

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0764
in de zaken met rolnummer 1617/RvVb/0131/A (I) en 1617/RvVb/0134/A (II)

Verzoekende partijen	I. mevrouw Elisa GEUENS – VAN TONGERLOO vertegenwoordigd door advocaat Jan SURMONT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, de Merodelei 112 II. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente VOSSELAAR
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	1. de bvba DE MEETBANK 2. de heer Romain GYSELS vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen, respectievelijk met een aangetekende brief van 28 oktober 2016 (I) en een aangetekende brief van 27 oktober 2016 (II) de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar van 9 mei 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomenende partij een verkavelingsvergunningswijziging verleend voor het opdelen van de bestaande verkaveling van twee naar vier kavels op een perceel gelegen te 2350 Vosselaar, Hoberg 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 8P4/56.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met aangetekende brieven van respectievelijk 22 februari 2017 (I) en 4 januari 2017 (II) om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met beschikkingen van respectievelijk 13 maart 2017 (I) en 27 februari 2017 (II) toe in de debatten.

De verwerende partij dient in beide zaken geen antwoordnota maar wel, in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0131/A (I), het administratief dossier in. De tussenkomenende partijen dienen in beide

zaken een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen in beide zaken een toelichtende nota in. De verwerende partij dient telkens geen laatste nota in. De tussenkomen- de partijen dienen in beide zaken een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vorderingen tot vernietiging op de openbare zitting van 13 maart 2018.

Advocaat Koen VAN DEN WYNGAERT, *loco* advocaat Jan SURMONT, voert het woord voor de eerste verzoekende partij (I).

Advocaat Alisa KONEVINA, *loco* advocaat Cies GYSEN, en de heer Romain GYSELS voeren het woord voor de tussenkomen- de partijen.

De tweede verzoekende partij (II), hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. SAMENVOEGING

De procedures gekend onder de rolnummers 1617/RvVb/0131/A (I) en 1617/RvVb/0134/A (II) hebben beiden betrekking op dezelfde bestreden beslissing. De verzoekende partijen ontwikkelen ten dele gelijklopende middelen.

Tijdens de openbare zitting van 13 maart 2018 heeft de kamervoorzitter de samenvoeging vooropgesteld. Geen van de partijen heeft daartegen enig bezwaar doen gelden.

Met toepassing van artikel 11 Procedurebesluit worden de twee zaken om proceseconomische redenen en gegeven de evidente verknochtheid samengevoegd.

IV. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 8 februari 2016 bij de tweede verzoekende partij, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar, een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging voor “het perceel op te delen 4 loten” op een perceel gelegen te 2350 Vosselaar, Hoberg 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 8P4/56.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977, in een woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout’, definitief vastgesteld op 4 juni 2004.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘130/324’ van 15 april 2013.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 februari tot en met 22 maart 2016, dient de eerste verzoekende partij een van de zes bezwaarschriften in.

Infrax Riolering adviseert op 7 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Infrax Netbedrijf Aardgas Elektriciteit adviseert op 10 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 14 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de aanpalende gemeente Beerse adviseert als volgt ongunstig op 4 april 2016 :

“ ...

Motivering

Feiten en context

Dhr. Herman Vereist, Statiestraat 5, 2340 Beerse diende bij het gemeentebestuur van Vosselaar een aanvraag in tot wijziging van de vergunde verkaveling 130/324. Deze wijziging houdt in dat het huidige perceel gelegen Hoberg 5 te 2350 Vosselaar wordt opgesplitst in 4 percelen, waarbij de 2 achterste percelen palen aan en ontsluiting zullen nemen via de Berenlaan, grondgebied Beerse.

Het gemeentebestuur van Vosselaar verzoekt daarom het gemeentebestuur van Beerse om advies.

In zitting van 17/12/2012 werd door het college van burgemeester en schepenen van Beerse reeds een gunstig advies verleend voor een ontwerp-verkaveling ter streke 'Hoberg-Berenlaan'. De toenmalige aanvraag beoogde de splitsing in twee loten voor vrijstaande ééngezinshuizen.

De nieuwe voorliggende verkavelingswijziging beoogt terug een splitsing van elk lot in twee percelen voor vrijstaande bebouwing. Hierdoor zal telkens een bijkomende ontsluiting worden gecreeërd, zowel op het grondgebied van Vosselaar als op het grondgebied van Beerse. De Berenlaan is eveneens gelegen binnen het gebied van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling waar de bebouwingstypologie bestaat uit klassieke, vrij residentiële woningen op grotere percelen. Verdere opsplitsingen en bijkomende ontsluitingen in deze verkaveling zijn niet wenselijk en kunnen hinder genereren op vlak van woongenot en mobiliteit.

... ”

De tweede verzoekende partij (II), het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar, weigert op 9 mei 2016 een verkavelingsvergunningswijziging aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het goed is volgens het Koninklijk besluit van 30 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Turnhout' gelegen in woongebieden.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het goed ligt binnen de grenzen van het RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering op 4 juni 2004.

Het perceel maakt als lot 1 en 2 deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 130/324 goedgekeurd op 15 april 2013. De ordening van het gebied is daardoor vastgelegd en de verkavelingsvoorschriften primeren op het van kracht zijn de uitvoeringsplan.

Het goed situeert zich niet binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan (behoudens het GRUP 'RSG Turnhout') zodat de aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is in overeenstemming met het plan.

De aanvraag is gelegen aan een gemeenteweg die voldoende is uitgerust overeenkomstig artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Voor het perceel in aanvraag zijn in het gemeentelijk vergunningenregister volgende dossiers gekend:

- 17 mei 1966: Stedenbouwkundige vergunning (OS) - Vergund - (1966/036) - Bouwen van een woning*
- 10 januari 1974: Stedenbouwkundige vergunning (OS) - Vergund - (1973/087) - Bijbouwen van een garage*
- 15 april 2013: Verkavelingsvergunning reguliere procedure - Vergund - (130/324) - Een nieuwe verkaveling (splitsing in 2 kavels)*

De aanvraag is gelegen in een bosrijke omgeving die gekenmerkt wordt door grote percelen allen bestemd om bebouwd te worden met vrijstaande eengezinswoningen. De meeste percelen zijn reeds bebouwd met riante villa's. Veder ligt het perceel in de nabijheid van de bufferzone van het industrieterrein van Janssen Pharmaceutica.

Het perceel in aanvraag heeft een straatbreedte van 35m en een diepte van ca. 89,50m. Het perceel grenst zowel aan de openbare weg in Vosselaar (Hoberg) als in Beerse (Berenlaan). Het is bebouwd met een vrijstaande woning, centraal op het perceel ingeplant. Deze woning is vergund op 17 mei 1966.

De aanvraag voorziet na afbraak van de bestaande woning in de splitsing van de reeds vergunde kavels in 2 kavels tegen Berenlaan (Beerse) en 2 kavels tegen Hoberg (Vosselaar).

Kavels 1 en 2 tegen Berenlaan (Beerse) hebben een straatbreedte van 17,50m en zijn 44,73m diep.

Kavels 3 en 4 tegen Hoberg (Vosselaar) hebben een straatbreedte van 17,50 tot 17,53m en zijn respectievelijk 44,73m en 44,69m diep.

Op alle kavels wordt een bouwstrook (11,50m breed, 17m diepte) voor een vrijstaande woning ingetekend op 12m uit de voorliggende wegas en op 3m uit de zijdelingse perceelsgrenzen. Op 10m uit de bouwstrook is een strook voor bijgebouwen over de volledige perceelbreedte ingetekend.

De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften voorzien de gangbare bestemming, inplanting en vormgeving voor woningen en bijgebouwen.

In het stedelijk gebied moet er gestreefd worden naar een verdichting van bebouwing en bewoning. Een verdere opsplitsing van het oorspronkelijke perceel in 4 kavels is echter niet langer aanvaardbaar. De kavelbreedtes zijn in sterk contrast met de omliggende bebouwing waardoor de voorgestelde verdichting voor een schaalbreuk zorgt die niet meer te herstellen valt. De schaal en opvatting van het ontwerp leiden tot onverenigbare stedenbouwkundige situaties. De voorgestelde indeling voorziet m.a.w. niet in een goede perceelsordening en is niet inpasbaar in de omgeving.

...

Project mer.screening

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. De aanvraag bevat een project-m.e.r.-screeningsnota.

Een toetsing van het project aan de hand van de project-m.e.r.-screeningsnota [en andere gekende gegevens, nl...] aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 MEI 2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de wijziging van de verkavelingsvergunning omwille van de onaanvaardbare verdichting door de verdere splitsing van de eerder vergunde kavels.

De kavelbreedtes zijn in sterk contrast met de omliggende bebouwing waardoor de voorgestelde verdichting voor een schaalbreuk zorgt die niet meer te herstellen valt.

De voorgestelde indeling voorziet m.a.w. niet in een goede perceelsordening en is niet inpasbaar In de omgeving.

..."

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 9 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te weigeren. Hij adviseert:

" ...

8. LEGALITEIT: OK

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout.

De aanvraag betreft een verkavelingswijziging.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning 130/324 d.d. 15 april 2013 situeert de aanvraag zich op lot 1 en 2 bestemd voor wonen.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening / de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Overeenstemming

- Functionele inpasbaarheid: niet OK
- Schaal: niet OK
- Ruimtegebruik: niet OK
- Beleidsmatig gewenste ontwikkeling: niet OK

Omgeving

De aanvraag is gelegen in een bosrijke omgeving aan de rand van de gemeentes Vosselaar en Beerse nabij Janssen Pharmaceutica.

De nabije percelen worden gekenmerkt door hun grote oppervlakte, met veelal riante vrijstaande eengezinswoningen.

Het perceel heeft een straatbreedte van 35m en een diepte van ca. 89,50m. Het perceel grenst zowel aan de openbare weg in Vosselaar (Hoberg) als in Beerse (Berenlaan).

De aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande woning en de splitsing van de reeds vergunde 2 kavels in 4 kavels (2 langs elke kant van de weg).

De nieuwe kavels hebben een perceelsbreedte van +/- 17,50m en een diepte van +/- 44,70m.

Toelichting

De aanvraag is niet in inpasbaar in de omgeving.

Nergens in de omgeving komen bebouwde percelen kleiner dan 1000m² voor. De kavelgroottes zijn te sterk in contrast met de omgeving, waardoor de voorgestelde verdichting voor een schaalbreuk zorgt.

Het klopt dat men in Vlaanderen dient te streven naar meer verdichting. Deze verdichting dient echter nagestreefd te worden in de kernen. Betreffend perceel is gelegen in een buitengebied aan de rand van het woongebied met bosgebied. Verdere lintbebouwing zorgt enkel voor meer versnippering.

In de omgeving komen geen van de kenmerkende faciliteiten voor die duiden op een stedelijke omgeving (bakker, school, openbaar vervoer,...). Men zal steeds de auto moeten gebruiken, wat leidt tot een toename van verkeersdynamiek.

Bovendien zal het verkavelen van deze percelen in 4 verschillende kavels, een toename aan verharding met zich meebrengen en zal het groene beeld, dat nu sterk aanwezig is in de omgeving, moeten inboeten.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- De Meetbaak bvba: OK

Beroep:

- De Meetbaak bvba: niet ingewilligd

Beslissing:

- weigering

...

Na de hoorzitting van 30 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 september 2016 gegrond en verleent de verkavelingsvergunningsweigering. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (kan worden gebracht) met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening (door het opleggen van voorwaarden).

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout.

De aanvraag betreft een verkavelingswijziging.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning 130/324 d.d. 15 april 2013 situeert de aanvraag zich op lot 1 en 2 bestemd voor wonen.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening / de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gelegen in een bosrijke omgeving aan de rand van de gemeentes Vosselaar en Beerse nabij Janssen Pharmaceutica.

De nabije percelen worden gekenmerkt door hun grote oppervlakte, met veelal riante vrijstaande eengezinswoningen.

Het perceel heeft een straatbreedte van 35m en een diepte van ca. 89,50m. Het perceel grenst zowel aan de openbare weg in Vosselaar (Hoberg) als in Beerse (Berenlaan).

De aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande woning en de splitsing van de reeds vergunde 2 kavels in 4 kavels (2 langs elke kant van de weg).

De nieuwe kavels hebben een perceelsbreedte van +/- 17,50m en een diepte van +/- 44,70m.

De 4 nieuwe loten hebben nog steeds een aanzienlijke oppervlakte van respectievelijk +/- 783m². Op de loten worden nog steeds vrijstaande woningen voorzien, zoals aanwezig in de omgeving.

De woningen worden ingeplant op 3m van de perceelsgrenzen.

Men kan stellen dat vanuit de beleidsintenties een drang naar kleinere en compactere woonvormen naar voor wordt geschoven en deze verkavelingswijziging binnen deze visie valt.

De mobiliteitsimpact wordt opgevangen op het eigen perceel. De wijziging van 2 naar 4 nieuwe kavels, zal nagenoeg geen bijkomende impact op de omgeving met zich meebrengen.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van De Meetbaak bvba, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 9 mei 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Vosselaar, waarbij de vergunning tot het verder opdelen van de bestaande verkaveling van 2 naar 4 kavels wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Hoberg 5, afdeling 1, sectie C, nr. 8 P 4/56, wordt ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Infrax en Eandis.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig is ingesteld.

De kamervoorzitter stelt op de zitting van 13 maart 2018 de vraag naar de hoedanigheid en het belang van de heer Romain GYSELS, die volgens het dossier geen aanvrager is. De advocaat van de tussenkomende partij stelt dat de heer Romain GYSELS eigenaar is en als 'tweede aanvrager' kan worden beschouwd, zoals aangegeven in het verzoek tot tussenkomst, en dat hij ook belang heeft als derde belanghebbende.

Artikel 20 DBRC-decreet luidt:

“ ...

Elke belanghebbende kan tussenkomen in een hangende procedure.

Het decreet, vermeld in artikel 2, 1°, b), bepaalt welke personen belanghebbende zijn. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor tussenkomst.

De Vlaamse Regering bepaalt de vervaltermijnen die niet korter mogen zijn dan twintig dagen.

...”

Artikel 20, eerste lid DBRC-decreet vindt zodoende aansluiting bij artikel 21 bis, §1 RvS-wet dat de tussenkomst voor de Raad van State beheerst en onder meer stelt “*Degenen die belang hebben bij de oplossing van de zaak, kunnen erin tussenkomen.*”

Artikel 20 DBRC-decreet stelt evenwel in een tweede lid dat de decreten vermeld in artikel 2, 1° b) bepalen welke personen met het oog op de tussenkomst belanghebbenden zijn.

Voor wat betreft vergunningsbeslissingen moet die verwijzing in het voorliggende geval begrepen worden als een verwijzing naar artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO, zoals andermaal bij verwijzing vervat in artikel 4.8.21 VCRO.

De Raad besluit in het licht van de voorgaande bepalingen dat ook de tussenkomst van de heer Romain GYSELS ontvankelijk, want ook regelmatig is. Deze partij dient namelijk als derde belanghebbende in de zin van de artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO te worden beschouwd, meer bepaald als persoon die er belang bij heeft dat de bestreden beslissing zou worden bevestigd. Deze om tussenkomst verzoekende partij voegde in haar verzoek daartoe de aankoopakte met betrekking tot het perceel in kwestie bij als stuk. Zij dient in het licht daarvan beschouwd te worden als een persoon die beschikt over zakelijke rechten ten aanzien van de constructie die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel en tweede middel

Standpunt van de partijen

I.1.

De eerste verzoekende partij (I) ontleent een eerste middel aan de schending van de artikelen 4.7.23, §1, 4.3.1, §1, eerste lid, b) *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), alsook aan de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De eerste verzoekende partij put een tweede middel uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, de schending van artikel 4.3.1 *juncto* artikel 1.1.4 VCRO en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

I.1.1.

Met haar eerste middel hekelt de eerste verzoekende partij de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van de daarin doorgevoerde toets aan een goede ruimtelijke ordening.

Naar het oordeel van de eerste verzoekende partij heeft de verwerende partij slechts aan de hand van twee vage overwegingen besloten om de aanvraag te vergunnen. Enerzijds wordt overwogen dat er 'beleidsintenties' zijn die een drang naar 'kleinere en compactere woonvormen' naar voren schuiven. Anderzijds wordt gesteld dat 'de 4 nieuwe loten nog steeds een aanzienlijke oppervlakte van respectievelijk +/- 783m²' hebben. Geen van beide overwegingen kunnen volgens de eerste verzoekende partij de bestreden beslissing op afdoende wijze verantwoorden. Zo wijst zij er op dat de ingeroepen 'beleidsintenties' niet gespecificeerd worden maar ook nergens wordt aangegeven wat deze precies inhouden en waar zij terug te vinden zijn. Ook wordt niet aangestipt dat er in dat verband sprake is van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. De eerste verzoekende partij wijst er op dat die beleidsintenties, bij gebrek aan kenbaarheid, haar ook niet kunnen tegengeworpen worden. In elk geval kan een loutere verwijzing daarnaar ook geen afbreuk doen aan het gegeven dat nog onderzocht en getoetst moet worden of het project ook effectief aan die beleidsintenties beantwoordt.

Volgens de eerste verzoekende partij staan die ingeroepen beleidsintenties in elk geval ook haaks op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hij geeft daarin namelijk aan dat van enige wens tot verdichting geen sprake kan zijn in het buitengebied. Ook de eerdere weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen geeft volgens de eerste verzoekende partij duidelijk aan dat enkel in een stedelijk gebied sprake kan zijn van een dergelijke wens tot verdichting. De pertinentie van die zienswijze staat buiten kijf en is niet voor ernstige betwisting vatbaar, aldus de eerste verzoekende partij. Nazicht van de omgeving maakt volgens haar meer dan duidelijk dat een kavelsplitsing in vier loten allerminst aanvaard kan worden en strijdt met een goede ruimtelijke ordening. Op basis van kaartmateriaal stipt zij aan dat de ruimere omgeving, tot in een straal van 500 meter, volledig uit zeer riante villa's met een perceelsoppervlakte van 1.750 m² tot 3000 m² bestaat. Een en ander staat dan ook in schril contrast met het voorliggende verkavelingsontwerp met drie kavels van 783 m² en één van 782 m². De eerste verzoekende partij merkt dit ontwerp dan ook aan als een ernstige schaalbreuk met de bestaande situatie en een verstoring van het beeld van de omgeving. Bijkomend schetst de eerste verzoekende partij met een luchtfoto ook nog het groene bosrijke karakter van de omgeving. De bijkomende betonverharding als gevolg van de verkaveling staat daar haaks op, aldus de eerste verzoekende partij. In het verlengde van dat alles stipt de eerste verzoekende partij de verscherpte motiveringsplicht aan in hoofde van de verwerende partij, gelet op de initiële weigeringsbeslissing en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij somt de volgende daarin opgenomen en in de bestreden beslissing onbeantwoord gebleven weigeringsmotieven op: sterk contrast met de kavelgrootte in de omgeving, schaalbreuk met de huidige omgeving, verdichting is niet wenselijk buiten het stedelijk gebied, de voorgestelde lintbebouwing zorgt voor onaanvaardbare versnippering, onverantwoorde toename aan verharding en mobiliteitsdynamiek, alsook teloorgang van de essentie van de oorspronkelijke verkaveling en de groene omgeving.

I.1.2.

Met haar tweede middel hekelt de eerste verzoekende partij in essentie evenzeer de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van de daarin doorgevoerde toets aan een goede ruimtelijke ordening maar specifiek ook vanuit het oogpunt van de inhoud van de verkavelingsvergunning waaraan een wijziging werd vergund en de beginselbepaling van artikel 1.1.4 VCRO. De eerste verzoekende partij herneemt dan ook in essentie de toelichting van haar eerste middel. Zij voegt daaraan onder meer toe dat, niettegenstaande een aanvraag daartoe mogelijk is, een verkavelingsvergunningswijziging niet mag raken aan de essentie van de bestaande verkavelingsvergunning. *In casu* dateert die vergunning van 2001 en bevestigt deze het residentieel karakter van de wijk. Nu de daarin opgenomen visie niet achterhaald is en helemaal niet vertaald werd naar andere ruimtelijke beleidsmaatregelen of initiatieven, strijdt de voorliggende aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, aldus de eerste verzoekende partij. Zij wijst er in dat verband op dat de gemeente Vosselaar al jaren werkt aan een visie inzake verdichting. Het voorliggende project beantwoordt niet aan de visie die in het project 'Vosselaar 2050' besloten ligt. De eerste verzoekende partij besluit dan ook dat de bestreden beslissing geen of minstens onvoldoende oog had voor de essentie van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning en de aanvraag niet op afdoende wijze werd afgetoetst aan de verdichtingsvisie van de gemeente Vosselaar. In tegendeel blijft de in de bestreden beslissing opgenomen motivering beperkt tot enkele vage en algemene zinsneden waaruit moet volgen dat verdichting ook op de kwestieuze locatie wenselijk is, wat volgens de eerste verzoekende partij niet het geval is.

I.2.1.

In hun schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing wel degelijk een uitvoerige motivering bevat waarbij de aanvraag wordt beoordeeld rekening houdend met de omgeving en een goede ruimtelijke ordening. Ook worden de bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op sluitende wijze weerlegd, aldus de tussenkomende partijen.

Na de marginale toetsingsbevoegdheid in hoofde van de Raad ten aanzien van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening te hebben aangestipt, wijzen de tussenkomende partijen er in eerste instantie op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook maar zes zinnen heeft gewijd aan de beoordeling daarvan. Volgens hen moet vastgesteld worden dat de verwerende partij met elk van de daarin aangehaalde elementen rekening heeft gehouden. Nog volgens de tussenkomende partijen worden de onmiddellijke omgeving en het voorwerp van de aanvraag correct omschreven. Zowel de nieuwe kavels en hun grootte, als de visie op verdichting van de deputatie worden toegelicht. De aanvraag is duidelijk in overeenstemming met die visie. Ook de mobiliteitsimpact wordt beoordeeld en goedgekeurd, hetzelfde geldt voor de toename aan bebouwing, onder meer gelet op de afstand tot de perceelsgrenzen, aldus de tussenkomende partijen. Artikel 4.7.23, §1 VCRO omvat volgens hen niet de verplichting om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op elk punt te weerleggen. Er is sprake van een afdoende draagkrachtige motivering zodra een antwoord wordt geboden op de determinerende motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de bestreden beslissing blijkt waarom de verwerende partij is afgeweken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Specifiek voor wat betreft de impact op de bosrijke omgeving verwijzen de tussenkomende partijen nog naar de nabijgelegen terreinen van Janssens Pharmaceutica. Rekening houdend met de belasting van de daar bijhorende private wegenis, blijkt duidelijk dat de verdere verkaveling van het perceel geen onaanvaardbare verstoring van de bosrijke omgeving teweeg zal brengen. Verder menen de tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing ook een omschrijving omvat van de aangrenzende woningen. De inpasbaarheid van de verdere verkaveling wordt in dat licht duidelijk gemotiveerd, onder meer door te verwijzen naar de breedte en diepte van de percelen. De verwerende partij koppelt daaraan het oordeel dat de verkaveling nog steeds vier loten met een aanzienlijke oppervlakte omvat. Het gegeven dat er in Vosselaar zelfs percelen zijn gelegen met een breedte van slechts 11 meter bevestigt dat alles, aldus de tussenkomende partijen. Onder verwijzing naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de motivatienota bij de aanvraag wijzen de tussenkomende partijen er nog op dat de kavels, wat de woondichtheid betreft, ver onder de vooropgestelde doelstelling blijven. Wat betreft de mobiliteitsimpact oordeelt de verwerende partij dat deze opgevangen wordt op het eigen perceel en er dus geen bijkomende impact is op de omgeving. De tussenkomende partijen stippen verder nog aan dat enkel een verkavelingswijziging voorligt zodat de motivering van de verwerende partij, bij gebrek aan nadere concretisering door middel van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, in elk geval volstaat. Wat de vermeende onduidelijkheid over de ingeroepen beleidsintenties betreft, wijzen de tussenkomende partijen er op dat in de bestreden beslissing duidelijk melding wordt gemaakt van het 'Vlaams Beleidsplan'. De kritiek van de eerste verzoekende partij is op dat punt dan ook niet dienend. Tot slot stippen de tussenkomende partijen nog de discretionaire bevoegdheid in hoofde van de verwerende partij aan, het devolutief karakter van het administratief beroep en de mogelijkheid om aldus gemotiveerd af te wijken van een eerdere beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

I.2.2.

De tussenkomende partijen wijzen er in hun schriftelijke uiteenzetting op dat het tweede middel in essentie samenvalt met het eerste middel. Hun betoog ten aanzien van het tweede middel is dan ook grotendeels gelijklopend aan dat ten aanzien van het eerste middel. Zij stippen nog aan dat met een verkavelingsvergunningswijziging wel degelijk afgeweken kan worden van de eerdere

verkavelingsvergunning maar dat dit afdoende gemotiveerd moet worden. Zoals uiteengezet in het kader van het eerste middel, achten zij de motivering in de bestreden beslissing afdoende en gebaseerd op een correct feitenonderzoek. De tussenkomende partijen wijzen er in dat verband nog specifiek op dat de beleidsvisie aangehaald in de bestreden beslissing volledig in overeenstemming is met het 'Woonbeleidsplan Vlaanderen' van 2012. Onder verwijzing daarnaar achten zij de visie opgenomen in de initiële verkavelingsvergunning in elk geval al achterhaald. Tot slot benadrukken de tussenkomende partijen nog dat waar een vergunningverlenend bestuur rekening kan houden met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, dit geen verplichting is. In het voorliggende geval koos de verwerende partij er voor om rekening te houden met het 'Vlaams beleidsplan' en niet met de beleidsvisie 'Vosselaar 2015'.

I.3.1.

In haar toelichtende nota herneemt de eerste verzoekende partij in essentie haar betoog zoals opgenomen in haar verzoek tot vernietiging. Zij voegt daar nog aan toe dat de verwijzingen naar bepaalde elementen, in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen, de bestreden beslissing niet op een wettige wijze bijkomend kan stofferen. Verder stipt zij aan dat er in de bestreden beslissing geen sprake is van een 'Vlaams beleidsplan', zoals de tussenkomende partijen voorhouden. De eerste verzoekende partij stelt dat het correct is dat de verwerende partij niet gebonden is aan de visie van het college van burgemeester en schepenen maar de tussenkomende partijen doen volgens haar verkeerdelijk uitschijnen alsof daarmee alles gezegd is. Feit is en blijft, volgens de eerste verzoekende partij, dat die initiële weigeringsbeslissing een belangrijk gegeven vormt waarmee de verwerende partij rekening moet houden. Er is in dat licht namelijk sprake van een verstrengde motiveringsplicht. De eerste verzoekende partij stipt nog aan dat het college oog had voor de ligging van de verkaveling nabij het bedrijf van Janssen Pharmaceutica in een bosrijke omgeving. Dat enkele gegeven had volgens het college evenwel niet tot gevolg dat de aanvraag niet langer een onaanvaardbare bijkomende versnippering zou uitmaken. Zij wijst er nog op dat net dat lokale bestuur het best op de hoogte is van de plaatselijke aanleg. Verder merkt de eerste verzoekende partij op dat de tussenkomende partijen niet betwisten dat de vergunde kavels strijden met de onmiddellijke omgeving. In tegenstelling tot wat zij voorhouden, is het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook concreet en uitvoerig gemotiveerd.

I.3.2.

In haar toelichtende nota herneemt de eerste verzoekende partij, voor wat betreft het tweede middel, in essentie haar betoog zoals opgenomen in haar verzoek tot vernietiging.

I.4.1.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting hernemen de tussenkomende partijen in essentie hun eerder ontwikkelde betoog.

I.4.2.

Ook voor wat het tweede middel betreft, hernemen de tussenkomende partijen in essentie hun eerder ontwikkelde betoog.

II.1.

De tweede verzoekende partij put een enig middel uit de schending van artikel 4.3.1, §1, b) VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Met haar eerste middel hekelt de tweede verzoekende partij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van de daarin doorgevoerde toets aan een goede ruimtelijke ordening.

Naar het oordeel van de tweede verzoekende partij kan de motivering inzake de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening bezwaarlijk als afdoende en draagkrachtig worden bestempeld. Zij wijst er op dat in hooguit vier zinnen alsook vooral aan de hand van algemene bewoordingen en weinig concrete argumenten wordt geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De tweede verzoekende partij wijst er onder meer op dat, in weerwil van de beoordeling in de bestreden beslissing, de omgeving weliswaar gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen, maar dat deze telkens ingeplant zijn op zeer ruime percelen met veel groen. In tegenstelling tot de vage en zeer algemeen omschreven stelling in de bestreden beslissing dat “vanuit de beleidsintenties een drang naar kleinere en compactere woonvormen naar voor wordt geschoven”, stelt de tweede verzoekende partij zelf concrete beleidsintenties te hebben. Zij zet uiteen dat de initiële weigeringsbeslissing daarin kadert en schetst hoe zij al jaren werkt aan een visie inzake verdichting. Zij verwijst onder meer naar een studie die in 2013 werd uitgevoerd in opdracht van het gemeentebestuur met betrekking tot verdichting in Vosselaar, waarin onder meer prioritaire zones voor verdichting werden aangeduid en waarin ook werd aangegeven in welke zones inbreiding en verdichting ongewenst zijn. Verder stelt ze dat het gemeentebestuur in 2016 van start is gegaan met het project “Vosselaar 2050”, waarin de zones waar verdichting gewenst is, strikt worden afgebakend. De aanvraag in kwestie is daarbij niet gelegen binnen een zone waarin verdichting wenselijk wordt geacht. Zij brengt stukken aan om haar standpunt te staven, waaronder tevens verslagen van drie-partijen overleg waarin gelijkaardige projecten in dezelfde buurt niet wenselijk werden geacht. In het verlengde van dat alles wijst zij op de verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij, gelet op het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de buurgemeente Beerse, haar eigen weigeringsbeslissing en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

II.2.

In hun schriftelijke uiteenzetting werpen de tussenkomende partijen in eerste instantie een *exceptio obscuri libelli* op. Naar hun oordeel bevat het middel, in het licht van artikel 15 Procedurebesluit, geen afdoende omschrijving van de geschonden geachte bepalingen of beginselen en de wijze waarop deze geschonden zijn. Zij staven hun exceptie onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State. Zij voegen daar nog onder meer aan toe dat de tweede verzoekende partij stelt dat er onvoldoende rekening werd gehouden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verstrengde motiveringsplicht niet werd ingelost, zonder in haar middel de daartoe relevante bepalingen uit de VCRO aan te wijzen. Naar het oordeel van de tussenkomende partijen bevat het enig middel verder geen afdoende omschrijving waarom de motivering van de bestreden beslissing in relatie tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende zou zijn. Zij verwijten de tweede verzoekende partij in het verlengde daarvan feitelijke commentaar en opportunistiekritiek.

In hun schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomende partijen, in ondergeschikte orde, dat de bestreden beslissing wel degelijk een uitvoerige motivering bevat waarbij de aanvraag wordt beoordeeld, rekening houdend met de omgeving en een goede ruimtelijke ordening. Hun uiteenzetting in dat verband valt samen met hun repliek op het eerste middel van de eerste verzoekende partij.

Specifiek voor wat betreft de impact op de bosrijke omgeving verwijzen de tussenkomende partijen nog naar de nabijgelegen terreinen van Janssens Pharmaceutica. Verder menen de tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing ook een omschrijving omvat van de aangrenzende woningen. De inpasbaarheid van de verdere verkaveling wordt in dat licht duidelijk gemotiveerd, onder meer door te verwijzen naar de breedte en diepte van de percelen. De verwerende partij koppelt daaraan het oordeel dat de verkaveling nog steeds vier loten met een aanzienlijke oppervlakte omvat. Van de mogelijke mobiliteitsimpact wordt gesteld dat deze opgevangen wordt op het eigen perceel en dus geen bijkomende impact genereert voor de omgeving. De tussenkomende partijen stippen nog aan dat enkel een verkavelingswijziging voorligt, zodat de motivering van de verwerende partij, bij gebrek aan nadere concretisering door middel van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, in elk geval volstaat. Wat de vermeende onduidelijkheid omtrent de ingeroepen beleidsintenties betreft, wijzen de tussenkomende partijen er op dat in de bestreden beslissing duidelijk melding wordt gemaakt van het 'Vlaams Beleidsplan' zodat de kritiek van de tweede verzoekende partij op dat punt niet dienend is. Verder stippen de tussenkomende partijen nog de discretionaire bevoegdheid in hoofde van de verwerende partij aan, het devolutief karakter van het administratief beroep en de mogelijkheid om aldus gemotiveerd af te wijken van een eerdere beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Ook benadrukken de tussenkomende partijen nog dat waar een vergunningverlenend bestuur rekening kan houden met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, dit geen verplichting is. In het voorliggende geval koos de verwerende partij er, in het licht van haar discretionaire bevoegdheid, voor om rekening te houden met het 'Vlaams beleidsplan' en niet met de beleidsvisie 'Vosselaar 2015'. Tot slot stippen de tussenkomende partijen nog aan dat het advies van de gemeente Beerse, naar analogie met dat van de GECORO, een facultatief advies is, zodat niet gemotiveerd moet worden waarom van de daarin opgenomen visie omtrent een goede ruimtelijke ordening wordt afgeweken.

II.3.

De tweede verzoekende partij weerlegt in haar toelichtende nota de opgeworpen exceptie. Zij stelt dat een middel waarop de andere procespartijen kunnen repliceren, niet onduidelijk is. In het verlengde daarvan acht zij haar middel voldoende duidelijk, zowel wat betreft het aangeven van de geschonden regelgeving, als de wijze waarop deze geschonden werd. Na haar uiteenzetting in herinnering te hebben gebracht, stelt zij niet in te zien hoe haar middel nog duidelijker moet worden omschreven. Zij wijst ook het door de tussenkomende partij gevoerde verweer ten aanzien van haar enig middel aan.

Wat de gegrondheid van haar eerste middel betreft, herneemt de tweede verzoekende partij in essentie haar eerder ontwikkelde betoog. Zij erkent daarbij dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet heel uitgebreid is, maar benadrukt dat het wel – in tegenstelling tot de beoordeling door de verwerende partij – heel concreet en specifiek is, zonder te vervallen in algemeenheden en vage formuleringen. Het punt per punt weerleggen van dat verslag mag dan wel niet vereist zijn, een afdoende motivering van de in afwijking daarvan genomen beslissing is wel degelijk een vereiste, aldus de tweede verzoekende partij. In het verlengde daarvan wijst zij, specifiek wat de door de verwerende partij aangehaalde beleidsintenties met een drang naar kleinere en compactere woonvormen betreft, op het feit dat die beleidsintenties niet geconcretiseerd worden. Zij vraagt zich af wat deze beleidsintenties inhouden, voor welke gebieden deze gelden, op welk niveau deze zijn opgemaakt en hoe de

aanvraag past in die beleidsintenties. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft daarentegen concreet aan dat verdichting wenselijk is maar enkel in de kernen. De aanvraag is daarentegen gelegen in een buitengebied aan de rand van het woongebied. Ook verwijst de tweede verzoekende partij nogmaals naar de op gemeentelijk en stadsregionaal niveau ontwikkelde concrete visie rond verdichting. Die visie wordt naar haar oordeel duidelijk weergegeven in haar weigeringsbeslissing.

II.4.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting volharden de tussenkomende partijen in de door hen opgeworpen exceptie ten aanzien van het enig middel. In ondergeschikte orde en ten gronde wijzen zij er nog onder meer op dat, overeenkomstige vaste rechtspraak, de motiveringsplicht niet zo ver reikt dat de motieven van de motieven vermeld moeten worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Met haar eerste twee middelen hekelt de eerste verzoekende partij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing, gestoeld op de daarin opgenomen beoordeling in het licht van een goede ruimtelijke ordening. In een eerste middel benadrukt zij in dat licht onder meer de relatie tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de initiële weigeringsbeslissing en het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de buurgemeente Beerse. Met haar tweede middel focust de verzoekende partij haar wettigheidskritiek op de relatie tot de 'essentie' van de verkavelingsvergunning waarvan een wijziging werd vergund.

De verkavelingsvergunning als, deels verordenend, instrument van ruimtelijke ordening, bevat voorschriften die geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals ook blijkt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO. Wanneer de eerste verzoekende partij op nuttige wijze de wettigheid van een vergunde verkavelingsvergunningswijziging in vraag wenst te stellen in het licht van de 'essentie' van de verkavelingsvergunning waarvan een wijziging wordt beoogd, stelt zij feitelijk dat de eisen die in het licht van een goede ruimtelijke ordening moeten gesteld worden, dezelfde zijn gebleven. In die mate gaat haar middel meer algemeen terug op de doorgevoerde toets aan een goede ruimtelijke ordening waarbij de in de omgeving bestaande toestand het primaire referentiepunt vormt. Het komt de Raad dan ook voor dat het tweede middel hoogstens in dezelfde mate gegrond kan zijn als het eerste middel.

2.

Voor wat betreft het enig middel van de tweede verzoekende partij werpen de tussenkomende partijen een *exceptio obscuri libelli* op. Zij menen dat het enig middel niet als een middel in de zin van artikel 15 Procedurebesluit kan worden beschouwd.

De Raad acht de opgeworpen exceptie manifest ongegrond in zoverre het verzoekschrift niet enkel een duidelijke omschrijving van de geschonden geachte bepalingen en beginselen bevat maar ook afdoende omstandig uiteenzet waarom die bepalingen en beginselen door de bestreden beslissing worden geschonden. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen opwerpen, beperkt de tweede verzoekende partij zich daarbij niet tot loutere opportuiniteitskritiek. Zij wijst in het bijzonder de verstrengde motiveringsplicht aan die op de verwerende partij rust wanneer zij afwijkt van het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de eerdere weigeringsbeslissing en het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de buurgemeente Beerse. Zij concretiseert in haar verzoekschrift het door haar gevoerde vergunningsbeleid en voert niet enkel aan dat de bestreden beslissing daartegen ingaat maar stipt in het bijzonder aan in welke zin de motivering daartoe naar haar oordeel ontoereikend is in het licht van de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen. De exceptie wordt verworpen.

3.

De eerste en tweede verzoekende partij stellen beiden in hun eerste, respectievelijk enig, middel dat de bestreden beslissing niet afdoende en pertinent gemotiveerd is, meer specifiek in relatie tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de initiële weigeringsbeslissing en het ongunstig advies van de buurgemeente Beerse.

4.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten 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 vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De bestreden beslissing maakt duidelijk kenbaar dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is. Hieruit blijkt duidelijk dat er wel degelijk rekening is gehouden met dit verslag. De vraag of de verwerende partij op een duidelijk gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wordt in wat volgt, mede in het licht van de overige in de middelen aangehaalde bepalingen en beginselen, beoordeeld.

5.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn. Daarenboven dient, zoals reeds gesteld, de beslissing des te zorgvuldiger te worden gemotiveerd voor de aspecten waarvan de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat vlak andersluidend is.

6.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“... ”

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten,

gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

...

Deze bepaling verplicht het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Zij kan daarbij oog hebben voor beleidsmatig gewenste ontwikkelingen naast het gegeven dat zij in eerste instantie steeds oog moet hebben voor de in de omgeving bestaande toestand.

7.

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

8.

De inpasbaarheid van de beoogde verdere verkaveling van het perceel in het licht van een goede ruimtelijke ordening wordt, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt gemotiveerd in de bestreden beslissing:

“ ...

De 4 nieuwe loten hebben nog steeds een aanzienlijke oppervlakte van respectievelijk +/- 783m². Op de loten worden nog steeds vrijstaande woningen voorzien, zoals aanwezig in de omgeving.

De woningen worden ingeplant op 3m van de perceelsgrenzen.

Men kan stellen dat vanuit de beleidsintenties een drang naar kleinere en compactere woonvormen naar voor wordt geschoven en deze verkavelingswijziging binnen deze visie valt.

De mobiliteitsimpact wordt opgevangen op het eigen perceel. De wijziging van 2 naar 4 nieuwe kavels, zal nagenoeg geen bijkomende impact op de omgeving met zich meebrengen.

...”

De beschrijving van het project en de omgeving strookt voor het overige met deze opgenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen voorhouden, is de bovenstaande motivering niet afdoende om de door de verzoekende partijen uitgelokte wettigheidscontrole te doorstaan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar baseert zijn negatief advies in essentie op drie elementen om te besluiten dat de beoogde verdere verkaveling, van een reeds eerder verkaveld perceel, niet inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van zijn onderzoek komt hij tot de vaststelling dat in de bestaande relevante omgeving, die in beginsel het

referentiepunt vormt bij de toets aan een goede ruimtelijke ordening, nergens bebouwde percelen voorkomen die kleiner zijn dan 1000 m² (1). Vervolgens wijst hij er op dat de beoogde 'verdichting' niet wenselijk is, gelet op de ligging van het perceel. Hij stelt dat verdichting niet wenselijk is in een buitengebied aan de rand van het woongebied met een bosgebied. In het verlengde daarvan wijst hij er op dat de voorzieningen voor een wenselijke verdichting niet aanwezig zijn zodat steeds de wagen zal moeten worden gebruikt met een toename van de verkeersdynamiek tot gevolg. (2) Tot slot wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een luchtfoto op het groene karakter van de omgeving en de, in het licht daarvan, niet wenselijke bijkomende verharding als gevolg van de aanvraag (3).

Met de overweging *"De 4 nieuwe loten hebben nog steeds een aanzienlijke oppervlakte van respectievelijk +/- 783m²."* beantwoordt de verwerende partij op geen enkele wijze het, in samenhang met de overige opgeworpen bezwaren in het licht van een goede ruimtelijke ordening, pertinent weigeringsmotief van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin gesteld wordt dat in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag geen bebouwde percelen van kleiner dan 1000 m² voorkomen. De overwegingen *"Op de loten [...] nog steeds vrijstaande woningen [worden] voorzien, zoals aanwezig in de omgeving."* en *"De woningen [...] ingeplant [worden] op 3m van de perceelsgrenzen."* zijn loutere evidente feitelijke vaststellingen. De verwerende partij motiveert daarbij niet in welke mate deze vaststellingen haar, van het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, afwijkend oordeel kunnen verantwoorden. De overweging *"De mobiliteitsimpact wordt opgevangen op het eigen perceel."* ontmoet niet het opgeworpen bezwaar dat de beoogde verdichting een bepaalde, naar het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongewenste, verkeersdynamiek kan genereren. Bij gebrek aan concretisering moet aan de overweging *"De wijziging van 2 naar 4 nieuwe kavels, zal nagenoeg geen bijkomende impact op de omgeving met zich meebrengen."* het karakter van een loutere stijlformule worden toegeschreven.

Rest er uiteindelijk nog de overweging *"Men kan stellen dat vanuit de beleidsintenties een drang naar kleinere en compactere woonvormen naar voor wordt geschoven en deze verkavelingswijziging binnen deze visie valt."* De Raad dient evenwel vast te stellen dat deze overweging niet concretiseert wat precies bedoeld wordt met 'de beleidsintenties'. Bij gebrek aan nadere concretisering kan de Raad niet anders dan vaststellen dat deze overweging een zuivere stijlformule is waarop de verwerende partij haar vergunningsbeslissing steunt. Het komt daarbij noch aan de verwerende partij, noch aan de tussenkomende partijen toe om in de procedure voor de Raad een invulling te geven aan een dergelijke vage stijlclausule. Het gegeven dat in de bestreden beslissing kort de argumentatie van de eerste tussenkomende partij als beroepindiener wordt vermeld, doet daaraan geen afbreuk. Die weergave maakt geen deel uit van de motivering van de beslissing zelf. Zelfs mocht onder 'beleidsintenties' het door die partij ingeroepen 'Vlaams beleidsplan' worden begrepen, dan nog is de kwestieuze overweging onvoldoende duidelijk en precies om de vergunningsbeslissing op een wettige wijze te schragen, in het licht van de ingeroepen bepalingen en beginselen.

8.

De tweede verzoekende partij, het college en burgemeester van schepenen van de gemeente Vosselaar, die aan de basis lag van de initiële weigeringsbeslissing maakt concreet aannemelijk dat zij een consequent vergunningenbeleid voert voor wat betreft de mogelijkheden tot 'verdichting' in de omgeving van de aanvraag. Zij verwijst naar een studie rond verdichting die in opdracht van het gemeentebestuur werd uitgevoerd en naar een project van het gemeentebestuur waarin zones voor wenselijke verdichting worden afgebakend. De aanvraag heeft geen betrekking op een zone waarin verdichting volgens het gemeentebestuur wenselijk is. Zij voegt bij haar verzoekschrift een weergave van driepartijen overleg waarbij vergelijkbare aanvragen in deze omgeving als niet

wenselijk werden bestempeld in het licht van haar ruimtelijk beleid. Zodoende staat zij bijkomend haar reeds op zich draagkrachtig gemotiveerde initiële weigeringsbeslissing.

Indien de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuur en gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, een ander ruimtelijk beleid voorstaat dan het college van burgemeester en schepenen en zich daarbij beroept op een beleidsmatig gewenste ontwikkeling dan zal zij dat beleid op zorgvuldige wijze nader dienen te concretiseren. Zo niet kan een vergunningsbeslissing die de emanatie vormt van dat beweerdelijke beleid, maar gemotiveerd wordt aan de hand van loutere stijlclausules ter verantwoording van dat beweerdelijk beleid, eveneens als kennelijk onredelijk worden aangemerkt. Deze vaststelling geldt *a fortiori* wanneer door de verwerende partij een eerder algemeen geformuleerde beleidsvisie naar voren wordt geschoven die tegengesteld is aan een concreet uitgewerkte beleidsmatig gewenste ontwikkeling, die het college van burgemeester en schepenen als eerste bevoegd vergunningverlenend bestuur vooropstelt en die in dit geval bovendien verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad merkt evenwel op dat de concrete beleidsmatig gewenste ontwikkelingen waarop de tweede verzoekende partij zich beroept voor de Raad, niet als zodanig als weigeringsmotief zijn vermeld in haar initiële weigeringsbeslissing van 9 mei 2016. Evenmin blijkt uit het administratief dossier dat de verwerende partij op de hoogte was of diende te zijn van het verdichtingsproject van het gemeentebestuur, zodat de verwerende partij niet verweten kan worden dat ze niet aan een verstrengde motiveringsplicht heeft voldaan wat betreft het afwijken van de concrete beleidsmatig gewenste ontwikkelingen waarop de tweede verzoekende partij zich voor de Raad beroept.

Het voorgaande neemt niet weg dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, net zoals de tweede verzoekende partij, tot de beoordeling is gekomen dat de aangevraagde verdichting niet inpasbaar is in de omgeving en dat de kavelgroottes te sterk in contrast zijn met de omgeving, waardoor de voorgestelde verdichting voor een schaalbreuk zorgt. Zoals in randnummer 6 vermeld, volgt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO dat het vergunningverlenende bestuursorgaan wel rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar in eerste instantie nog steeds oog moet hebben voor de in de omgeving bestaande toestand. De stijlformules en een loutere beschrijving van het project en de omgeving in de bestreden beslissing volstaan niet om een wettige vergunningsbeslissing, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de initiële, concreet gemotiveerde weigeringsbeslissing, te schragen.

Het eerste en tweede middel (I) dan wel het enig middel (II) zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

De beoordeling van het derde middel van de eerste verzoekende partij, zoals dit ontwikkeld werd door deze partij, kan niet tot een ruimere vernietiging aanleiding geven.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DE MEETBANK en de heer Romain GYSELS is in beide zaken ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 oktober 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend voor het opdelen van de bestaande verkaveling van 2 naar 4 loten op een perceel gelegen te 2350 Vosselaar en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 8P4/56.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van de beroepen, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO