

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0158 van 17 maart 2015  
in de zaak 1011/0792/A/8/0746

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan CLAES  
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

■■■■■  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frank JANSSEN  
kantoor houdende te 2230 Herselt, Aarschotsesteenweg 7  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 mei 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 3 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 7 december 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 5 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VAN BRABANT die loco Mr. Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Inge BORRÉ die loco advocaat Frank JANSSEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 27 juni 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek tot tussenkomst in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst 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 27 juli 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

De aanvraag betreft het opdelen van lot 2 uit de verkaveling voor woningbouw van 15 december 1963 in lot [REDACTED], waarbij [REDACTED] reeds bebouwd is en behouden blijft en [REDACTED] bestemd wordt voor de oprichting van een bijkomende open bebouwing langsheen de bestaande straat ([REDACTED]).

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is lot 2 van een op 15 december 1963 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

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 5 augustus 2010 tot en met 4 september 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 2 december 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 7 december 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Het perceel maakt deel uit van de op 15 december 1963 goedgekeurde verkavelingsvergunning (ref. Ruimte en Erfgoed 055/019) van 5 loten, dewelke volgens het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) volledig gelegen zijn in agrarisch gebied.*

*Volgens art. 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn volgende bepalingen van toepassing in het agrarisch gebied:*

*(...)*

*De aanvraag tot wijziging van verkaveling heeft betrekking op de splitsing van lot 2 in een lot 2A en een lot 2B. De aanvraag lijkt dus gericht te zijn op het bijkomend creëren van een stuk grond bestemd voor woningbouw. Het bijkomend creëren van particuliere woningbouw (niet zijnde een landbouwbedrijfswoning) lijkt niet in overeenstemming te kunnen worden gebracht met de bepalingen van het gewestplan. De aanvraag tot verkavelingswijziging is dan ook stedenbouwkundig onaanvaardbaar.*

*De eigenaar lijkt rechten te kunnen putten uit de in 1963 goedgekeurde verkaveling. Deze rechten lijken evenwel beperkt te blijven tot de ontwikkelings- en inrichtingsmogelijkheden zoals deze werden bepaald in de verkavelingsvergunning, het bijhorende verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het bijkomend creëren van nieuwe woonmogelijkheden in het agrarisch gebied door de aangevraagde verkavelingswijziging kan niet begrepen worden onder de rechten die voortvloeien uit de bestaande en in 1963 goedgekeurde verkaveling.*

*Er kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde kavel (afsplitsing uit een hoekperceel met bestaande woning langs [REDACTED] ) én de bijhorende, voorgestelde bouwstrook die gericht is in functie van [REDACTED] , niet inpasbaar is in de ruimtelijke ordening van die plaats. Het eigendom is immers gelegen in een agrarisch gebied. De aanwezige bebouwing langs de [REDACTED] kan niet als referentie gebruikt worden omdat het ofwel zonevreemde woningen betreft ofwel woningen deeluitmakend van de d.d. 15 december 1963 goedgekeurde verkaveling met bijhorende rechten.*

*De zogenaamde opvulregel is niet meer van toepassing. Ook de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschreven afwijkingsmogelijkheden (o.a. art. 4.4.3 'afwerkingsregel') kan deze aanvraag geen toepassing vinden.*

*De aanvraag met extra particuliere woningbouw in agrarisch gebied dient te worden*

*geweigerd omwille van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.*

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 3 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar niet-gedateerd verslag om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### **8. LEGALITEIT: niet OK**

(...)

*Bij een aanvraag tot verkavelingswijziging dient opnieuw de volledige juridische en planningscontext bekeken te worden van de plaats van de aanvraag.*

*De Raad van State heeft er op gewezen dat bij een wijziging van een zonevreemde verkaveling, in casu in agrarisch gebied, deze in overeenstemming moet zijn met de verordenende bestemming. Dit wil zeggen dat de gewijzigde percelen alleen een agrarische bestemming kunnen krijgen. In dergelijke verkavelingen kan er dus alleen nog gebouwd worden volgens de erin bepaalde voorschriften. Wijzigingsvoorstellen om de bouwvoorschriften te veranderen zullen daarom steeds geweigerd moeten worden.*

*In casu wordt gevraagd om enkel de voorschriften te veranderen, er wordt een extra kavel voor het oprichten van een bijkomende woning in het agrarisch gebied gevraagd.*

*Vermits het louter residentieel wonen in strijd is met de agrarische bestemming, kan geen vergunning worden verleend tot verkavelingswijziging.*

*Voorliggend ontwerp tot verkavelingswijziging voorziet dat een beperkte grondstrook van de nieuwe kavel, gelegen voor de ontworpen rooilijn, bij het openbaar domein moet worden gevoegd. Voor deze ontworpen rooilijn is een gemeenteraadsbeslissing nodig. Deze gemeenteraadsbeslissing werd in voorliggend dossier niet genomen.*

#### **9. GOEDE RO: niet OK**

##### ***Toelichting:***

*Verdichting in het agrarisch gebied is niet aanvaardbaar vanuit ruimtelijk oogpunt.*

...”

Na de hoorzitting van 3 maart 2011 beslist de verwerende partij op diezelfde dag om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Volgens het vastgestelde gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.*

(...)

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

De aanvraag betreft het afsplitsen van [REDACTED] van een verkaveling, vergund op 58/12/1963 (bedoeld wordt 15/12/1963), dit is voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

In het beroepsschrift stelt de aanvrager dat het perceel van de aanvraag het statuut van bouwgrond heeft en de agrarische bestemming niet van toepassing is.

Ook de omliggende kavels werden bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. Deputatie is van oordeel dat de omgeving geen agrarisch karakter meer heeft gelet op de omvangrijke verkaveling waarvan de af te splitsen kavel deel uitmaakt en de verderliggende woningen langsheen de straat. De voorgestelde af te splitsen [REDACTED] heeft een ruime straatbreedte van 25m40 en een ruime oppervlakte van 1105m<sup>2</sup> waardoor dit perceel perfect inpasbaar is in de residentiële omgeving.

Gelet op deze specifieke ruimtelijke context met bebouwing, kan in casu worden afgeweken van het principe dat in verkavelingen gelegen in agrarisch gebied geen kavels mogen worden bijgecreëerd.

Volgens artikel 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex dient de gemeenteraad een uitspraak te doen over de verkavelingsaanvraag en het wegtracé indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. Voorliggend ontwerp tot verkavelingswijziging voorziet dat een beperkte grondstrook van de nieuwe kavel, gelegen voor de ontworpen rooilijn, bij het openbaar domein moet worden gevoegd. Voor deze ontworpen rooilijn is een gemeenteraadsbeslissing nodig. Deze gemeenteraadsbeslissing werd in voorliggend dossier niet genomen.

Vermits langsheen de Kleine Hooiweg nog woningen zijn gelegen, betreft dit een voldoende uitgeruste weg waar alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn. Een vergunning voor dit perceel kan dus worden verleend zonder dat de nieuwe rooilijn moet worden gerealiseerd. Omwille van het ontbreken van een gemeenteraadsbeslissing omtrent de strook grond die bij het openbaar domein moet worden gevoegd, is deputatie van oordeel dat ook zonder deze strook een volwaardig nieuwe kavel kan worden ontwikkeld. De strook A van 17 m<sup>2</sup> op het plan wordt geschrapt.

De aanvraag is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

(...)

**Algemene conclusie:**

**De verkavelingswijziging is principieel niet in overeenstemming met de planologische bestemming. Gelet echter op de ligging van de aanvraag in een reeds bestaande verkaveling heeft het betreffende perceel reeds de statuut van bouwgrond en is de deputatie van oordeel dat kan worden afgeweken van de gewestplanbestemming.**

**De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.**

...

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Enig middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van de artikelen 4.3.1 en 1.1.4 VCRO, schending van artikel 4.2.17, §2 VCRO, schending van de op 15 december 1963 behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel (thans uitdrukkelijk bepaald in artikel 4.7.21 §1 VCRO) en de schending van artikel 4.7.23 VCRO.

De verzoekende partij zet het middel als volgt uiteen:

*“Betreffende het eerste en het enige middel genomen uit de schending van de artikelen 4.3.1 en 1.1.4 VCRO; schending van art. 4.2.17 §2, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; schending van de op 15 december 1963 behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling; de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel (thans uitdrukkelijk bepaald in art. 4.7.21 §1) VCRO en de schending van art. 4.7.23 VCRO;*

*Doordat de bestreden beslissing zonder enige redengeving tot het besluit komt dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord;*

*Terwijl overeenkomstig art. 4.3.1. §1. VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;*

*En terwijl ingevolge art. 4.3.1. §2. VCRO de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden met inachtneming van volgende beginselen:*

*“(…)”*

*En terwijl artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden;*

*Doordat de gemeenteraad een uitspraak dient te doen betreffende de zaak der wegen alvorens het vergunningverlenend bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag (art. 4.2.17 §2, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening); Er is immers een beperkte grondstrook (17 ca) gelegen voor de ontworpen rooilijn die bij het openbaar domein dient toegevoegd;*

*Terwijl er geen gemeenteraadsbeslissing werd genomen;*

*Doordat de eigenaar rechten kan putten uit de in 1963 goedgekeurde verkaveling, doch deze rechten evenwel beperkt dienen te blijven tot de ontwikkelings- en inrichtingsmogelijkheden zoals deze werden bepaald in de verkavelingsvergunning, het bijhorende verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften;*

*Terwijl het bijkomend creëren van nieuwe woonmogelijkheden in het agrarisch gebied door de aangevraagde verkavelingswijziging niet kan begrepen worden onder de rechten die voortvloeien uit de bestaande en in 1963 goedgekeurde verkaveling;*

*En terwijl de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;*

*En terwijl Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;*

*Doordat de voorwaarde van de gemeente met betrekking tot de aanleg van de weg niet mee werd overgenomen door de bestendige deputatie en doordat overeenkomstig art. 4.7.23 VCRO de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep vormt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, Terwijl in het bestreden besluit hier geen spoor van te vinden is;*

*Zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schenden;*

*Toelichting:*

*De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED];*

*Het betreft een aanvraag tot het afsplitsen van één lot voor een vrijstaande ééngezinswoning, nl. het afsplitsen van lot 2 van een verkaveling van 1963 voor het bouwen van een nieuwe eengezinswoning; De nieuwe kavel heeft een oppervlakte van 1148 m²; De inplanting van de woning is voorzien op 14m uit de as van de weg en op minstens 10m van de achterste perceelsgrens;*

*De verkaveling is gelegen in de deelgemeente [REDACTED], in een landelijke omgeving waar eengezinswoningen en weilanden voorkomen;*

*Het eigendom komt thans voor als [REDACTED] van een d.d. 15 december 1963 goedgekeurde verkaveling bestaande uit 5 loten voor vrijstaande bebouwing; [REDACTED] betreft een hoekperceel met de korte zijde langs [REDACTED] en met de lange zijde langs [REDACTED];*

*Deze aanvraag tot verkavelingswijziging gaat over het opsplitsen van [REDACTED] in 2 loten, i.c. [REDACTED]; Langs de [REDACTED] werd reeds op 20 november 1964 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning langs [REDACTED]; Het tuingedeelte van die woning, gelegen langs de lange zijde van het perceel ([REDACTED]) zou over een oppervlakte van 1105 m, afgesplitst worden onder de vorm van [REDACTED] Op die kavel wordt een 17 meter diepe bouwstrook voor hoofdgebouwen voor een vrijstaande nieuwbouwwoning voorgesteld; Omdat de afgesplitste [REDACTED] (ongeveer 28*

meter breedte ter hoogte van de voorgevelbouwlijn) vrij breed is, wordt de maximale bouwbreedte op 16,90 meter vastgesteld teneinde een gevelbreedte te bekomen die maximaal 2/3 bedraagt van de kavelbreedte; Het is dus binnen de op plan aangeduide bouwstrook voor hoofdgebouwen – waarbij minimaal 4 meter brede bouwvrije zijtuinstroken in rekening zijn gebracht – dat slechts een bouwconcept met een maximale gevelbreedte van 16,9 meter breedte zal kunnen voorgesteld worden; Op het ontstane perceelsrestant blijft de bestaande woning langs ■■■■■ behouden;

Het verkavelingsterrein is gelegen op de kruising van ■■■■■ met ■■■■■ te ■■■■■, op +/- 2 km van het dorpscentrum; Langs de ■■■■■ werden alle loten uit de oorspronkelijke verkaveling bebouwd; Verder richting Itegem centrum situeren zich nog 4 zonevreemde woningen; Het betreft een open en gaaf agrarisch landschap met veel weiland en percelen voor akkerbouw met aanwezigheid van een aantal andere landbouwbedrijven, o.a. een vleeskalverenbedrijf en een aantal zonevreemde ééngezinswoningen;

Deze aangevraagde, af te splitsen kavel vormt thans het tuingedeelte van de woning langs Hooiweg 29; Ter uitvoering van deze aanvraag zou een kleine houten garage op dit terreingedeelte afgebroken worden; Voor het overige is het bestaande terrein onbebouwd; De vegetatie op het terrein wordt gekenmerkt door tuinaanleg en een bomenrij van dennen langs de Kleine Hooiweg; Er zijn geen aanzienlijke niveauverschillen ter hoogte van het terrein;

Deze aanvraag is gericht op het bijkomend creëren van een stuk grond bestemd voor woningbouw terwijl het perceel van aanvraag volgens het gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) integraal in agrarisch gebied gelegen is;

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg; Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan; Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling van 15/12/1963; Het ontwerp voorziet een nieuwe rooilijn; De gemeenteraad dient een uitspraak te maken betreffende de zaak der wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag (art. 4.2.17 §2, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening); Er is immers een beperkte grondstrook (17 ca) gelegen voor de ontworpen rooilijn die bij het openbaar domein dient toegevoegd; Er werd geen gemeenteraadsbeslissing genomen;

Het goed is volgens het gewestplan Mechelen (Koninklijk besluit van 5 augustus 1976) integraal gelegen in agrarisch gebied; In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; Deze voorschriften luiden als volgt:

(...)

De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van een d.d. 15 december 1963 behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling 1963/20/1 – ■■■■■; De verkavelingsvergunning van 15 december 1963 betreft het verkavelen van een terrein in 5 kavels (1 kavel langs ■■■■■, 4 kavels langs ■■■■■) met aanzienlijke kavelbreedten tot 35 meter en kaveloppervlakten tot 3203 m<sup>2</sup>, bestemd om te bebouwen met een vrijstaande eengezinswoning op elk der kavels; Alle kavels werden bebouwd; Het betreft een niet-vervallen verkaveling; Een stedenbouwkundige vergunning werd aan ■■■■■ op 20



november 1964 verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning langs  
■■■■■;

(...)

De aanvraag tot wijziging van verkaveling heeft betrekking op de splitsing van ■■■■■ in een ■■■■■; De aanvraag lijkt dus gericht te zijn op het bijkomend creëren van een stuk grond bestemd voor woningbouw; Het bijkomend creëren van particuliere woningbouw (niet zijnde een landbouwbedrijfswoning) kan niet in overeenstemming worden gebracht met de bepalingen van het gewestplan; De aanvraag tot verkavelingswijziging is dan ook stedenbouwkundig onaanvaardbaar;

De eigenaar kan rechten putten uit de in 1963 goedgekeurde verkaveling; Deze rechten dienen evenwel beperkt te blijven tot de ontwikkelings- en inrichtingsmogelijkheden zoals deze waren bepaald in de verkavelingsvergunning, het bijhorende verkavelingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften; Het bijkomend creëren van nieuwe woonmogelijkheden in het agrarisch gebied door de aangevraagde verkavelingswijziging kan niet begrepen worden onder de rechten die voortvloeien uit de bestaande en in 1963 goedgekeurde verkaveling;

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde kavel (afsplitsing uit een hoekperceel met bestaande woning langs ■■■■■) én de bijhorende voorgestelde bouwstrook die gericht is in functie van ■■■■■, niet inpasbaar is in de ruimtelijke ordening van die plaats; Het eigendom is immers gelegen in een agrarisch gebied; De aanwezige bebouwing langs ■■■■■ kan niet als referentie gebruikt worden omdat het ofwel zonevreemde woningen betreft ofwel woningen deelsluitmakend van de d.d. 15 december 1963 goedgekeurde verkaveling met bijhorende rechten;

De zogenaamde opvulregel is niet meer van toepassing; Ook de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschreven afwijkingsmogelijkheden (o.a. art; 4.4.3 'afwerkingsregel') kunnen op deze aanvraag geen toepassing vinden;

De voorschriften van het gewestplan en de goedgekeurde verkavelingsvergunning zijn en blijven van toepassing;

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften horende bij deze verkaveling;

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het geldende plan (gewestplan);

De afwijkingsmogelijkheden waarin de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet (art. 4.4.1 t.e.m. art. 4.4.9) zijn niet van toepassing;

(...)

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg:

Deze beoordeling – als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

*Functionele inpasbaarheid:*

■■■■ is een openbare, 7 meter brede betonverharde en voldoende uitgeruste weg voor doorgaand verkeer; In principe is deze straat het verlengde van de ■■■■ (beginnend aan de parochiekerk ■■■■, dorpscentrum ■■■■); Vanaf de kruising met de ■■■■ eindigt het woongebied van ■■■■ en wordt de ■■■■ gekenmerkt door woonlint (woongebied met landelijk karakter) aan beide straatkanten over een lengte van ca. 525 meter; Vanaf dat punt strekt zich nog een woonlint uit langs noordelijke zijde tot op 330 meter van deze aanvraag; Vanaf dat punt zijn alle percelen ten noorden van ■■■■ gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan; De percelen ten zuiden van ■■■■, dus ook de 5 percelen gelegen in de d.d. 15 december 1963 goedgekeurde verkaveling zijn gelegen in een omvangrijk agrarisch gebied; Langs de ■■■■ is het ongeveer 2 km tot het dorpscentrum van ■■■■; Met uitzondering van de eerste 600 meter vanaf het dorpscentrum (woongebied) is de gehele ■■■■ gelegen in agrarisch gebied;

Algemeen kan gesteld worden dat we hier te maken hebben met een open en gaaf agrarisch landschap met veel weiland en percelen voor akkerbouw en de aanwezigheid van een aantal andere landbouwbedrijven, o.a. een vleeskalverenbedrijf en een aantal zonevreemd ééngezinswoningen;

Alle 5 loten uit de verkaveling werden bebouwd. De zogenaamde 'opvulregel' in agrarisch gebied (art. 23 ten 1° van het Koninklijk Besluit van 28 december 1978 over de al dan niet mogelijke toepasbaarheid van de uitzonderingsmaatregel bij verkavelingen en bouwwerken in agrarisch gebied) is niet meer van toepassing; Het bijkomend creëren van nieuwe woonmogelijkheden leidt duidelijk tot een verzwaring van het open agrarische landschap en kan niet begrepen worden onder de rechten die voortvloeien uit de bestaande en in 1963 goedgekeurde verkaveling;

De aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning is derhalve niet functioneel inpasbaar in de omgeving;

De aanvraag met extra particuliere woningbouw in agrarisch gebied dient te worden geweigerd omwille van de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming agrarisch gebied;

Uit bovenstaande blijkt dat de 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;

(...)

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

De motivering van het bestreden besluit – die zeer summier is – is onaanvaardbaar:

(...)

ART. 4.3.1. §1 weigeringsgronden van de stedenbouwkundige vergunning:

1° een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd indien ze onverenigbaar is met

- a) *Stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken*
- b) *Een goede ruimtelijke ordening*

*Overeenkomstig art. 4.3.1. §1. VCRO moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;*

*Ingevolge artikel 4.3.1. §2 VCRO moet de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden met inachtneming van volgende beginselen:*

*(...)*

*Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden;*

*Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen;*

*Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen; Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit;*

*Het onderzoek van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO houdt in dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag onderzoekt met enerzijds, zuiver stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving en met anderzijds, elementen die betrekking hebben op de mogelijke beïnvloeding van de leefbaarheid van de omgeving;*

*Het onderzoek van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1. §2, 2° VCRO betekent dat de vergunningverlenende overheid oordeelt over de mate waarin de aanvraag verenigbaar is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de ruimtelijke ordening (B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Eerste commentaar Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", T.R.O.S. 9009. 112-115);*

*De stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving, hebben onder meer betrekking op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de aanvraag;*

*Stedenbouwkundige aspecten die betrekking hebben op de mogelijke beïnvloeding van de leefbaarheid van de omgeving, zijn elementen zoals mobiliteitsimpact, hinderaspecten en veiligheid;*

*De goede ruimtelijke ordening is uiteraard geen nieuw begrip dat werd ingevoerd door de inwerkingtreding van de VCRO op 1 september 2009 middels het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunnings- en handhavingsbeleid (B.S., 15 mei 2009, Iste editie, p. 37238);*

*Het was volgens de rechtspraak van de Raad van State reeds sinds jaar en dag de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat werd afgeleid uit artikel 43, §2, eerste lid DROG waarvan artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit) de bevestiging inhoudt van het bedoelde beginsel (...);*

*Bij het beoordelen van de plaatselijke ordening moet de overheid allereerst rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; Naargelang de omvang en de aard van de aanvraag kan zij ook rekening houden met de ordening in een ruimere omgeving; Deze mag echter nooit doorslaggevend zijn en er zeker niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten (R. VEKEMAN, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, Kluwer, 2004, 465, met verwijzing naar onder meer R.v.St., ■■■■, nr. 197.941, 8 juni 2002);*

*Deze beoordeling dient in concreto te geschieden (...) hetgeen ertoe leidt dat de bestreden beslissing concrete gegevens van de omgeving dient te vermelden (...);*

*De in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;*

*Uw Raad is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;*

*Het verlenen van onwerkdadige cq. onuitvoerbare vergunningen strijdig is met het redelijkheidsbeginsel;*

*Het was constante rechtspraak van de Raad van State van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Formele motiveringswet dat, wanneer een formele motivering is voorgeschreven, hetzij door de Formele motiveringswet (...), hetzij door een specifieke norm (...), dit een substantieel voorschrift is;*

*Aan die motiveringsplicht is pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat uw Raad zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen (...);*

*Bij de beoordeling van een aanvraag of een beslissing gemotiveerd is conform de Wet Motivering Bestuurshandelingen, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de bestreden beslissing zelf, maar in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing;*

*Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten (...);*

*Een motivering achteraf is dus niet duldbaar;*

*Ten aanzien van de verplichting tot formele motivering is de reden daarvan dat de betrokkene opzichthet formeel te motiveren besluit zelf moet kunnen inzien of het zin heeft zich tegen dat besluit op het stuk van de motieven te verweren; met de verplichting tot materiele motivering is het achteraf opgeven van motieven onverenigbaar omdat niet bewezen is dat die motieven inderdaad bij het nemen van de beslissing hebben meegespeeld (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 128);*

*Niettegenstaande Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid is hij wel 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 (...);*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1. VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling welkdanig dan ook bevat;*

*Het verlenen van onwerkdadige cq. onuitvoerbare vergunningen is strijdig met het redelijkheidsbeginsel (...);*

*De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.3.1. §§1 en 2 VCRO, de formele motiveringsplicht, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel (...).*

*Overeenkomstig art. 4.7.23 VCRO vormt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;*

*In het bestreden besluit is hier geen spoor van te vinden;*

*De voorwaarde van de gemeente m.b.t. de aanleg van de weg werd evenmin overgenomen door de deputatie;*

*Dit eerste en enige middel is gegrond;  
..."*

2.

De tussenkomenende partij beantwoordt het middel als volgt:

*" ...  
1.*

*De aanvraag betreft een vraag tot verkavelingswijziging.*

*Zoals een verkavelingsaanvraag tout court, moet dergelijke aanvraag moet in principe worden beoordeeld volgens de ter plaatse geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*In casu is dit in eerste instantie het gewestplan waarop het ganse gebied als agrarisch is ingekleurd.*

*De realiteit is echter dat de verkavelingsvergunning op zich onverenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied.*

*De verkaveling waarvan de wijziging wordt gevraagd dateert echter al van ruim vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals overigens alle vroegere regelgeving terzake, regelt deze problematiek o.m. in zijn artikel 4.2.18.*

*Dit artikel schrijft voor dat de bepalingen van een verkavelingsvergunning niet worden opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee zij onverenigbaar zijn, behoudens wanneer zulks uitdrukkelijk is voorzien in het plan(art 4.6.5 VCRO) quod non in casu.*

*Het principe is bijgevolg duidelijk : nieuwe stedenbouwkundige voorschriften mogen geen afbreuk doen aan reeds bestaande voorschriften, zelfs al zouden deze hiermee compleet onverenigbaar zijn.*

*Mutatis mutandis volgt hieruit dat een aanvraag tot verkavelingswijziging, het recht van iedere titularis van rechten uit hoofde van de verkavelingsvergunning, NIET in eerste instantie moet beoordeeld worden aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldende gewestplan.*

*Dit zou er immers toe leiden dat geen enkele aanvraag tot wijziging van een verkaveling die op zich 'zonevreemd' is kan toegekend worden.*

*Niet alleen is dit niet wenselijk – het zou elk stedenbouwkundig beleid binnen dergelijke verkavelingen, elke aanpassing aan moderne noden enz onmogelijk maken -, een dergelijke beoordeling aan de hand van de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften die onverenigbaar zijn met de bestaande is ook onwettelijk, want strijdig met o.m. art 4.2.18 VCRO.*

*In die zin schendt de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente ■■■■■ art 4.2.18 VCRO.*

*Ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tracht in het kader van huidige procedure ten onrechte de aanvraag te doen beoordelen op grond van het gewestplan.*

2.

*Nu art 4.2.18 VCRO zich verzet tegen een beoordeling op grond van de regels van het gewestplan, volgt dat een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning die gelegen is in een gebied waarvan de geldende voorschriften er onverenigbaar mee zijn, dient beoordeeld op grond van het algemene criterium van 'de goede plaatselijke ruimtelijke ordening'.*

*Dit is ook wat de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing zeer correct doet op p 4 van haar beslissing :*

3.

*De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar somt op p 2 van zijn verzoeckschrift de rechtsgronden op waarop hij zijn beroep heeft gegrond.*

*Het past deze één na één te behandelen :*

3.1. beweerde schending van art 4.3.1 en art 1.1.4 VCRO :

### 3.1.1.

*Uit de combinatie van de beide artikelen blijkt dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar het eens is met het standpunt van de tussenkomen partij dat de verlening van de vergunning op zich niet strijdig met het gewestplan.*

*Art 1.1.4 VCRO bepaalt immers in het algemeen de beleidsdoeleinden van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, welke de beoordeling van wat een goede plaatselijke ruimtelijke ordening is bepalen.*

*In de volgende paragraaf op p 2 en 3 van het verzoekschrift wordt verder verwezen naar art 4.3.1 § 2 waarin een aantal beginselen ter beoordeling van wat als goede ruimtelijke ordening dient te worden aanzien worden uiteengezet.*

### 3.1.2.

*Genoemde beginselen uit art 4.3.1 § 2 VCRO lijken eerder de correcte beoordeling door de bestreden beslissing te bevestigen ipv omgekeerd.*

*Ofschoon summier is het duidelijk dat de Bestendige Deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de aandachtspunten en criteria, vermeld in art 4.3.1 §2 1°, en dit vanuit het oogpunt van de beleidsdoeleinden ex art 1.1.4. VCRO.*

*Met name heeft zij rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, en met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ter plaatse.*

*In casu worden de voorschriften van de verkavelingsvergunning geacht de criteria van een goede plaatselijke ordening weer te geven, waarbij de bestreden beslissing méér dan afdoende motiveert dat de gevraagde splitsing en de kavel 2B perfect inpasbaar is in de omgeving.*

*De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar toont niet aan op welke wijze de artikelen 4.3.1 en/of 1.1.4 VCRO zouden geschonden zijn.*

### 3.2. Beweerde schending van art 4.2.17 §2 VCRO

*Genoemd artikel handelt over de situatie waarin de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.*

*In casu omvat de aanvraag echter GEEN wegeniswerken.*

*Deze voorziet slechts dat een beperkte grondstrook (17ca) bij het openbaar domein zou worden gevoegd.*

*Art 4.2.17 § 2 vormt geen beletsel voor de aflevering van de vergunning.*

*Bovendien wijst de Bestendige Deputatie er terecht op dat de Kleine Hooiweg een voldoende uitgeruste weg betreft waar alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn.*

*Een vergunning kan dus worden verleend zonder dat de nieuwe rooilijn, zoals voorgesteld in de aanvraag, moet worden gerealiseerd.*

3.3. *Beweerde schending van de verkavelingsvergunning dd 15 december 1963;*

*De aanvraag strekt er precies toe deze verkavelingsvergunning te wijzigen.*

*Men ziet dan ook niet in – en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zet ook niet uiteen – hoe de bestreden beslissing deze vergunning zou kunnen schenden.*

*Er kan weinig betwisting bestaan over het gegeven dat éénieder die rechten put uit de verkavelingsvergunning tegelijk het recht heeft een aanvraag tot wijziging ervan in te dienen bij de bevoegde stedenbouwkundige overheid.*

3.4. *Beweerde schending van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen*

*De bestreden beslissing is wel degelijk afdoende gemotiveerd.*

*De motivering is begrijpelijk en geenszins tegenstrijdig, rechtens en met het oog op de feiten aanvaardbaar.*

*De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar toont geenszins aan dat de Bestendige Deputatie zou zijn uitgegaan van onjuiste gegevens of dat zij, gelet op de gegevens van het dossier, niet in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*De niet-vermelding van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betekent niet dat dergelijk verslag niet zou bestaan of dat hiermee geen rekening zou zijn gehouden.*

*Ook op dit punt zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, evenmin als art 4.7.23 VCRO , geschonden.*

3.5 *Beweerde schending van het redelijkheids – en het zorgvuldigheidsbeginsel*

*De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar toont tenslotte geenszins aan dat het redelijkheids – en het zorgvuldigheidsbeginsel (twee beginselen die elkaar grotendeels dekken) zou geschonden zijn.*

*Het redelijkheidsbeginsel verbiedt de overheid onredelijk te handelen wanneer zij over enige appreciatieruimte beschikt.*

*Het weze herhaald : er bestaat geen betwisting over de verplichting tot beoordeling van de aanvraag op grond van de goede ruimtelijke ordening.*

*Men ziet dan ook niet in hoe de beslissing als onredelijk kan worden aanzien als zij , verwijzend naar omliggende kavels van dezelfde verkaveling en de verderliggende woningen in de straat, het af te splitsen perceel 2B als perfect inpasbaar in de omgeving aanziet.*

*...*

3.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij nog haar uiteenzetting van het middel maar voegt zij niets wezenlijks toe.



## *Beoordeling door de Raad*

1.

In een enig middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de aanvraag niet afdoende en niet zorgvuldig is gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening, dat de gemeenteraad een voorafgaandelijke beslissing diende te nemen betreffende de wegen en dat in het bestreden besluit geen spoor terug te vinden is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Hoewel de verzoekende partij in het middel inderdaad relatief omstandig uiteenzet dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet (afdoende) heeft onderzocht aan de hand van de criteria en aandachtspunten van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en dat de bestreden beslissing op dit vlak geen pertinente motivering bevat, kan hieruit in tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partij stelt niet worden afgeleid dat de verzoekende partij “het eens is met het standpunt (...) dat de verlening van de vergunning op zich niet strijdig is met het gewestplan”.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar middel de schending inroept van artikel 4.3.1 VCRO, en dat artikel 4.3.1, §1, 1°, eerste lid VCRO niet alleen bepaalt dat de vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, maar ook (en in de eerste plaats) indien de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften zoals in casu de voorschriften van het gewestplan. Verder stelt de verzoekende partij in het middel uitdrukkelijk dat “het bijkomend creëren van nieuwe woonmogelijkheden in het agrarisch gebied door de aangevraagde verkavelingswijziging niet kan worden begrepen onder de rechten die voortvloeien uit de bestaande en in 1963 goedgekeurde verkaveling”. In de toelichting bij het middel stelt de verzoekende partij verder uitdrukkelijk dat de “voorschriften van het gewestplan (...) van toepassing (zijn en blijven)”, dat de aanvraag “principeel niet in overeenstemming (is) met het geldende plan (gewestplan)”, dat de “afwijkingsmogelijkheden waarin de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet (art. 4.4.1 t.e.m. art. 4.4.9) (...) niet van toepassing (zijn)” en dat “de aanvraag met extra particuliere woningbouw in agrarisch gebied dient te worden geweigerd omwille van de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming agrarisch gebied”.

De stelling van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet zou betwisten is overigens intern tegenstrijdig met de eerdere vaststelling door de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij net als het college van burgemeester en schepenen “in het kader van huidige procedure ten onrechte (tracht) de aanvraag te doen beoordelen op grond van het gewestplan”.

De Raad stelt tevens vast dat de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting uitdrukkelijk heeft geantwoord op de stelling van de verzoekende partij dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied, en dat zij met name heeft doen gelden dat de verkaveling waarvan de wijziging wordt gevraagd al van ruim vóór de inwerkingtreding van het gewestplan dateert en dat “artikel 4.2.18 VCRO zich verzet tegen een beoordeling van de aanvraag op grond van de regels van het gewestplan”.

De Raad dient bijgevolg vast te stellen dat de verzoekende partij in haar enig middel zowel de bestaanbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming agrarisch gebied in vraag stelt als de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

2.

Overeenkomstig artikel 7.4.4, §1 VCRO heeft een gewestplan verordenende kracht, en mag er enkel van worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in deze codex vastgestelde afwijkmogelijkheden.

Een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag, onverminderd de vervulling van de in artikel 4.6.7 VCRO opgelegde voorwaarden.

De stelling van de tussenkomenende partij dat de verkaveling waarvan de wijziging wordt gevraagd al ruim dateert van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan en dat uit artikel 4.2.18 VCRO volgt dat “een aanvraag tot verkavelingswijziging, het recht van iedere titularis van rechten uit hoofde van de verkavelingsvergunning, NIET in eerste instantie moet beoordeeld worden aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldende gewestplan”, kan niet worden bijgetreden.

Een verkavelingsvergunning verleent niet meer rechten dan deze die erin met zoveel woorden zijn vermeld, met name het bouwen volgens de erin bepaalde voorschriften. Met de verzoekende partij moet dan ook worden vastgesteld dat het bijkomend creëren van een nieuwe woonmogelijkheid in agrarisch gebied niet kan worden begrepen onder de rechten die voortvloeien uit de bestaande en in 1963 goedgekeurde verkaveling.

Op grond van de VCRO moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg. Een in het agrarisch gebied gelegen zonevrije verkaveling bestemd voor woningbouw, zoals in casu het geval is, kan slechts worden gewijzigd in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied. Een wijziging van de verkavelingsvergunning die er toe strekt om een bijkomende kavel voor woningbouw te creëren in het agrarisch gebied, miskent de bindende en de verordenende kracht van het gewestplan.

3.

De vaststelling dat de wijziging van de verkavelingsvergunning de verordenende kracht van het gewestplan miskent volstaat in principe om de bestreden beslissing te vernietigen. De vraag naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening stelt zich eigenlijk slechts in zoverre een aanvraag in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dan wel ingeval hiervan op geldige wijze werd afgeweken.

Het is dan ook ten overvloede dat de Raad met de verzoekende partij vaststelt dat de bestreden beslissing tevens niet afdoende en zorgvuldig werd gemotiveerd wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van 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.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve 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.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

In dit verband stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, zij het ogenschijnlijk eerder in het kader van de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de planologische bestemming van het gewestplan, het volgende overweegt:

“ ...  
*Ook de omliggende kavels werden bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. Deputatie is van oordeel dat de omgeving geen agrarisch karakter meer heeft gelet op de omvangrijke verkaveling waarvan de af te splitsen kavel deel uitmaakt en de verderliggende woningen langsheen de straat. De voorgestelde af te splitsen [REDACTED] heeft een ruime straatbreedte van 25m40 en een ruime oppervlakte van 1105 m<sup>2</sup> waardoor dit perceel perfect inpasbaar is in de residentiële omgeving.*  
...”

Afgezien van de loutere stijlformule dat de aanvraag “uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening (kan) worden aanvaard” bevat de bestreden beslissing verder geen uitdrukkelijke motivering m.b.t. de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad merkt op dat het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 7 december 2010 heeft geoordeeld dat de voorgestelde kavel niet inpasbaar is in de ruimtelijke ordening van de plaats, overwegende dat langs de [REDACTED] alle loten uit de verkaveling werden bebouwd en verder richting [REDACTED] zich nog 4 zonevrije woningen situeren, maar dat verder kan worden gesteld dat het gaat om “een open en gaaf agrarisch landschap met veel weilanden en percelen voor akkerbouw en de aanwezigheid van een aantal landbouwbedrijven, o.a. een vleeskalverenbedrijf en een aantal zonevrije ééngezinswoningen”.

De stelling dat het hier gaat om een relatief open en gaaf agrarisch landschap wordt in de ogen van de Raad bevestigd door de stukken van het administratief dossier, met name de luchtfoto (met overdruk kadastrale percelen) van de bouwplaats en de omgeving en de afdruk van de digitale versie van het gewestplan (met overdruk kadastrale percelen). Op zicht van de stukken van het administratief dossier kan in de ogen van de Raad in alle redelijkheid niet worden gesteld dat de omgeving “geen agrarisch karakter meer heeft”.

De Raad merkt tenslotte nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar niet-gedateerd verslag heeft geadviseerd om het administratief beroep niet in te willigen en om de aanvraag te weigeren, waarin o.a. werd overwogen dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening omdat verdichting in het agrarisch gebied niet aanvaardbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt.

Gelet op het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. In de bestreden

beslissing wordt zelfs niet verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, laat staan dat het negatieve verslag op gemotiveerde wijze wordt weerlegd door de verwerende partij.

In de mate de hierboven geciteerde passage uit het bestreden besluit al kan worden beschouwd als een motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, dient de Raad vast te stellen dat de bestreden niet afdoende en niet zorgvuldig is gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De stelling van de tussenkomende partij dat de verwerende partij “rekening (heeft) gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, en met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”, is een loutere bewering die niet afdoende wordt ondersteund door de uitdrukkelijke motivering van de bestreden beslissing. De Raad kan enkel rekening houden met de motivering die in de bestreden beslissing is opgenomen en niet met een post factum motivering.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 17 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Pieter Jan VERVOORT