

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0233 van 5 juni 2012  
in de zaak 1112/0204/A/2/0217

In zake: mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 november 2011, en geregulariseerd met een aangetekende brief van 24 november 2011 strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 14 juni 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een terrein in vijf percelen.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 mei 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon verschijnt, is gehoord.

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

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

### III. FEITEN

Op 25 februari 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partij en de heer [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van verschillende percelen in 5 loten, na afbraak van de bestaande bebouwing op deze percelen.

De aanvraag beoogt het verkavelen van de percelen in 5 loten, waarbij lot 3 een grootte zal hebben van 3a 75ca, en de loten 1, 2 en 4 een grootte van 5a 51ca tot 5a 80ca zullen hebben. De vijfde kavel ligt achter de 4 loten, in een reservegebied voor woonwijken en zal uit de verkaveling gesloten worden.

Op lot 1 wordt voorzien dat er een woning kan gebouwd worden die gekoppeld wordt met de woning op het linksaanpalende perceel. De aanvraag voorziet tevens dat op de loten 2, 3 en 4 aaneensluitende woningen kunnen worden gebouwd. Op dit ogenblik staan er nog twee woningen op de percelen en een aantal serres.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woonpark. Het uitgesloten lot 5 is gelegen in een reservegebied voor woonwijken.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 maart 2011 tot en met 1 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Overijse brengt op onbekende datum een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse haalt het ongunstige advies van de dienst Ruimtelijke Ordening aan, maar verleent op 4 april 2011 een eigen gunstig advies:

“ ...

**BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT**

*Het terrein van de aanvraag is gelegen in het gehucht Jezus-Eik en paalt aan een uitgeruste gemeenteweg.*

*De omgeving bestaat uit eengezinswoningen in open verband, gekoppelde woningen en meergezinswoningen op vrij kleine percelen.*

*Op het eigendom bevinden zich twee eengezinswoningen, één alleenstaande en één gekoppelde, en een garage en serres. Dit alles wordt afgebroken.*

Het voorgelegd ontwerp voorziet het verkavelen van een eigendom met twee eengezinswoningen in ■■■■■. ■■■■■ is achterin gelegen en wordt uit de verkaveling gesloten. ■■■■■ zijn bestemd voor de oprichting van woningen in halfopen bebouwing. ■■■■■ is bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in gesloten verband. De ■■■■■ hebben een oppervlakte van +/- 5a 50ca, lot 3 heeft een oppervlakte van 3a 75ca. de afstand tov de perceelsgrens werd gebracht naar 3.60m. De terreindiepte werd tot 50 m gebracht tov de vorige aanvraag en omvat hiermee de volledige zone van het woonpark.

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

*Functionele inpasbaarheid: niet relevant*

*Mobiliteitsimpact: Gezien de woondichtheid zal de mobiliteitsdruk met deze aanvraag evenredig toenemen, maar zal de impact op de omgeving niet extra uitgesproken zijn.*

*Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

*Het voorgelegd ontwerp overschrijdt de normen van de woonparken (met name 5 à 10 woningen per ha. En met een kaveloppervlakte van 1.000 à 2.000 m².)*

*Ten opzichte van de eerste aanvraag werd er een afstand van 3.60m behouden van de bouwzone tot de perceelsgrenzen, de achterliggende garages werden verwijderd. De totale perceelsdiepte werd naar 50m gebracht zodanig dat de volledige woonzone opgenomen werd in de verkaveling. De percelen worden hierbij gebracht naar 5a80ca, 5a53ca, 5a51ca en 3a75ca. In deze opdelingen komen we tot een verhouding van 18 woningen per ha.*

*Visueel-vormelijke elementen: niet relevant, daar dit aspect enkel kan beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige aanvragen.*

*Cultuurhistorische aspecten: niet relevant*

*Het bodemreliëf: niet relevant daar het terrein omzeggens volledig vlak is.*

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Op de voorgestelde wijze zullen de woonzones geen extra hinder ondervinden. De woonzones worden in het woonlint ingetekend, de voorschriften tot bouwen stemmen overeen met de geldende reglementering.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*De woondichtheid is niet in overeenstemming met de normen voor woonparken. Een opmaak van een RUP voor deze zonering dringt zich op.*

#### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

**ADVIES**

**ONGUNSTIG**

*De ondertekende, schepen van de gemeente Overijse, heeft voornoemde verkavelingsaanvraag, ingediend volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 1 september 2009, onderzocht en oordeelt dat deze gelet op de onderrichtingen van de bevoegde overheid en het advies van de dienst Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid **GUNSTIG gelet op vorige precenten** dient geadviseerd te worden.*

...  
...”  
...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 mei 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

### **STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG**

#### **Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

Overwegende dat woonparken gebieden zijn waar de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

...

#### **Overeenstemming met dit plan**

Het heringediend verkavelingsontwerp is in strijd met het planologisch voorschrift gevoegd bij het gewestplan i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De voorziene wijzigingen zijn niet van die aard dat een eerder uitgebracht ongunstig advies kan herzien worden.

...

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

...

De voorgelegde verkavelingsaanvraag is in strijd met het planologisch voorschrift van toepassing zijnde voor woonparken.

De omzendbrief van 8 juli 1997 vermeld het volgende voor woonparken:

De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (de oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van het perceel, de bouwtrant, het bestaande groene karakter).

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de mogelijke vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen en aanvaard.

Voor woonparken met nog belangrijke open plaatsen diende de gemeentelijke besturen te worden aangespoord tot het opmaken van een bijzonder plan van aanleg. Zij kunnen daartoe evenwel niet worden verplicht. In afwachting dat een B.P.A. voor het gebied is

opgesteld, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt :

1. De woondichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark, is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> worden vooropgesteld. Een en andere is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m<sup>2</sup> bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling van de gebouwde constructie moet een verdere splitsing van het bebouwde perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bezwaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van de tuinzone zoals mogelijks grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

De voorgelegde verkavelingsaanvraag is om bovenvernoemde redenen niet aanvaardbaar daar zij niet voldoet aan de hierboven beschreven richtlijnen. Door de voorgestelde woondichtheid wordt de draagkracht van het perceel en zijn directe omgeving ruim overschreden.

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de heringediende aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

### **BESCHIKKENDE GEDEELTE**

#### **ADVIES**

**ongunstig**

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse weigert omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 14 juni 2011 de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij en de heer [REDACTED].

De verzoekende partij en de heer [REDACTED] tekenen tegen deze beslissing op 4 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 september 2011 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 6 oktober 2011 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **5. Bespreking**

...

### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt het verkavelen van de percelen in 5 kavels. Kavels 1 tot 4, met een oppervlakte van 3.75 are (kavel 3) en 5.51 tot 5.80 are (kavels 1, 2 en 4), zijn bestemd voor eengezinswoningen in halfopen en gesloten bebouwing. Kavel 5 omvat het bebouwde lot, met inbegrip van het achterliggend deel van het goed, dat omwille van haar planologische bestemming uit de verkaveling wordt gesloten.*

*Op kavel 1 is een koppelwoning met de bestaande aanpalende woning nr. 24 voorzien en de woningen op de kavels 2 tot 4 vormen een tweede woningblok met drie woningen. De bouwlijn is voorzien op 7.95m uit de as van de straat en de kavels voor halfopen woningen houden rekening met een zijdelingse bouwvrije strook van 3.60m.*

### 5.3 Beschrijving van de plaats

*Het perceel maakt deel uit van een uitgestrekt residentieel gebied tussen [REDACTED]. De omgeving wordt gekenmerkt door diepe percelen, met aan de straatzijde lintbebouwing in open en halfopen bouworde en achteraan een open maar vertuind gebied. Vroeger werden deze percelen hoofdzakelijk gebruikt als serregonden.*

*Het goed is 17.45m breed aan de straat en 113.50m diep. Op het perceel staan twee oude woningen op 4.00m achter de rooilijn, en een paar bijgebouwen. Na afbraak van de bestaande bebouwing op het perceel, ontstaat een wachtgevel op de linker perceelsgrens.*

...

### 5.6 Beoordeling

*a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone.*

...

*In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonpark over een diepte van 50m vanaf de [REDACTED] en daarachter in een reservegebied voor woonwijken. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.*

*"De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan."*

*Het verkavelen van een goed in functie van residentiële bebouwing is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied.*

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

c) Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is een woonpark gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. Voor de beoordeling van bouw- en verkavelingsaanvragen gelegen in woonparken waar (nog) geen BPA's werden opgemaakt, worden onder meer volgende richtlijnen gehanteerd:

"1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

...

4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke."

De kavels hebben maar een oppervlakte van 3.60 tot 5.80 are en een woningdichtheid die de vooropgestelde dichtheid van het woonpark ver overschrijdt. Niettegenstaande de onmiddellijke omgeving niet voorkomt als een klassiek woonpark, is het niet de bedoeling om bij de beoordeling van nieuwe invullingen onder de vorm van verkavelingen, de richtlijnen van de omzendbrief te negeren en de bestaande hoge dichtheid nog verder op te drijven. Hoogstens kan een afwerking op basis van de bestaande ordening overwogen worden.

d) Het bestaande straatbeeld wordt gekenmerkt door een woningenrij met open en halfopen bebouwing. Tussen de woningen liggen vrij brede bouwvrije stroken die in het straatbeeld voorkomen als duidelijke onderbrekingen van de woningenrij. De percelen zijn in verhouding tot de woningen relatief breed. De zijdelingse bouwvrije stroken geven echter meestal geen doorzichten naar het achtergelegen gebied, daar ze van oudsher gebruikt werden als tuin bij de woning, terwijl de achtertuinen vol stonden met serres. In de zijdelingse tuinstroken staan ook vrij veel bijgebouwen, maar deze staan ver achter de bouwlijn, met een duidelijk bebouwingsritme tot gevolg.

Met de invoering van gesloten bebouwing op vrij smalle percelen, voorziet de voorliggende aanvraag een andere typologie en perceelsbezetting dan de bestaande. Daardoor verdicht de visuele bebouwingsdichtheid in het straatbeeld en blijft geen mogelijkheid meer over om zijdelingse tuinen en voortuinen te voorzien van groen. De voorgestelde percelen zijn te smal om een voor een woonpark aanvaardbare doorgroening te kunnen verwezenlijken. Ook de voorziene verhouding tussen de bebouwde en verharde ruimte enerzijds en niet bebouwde ruimte anderzijds wijkt te sterk af van de gewenste verhouding in woonparken. Met de volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gewenste realisatie van een natuurverbinding achter het woonparkkint, tussen de groenzone aan de [REDACTED] en het [REDACTED], zal de ruimtelijke meerwaarde van doorzichten en een groene doorweving tussen de woningen nog toenemen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorstel wijkt te sterk af van de bepalingen van de omzendbrief betreffende de gewestplannen voor woonparken;

- *gezien de bestemming als woonpark is het niet verantwoord om de bestaande hoge woningdichtheid nog verder op te drijven;*
- *de voorgestelde percelen zijn te smal om een voor een woonpark aanvaardbare doorgroening en openheid te kunnen verwezenlijken.*

...”  
Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 12 oktober 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 4 november 2011, is dus tijdig.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de verkavelingsvergunning, zodat zij overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

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

##### **Enig middel**

##### *Standpunt van de partijen*

Met een nogal verwarrende uitleg roept de verzoekende partij de schending in van artikel 6.1.2.1.4 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, zowel als de schending van de materiële motiveringsplicht, van het proportionaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het fairplaybeginsel.

Haar betoog komt erop neer dat de aangehaalde omzendbrief ook meergezinswoningen zou toelaten en dat de voorgestelde verkavelingsaanvraag beantwoordt aan de reeds bestaande en concrete omgeving en mogelijke precedents, andere constructies in de [REDACTED] waarvoor recent stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd. Zij verwijst tevens naar de reeds aangebrachte wijzigingen ten opzichte van eerdere aanvragen.

De verwerende partij antwoordt hierop dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO dient te worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij stelt dat het verkavelen van een perceel in functie van residentiële bebouwing niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied.



De verwerende partij verwijst naar de voorwaarden van de omzendbrief van 8 juli 1997 en verwijst verder naar het bestaande straatbeeld, om daarna vast te stellen dat het voorliggende ontwerp afwijkt van dit straatbeeld.

De verwerende partij stelt verder dat zij niet voorbij kan gaan aan de bepalingen van het gewestplan en aan de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 waarin onder meer de woondichtheid wordt bepaald. Zij is dan ook van oordeel dat rekening houdende met de geldende bestemmingsvoorschriften, het niet wenselijk is om de bestaande en reeds relatief hoge woondichtheid verder op te drijven. Volgens de verwerende partij schendt de bestreden beslissing artikel 6.1.2.1.4 van de omzendbrief van 8 juli 1997 niet.

Wat de schending van de materiële motiveringsplicht betreft, betoogt de verwerende partij dat de bestreden beslissing omstandig gemotiveerd is en dat de motieven concreet, nauwkeurig en pertinent zijn, zodat er geen schending voorligt van de materiële motiveringsplicht.

In zoverre de verzoekende partij ook een schending van de formele motiveringsplicht inroept, wijst de verwerende partij erop dat het niet mogelijk is om tegelijk een schending van de formele én de materiële motiveringsplicht in te roepen. Zij stelt verder dat een schending van de formele motiveringsplicht niet wordt aangetoond.

De verwerende partij overweegt voorts dat er geen schending van het redelijkheidsbeginsel voorligt, louter omdat de verzoekende partij van oordeel is dat de aanvraag vergunbaar is.

Ten slotte stelt de verwerende partij dat een schending van het proportionaliteitsbeginsel en een schending van het fairplaybeginsel niet worden aangetoond.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij nogmaals op de ‘precedenten’ die in het verleden reeds zouden zijn verleend. De verzoekende partij vraagt tenslotte dat de Raad *‘vanuit een concrete vaststelling en observatie ter plaatse zou beamen dat de verkavelingsaanvraag geen nadeel is voor het gebied, maar een positieve inbreng betekent voor het gehele kader’*.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij betwist niet dat de te verkavelen percelen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, over een diepte van 50 meter gelegen zijn in zone die bestemd is als woonpark. Het als lot 5 uitgesloten perceel is gelegen in een reservegebied voor woonwijken.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna genoemd het Inrichtingsbesluit) en overweegt dat *“het verkavelen van een goed in functie van residentiële bebouwing is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied”*.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij alvast nalaat om aan te geven dat de verwerende partij de aanvraag op een niet correcte wijze zou hebben getoetst aan de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan en aan de voorschriften van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

2.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij weliswaar naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen om te stellen dat een woonpark gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing, na het citeren van enkele richtlijnen uit de omzendbrief van 1997 daarna als volgt:

“ ...

*De kavels hebben maar een oppervlakte van 3.60 tot 5.80 are en een woningdichtheid die de vooropgestelde dichtheid van het woonpark ver overschrijdt. Niettegenstaande de onmiddellijke omgeving niet voorkomt als een klassiek woonpark, is het niet de bedoeling om bij de beoordeling van nieuwe invullingen onder de vorm van verkavelingen, de richtlijnen van de omzendbrief te negeren en de bestaande hoge dichtheid nog verder op te drijven. Hoogstens kan een afwerking op basis van de bestaande ordening overwogen worden.*

... ”

Het is dan ook duidelijk dat de verwerende partij, voor wat betreft de woningdichtheid, zich niet richt naar de omzendbrief van 1997, maar expliciet stelt dat een afwerking van de bestaande ordening kan overwogen worden. Als voorwaarde legt de verwerende partij wel op dat de bestaande hoge woningdichtheid niet kan worden opgedreven.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering onredelijk is of genomen werd op basis van onzorgvuldig verzamelde feiten. Meer nog, de verwerende partij komt hiermee tegemoet aan de wens van de verzoekende partij, de verdere afwerking van het bestaande woonlint, eerder dan een zuivere toepassing van de invulling van een woonpark met een lage woningdichtheid in de ruime zin van het woord.

3.

Daarna gaat de verwerende partij over tot een beoordeling van het bestaande straatbeeld en toetst de visie van het bestemmingsvoorschrift ‘woonpark’ af aan het bestaande straatbeeld en aan het voorliggende verkavelingsplan. Zij doet dit als volgt:

“ ...

*Het bestaande straatbeeld wordt gekenmerkt door een woningenrij met open en halfopen bebouwing. Tussen de woningen liggen vrij brede bouwvrije stroken die in het straatbeeld voorkomen als duidelijke onderbrekingen van de woningenrij. De percelen zijn in verhouding tot de woningen relatief breed. De zijdelingse bouwvrije stroken geven echter meestal geen doorzichten naar het achtergelegen gebied, daar ze van oudsher gebruikt werden als tuin bij de woning, terwijl de achtertuinen vol stonden met serres. In de zijdelingse tuinstroken staan ook vrij veel bijgebouwen, maar deze staan ver achter de bouwlijn, met een duidelijk bebouwingsritme tot gevolg.*

*Met de invoering van gesloten bebouwing op vrij smalle percelen, voorziet de voorliggende aanvraag een andere typologie en perceelsbezetting dan de bestaande. Daardoor verdicht de visuele bebouwingsdichtheid in het straatbeeld en blijft geen mogelijkheid meer over om zijdelingse tuinen en voortuinen te voorzien van groen. De voorgestelde percelen zijn te smal om een voor een woonpark aanvaardbare*

*doorgroening te kunnen verwezenlijken. Ook de voorziene verhouding tussen de bebouwde en verharde ruimte enerzijds en niet bebouwde ruimte anderzijds wijkt te sterk af van de gewenste verhouding in woonparken.*  
...

Wanneer de verzoekende partij de schending inroept van artikel 6.1.2.1.4 van de omzendbrief van 8 juli 1997, stelt de Raad vast dat de verwerende partij weliswaar verwijst naar de omzendbrief van 8 juli 1997, maar anderzijds een volledig eigen beoordeling maakt van de aanvraag aan de hand van de toepassingsvoorwaarden van artikel 6 van het Inrichtingsbesluit, waarbij zij het bestaande straatbeeld betreft.

Ook met betrekking tot de alhier door de verwerende partij gegeven motivering wordt door de verzoekende partij niet aangetoond dat er sprake is van enige onredelijke beoordeling.

4.

Waar de verzoekende partij de schending van de omzendbrief inroept omdat meergezinswoningen volgens deze omzendbrief kunnen gerealiseerd worden, merkt de Raad op dat de aanvraag een verkavelingsvergunning betreft en uit de verkavelingsvoorschriften niet blijkt dat de kavels kunnen worden ingericht om er in een later stadium meergezinswoningen op te richten. Dit onderdeel van haar betoog mist dus feitelijke grondslag.

Verder stelt de Raad vast dat de omzendbrief van 8 juli 1997 enkel de waarde van een toelichting heeft en zeker geen bindend of verordend karakter heeft, zodat de eventuele niet-naleving van de erin vervatte onderrichtingen niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit kan leiden.

5.

De verzoekende partij verwijst tevens naar een aantal precedents in de buurt en verwijst naar foto's, maar laat na aan te tonen dat de aldaar opgerichte gebouwen opgericht werden in het kader van goedgekeurde verkavelingen met specifieke verkavelingsvoorschriften, daterende van na de totstandkoming van het gewestplan. Ook hier is geen sprake van enige onzorgvuldige feitenvinding.

Immers dient de verwerende partij, bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wel rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch dit betreft uiteraard enkel de relevante omgeving, wat in dit kader het bestaande straatbeeld is. Straten uit een verdere omgeving, ook al zijn ze eveneens gelegen in hetzelfde bestemmingsgebied 'woonpark' zijn in dit kader niet meer relevant omdat ze niet bepalend zijn wat betreft de bouwdichtheid en inpasbaarheid in het straatbeeld. De verwerende partij heeft het aan de ontworpen verkaveling grenzende straatbeeld bij haar beoordeling betrokken. De verzoekende partij toont de onjuistheid of de onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

In zoverre de verzoekende partij de Raad verzoekt om *'vanuit een concrete vaststelling en observatie ter plaatse zou beamen dat de verkavelingsaanvraag geen nadeel is voor het gebied, ook geen afwijking van het bestaand geheel, maar een positieve inbreng betekent voor het gehele kader'*, dient de Raad vast te stellen dat het niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort om tot afstapping over te gaan. Met dit verzoek vraagt de verzoekende partij tevens een opportuiniteitsoordeel van de Raad, wat evenmin tot de bevoegdheid van de Raad behoort. Het overeenstemmen van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, behoort tot de soevereine beoordelingsmacht van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningsverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

6.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar enig middel zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van de materiële motiveringsplicht. Tegelijk de schending van de formele én de materiële motiveringsplicht aanvoeren is in casu niet mogelijk voor zover haar kritiek er enkel in bestaat dat het bestreden besluit niet op afdoende wijze is gemotiveerd. Een gebrek aan formele motivering maakt het de betrokkene onmogelijk uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is. Omgekeerd betekent dit dan ook dat, wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden.

Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt evenwel dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert omdat de verwerende partij te weinig rekening houdt met de concrete situatie ter plaatse en met de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van de eerdere aanvraag. De verzoekende partij heeft dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van een formele motiveringsplicht, zodat dit middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig kan worden ingeroepen. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht als een schending van de materiële motiveringsplicht.

Krachtens het materiële motiveringbeginsel moet elke administratieve beslissing steunen op rechtens aanvaardbare motieven met een voldoende feitelijke grondslag, die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier. Het redelijkheidsbeginsel is een onderdeel van de materiële motiveringsplicht. Is het redelijkheidsbeginsel geschonden, dan staat meteen ook vast dat de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund.

Zoals reeds gesteld werd de relevante omgeving en de concrete situatie ter plaatse uitvoerig besproken in de bestreden beslissing. De verzoekende partij betwist niet dat de motieven uit de bestreden beslissing niet concreet, nauwkeurig en pertinent zijn en toont niet aan dat deze onredelijk zouden zijn of op onzorgvuldige wijze zouden zijn voorbereid. In zoverre de verzoekende partij stelt dat de verwerende partij te weinig rekening houdt met de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van een eerdere aanvraag, merkt de Raad op dat dit niet dienstig kan worden ingeroepen. De verwerende partij heeft de aanvraag overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO in haar volledigheid onderzocht en geoordeeld dat de aanvraag niet vergunbaar is.

7.

Wanneer de verzoekende partij de loutere schending inroept van het proportionaliteitsbeginsel en het fairplaybeginsel, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij op geen enkele manier aantoonst in welke mate de bestreden beslissing deze beginselen schendt. De Raad oordeelt dan ook dat een loutere schending van deze beginselen niet zonder goed gevolg kan worden ingeroepen.

Het enig middel is ongegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS