

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0481 van 18 augustus 2015  
in de zaak A/2010/0275/A/3/0254

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 maart 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 26 oktober 2009 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een grond in twee loten bestemd voor vrijstaande meergezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 december 2010, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging, initieel toegewezen aan de tweede kamer, toegewezen wordt aan de derde kamer en om deze reden wordt verdaagd.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 22 december 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Thomas RYCKALTS verschijnt voor de tussenkomende partij, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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 dit arrest 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. TUSSENKOMST**

■ verzoekt met een aangetekende brief van 3 mei 2010 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

### **IV. FEITEN**

Op 24 oktober 1977 werd een verkavelingsvergunning verleend voor 4 loten en een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op lot 2.

Op 31 oktober 2005 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op lot 1.

Op 31 januari 2005 werden de kavels 1,3 en 4 vervallen verklaard.

Op 18 mei 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een grond in twee kavels voor het oprichten van twee vrijstaande meergezinswoningen”*. De aanvraag betreft de kavels 3 en 4 van een verkaveling die vervallen is verklaard.

Op 17 december 2009 heeft de verwerende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het wijzigen van de bestemming van eengezinswoning naar meergezinswoning voor kavel 2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied voor de eerste 50 meter, en achterliggend in natuurgebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 juni 2009 tot en met 14 juli 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij verleent op 24 augustus 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

- De voorliggende aanvraag voorziet in het verkavelen van het perceel nr. [REDACTED] in twee kavels voor het oprichten van twee vrijstaande meergezinswoningen.
- De voorliggende aanvraag is gelegen langs de gemeenteweg [REDACTED], die vrijwel volledig gekenmerkt wordt door eengezinswoningen.
- Zowel in de nabije omgeving als de ruimere omgeving zijn geen appartementsgebouwen aanwezig. Er kan derhalve gesteld worden dat de bestemming appartementsgebouw vreemd is aan de omgeving.
- De vereiste basisvoorzieningen (bakker, ...) bevinden zich niet op wandelafstand van het aanvraagperceel.
- De aanvraag is bijgevolg niet integreerbaar in de omgeving en onaanvaardbaar.
- De aanvraag tot wijziging van de bestemming van de kavels 1 en 2 (= perceel nr. [REDACTED]) uit de verkavelingsvergunning nr. 131D/137/450 van eengezinswoning naar meergezinswoning werd door het schepencollege ongunstig geadviseerd op 13 juli 2009. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.
- De voorliggende weg is voldoende uitgerust.
- Gezien de aanvraag niet gelegen is in recent overstroomd gebied of overstromings-
- gebied kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 7 oktober 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente [REDACTED] aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn ongunstige beoordeling d.d. 24.08.2009.*

...”

De verzoekende partij weigert op 26 oktober 2009 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en herneemt de overwegingen van zijn ongunstig advies van 24 augustus 2009.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 27 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

“  
...  
...”

- *De bestemming wordt aangepast van meergezinswoning naar tweewoonst.*
- *De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften moeten gevolgd worden.*

Na de hoorzitting van 19 januari 2010 beslist de verwerende partij op 21 januari 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en mits naleving van de verkavelingsvoorschriften. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...  
...”

1. *Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woonzone voor de eerste 50m000 en achterliggend in natuurgebied. De bebouwing situeert zich in het woongebied.*

*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.*

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

2. *De aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond in 2 loten bestemd voor vrijstaande meergezinswoningen.*

*De grond maakt deel uit van een voormalige verkaveling (131D/137/450). De kavels 1, 3 en 4 zijn vervallen verklaard op 31 januari 2005.*

- *Voor kavels 1 en 2 werd een verkavelingswijziging aangevraagd voor het wijzigen van de bestemming van eengezinswoning naar meergezinswoning. Deze aanvraag werd door het schepencollege geweigerd. In beroep werd op 17 december 2009 volgende beslist:*
  - *Lot 1: zonder voorwerp (PV d.d. 31.01.2005 dat lot 1 (en lot 3 en 4) uit de verkaveling vervallen zijn.*
  - *Lot 2: voorwaardelijk ingewilligd en vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat het groot bijgebouw gesloopt wordt.*
- *Huidige aanvraag heeft betrekking op de voormalige loten 3 en 4.*

*Het opsplitsen van de grond in twee loten is, gelet op de grootte van het perceel, aanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*Voor wat de bestemming meergezinswoning betreft, oordeelde het schepencollege dat er in de directe omgeving geen appartementsgebouwen, noch basisvoorzieningen aanwezig zijn, zodat de aanvraag niet integreerbaar is in de omgeving.*

*Beroeper brengt een plan bij waarop een aantal basisvoorzieningen (dokter, kapper, apotheek, school, bushalte, winkel e.d.) zijn aangeduid, evenals een aantal appartementsgebouwen in de omgeving.*

*Op basis van de bijgebrachte informatie dient geoordeeld te worden dat in de onmiddellijke omgeving, zijnde de [REDACTED] zelf, van voormelde aanvraag nagenoeg geen meergezinswoningen voorkomen, enkel (ruime) eengezinswoningen.*

*Deputatie oordeelde in een dossier m.b.t. het naastgelegen perceel dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om de bestemming van de bestaande eengezinswoning om te vormen tot een tweewoonst, aangezien de overige voorschriften van de verkaveling behouden blijven en de ruimtelijke impact van de tweewoonst bijgevolg aanvaardbaar is.*

*Rekening houdend met voorgaande, kan de verkaveling aanvaard worden mits het gaat om een tweewoonst en mits het behoud van de oorspronkelijke voorschriften (opgesteld voor eengezinswoningen), zodat de ruimtelijke impact aanvaardbaar is.*

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

*De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.***

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

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft met aangetekende brief van 19 november 2010 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009 houdende verlening van een vergunning onder voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van eengezinswoning naar meergezinswoning voor de kavels 1 en 2. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0238/A/3/0221.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – SCHENDING VAN ARTIKEL 4.8.16, §3, TWEEDE LID 5° VCRO**

*Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift als volgt:

*“ ...*

*Het blijkt dat verzoekende partij geen concrete middelenbespreking doet, maar in een toelichting aan de hand van eigen standpunten en zonder enige systematiek de bestreden beslissing bekritiseert.*

*Verzoekster in tussenkomst stelt vast dat verzoeker in zijn uiteenzetting nalaat om op precieze en concrete aan te tonen op welke wijze de betwiste handeling een ingeroepen rechtsregel zou hebben geschonden.*

*Verzoekende partij preciseert in het inleidend verzoekschrift niet in welk opzicht de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zouden zijn.*

*Verzoekende partij tot tussenkomst dient ook vast te stellen dat verzoekende partij niet precies toelicht of het middel nu uit de materiële dan wel de formele motiveringsplicht genomen is.*

*Het is niet aan verzoekster in tussenkomst om in de plaats van de verzoekende partij het middel adequaat te formuleren of aan te vullen.*

*...*

2.

De verzoekende partij heeft niet schriftelijk geantwoord op de door de tussenkomende partij geformuleerde exceptie.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij, naast een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, wel degelijk de wijze waarop vermelde bepalingen naar haar oordeel worden geschonden, uiteenzet.

In het verzoekschrift wordt onder andere aangevoerd dat de verwerende partij in haar overwegingen stelt dat een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar is terwijl de aanvraag een meergezinswoning betreft, wat een verschillende impact heeft op de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving. Daarnaast werpt de verzoekende partij op dat de verwerende partij, in tegenstelling tot zichzelf, de aanvraag niet getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek aan de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

Uit deze uiteenzetting kan niet enkel afgeleid worden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur worden aangehaald, maar tevens vermeldt de verzoekende partij de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar haar oordeel zijn geschonden. Of aangevoerde schendingen ook gegrond zullen bevonden worden, zal hierna blijken.

De Raad is dan ook van oordeel dat is voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO. De exceptie wordt verworpen.

2.

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

### Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1. en artikel 1.1.4. VCRO, van de beginselen inzake behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij licht het middel als volgt toe:

“ ...

*Uit het bovenstaande blijkt dat de motivering van de beslissing van de Deputatie noch afdoende, noch deugdelijk is. De ingeroepen redenen verantwoorden immers de beslissing niet. In de motivatie van het besluit van de Deputatie wordt een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar geacht, in plaats van de gevraagde meergezinswoning, wat het voorwerp van de aanvraag was.*

*De Deputatie stelt dat een tweewoonst in casu aanvaardbaar zou zijn omdat de verkavelingsvoorschriften voor het overige behouden blijven, doch geeft geen enkele motivatie omtrent de impact van de toegestane bestemming.*

*Hiermee werd door de deputatie artikel 4.3.1. VCRO geschonden, alsook de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*De deputatie stelt immers zelf dat er nagenoeg geen meergezinswoningen voorkomen in de onmiddellijke omgeving, enkel (ruime) eengezinswoningen. Daarnaast oordeelt zij dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om de bestemming van de bestaande eengezinswoning om te vormen tot een tweewoonst aangezien de overige voorschriften van de verkaveling behouden blijven en de ruimtelijke impact van de tweewoonst bijgevolg aanvaardbaar is. Rekening houdend met het voorgaande, stelt zij dat de verkaveling aanvaard wordt mits het gaat om een tweewoonst en mits het behoud van de oorspronkelijke voorschriften zodat de ruimtelijke impact aanvaardbaar is. De ruimtelijke impact dient niet enkel beoordeeld te worden op basis van voorschriften en volumes, maar eveneens op de impact die een bestemmingswijziging tot gevolg heeft wanneer er woonfuncties worden voorzien op de verdieping en niet enkel op het gelijkvloers. Een tweewoonst impliceert eveneens een meergezinswoning, weliswaar met de beperking tot twee woonegelegenheden. De beslissing van de Deputatie houdt geen beoordeling in van een woonfunctie op de verdieping. Nochtans heeft dit een grote invloed op de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving.*

*Indien uw Raad in voorkomend geval toch zou oordelen dat de deputatie in casu, in strijd met artikel 4.3.1. VCRO en met de beginselen van behoorlijk bestuur, toch de verkavelingsvergunning kon toestaan, stellen wij in ondergeschikte orde, dat de visie van de deputatie niet kan worden bijgetreden omwille van volgende redenen:*

*Het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] bracht met betrekking tot de verkavelingsaanvraag een ongunstig advies uit op 24 augustus 2009 omwille van het feit dat er in de nabije omgeving geen appartementsgebouwen aanwezig zijn en dat deze derhalve vreemd zijn aan de omgeving, alsook omwille van het feit dat de vereiste basisvoorzieningen ontbreken. Het college oordeelde dat de aanvraag bijgevolg niet integreerbaar is in de omgeving en onaanvaardbaar is.*

*Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de goede ruimtelijke ordening. Zowel bij de beoordeling van de*

oorspronkelijke verkavelingsaanvraag als bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag in casu beoordeelde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijk ordening. Hierbij dient niet alleen de huidige ruimtelijke ordening beschouwd te worden, maar eveneens de toekomstige ruimtelijke ordening. Dit principe volgt uit het vroegere artikel 4 van het decreet van 18 nnei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (van toepassing ten tijde van de beoordeling door het college van de oorspronkelijke verkaveling en de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) en het huidige artikel 1.1.4. VCRO. De deputatie was, als vergunningverlenende overheid, gehouden om bij de beoordeling of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, rekening te houden met artikel 4.3.1., §2 VCRO waarin verwezen wordt naar artikel 1.1.4. VCRO.

Het feit dat er nog meergezinswoningen in de kern van Heultje aanwezig zijn, is geen voldoende argument om te stollen dat er ook op dit perceel meergezinswoningen moeten kunnen. Deze meergezinswoningen zijn opgericht in de eigenlijke kern met de nodige aandacht in functie van inpasbaarheid in de omgeving en de woonkwaliteit van het project zelf en van de aanpalende percelen. Het perceel in casu is gelegen langs de ■■■■■, zijnde een verbindingstraat tussen de kern van ■■■■■.

Deze verbindingstraat is de ontsluitingsroute voor vrachtwagens vanuit de industriezone ■■■■■ en is dus een drukke en belangrijke verkeersader.

De bebouwing langs deze straat wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op eerder ruime percelen. In deze straat zijn sporadisch enkele dienstenfuncties aanwezig. Bovendien is het aanvraagperceel ca. 450 m uit de kern van ■■■■■ gelegen, waar eerder gestreefd wordt naar een ontlichting in plaats van verdichting. Er is langs deze straat geen enkele meergezinswoning aanwezig in de omgeving van het aanvraagperceel. De bestemming is dan ook vreemd aan de omgeving. Het verdichten van de woonfunctie op dit perceel en de naastgelegen percelen is om deze redenen niet aanvaardbaar.

Omwillen van het drukke verkeer Pangs deze weg, is wandelen langs deze straat zeker niet aangenaam. Op ruimtelijk vlak wordt er gesteld dat de basisvoorzieningen moeten gelegen zijn op wandelafstand, zijnde binnen een straat van 300 m van het aanvraagperceel. Dit is voor dit perceel niet van toepassing gelet op de ligging op 450 m van de kern.

De meergezinswoningen in ■■■■■ zijn overwegend gelegen in de eigenlijke kern, in de ■■■■■, welke eerder de kenmerken vertonen van een woonstraat in plaats van een drukke verbindingsweg. Op deze locaties in de kern is het voorzien van meergezinswoningen wel toegelaten rekening houdend met de nodige aandacht in functie van inpasbaarheid in de omgeving en de woonkwaliteit van het project zelf en van de aanpalende percelen.

Met de beslissing van de deputatie wordt de toelating verfeend voor een tweewoonst op voorwaarde dat de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften worden toegepast. De verkaveling werd gevraagd voor het verkavelen in twee kavels bestemd voor een meergezinswoning, zonder verdere bepaling. Het feit dat een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar is mits de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften worden toegepast wordt vermeld in de argumentatie van de deputatie. In het deputatiebesluit wordt er vermeld dat het beroep wordt ingewilligd ; zonder verdere vermelding van bestemming doch mits naleving van de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften waar als bestemming van de strook voor hoofdgebouwen, de bestemming meergezinswoning werd doorgehaald en vervangen door tweewoonst.



*De visie van het college om op het perceel in casu een meergezinswoning of te wijzen had niet zozeer betrekking op het aantal woongelegenheden, maar op de meergezinswoning op zich aangezien hierdoor een of meerdere woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden op de eerste verdieping, wat een totaal andere beleving naar de omgeving toe tot gevolg heeft.*

*...*

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het enig middel van de verzoekende partij dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkommende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...*

*Dat vooreerst dient gewezen op het feit dat het altijd de bedoeling is geweest van verzoekende partij in tussenkomst om een tweewoonst op te richten; dat de tussenkommende partij dit ook meermaals in de loop van de procedure toelicht, zoals ook blijkt uit de bestreden beslissing dd. 21 januari 2010;*

*Dat er in het Vlaamse ruimtelijk ordeningsbeleid geen onderscheid wordt gemaakt tussen een tweewoonst, een driewoonst, een vierwoonst,... ; dat er enkel een onderscheid wordt gemaakt tussen een “woning” en een “meergezinswoning”;*

*Dat de aanvrager dan ook niet anders kon dan een aanvraag te richten tot de gemeente voor het verkrijgen van een verkavelingsvergunning voor het splitsen van onderhavige perceel in 2 loten bestemd voor meergezinswoningen om de bouw van een tweewoonst mogelijk te maken;*

*Dat verzoekende partij - verkeerdelijk en in tegenstelling tot de deputatie - ervan uitgaat dat de tussenkommende partij in de toekomst een ruime meergezinswoning wenst op te richten op het betrokken perceel;*

*Dat de deputatie dan ook geoordeeld heeft dat de verkaveling aanvaard kan worden mits het gaat om een tweewoonst en mits behoud van de oorspronkelijk verkavelingsvoorschriften;*

*Dat het behoud van deze oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften tot gevolg heeft dat de oppervlakte van de nieuw op te richten tweewoonsten nooit groter kan zijn dan de oppervlakte van de oorspronkelijk toegelaten eengezinswoningen;*

*Dat deze voorschriften van toepassing op de voormalige kavels 3 en 4 in artikel 2 spreken van:*

*“Strook voor hoofdgebouwen:*

*1° Bestemming: eengezinshuizen en tweewoonst”*

*Dat deze aanpassing “en tweewoonst” door de deputatie is ingevoegd ter vervanging van “en meergezinswoning”;*

*Dat de bebouwbare oppervlakte ongewijzigd blijft ten opzichte van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften; dat de strook voor hoofdgebouwen behouden blijft als “diepte 17m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen op 8m uit de rooilijn”;*

*Dat dus de oppervlakte, omvang en uitzicht van de op te richten tweewoonsten identiek dienen te zijn als de oorspronkelijke eengezinswoningen;*

*Dat de ruimtelijke draagkracht van de percelen dus niet overschreden wordt.*

*Overwegende dat daarmee ook al de argumenten die verzoekende partij aanhaalt in een poging om aan te tonen dat de ruimtelijke draagkracht met deze wijziging wordt overschrijden, van de tafel kunnen worden geveegd;*

*Dat het middel dan ook ongegrond is.*

*2.- Verzoekende partij wenst dan ook op te merken dat de bezwaren die verzoekende partij aanhaalt inzake de impact van een meergezinswoning op de ruimtelijke omgeving betrekking hebben op het oprichten van omvangrijke meergezinswoningen, zoals appartementsgebouwen en de hiermee samenhangende verkeersdruk en ruimtelijke impact dan ook feitelijke grondslag missen.*

*Alleszins zijn de bezwaren ook volkomen ongegrond.*

*Dat deze bezwaren betrekking hebben op:*

- *de afwezigheid van gelijkaardige meergezinswoningen in de directe omgeving van het perceel waarop onderhavige beslissing betrekking heeft;*
- *impact van de meergezinswoning op de onmiddellijk omgeving en de ruimtelijke draagkracht;*
- *ligging van het perceel langsheen een drukke verkeersader;*
- *afwezigheid van dienstenfuncties op wandelafstand;*
- *overschrijden van de woningdichtheid;*

*Dat deze bezwaren geen uitstaans hebben met de oprichting van een tweewoonst, zoals voorzien door tussenkommende partij;*

*Dat verzoekende partij bijvoorbeeld niet ernstig kan menen dat het oprichten van een tweewoonst in plaats van een ruime ééngezinswoning een ernstige impact zou hebben op de mobiliteit van de buurt;*

*Dat verzoeker van oordeel is dat het oprichten van een meergezinswoning op de plek niet aangewezen is omdat het gelegen is naast een drukke en belangrijke verkeersader en dat de Deputatie hier onvoldoende rekening houdt waardoor zij haar zorgvuldigheidplicht niet zou naleven;*

*Dat de vergunningverlenende overheid echter niet dient na te gaan welke de impact is van de omgeving op het ingediende project; dat deze overheid alleen dient te kijken naar de hinder die het project heeft op de omgeving; dat deze impact nihil is;*

*Tevens ziet tussenkommende partij zich genooddaakt er op te wijzen dat het tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te*

*oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg.*

*Uw Raad vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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. De verzoekster brengt enkel feitelijke elementen aan op grond waarvan zij meent dat tot een andere conclusie dient te worden gekomen i.e. louter opportunistiekritiek. Zij brengt evenmin enig gegeven bij waaruit kan blijken dat de beoordeling van de aanvraag op grond van deze gegevens kennelijk onredelijk is. Het middel kan dan ook niet tot de nietigheid van de bestreden beslissing leiden (R.v.St., ■■■■■, nr. 192.819 van 29 april 2009).*

*De Raad van State was recent daarbij nog van oordeel dat de motiveringsplicht niet impliceert dat, in tegenstelling tot een rechtscollege, het bestuur een antwoord moet geven op de diverse feitelijke en juridische argumenten die een belanghebbende aanbrengt, wanneer de rechtens vereiste grondslag van de beslissing met voldoende klaarheid en zekerheid kan worden vastgesteld en waarbij tevens werd verduidelijkt dat de overheid niet verplicht is om alle aspecten van de bouw aanvraag uitdrukkelijk te bespreken in de motivering (R.v.St., ■■■■■, nr. 189.230 van 29 december 2008):*

*...  
Overwegende dat de deputatie in haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning met de goede ruimtelijke ordening stelt dat: (eigen onderlijning)*

*...  
Dat deze motivering in het licht van het voorgaande afdoende is en dat verzoekende partij niet aantoont dat de beslissing kennelijk onredelijk is noch dat de feiten waarop de aanvraag steunt foutief zijn. Wel integendeel miskent verzoeker de plaatselijke toestand totaal;*

*Dat de Gevaertlaan gekenmerkt wordt door lintbebouwing;*

*...  
Dat deze omgeving net zeer geschikt is voor meergezinswoningen nu deze percelen gemakkelijk ontsloten kunnen worden langs de Gevaertlaan en toch achteraan de rust van de bewoners gegarandeerd is door een natuurgebied;*

*Dat ook de ■■■■■ zelf zeer veilig is voor zijn bewoners; dat aan weerszijde fiets- en voetpaden aanwezig zijn, met bomen en hagen tussen de rijweg en het fietspad;*

*Overwegende dat in woonzone een tweewoonst perfect toelaatbaar is; dat een tweewoonst in woongebied in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan; dat op onderhavig perceel geen plan van aanleg of RUP van toepassing is;*

*Dat verzoeker van mening is dat de deputatie ook niet aan een correcte feitenvinding deed omdat dienstenfuncties, bakkers en winkels te veraf van het perceel zouden gelegen zijn;*

*Dat niets minder waar is; dat de afstanden tot winkels en diensten zeer beperkt zijn; dat onderhavig perceel op slechts 450 meter van de dorpskern van ■■■■■ gelegen is; dat hier alle nodige basisvoorzieningen kunnen aangetroffen worden;*

*Dat de opmerking van verzoeker als zouden er in de omgeving van [REDACTED] geen meergezinswoningen zijn niet klopt; dat in de omgeving van [REDACTED] voldoende meergezinswoningen of eengezinswoningen van dezelfde omvang aanwezig zijn; dat onderhavig perceel gelegen is aan een invalsweg van [REDACTED]; dat in de dorpskern van [REDACTED] en andere invalswegen nog tweewoonsten, grote eengezinswoningen en kleine appartementsgebouwen aanwezig zijn; dat de voorgestelde tweewoonst dus verenigbaar is met haar onmiddellijke en iets ruimere omgeving;*

*Dat de bestreden beslissing volledige conform is met de artikels 4.3.1. en 1.1.4. VRCO en evenmin enige beginsel inzake behoorlijk bestuur schendt; dat de motivering van de goede ruimtelijke ordening, zoals geformuleerd door de deputatie in de bestreden beslissing, de bestreden beslissing afdoende staft en verduidelijkt.*

*3.- Overwegende dat verzoekende partij verwijst naar het gemeentelijk structuurplan Westerlo en het Provinciaal Structuurplan Antwerpen;*

*Krachtens artikel 19, §6, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kunnen de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor verkavelingsaanvragen (R.v.St., [REDACTED], nr. 190.761 van 24 februari 2009)  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij 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 rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening geenszins in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht die op haar rust, is de verwerende partij er niet toe gehouden elk ongunstig advies punt na punt te weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven de verwerende partij tot het besluit komt dat het aangevraagde er mee in overeenstemming is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

##### *2.*

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied voor de eerste 50 meter, en achterliggend in natuurgebied, en dat het aangevraagde

hiermee principieel in overeenstemming is. De verwerende partij dient daarnaast, gegeven artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit (de motivering van) de bestreden beslissing.

Vermits de verwerende partij in deze 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 die van de verwerende partij. 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 de bestreden beslissing is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij bovendien moeten rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

3.

De verzoekende partij weigert de aanvraag na eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omdat er zowel in de nabije als in de ruimere omgeving geen appartementsgebouwen aanwezig zijn, en de vereiste basisvoorzieningen (bakker,...) zich niet op wandelafstand bevinden. De verzoekende partij besluit dat de aanvraag niet integreerbaar is in de omgeving en onaanvaardbaar is.

4.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt:

*“ ...*

*Het opsplitsen van de grond in twee loten is, gelet op de grootte van het perceel, aanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*Voor wat de bestemming meergezinswoning betreft, oordeelde het schepencollege dat er in de directe omgeving geen appartementsgebouwen, noch basisvoorzieningen aanwezig zijn, zodat de aanvraag niet integreerbaar is in de omgeving.*

*Beroeper brengt een plan bij waarop een aantal basisvoorzieningen (dokter, kapper, apotheek, school, bushalte, winkel e.d.) zijn aangeduid, evenals een aantal appartementsgebouwen in de omgeving.*

*Op basis van de bijgebrachte informatie dient geoordeeld te worden dat in de onmiddellijke omgeving, zijnde de Gevaertlaan zelf, van voormelde aanvraag nagenoeg geen meergezinswoningen voorkomen, enkel (ruime) eengezinswoningen.*

*Deputatie oordeelde in een dossier m.b.t. het naastgelegen perceel dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om de bestemming van de bestaande eengezinswoning om te vormen tot een tweewoonst, aangezien de overige voorschriften van de verkaveling behouden blijven en de ruimtelijke impact van de tweewoonst bijgevolg aanvaardbaar is.*

*Rekening houdend met voorgaande, kan de verkaveling aanvaard worden mits het gaat om een tweewoonst en mits het behoud van de oorspronkelijke voorschriften (opgesteld voor eengezinswoningen), zodat de ruimtelijke impact aanvaardbaar is.*  
...

Dergelijke vage en algemene beschouwingen kunnen naar het oordeel van de Raad niet doorgaan als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder van de ruimtelijke impact van het aangevraagde op de in de omgeving bestaande toestand. Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan een ander standpunt heeft betreffende een aanvraag dan zoals vervat in de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een ander besluit komt.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij inzake de bestemming meergezinswoning niet concreet aangeeft waarom een omvorming van een eengezinswoning naar een tweewoonst aanvaardbaar is, hoewel zij zelf vaststelt dat in de onmiddellijke omgeving nagenoeg geen meergezinswoningen voorkomen, maar enkel (ruime) eengezinswoningen. Mede gelet op de andersluidende conclusie van de verzoekende partij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, volstaan bovenvermelde overwegingen, met name de verwijzing naar een plan van de tussenkomenende partij waarop een aantal basisvoorzieningen en appartementsgebouwen in de omgeving zijn aangeduid, in redelijkheid niet als afdoende motivering.

De overweging van de verwerende partij dat de ruimtelijke impact van de tweewoonst aanvaardbaar is gezien de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften van de eengezinswoning behouden worden, volstaat evenmin en benadrukt de vaststelling dat de verwerende partij zich in deze bedient van nietszeggende stijlformules waardoor aldus het onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening beklemtoond wordt.

De Raad is dan ook van oordeel dat met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verkavelen van een grond in twee loten bestemd voor vrijstaande meergezinswoningen. op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER