

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0299
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0451-A

Verzoekende partij	de heer Erik TIMMERMANS vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 11 januari 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 10 juli 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan Stefaan VAN DONGEN (hierna: de aanvrager) een vergunning onder voorwaarden tot wijziging van een verkavelingsvergunning verleend op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Terspautlosweg/ Sint-Annastraat 89, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 30g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 april 2019.

Verzoekende partij en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

3.
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 21 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning, in functie van het opdelen van lot 10 in twee loten 10A en 10B.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woonpark.

Het perceel ligt ook binnen een vergunde niet-vervallen verkaveling '235/FL/223' van 6 januari 1968.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 juli 2017 tot en met 18 augustus 2017, dient verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 30 maart 2017 voorwaardelijk gunstig:

"Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager voor het realiseren van de verkaveling een te ontbossen oppervlakte voorziet van 331 m², dit voor woningbouw.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met gemengd loofhout, bestaande uit es, esdoorn, Robinia, meidoorn, vlier,...

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 331 m².

...

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd (maar aangepast) compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

...

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

Gezien de ontbossing verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften, kan de voorgestelde ontbossing gedoogd worden. Gelet op de ruimtelijke bestemming is er buiten het gegeven van goed- of afkeuring van het boscompensatievoorstel en beoordeling van de eigenlijke ontbossing geen verdere adviesvereiste aan ons agentschap."

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 10 juli 2017 een vergunning onder voorwaarden:

"Openbaar onderzoek

... - De schending van de stedenbouwkundige voorschriften voor woonparken: Dit bezwaar wordt als volgt weerlegd: ... In woonparken wordt gestreefd naar een woningdichtheid tussen 5 á 10 woningen per ha, namelijk per eengezinswoning dient de kaveloppervlakte 10 á 20a te bedragen. De betrokken kavel heeft een oppervlakte van 10a21ca en de kavel met de bestaande woning heeft nog een oppervlakte van 14a24ca en voldoet hiermee aan de voorschriften van woonparken.

- Het verdwijnen van het groen: Dit bezwaar wordt deels gevolgd: Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Het Agentschap Natuur en Bos verleent een voorwaardelijk gunstig advies en voorziet in een boscompensatie. De interne dienst groen legt op om bijkomend 2 hoogstammen per perceel aan te planten.

- De tuinzone is strijdig met de bestemmingsvoorschriften: Dit bezwaar wordt als volgt weerlegd: Zie advies Agentschap Natuur en Bos.

...

Ingewonnen adviezen

Advies Gemeentelijke dienst WEB, afdeling groen Wij kunnen ons akkoord verklaren met het voorstel van het Agentschap Natuur en Bos (ANB). Bijkomend in de voortuinstrook telkens 2 inheemse hoogstammige loofbomen ...

Advies milieu Om het woonparkgebied niet te laten evolueren tot een residentieel woongebied dient extra aandacht besteed te worden aan het groen karakter van het volledig te verkavelen gebied. Naast de voorwaarden van 2 inheemse hoogstammige loofbomen per perceel van de 2 nieuwe kavels dient de overige ruimte op uitzondering van 10% van de perceelsoppervlakte aangelegd te worden met hoogstammig groen. Als aanzet tot de realisatie hiervan wordt voorgesteld om ook bijkomend per kavel 4 inheemse hoogstammige loofbomen te planten. Het volledig groenplan dient aan de gemeente bezorgd te worden en dient integraal deel uit te maken van elke stedenbouwkundige vergunning in de toekomst.

Advies Agentschap voor Natuur en Bos Buitendienst Vlaams Brabant d.d. 30/03/2017: ...

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

... Het ingediende project stemt overeen met de planologische voorschriften ... i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. ... De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen ... is van toepassing op de aanvraag. Het voorgelegde ontwerp voldoet aan de omzendbrief ...

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

... Het voorgelegd ontwerp voorziet de opsplitsing van lot 10 van de verkaveling ... in twee kavels ... Op lot 10a bevindt een woning in open bebouwing, met behoud van alle van kracht zijnde voorschriften. Lot 10a heeft een oppervlakte van 14a24ca ... Lot 10b is voorzien voor de oprichting van een eengezinswoning in open bebouwing met toepassing van nieuwe voorschriften. Lot 10b heeft een oppervlakte van 10a21ca ... De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing. ...

...

De aanvraag is stedenbouwkundig verantwoord. De voorgelegde wijziging voldoet aan de normen van woonpark en brengt de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang.

BIJGEVOLG ...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning tot verkavelingswijziging af ... mits naleving van de voorgestelde/aangepaste en onderstaande voorwaarden:

1. Naleving van de stedenbouwkundige voorschriften op plan, bijgevoegd en onderstaand.
2. Naleving van de voorwaarden vermeld in het advies d.d. 30 maart 2017 van het Agentschap Natuur en Bos ...

Algemene opmerking woonparkgebieden: ... In overeenstemming met de ruimtelijke bestemming dient het niet-bebouwbare gedeelte aangelegd te worden met hoogstammig groen (de aanwezige bomen moeten 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 aangevraagde ontbossing houdt niet automatisch in dat alle hoogstammige bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden. Hierbij mag deze zone gevormd worden tot tuin, mits het behoud en/of (her)aanplanting van hoogstammige bomen. Deze bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin. Er bestaat zodoende geen enkele tegenstrijdigheid tussen enerzijds de ontbossing en anderzijds de voorschriften van het woonparkgebied. Het is aan de vergunningverlenende instantie om te bepalen welke bomen er behouden en/of aangeplant moeten worden om te voldoen aan de bestemmingsvoorschriften.

...

4. Naleving van de voorwaarden vermeld in het advies van de gemeentelijke dienst werken in eigen beheer ... en de voorwaarden vanwege milieu ...: Bijkomend per perceel telkens 6 inheemse hoogstammige loofbomen ... aan te planten.

5. Het nieuwe lot dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een beplantingsplan toe te voegen, dit maakt integraal deel uit van de beslissing. De bestaande bomen in de voortuinstrook dienen maximaal bewaard te worden.

6. De toekomstige bouwaanvraag voor het perceel langsheen de Terspautlosweg een groenen beplantingsplan integraal deel uitmaakt van deze bouwaanvraag ... O.a. de huidige aanwezige hoogstammige bomen worden hierop aangeduid. De bestaande hoogstammige bomen in de voortuinstrook moeten maximaal bewaard worden. De eventuele te verwijderen hoogstammige bo(o)m(en), indien meer dan 2, in de voortuinstrook, bijvoorbeeld om een minimale inrit op het perceel mogelijk te maken, moeten, bijkomend op voorwaarde van punt 4, op het eigen terrein gecompenseerd worden door heraanplant van nieuwe hoogstammige bomen (aan te planten in het eerste plantseizoen volgend op het eindigen van de ruwbouw)".

...

4.

Tegen die beslissing tekent verzoekende partij op 17 augustus 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 november 2017 om het beroep niet in te willigen en de vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 november 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 11 januari 2018 ongegrond en verleent zij een vergunning onder voorwaarden, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

"5.7 Beoordeling

... c) Volgens het gewestplan ... is het goed gelegen in een woonparkgebied. 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 zijn van kracht. Het opdelen van een kavel is echter niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied. Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling ... bestaande uit twaalf kavels.

d) Het perceel is gelegen in een woonpark in Overijse, op een plaats waar verdichting niet gewenst is. Het is echter niet omdat een bestaand perceel opgesplitst wordt, dat dit automatisch tot een verdichting leidt. Het huidige perceel heeft een oppervlakte van 24a 45ca. Na de verdeling bedragen de oppervlaktes van de kavels 10a 21ca en 14a 24ca, wat nog steeds ruim is en voldoet aan de minimale oppervlakenormen die gelden in woonparken. Er zijn in het voorliggende woonpark ook veel percelen waarvan de oppervlakte rond de 10 are schommelt en er zijn meerdere percelen kleiner dan 10 are. Wel is het zo dat de oppervlakte van de terreinen binnen de verkaveling variëren van 17a 40ca tot 35a 90ca. Het in stand houden van percelen van deze grootte-orde is niet iets wat vandaag nog absoluut dient nagestreefd worden, temeer er in de omgeving ook kleinere kavels voorkomen. De aanvraag dient eerder gekaderd te worden in het optimaal aanwenden van schaarse grond en zuiniger ruimtegebruik.

...

e) De verkaveling is dus principieel aanvaardbaar. ... Wel is het zo dat er nog enkele aanpassingen dienen te gebeuren, gelet op de ligging in een woonpark. Voor het voorste gedeelte van de kavel werd een ontbossing aangevraagd en goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos. Toch is het belangrijk om het groene karakter van een woonpark te bewaren, onder meer door zoveel mogelijk hoogstammige bomen te behouden en aan te planten. De voorziene zijdelingse bouwvrije stroken van 4,00m zijn hiervoor te smal. Daarom zal worden opgelegd om deze te verbreden naar minimaal 5,00m zodat een aanplanting mogelijk is. De bouwzone versmalt dan naar 10m, wat nog steeds ruim voldoende is.

De bomen in de voortuinstrook dienen behouden te blijven. Bij het ontwerp van de woning zal er rekening gehouden moeten worden met de positie van de bomen om bijvoorbeeld de inrit te voorzien. De breedte van de inrit wordt vastgelegd op maximum 3,50m zodat de talud minimaal doorbroken wordt. Het vooropstellen van het behoud van deze bomen is geen strijdigheid met de goedgekeurde ontbossing. In het advies van ANB wordt immers vermeld dat de ontbossing niet automatisch betekent dat alle hoogstammige bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden.

f) Voor het overige dienen er ook enkele verfijningen worden aangebracht aan de voorgestelde voorschriften. ... Het niet-bebouwde gedeelte kan ... niet volledig ingericht worden als tuin maar dient volgens het bestemmingsvoorschrift van het gewestplan aangelegd te worden met hoogstammig groen. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

...

De overwegingen in acht genomen kan de aanvraag kan in aanmerking komen voor vergunning om volgende redenen:

- er zijn veel percelen binnen het woonpark die van dezelfde grootte-orde; de kavels binnen de verkaveling zijn dan wel groter maar het in stand houden van dergelijke percelen zou ingaan tegen een verantwoord gebruik van grond;*
- mits enkele kleinere aanpassingen aan het plan en de voorschriften integreert de aanvraag zich de in de omgeving inzake de inplanting, de typologie en het visueel-vormelijke aspect;*
- het breder maken van de zijdelingse bouwvrije stroken en het behoud van de bomen in de voortuinstrook leiden er toe dat het perceel kan voldoen aan de bestemming van het woonpark;*
- de aanvraag veroorzaakt geen hinder die de te verwachten hinder in het betrokken gebied overstijgt.*

BESLUIT

... De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de bomen in de voortuin, aangeduid op het inplantingsplan, dienen behouden te blijven; ...*
- het advies en het aangepaste boscompensatievoorstel met betrekking tot de aangevraagde ontbossing van het Agentschap voor Natuur en Bos van 30 maart 2017 dienen te worden nageleefd;*
- de volgende voorwaarde uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 10 juli 2017 wordt nageleefd: per perceel dienen 6 inheemse hoogstammige loofbomen aangeplant te worden;*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.2.19, 4.3.1 en 4.7.21 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 6.1.2.1.1 Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het legaliteits- en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende gewestplanbestemming 'woonpark'.

In een eerste onderdeel benadrukt zij dat de bestemmingsvoorschriften vereisen dat de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Zij stelt dat de bestreden beslissing geen toetsing omvat van de verhouding groene ruimten en bebouwde oppervlakte op zowel het nieuwe onbebouwde lot als op het resterende deel van het oorspronkelijk bebouwde lot, zodat verwerende partij niet heeft onderzocht of de gevraagde wijziging van de verkaveling *“een zodanige invloed heeft op de verhouding groene ruimten en bebouwde oppervlakte dat niet meer kan gesproken worden van een verhoudingsgewijs grote oppervlakte groene ruimte”*. Zij wijst op de vaststelling dat er door de bestreden beslissing *“een bebouwingsmogelijkheid wordt gecreëerd op het enige resterende groenelement van het bestaande, bebouwde en op te splitsen lot, waardoor er geen groen meer zal zijn op de loten”*. Zij meent dat *“het groene karakter – en vooral de afwezigheid ervan – van het bestaande lot ten onrechte volledig buiten beschouwing wordt gelaten”*, en benadrukt dat dit lot *“reeds weinig groen heeft en een ruime mate van bebouwing kent”*, waardoor *“de verdere afsplitsing de totale residentialisering van het resterende perceel zal impliceren”*.

In een tweede onderdeel stelt zij dat de opgelegde vergunningsvoorwaarden geen afbreuk doen aan het gebrekkig onderzoek van de verhouding groene ruimten en bebouwde oppervlakte. Zij meent dat de voorwaarden en de gewijzigde verkavelingsvoorschriften inzake het behoud en de aanplant van hoogstambomen onvoldoende precies zijn, en geen garantie bieden dat de groene ruimten op beide loten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte zullen beslaan. Zij stelt dat met name *“geenszins blijkt waar de bomen geplant dienen te worden, welke wasdom deze moeten hebben en behouden, of binnen welke periode deze aanplant dient te gebeuren”*, zodat de aanvrager deze voorwaarde vrij kan invullen. Zij benadrukt dat de voorwaarden inzake het behoud van de bomen in de voortuinstrook en inzake de minimale zijdelingse bouwvrije strook in functie van aanplant enkel betrekking hebben op het nieuwe lot. Zij meent dat er hierbij niet dienstig kan worden verwezen naar het gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, gezien dit enkel handelt over het compensatievoorstel en de voorziene ontbossing. Zij meent dat dezelfde vaststelling geldt voor de gewijzigde verkavelingsvoorschriften, die eveneens vaag zijn en een interpretatiemarge laten aan de aanvrager, en die bovendien toelaten dat het nieuwe lot wordt ingericht als tuin met terras, tuinberging en tuinpaden, opritten en andere verhardingen, op voorwaarde dat deze 'beperkt' zijn.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij stelt inzake het eerste onderdeel dat zij *“in de bestreden beslissing meermaals uitdrukkelijk benadrukt dat er voldoende groene ruimte bewaard dient te blijven”*, en dat *“zij wel degelijk heeft onderzocht of de opdeling in twee kavels niet tot te kleine kavels zou leiden, wat in strijd zou zijn met de bestemmingsvoorschriften (verhouding groene*

ruimte vs. bebouwde oppervlakte). Zij stelt tevens dat zij *“in de bestreden beslissing ook nog uitdrukkelijk bijkomende voorwaarden heeft gekoppeld en ook de verkavelingsvoorschriften lichtjes heeft gewijzigd, zodat er zeker voldoende groene ruime gewaarborgd zal blijven”*.

Zij betwist inzake het tweede onderdeel dat de voorwaarden en de gewijzigde verkavelingsvoorschriften te vaag zijn. Zij stelt dat daaruit duidelijk blijkt dat de zijdelingse bouwvrije stroken moeten worden verbreed zodat er hier zes hoogstammige loofbomen kunnen worden aangeplant, evenals dat de bestaande hoogstammige bomen maximaal moeten worden behouden, in het bijzonder in de voortuinstrook.

3

Verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota *“dat verwerende partij de verhouding tussen de bebouwde oppervlakten en de groene ruimte nergens in concreto is nagegaan”*, en dat *“het opleggen van voorwaarden niet impliceert dat verwerende partij”* dit wel heeft gedaan. Zij stelt dat het gegeven *“dat er voorschriften tot behoud van enig groen voor de nieuwe kavel worden voorzien, geen afbreuk doet aan het feit dat het enige nog resterend groenelement van het huidige perceel hoofdzakelijk zal worden gerooid en bebouwd”*. Zij herhaalt tevens dat de voorwaarden en de gewijzigde verkavelingsvoorschriften onvoldoende precies zijn, onder meer wat betreft de aanplant van hoogstambomen in de zijtuinstroken, gezien dit in het beschikkend gedeelte niet verplicht wordt opgelegd.

Beoordeling door de Raad

1.

Een vergunning dient overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO onder meer te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Een stedenbouwkundig voorschrift betreft overeenkomstig de definitie in artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO onder meer een reglementaire bepaling, opgenomen in een plan van aanleg. Verwerende partij dient dus op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan het geldende gewestplan, waarbij ze in beginsel niet kan worden vergund als ze daarmee strijdig is en er geen afwijking kan worden toegestaan.

2.

Het op te splitsen lot is in het geldende gewestplan bestemd als ‘woonpark’, zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist. Deze bestemming vormt een nadere aanwijzing van de bestemming ‘woongebied’, en vereist dat de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Verwerende partij diende dan ook concreet te onderzoeken en motiveren of de groene ruimten ‘op beide loten’ ook na de wijziging van de verkaveling een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, gezien deze vereiste voor ‘ieder deelperceel in het gebied’ afzonderlijk moet worden beoordeeld, en niet kan worden afgewenteld op andere percelen. Het toepasselijke artikel 6 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. de woningdichtheid: onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan: ...

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;”

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent, in het bijzonder wat betreft de vereiste oppervlakte aan groene ruimten, niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de

uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht 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 niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de redenen op te geven die verband houden met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften en waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

De aanvraag beoogt de opdeling van een lot in een verkaveling van 24a en 45ca, waarop een ééngezinswoning staat en waarvan het onbebouwde gedeelte hoofdzakelijk is ingericht als tuin. Het tuingedeelte dat grenst aan de Terspautlosweg is bebost en zou in functie van de aanvraag worden ontbost ten belope van 331 m². Door de aanvraag worden twee loten gecreëerd, met name een nieuw onbebouwd lot met een oppervlakte van 10a en 21ca dat grenst aan de Terspautlosweg, en een lot met de reeds bestaande woning met een oppervlakte van 14a en 24ca dat grenst aan de Sint-Annastraat.

In de bestreden beslissing wordt geen afdoende motivering opgenomen waaruit blijkt dat verwerende partij concreet onderzocht of de aanvraag voldoet aan de vereiste dat de groene ruimten op beide loten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Er wordt enkel opgemerkt dat het ondanks de door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde ontbossing ter hoogte van het voorste gedeelte van het onbebouwde lot *“toch belangrijk is om het groene karakter van het woonpark te bewaren, onder meer door zoveel mogelijk hoogstammige bomen te behouden en aan te planten”*. In dit kader wordt opgelegd om op dit lot zijdelingse bouwvrije stroken te voorzien van minimum 5m, *“zodat een aanplanting mogelijk is”*. Tevens wordt als voorwaarde opgelegd dat *“de bomen in de voortuin, aangeduid op het inplantingsplan, dienen behouden te blijven”*, waarbij *“er bij het ontwerp van de woning rekening gehouden zal moeten worden met de positie van de bomen om bijvoorbeeld de inrit te voorzien”*, waarvan *“de breedte wordt vastgelegd op maximum 3,50m zodat de talud minimaal doorbroken wordt”*. Voorts worden de gevraagde verkavelingsvoorschriften voor het lot gewijzigd omdat *“het niet-bebouwde gedeelte niet volledig kan ingericht worden als tuin maar dient aangelegd te worden met hoogstammig groen”*, dat *“moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen”*. Tenslotte wordt als voorwaarde voor beide loten opgelegd dat er *“per perceel zes inheemse hoogstammige loofbomen dienen aangeplant te worden”*. Hieruit blijkt niet dat verwerende partij concreet onderzocht welke invloed de opdeling van het bestaande lot in twee loten heeft op de verhouding groene ruimten en bebouwde oppervlakte, en of de groene ruimten op beide loten nog een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Nochtans werden er hierover door verzoekende partij pertinente argumenten ontwikkeld in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en in haar administratief beroepschrift, zodat de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat verwerende partij haar beslissing terzake des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

4.

Ongeacht de vaststelling dat de vereiste van een verhoudingsgewijs grote oppervlakte aan groene ruimten voor geen van beide loten concreet wordt beoordeeld, hebben de opgelegde voorwaarden en aanpassingen aan de verkavelingsvoorschriften, die weliswaar gerelateerd zijn aan de groene ruimten op de loten, bovendien vooral betrekking op het behoud van de groene ruimten op het onbebouwde lot. Met uitzondering van de opgelegde aanplant van zes hoogstammige loofbomen

wordt daarbij dus abstractie gemaakt van de (resterende) groene ruimten op het bebouwde lot, waarop er volgens de plannen en de luchtfoto weinig groen aanwezig is (gezien de bestaande hoogstammige bomen zich vooral situeren ter hoogte van het onbebouwde lot). Het is overigens niet duidelijk welke bomen er in de voortuinstrook van het onbebouwde lot moeten worden behouden, gezien het administratief dossier geen gedetailleerde gegevens bevat over de bestaande hoogstammige bomen op het op te delen lot. Het is evenmin duidelijk aan welke criteria de aan te planten hoogstammige loofbomen moeten voldoen en waar ze moeten worden aangeplant, in het bijzonder op het bebouwde lot. Gezien de voorwaarden, met inbegrip van de aangepaste verkavelingsvoorschriften, tot doel hebben om de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften te waarborgen, bij gebreke waarvan de aanvraag niet kan worden vergund, mogen ze nochtans geen ruimte laten voor interpretatie.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Gelet op de beoordeling van het eerste middel dienen deze middelen niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij. Zij wordt ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De beslissing van verwerende partij van 11 januari 2018, waarbij aan Stefaan VAN DONGEN een vergunning onder voorwaarden tot wijziging van een verkavelingsvergunning wordt verleend op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Terspautlosweg/ Sint-Annastraat 89, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 30g, wordt vernietigd.
2. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep, begroot op het rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 november 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE