kwalitatiever om de opritten in de voortuinstrook te koppelen in plaats van voor elke woning apart een oprit te voorzien.*

*Ook dient gesteld dat bij de huidige aanvraag, de ordening van de plaats onvoldoende gedetailleerd vastligt. Er is niets bepaald omtrent de afbakening of de inrichting van tuinen bij de woningen zoals ze verkocht zullen worden, zodat hier niet kan gesteld worden dat de*

*plaatselijke ordening tot in detail werd vastgelegd. Deze indeling is immers belangrijk om de impact van de bebouwing op zich te kunnen analyseren.*

*Samenvattend kan worden gesteld dat enerzijds het ontwerp zo is opgevat als aparte entiteiten, met te weinig gemeenschappelijke delen en dat het derhalve duidelijk is dat er kavels verkocht zullen worden ipv woningen (en de verkavelingsplicht derhalve wordt miskend) en anderzijds dat de ordening van het terrein onvoldoende gedetailleerd vastligt om een correcte inschatting van de ordening van de plaats te maken.*

*Wat betreft de weg:*

*(...)*

*Ten eerste dient hierbij opgemerkt dat de discussie omtrent eigendomsstatuten geen deel uitmaakt van stedenbouwkundige overwegingen. Wel is de toestand zoals voorzien wordt door de aanvrager niet aanvaardbaar vanuit ruimtelijk oogpunt. Zo worden de opritten tot tegen de 3,15m brede wegverharding voorzien, waardoor de weg feitelijk wordt beperkt tot 3,15m. Het kruisen van wagens wordt hierdoor onmogelijk gemaakt, want langs de andere zijde van de weg bevindt zich een gracht. Om deze reden alleen al, dient de aanvraag geweigerd. Er dienen minstens uitwijkstroken voorzien te worden of een openbare berm (3m brede strook af te staan aan het openbaar domein) zodat wagens op een veilige manier kunnen kruisen. De aanvraag brengt de mobiliteit en verkeersveiligheid in het gedrang.*

*(...)*

*De gemeente oordeelt dat de weg onvoldoende is uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand, voor het bijkomend ontwikkelen van 11 woningen. Hierbij dient opgemerkt dat de voorliggende weg, eveneens dienst doet als ontsluiting voor de achterliggende woonstraten. De bijkomende impact van 11 woningen dient gezien te worden tot de gehele verkeersafwikkeling van de omgeving. Dit standpunt wordt bijgetreden. De weg is onvoldoende uitgerust in de zin van art. 4.3.5 VCRO.*

*(...)*

*De weg is verhard met een duurzaam materiaal en voorzien van elektriciteit, echter vereist de plaatselijke toestand een breder wegdek, een strook openbare berm of toch tenminste uitwijkstroken zodat wagens elkaar kunnen kruisen.*

*(...)*

*Goede RO: niet OK*

*Toelichting:*

*De voorgestelde afmetingen en volumes van de woningen op zich zijn aanvaardbaar, de gebruikte materialen en vormgeving ook. De inplanting en de bouwdichtheid zijn niet aanvaardbaar.*

*Er komen op een aantal plaatsen in de omgeving gekoppelde woningen voor. Dit is echter niet de beeldbepalende typologie van de omgeving. In deze bosrijke omgeving past vrijstaande bebouwing zich beter in.*

*De zone langs de [REDACTED] is te smal om 2 halfopen woningen te voorzien. De woning [REDACTED] komt quasi tot tegen de gracht te liggen en de zijtuinstroken zijn minimaal. Eén vrijstaande woning is hier wel aanvaardbaar. De zijtuinstroken tussen de andere woningen zijn ook slechts 3m breed of de woningen zijn aaneengebouwd. In deze bosrijke, groene omgeving is bebouwing op ruimere percelen gewenst zodat de bebouwing optimaal kan geïntegreerd worden in de omgeving. De bouwdichtheid dient beperkt te worden tot 5 woningen per hectare, zoals vermeld in het richtinggevend gedeelte van het GRS. Dit betekent concreet dat hier een 7-tal woningen kunnen worden toegestaan. De aanvrager is niet gebonden aan de bepalingen in het GRS, maar de gemeente dient hiermee in haar beleidsvoering rekening te houden. De naam 'woonbossen' suggereert ook dat het hier om een groene en beboste woonomgeving gaat.*

*Door het ontwikkelen van het perceel zullen er waardevolle bomen gerooid moeten worden. De aanvraag is gelegen in woongebied zodat de mogelijke ontwikkeling hiervan reeds vooraf werd bepaald. De natuurwaarden dienen zoveel mogelijk behouden te worden in het ontwerp. Door de bouwdichtheid te verminderen krijgt het groene aspect van het perceel meer ruimte. De aanvrager voorziet reeds duidelijk afgebakende werfzones om ook tijdens de werken de geselecteerde zones te vrijwaren. Hiermee dient bij een nieuw ontwerp opnieuw rekening gehouden te worden.*

*(...)*

*Wanneer er bewoning komt zal er automatisch vertuining van de zone rondom de woningen volgen.*

*(...)*

*Het terrein ligt lager dan de weg. De ophoging zoals voorgesteld voor de woningen is te groot en heeft effect op de waterhuishouding. De ophoging dient beperkt te worden tot 10cm ten opzichte van de kruin van de Kinderwelzijnstraat. De tuinen mogen niet opgehoogd worden.*

*Het ontwerp zorgt zoals reeds hoger vermeld voor een grotere mobiliteitsimpact en een gevaar voor de verkeersveiligheid. De bestaande weg dient aangepast te worden.*

*...*

Na de hoorzitting van 23 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Het voorstel van beroeper komt erop neer dat de grond niet wordt opgesplitst in kavels en dat de grond na verkoop in onverdeelde mede-eigendom zal toebehoren aan alle eigenaars van de woningen. De kopers van de op te richten woningen zullen aldus geen eigenaars zijn van een individueel kadastraal perceel of kavel, maar van een woning in exclusieve eigendom met een recht op exclusief genot van de grond waarop het huis gelegen is. Er is geen sprake van verkaveling van gronden.*

*Met deze stedenbouwkundige aanvraag wordt zoals hoger vermeld het bouwrecht vastgelegd en eveneens de gedetailleerde plaatselijke ordening. De opbouw en inplanting van de woningen, aanleg van de opritten, te behouden bomen etc. zijn allen in detail weergegeven op de plannen. Er is aldus geen verkavelingsaanvraag vereist. De Raad van State heeft hierover reeds jaren zo geoordeeld. Recentelijk werden er 2 arresten uitgesproken waarin de Raad van State anders heeft geoordeeld. Het betrof echter een splitsing in en verkoop van loten, wat hier niet het geval is.*

*De deputatie is van oordeel dat de aanvraag niet strijdig is met artikel 4.2.15 VCRO en dat deze aanvraag vergund kan worden met een stedenbouwkundige vergunning.*

*Wat betreft de weg:*

*(...)*

*De gemeente oordeelt dat de weg onvoldoende is uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand, voor het bijkomend ontwikkelen van 9 woningen (de 2 andere woningen sluiten aan op de [REDACTED]). Hierbij dient opgemerkt dat de voorliggende weg, eveneens dienst doet als ontsluiting voor de achterliggende woonstraten. De bijkomende impact van 9 woningen dient gezien te worden tot de gehele verkeersafwikkeling van de omgeving. In die zin is de verhoging van de bestaande capaciteit met 9 woningen eerder beperkt gezien de grootte van de woonwijk gelegen achter het aanvraagperceel. Daarenboven is er ook een school gelegen tegenover de aanvraag. Deze genereert aanzienlijk meer verkeer dan de*



*aanvraag. De school heeft eigen parkeerplaatsen zodat de bereikbaarheid van de school niet in het gedrang komt.*

*De last van het verbreden van deze weg louter voor het oprichten van 9 woningen afwikkelen op de aanvrager zou niet in verhouding zijn met de werkelijke impact van de aanvraag.*

*Het aanleggen van een riolering in de weg heeft voorlopig ook weinig zin omdat deze in de aanpalende straat ook niet aanwezig is en dus nog nergens op kan aangesloten worden.*

*De deputatie is van oordeel dat de bestaande weg als voldoende uitgerust kan beschouwd worden en dat de aanvraag in overeenstemming is met art. 4.3.5 VCRO. Er is aldus geen beslissing van de gemeenteraad vereist.*

*(...)*

*Goede ruimtelijke ordening*

*(...)*

*De voorgestelde afmetingen en volumes van de woningen zijn aanvaardbaar, de gebruikte materialen en vormgeving ook. De inplanting en de bouwdichtheid zijn ook aanvaardbaar. Er komen op een heel aantal plaatsen in de omgeving gekoppelde woningen voor. Zowel open als halfopen bebouwing kan in deze bosrijke omgeving aanvaard worden.*

*De voorgestelde bouwdichtheid van 7,7 woningen per hectare is in overeenstemming met de bouwdichtheid in de omgeving.*

*Door het ontwikkelen van het perceel zullen er waardevolle bomen gerooid moeten worden. De aanvraag is gelegen in woongebied zodat de mogelijke ontwikkeling hiervan reeds vooraf werd bepaald. Er werd een inventaris gemaakt van de waardevolle bomen en deze blijven waar mogelijk behouden. Er werd ook een passende beoordeling opgesteld om de effecten op de omgeving te kunnen beperken. De aanvrager voorziet ook duidelijk afgebakende werfzones om tijdens de werken de geselecteerde zones te vrijwaren. Het project houdt aldus zoveel mogelijk rekening met de aanwezige natuurwaarden.*

*De groenzones rondom de woningen zullen volgens de aanvrager niet als tuinen worden ingenomen en blijven gemeenschappelijke eigendom. Enkel de woningen, terrassen en opritten zullen private eigendom worden. Hierdoor kunnen de te behouden groenwaarden op het perceel maximaal behouden blijven.*

*Het terrein ligt iets lager dan de weg. Het terrein is quasi vlak zodat de ophoging volgens de aanvrager zeer beperkt is en er geen effect op de waterhuishouding zal optreden. Er werd een studie gemaakt om de buffercapaciteit van de grachten en benodigde opvang te berekenen. Tevens werden de grondwaterstanden bestudeerd. Door de voorgestelde maatregelen brengt de aanvraag de waterhuishouding niet in het gedrang. De voorwaarden uit de adviezen van de VMM en Riant dienen strikt nageleefd te worden.*

*(...)*

*Het ontwerp zorgt zoals reeds hoger vermeld voor een grotere mobiliteitsimpact, maar in verhouding tot de bestaande mobiliteit is deze eerder beperkt. De aanvraag betekent geen risico voor de verkeersveiligheid. Doordat er geen rooilijn werd bepaald loopt de perceelsgrens tot tegen de wegverharding. Indien de bestaande weg door de gemeente zou worden verbreed dient wel gratis grondafstand te worden gedaan door de aanvrager.*

*(...)*

*Besluit*

*Artikel 1*

*(...)*

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder volgende voorwaarden:*

- er dient gratis grondafstand gedaan bij het verbreden van de wegenis*

- de voorwaarden uit de adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij, Riant, de brandweer, het Agentschap voor Natuur en Bos en het Agentschap voor Wegen en Verkeer dienen strikt nageleefd te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

■■■■ hebben met een aangetekende brief van 18 november 2011 eveneens een vordering tot de vernietiging tegen de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0245/A/3/0211.

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

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

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

##### A. Derde en vierde middel

*Standpunt van de partijen*

##### 1.1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van de artikelen 1.1.4. en 4.3.1. VCRO wegens kennelijke onredelijke en onzorgvuldige toetsing in het kader van de goede ruimtelijke ordening en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook de schending van het materieel motiveringsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

De verzoekende partijen lichten deze schendingen als volgt toe:

“ ...

*Doordat artikel 4.3.1. §1 lid 1 b VCRO voorschrijft dat geen vergunning mag verleend worden in strijd met de goede ruimtelijke ordening, en*

*Doordat een afweging inzake goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO inhoudt dat een vergunning wordt beoordeeld naar de schaal, het ruimtegebruik, functionele inpasbaarheid, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, mobiliteit, hinderaspecten,*

....

*Doordat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening conform artikel 1.1.4. VCRO rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht; en*

*Doordat artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen respectievelijk bepalen (art. 2:) dat die bestuurshandelingen uitdrukkelijk moeten gemotiveerd zijn, en (art. 3:) dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat zij afdoende moet zijn; en,*

*Doordat de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur tevens door de vergunningverlenende overheid in acht dienen genomen te worden bij haar besluitvorming;*

*Terwijl de bestreden beslissing niet afdoende en bovendien foutief motiveert waarom de betrokken aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, waarbij onder andere kan verwezen worden naar de aspecten mobiliteit, schaal en bouwdichtheid. Zodat voormelde bepalingen van de VCRO en het motiveringsbeginsel alsmede de andere aangehaalde beginselen en bepalingen worden geschonden.*

#### TOELICHTING VAN HET MIDDEL

66. *De VCRO bepaalt in haar hoofdstuk omtrent de beoordelingsgronden bij vergunningsaanvragen het volgende:*

*(...)*

67. *De overeenstemming met een goede ruimtelijke dient getoetst te worden aan de criteria bepaald in artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO. Deze bepaling stelt:*

*(...)*

68. *Dat overschrijding van de draagkracht van het gebied een essentieel element van goede ruimtelijke ordening uitmaakt, kan redelijkerwijze niet betwist worden. Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bepaalde in artikel 4:*

*(...)*

69. *In de gespecialiseerde rechtsleer wordt dit artikel als volgt toegelicht:*

*“Met artikel 4 DRO als rechtsgrond kan de overheid overgaan tot een gemotiveerde belangenafweging waarbij de verschillende (relevante) elementen die staan opgesomd in artikel 4 DRO tegen elkaar moeten worden afgewogen: de gevolgen voor het leefmilieu (bv. gevolgen voor natuur en milieu), de culturele, economische (bv. onevenredige meerkosten voor eventuele alternatieve oplossingen, voortbestaan van het bedrijf, ...), esthetische (aansluiting op de bestaande bebouwing, architectuur, materiaalkeuze...) en sociale gevolgen (tewerkstelling, ongunstige beïnvloeding van de woonomgeving, hinder voor de omwonenden, ...) En last but not least zal de aanvraag moeten worden afgewogen tegenover de ruimtelijke draagkracht, die hoe dan ook steeds de ultieme en doorslaggevende randvoorwaarde is.” (eigen accentuering)*

70. *Eén en ander is ook bevestigd in artikel 1.1.4. VCRO. De duidelijke decretale bepaling wordt slechts ten exemplatieve titel voorgebracht.*

71. *Deze beoordeling van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening moet bovendien geschieden aan de hand van de ordening in de onmiddellijke omgeving en aan de hand van bestaande feitelijke toestand. Tevens mag de beoordeling van de (on)verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet bestaan in algemeenheden en stijlformules maar dient deze beoordeling te geschieden aan de hand van concrete gegevens uitgaande van de bestaande situatie.*

72. *De beoordeling van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening zoals deze werd doorgevoerd door verwerende partij voldoet echter niet aan de hierboven geschetste principes. Met betrekking tot de beoordeling van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening is in de bestreden beslissing het volgende te lezen: (...)*

73. *Uit deze motivering kan niet worden opgemaakt dat de verwerende partij, rekening houdend met de bestaande feitelijke toestand, de aanvraag heeft getoetst aan de criteria uit artikel 4.3.1. §2 VCRO, minstens is de door verwerende partij doorgevoerde toetsing foutief.*

74. *Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing volkomen ten onrechte dat een bouw-dichtheid van 7,7 woningen per hectare in overeenstemming is met de bouwdichtheid in de omgeving. Dit is echter geenszins het geval. Het bewuste gebied kent daarentegen een eerder lage bouwdichtheid en in de woonbossen wordt een dichtheid van 5 wo/ha*

vooropgesteld. De bouwdichtheid en de schaal zijn bovendien één van hoofdzakelijke weigeringsmotieven van het CBS. Meer bepaald verliest de omgeving zijn groene karakter en vindt er a.h.w. een fundamentele transformatie plaats die de urbanisatie van het perceel tot gevolg heeft. In de beslissing<sup>26</sup> van het CBS van 2 mei 2011 werd dit weigeringsmotief als volgt verwoord: (...)

75. Dit standpunt dat door het CBS werd ingenomen, vindt bevestiging in het advies van de PSA: (...)

76. Uit het voorgaande blijkt aldus dat het aangevraagde qua schaal en qua inplanting de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschrijdt en niet verenigbaar is met de omgeving.

77. Hier komt bovendien nog bij dat, zoals ook blijkt uit het hierboven geciteerde advies van de PSA en uit het advies van de mobiliteitsdienst van de gemeente Kalmthout (zie hoger) er zich ook een probleem stelt qua mobiliteit. Zoals in het tweede middel reeds werd toegelicht is het aangevraagde gelegen langs een weg – de Kinderwelzijnstraat - die niet voldoende uitgerust en te smal is. Meer in het bijzonder is deze straat te smal om parkeren toe te laten en voor kruisend verkeer.

78. Bijkomend dient nog te worden opgemerkt dat het niet uitgesloten is dat er een probleem zal ontstaan voor de waterhuishouding. Meer in het bijzonder wensen verzoekende partijen de aandacht van Uw Raad te vestigen op het advies<sup>30</sup> van de PSA waar ter zake het volgende wordt vermeld: (...)

79. In de bestreden beslissing wordt deze problematiek echter kennelijk ten onrechte geminimaliseerd.

80. Gelet op het voorgaande kan in alle redelijkheid niet worden volgehouden dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De draagkracht van het perceel wordt overschreden en het bestreden besluit geeft onvoldoende aandacht aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die ze tevens manifest foutief beoordeelt op vlak van de schaal, het ruimtegebruik, functionele inpasbaarheid, de bouwdichtheid (alle betrekking hebbende op de omgeving waarnaar de aanvraag zich niet schikt en de draagkracht die wordt overschreden), visueel-vormelijke elementen, mobiliteit (te smalle wegenis die verbreding en bijbehorende infrastructuur zoals fietspad edm. behoeft, niet in het minst gezien de tegenover gelegen school) en hinderaspecten (aspect wateroverlast en ophoging).

...

## 1.2.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook de schending van het rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partijen lichten dit middel als volgt toe:

“ ...

Doordat, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een uitvoerig gemotiveerd verslag heeft opgemaakt conform art. 4.7.22. VCRO; doordat hier op geen enkele wijze rekening mee werd gehouden en evenmin over de afwijking enige motivering werd opgenomen in het bestreden besluit;

*Terwijl, artikel 4.7.23. §1 VCRO voorschrijft dat de deputatie haar beslissing moet nemen o.g.v. het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de formele en materiële motiveringsplicht de vergunningverlenende overheid verplicht haar besluit te motiveren indien zij een afwijkende mening is toegedaan;*

Zodat, het bestreden besluit een schending vormt van artikel 4.7.23. §1 VCRO, art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsmede de schending van het rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur

#### TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

82. *Krachtens artikel 4.7.22. VCRO moet de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar voor elke beslissing in beroep een gemotiveerd verslag opstellen. Dit verslag krijgt decretaal een centrale rol in de beroepsprocedure. Het decreet bepaalt immers expliciet dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Artikel 4.7.23. §1 VCRO bepaalt letterlijk: (...)*

83. *Aangezien in de bestreden beslissing geen melding werd gemaakt van het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft verzoekende partij dit verslag opgevraagd bij de Provincie in het kader van de openbaarheid van bestuur. Er was een verslag ...*

84. *Bij de analyse van dit verslag is gebleken dat de PSA had geadviseerd om de beslissing van de gemeente te bevestigen en aan de aanvrager aldus de vergunning tot het oprichten van de 11 woningen te weigeren. Dit wordt in het verslag zeer uitvoerig als volgt gemotiveerd: (...)*

85. *Krachtens artikel 4.7.23. §1 VCRO moest de deputatie haar beslissing nemen op grond van het bedoelde advies. Nu het decreet de deputatie verplicht haar beslissing te nemen op grond van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende:*

- *minimaal de strekking van dit advies in de bestreden beslissing te worden opgenomen;*
- *uitdrukkelijk te worden gemotiveerd waarom het advies niet werd gevolgd.*

86. *In de bestreden beslissing werd geen melding gemaakt van een advies, noch werd gemotiveerd waarom het advies van de PSA niet werd gevolgd. Het wordt, in zoverre het wordt tegengesproken door de Deputatie, bovendien gedaan met feitelijk onjuiste gegevens. De deputatie heeft hierdoor artikel 4.7.23. §1 VCRO geschonden, minstens is er sprake van een inbreuk op de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen. Door het verslag niet te vermelden en hierover niet te motiveren heeft de deputatie bovendien niet zorgvuldig gehandeld en werd het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.*

87. *De Raad heeft in vergelijkbare omstandigheden reeds eerder, zelfs ambtshalve, dergelijk middel ingeroepen.*

88. *Dat gebeurde onder meer*

- *bij arrest RvVb nr. A/2010/0046 van 15 december 2010 en S/2010/0066 van 15 december 2010 (m.b.t. een geval van een andersluidend verslag van de PSA), alsook onder meer*
- *bij arrest RvVb nr. S/2011/001 van 22 februari 2011 in de zaak 1011/0021/SA/2/0018, p.*

12 e.v.. (m.b.t. een eensluidend verslag van de PSA), en dat men volgende woorden:  
(...)  
...”

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt in die zin de gegrondheid van de middelen niet te betwisten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Inzoverre de verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing niet vermeldt dat er een verslag is van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar mist het middel feitelijke grondslag. De bestreden beslissing vermeldt immers op pagina 14: *“De deputatie neemt kennis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 augustus 2011.”*

2.1.

De verwerende partij dient, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken en te beoordelen aan de hand van de noodzakelijke en relevant geachte criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Bovendien legt artikel 4.7.23 VCRO aan de verwerende partij de verplichting op om het in dit geval andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Dit veronderstelt niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

2.2

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, als volgt:

“ ...

*De voorgestelde afmetingen en volumes van de woningen zijn aanvaardbaar, de gebruikte materialen en vormgeving ook. De inplanting en de bouwdichtheid zijn ook aanvaardbaar. Er komen op een heel aantal plaatsen in de omgeving gekoppelde woningen voor. Zowel open als halfopen bebouwing kan in deze bosrijke omgeving aanvaard worden. De voorgestelde bouwdichtheid van 7,7 woningen per hectare is in overeenstemming met de bouwdichtheid in de omgeving.*

... ”

*Het ontwerp zorgt zoals reeds hoger vermeld voor een grotere mobiliteitsimpact, maar in verhouding tot de bestaande mobiliteit is deze eerder beperkt. De aanvraag betekent geen risico voor de verkeersveiligheid. Doordat er geen rooilijn werd bepaald loopt de perceelsgrens tot tegen de wegverharding. Indien de bestaande weg door de gemeente zou worden verbreed dient wel gratis grondafstand te worden gedaan door de aanvrager.*

... ”

### 2.3

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

In tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat de verwerende partij echter op geen enkele manier na of de bouwdichtheid aanvaardbaar is. Zij beperkt zich tot de vage stelling dat een bouwdichtheid van 7,7 woningen per hectare in overeenstemming is met “*de bouwdichtheid in de omgeving*” omdat “*op heel wat plaatsen*” gekoppelde woningen voorkomen, zonder concreet te onderzoeken wat de in de omgeving bestaande toestand is.

Bovendien stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk dat een gekoppelde bebouwing niet past in het straatbeeld, de zone aan de Putsesteenweg te smal is voor 2 woningen en de zijtuinstroken te beperkt zijn waardoor er geen optimale integratie is in de bosrijke omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kwam dan ook tot het besluit dat de bouwdichtheid moet beperkt worden tot 5 woningen per hectare. Dat de verwerende partij op geen enkele wijze motiveert waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, klemt des te meer gelet op de eveneens afwijkende gedetailleerde motivering die de tweede verzoekende partij had opgenomen in haar eerdere weigeringsbeslissing.

Tenslotte doet de verwerende partij het mobiliteitsprobleem dat door de tweede verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangekaart, zonder concrete motivering af.

Er moet dan ook worden geconcludeerd dat de verwerende partij niet alleen geen voldoende omschrijving van de relevante in de omgeving bestaande toestand geeft, maar daarenboven geen eigen motivering geeft omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij lijkt zich te beperken tot een loutere tegengestelde bewering van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze gebrekkige motivering klemt des te meer

gelet op de ingediende bezwaren, de negatieve adviezen en de uitgebreid gemotiveerde weigeringsbeslissing van de tweede verzoekende partij.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet voldoende concreet, precies en zorgvuldig heeft onderzocht en vervolgens beoordeeld en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet voldoende concreet, precies en zorgvuldig heeft weerlegd met betrekking tot de verenigbaarheid van het gevraagde met een goede ruimtelijke ordening, zodat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.3.1 VCRO en 4.7.23 VCRO, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het derde en vierde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.



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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van elf woningen, afbreken van een berging en het rooien van hoogstammig groen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Thibault PARENT,                   toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Thibault PARENT

Filip VAN ACKER