

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0609 van 26 augustus 2014  
in de zaak 1011/0405/A/8/0345

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jean VAN DEN BERGH  
kantoor houdende te 1700 DILBEEK, Kaudenaardestraat 13  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL, Wolstraat 56  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 10 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek van 7 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een terrein in twee kavels.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [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 behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 12 maart 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Wouter HAELEWYN heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

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

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de 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. FEITEN**

Op 1 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Linkebeek een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag betreft het splitsen van een perceel in twee kavels, waarvan één bebouwd is. Deze kavel wordt uit de verkaveling gesloten. De tweede kavel wordt bestemd voor een ééngezinswoning in open verband.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied.

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 12 maart 2010 tot en met 10 april 2010, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 3 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit, mits het gedeelte dat gelegen is in agrarisch gebied uit de verkaveling wordt gesloten.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek weigert op 7 juli 2010 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De verkavelingsaanvraag heeft betrekking op percelen die gelegen zijn langsheen de [REDACTED]. De aanvraag omvat een lot met een bestaande woning en het creëren van een nieuw bouwlot voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning. Het lot 1 met de bestaande woning wordt uit de verkaveling gesloten.*

*De aanvraag is gelegen in een doodlopende straat die overgaat in een voetweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een open woningbouw en grenst aan een agrarisch gebied. Op basis van het gewestplan werd op het plan van de aanvraag de begrenzing van de bestemmingszones opgetekend. Voor de inplanting van de bouwzone werd geen ruimte gelaten voor enige buffer tussen het woongebied en het agrarisch gebied. De aanvraag werd deels ingeplant in het agrarisch gebied en de bouwzone overschrijdt de grens van het woongebied en is bijgevolg niet conform met het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Het project veroorzaakt eveneens een overdreven hinder voor het ten noord-westen achtergelegen perceel door een inplanting op slechts 3 meter van de achter perceelsgrens en een te hoge bouwhoogte. De onjuiste informatie op de plannen met betrekking tot de voetweg en het hoekperceel met kadasternummer sectie C nr. 40 B geven een vertekend beeld van de aanvraag. Hierdoor geeft het plan aan dat de beide loten groter zijn dan de reële oppervlakte. Voor het lot 2 wordt hierdoor ook in de voorziene achteruitbouwstrook van 6.5 m. de breedte van de voetweg meegerekend.*

*Een deel van de tuinzone is gelegen in agrarisch gebied, volgens het advies van het departement Landbouw en visserij dient het gedeelte van de verkaveling dat gelegen is in agrarisch gebied, principieel volledig uit de verkaveling te worden gesloten en geschikt te blijven voor normaal agrarisch gebruik. Het voorstel heeft onvoldoende tuinzone binnen het woongebied waardoor er een onevenwicht ontstaat tussen de bouwzone en de tuinzone. Eveneens is de voetprint van de bouwzone niet in verhouding tot de woningen in de omgeving. De aanvraag heeft tot gevolg dat de bouwdichtheid in deze zone te hoog zal liggen. Op de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften werd geen aanduiding voor de inplanting van de bijgebouwen voorzien zodat op het plan ook in de strook van 3 meter achter de bouwzone nog een bijgebouw kan worden ingeplant. Alsook kan in de zone van de achtertuin in de bouwvrije stroken een garage of carport worden opgericht. Deze voorschriften betekenen een bijkomende verhoging van de bebouwde oppervlakte. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften geven ruimte voor een dubbelzinnige interpretatie en zijn ontoereikend. Samen met de behandelde bezwaren met betrekking tot de foutieve gegevens op de plannen, een verminderde bezonning van het naastgelegen perceel, de overdreven kroonlijsthoogte en de te grote bouwzone maken dat de ingediende aanvraag geen rekening houdt met de bestaande ruimtelijke toestand. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1., §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1, van de voornoemde codex wordt de vergunning geweigerd.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 12 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 november 2010 beslist de verwerende partij op 10 november 2010 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3. *Op de hoek van het terrein dat verkaveld wordt staat een woning in half open verband met gemene muur tegen de links aanpalende woning in de Kleiveldstraat. De woning bestaat uit twee delen die in een hoek staan ten opzichte van elkaar. De kavel met de woning erop wordt afgesplitst en uit de verkaveling gesloten. De tuinzone bevindt zich grotendeels voor de woning, op de hoek van de twee straten. De tuinzone achter de woning is 8.00 m diep. Deze kavel bevindt zich in woonzone volgens het gewestplan.*

4. *Kavel 2 bevindt zich gedeeltelijk binnen de 50.00m woonzone langs de Kleiveldstraat maar is gepland in functie van de zijstraat (Bankveld). Een deel van de nieuwe kavel is gelegen in agrarisch gebied. Het deel dat niet gelegen is in woonzone dient uit de verkaveling gesloten te worden. De bouwzone wordt gepland tot op de rand van het agrarisch gebied. Dit is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De tuinzone dient volledig binnen het woongebied te liggen en de afstand van de bebouwing tot het agrarisch gebied dient minimaal 3.00 m te bedragen. De oppervlakte voorzien voor bebouwing (250 m<sup>2</sup>) is overdreven in verhouding tot de tuinzone.*

5. *De Kleiveldstraat vormt een hoek van ongeveer 45° met Bankveld. Het achterste deel van het perceel (kavel 2) is gelegen achter de woningen van de Kleiveldstraat. Dit deel van het perceel is volgens het plan 21.50 m diep. Bij de verkavelingsvergunning (1977) voor de drie percelen aan de overzijde van Bankveld werd vrijwillige grondafstand gedaan voor de verbreding van de voetweg. Op het voorliggende verkavelingsplan wordt voorgesteld alsof de breedte van deze straat deel uitmaakt van het te verkavelen perceel, wat onjuist is. Door de onjuiste weergave van de perceelsgrenzen is de kavel kleiner dan vooropgesteld op het plan. De perceelsdiepte bedraagt minder dan 18.00 m. Dit is onvoldoende om de woning in open verband op te richten.*

*De voortuinstrook bedraagt in werkelijkheid geen 6.50 m zoals op het plan staat maar wel maximaal 3.00 m op eigen terrein. De inplanting kort tegen de rooilijn stemt niet overeen met de inplanting van de woningen aan de overzijde van de straat en met de goede ordening van de omgeving.*

*De bouwdiepte van de bouwzone op kavel 2 bedraagt 11.86 m en de afstand tot de achterste perceelgrens bedraagt slechts 3.00m. Door de te korte afstand tot de tuinzone van de aanpalende percelen komt de privacy en de bezonning in de tuin in het gedrang. De afstand tot de achterste perceelsgrens dient voor achterliggende percelen minimaal 10.00 m te bedragen.*

*De verkavelingsvoorschriften maken het mogelijk een woning met twee bouwlagen (8.00m kroonlijsthoogte) en dak op te richten. Hierdoor zal de hinder in de aanpalende percelen nog groter worden.*

6. *Volgens de voorschriften is het mogelijk om achter de bouwzone nog een bijgebouw op te richten van maximaal 50m<sup>2</sup> als uitbreiding van de woning. Daarnaast kan er ook nog een tuinberging van 6 m<sup>2</sup> opgericht worden. Gelet op de beperkte tuinzone binnen*

*het woongebied is het oprichten van bijgebouwen met deze oppervlakte niet aanvaardbaar.*

#### *Conclusie*

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het deel van het perceel gelegen in agrarisch gebied dient uit de verkaveling gesloten; de perceelsoppervlakte gelegen binnen het woongebied is onvoldoende groot; de oppervlakte van de bouwzone is overdreven in verhouding tot de tuin;*
- de perceelsgrenzen worden onjuist weergegeven op het verkavelingsplan; de werkelijke perceelsdiepte is te klein om een woning in open verband op te richten; de tuinzone is onvoldoende diep;*
- de privacy en bezonning in de aanpalende tuin komt in het gedrang door het volume van de geplande woning en de inplanting te kort tegen de perceelsgrenzen.*

*...*

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 met een aangetekend schrijven van 24 november 2010 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep tot vernietiging, ingediend bij aangetekend schrijven van 21 december 2010 is tijdig.

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

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de verkavelingsvergunning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing en beschikken dus overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

##### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

1.

De registratie van een verzoekschrift belet niet dat het beroep tot vernietiging toch onontvankelijk is wanneer de in het verzoekschrift vermelde *grieven* inhoudelijk niet beschouwd kunnen worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen volgens de verzoekende partijen geschonden worden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift uitdrukkelijk de “*redenen*” bekritiseren op basis waarvan de bestreden beslissing werd genomen. Zij stellen vooreerst omtrent de argumentering van de verwerende partij in het bestreden besluit dat de ingediende plannen foutieve gegevens bevatten met betrekking tot de voetweg, dat deze niet in overeenstemming zou zijn met de gegevens van het kadaster en van de door hen aangestelde landmeter. Vervolgens stellen zij dat “*de Gemeente*” de ingediende plannen en het gewestplan “*louter eenzijdig*” zou hebben geïnterpreteerd met betrekking tot de grens tussen woongebied en agrarisch gebied.

De Raad stelt derhalve vast dat uit de samenlezing van het, weliswaar onsamenhangend geformuleerd, verzoekschrift met de bestreden beslissing niet anders kan begrepen worden als een schending van de materiële motiveringsplicht.

Uit het verweer van de verwerende partij, waar zij in ondergeschikte orde antwoordt op deze argumenten van de verzoekende partij, blijkt duidelijk dat zij het verzoekschrift ook in die zin geïnterpreteerd heeft. Evenmin heeft de door de verwerende partij opgeworpen exceptie de verzoekende partijen verhinderd om een repliek te formuleren.

#### **D. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

1.

Naast de vernietiging van de bestreden beslissing vorderen de verzoekende partijen tevens „*de verkavelingsvergunning voor [REDACTED] af te leveren*”.

Uit artikel 4.8.3, §1 VCRO volgt dat de Raad een bestreden beslissing kan vernietigen en dat hij de verwerende partij kan bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen een bepaalde termijn.

De Raad heeft immers als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

2.

In het tweede middelonderdeel van het enige middel stellen de verzoekende partijen dat “*de Gemeente*” de ingediende plannen en het gewestplan “*louter eenzijdig*” zou hebben geïnterpreteerd met betrekking tot de grens tussen woongebied en agrarisch gebied.

De verwerende partij antwoordt hierop dat gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, de opmerkingen van de verzoekende partijen irrelevant zijn.

De Raad meent dat de woorden “*de Gemeente*” in het verzoekschrift dienen te worden gelezen als “*de vergunningverlenende overheden*”. Uit het geheel van de bewoordingen van het verzoekschrift, kan immers worden afgeleid dat niet alleen het college van burgemeester en schepenen wordt bedoeld, doch eveneens de verwerende partij. De Raad stelt derhalve vast dat het beroep van de verzoekende partijen gericht is tegen zowel de beslissing van 7 juli 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek als tegen de beslissing van 10 november 2010 van de verwerende partij.

Conform artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO dient de Raad zich als administratief rechtscollege uit te spreken over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van 7 juli 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek kan evenwel niet worden beschouwd als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen.

Het beroep, in zoverre het is gericht tegen de beslissing van 7 juli 2010, is daarom onontvankelijk. Het voorwerp van het voorliggende beroep dient derhalve noodzakelijk beperkt te worden tot de beslissing van 10 november 2010.

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

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de materiële motiveringsplicht.

In een eerste middelonderdeel stellen zij omtrent de argumentering van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de ingediende plannen foutieve gegevens bevatten met betrekking tot het statuut en de ligging van de voetweg, dat deze niet in overeenstemming is met de gegevens van het kadaster en van de door hen aangestelde landmeter. Uit deze gegevens, evenals uit de door hen voorgelegde foto's, zou blijken dat "Bankveld" wel degelijk kan worden aanzien als een, weliswaar onrechtmatig verbrede, volwaardig uitgeruste en geasfalteerde weg. Derhalve zou "*de te respecteren afstand*" geen 10 meter zijn.

In een tweede middelonderdeel stelt zij dat "*de Gemeente*" de ingediende plannen en het gewestplan "*louter eenzijdig*" zou hebben geïnterpreteerd met betrekking tot de grens tussen woongebied en agrarisch gebied.

De verwerende partij antwoordt hier vooreerst op dat de verzoekende partijen geen bewijsstukken voorleggen van hun beweringen en dat het statuut van "buurtweg", "voetweg" of "gemeenteweg" geen invloed heeft op de breedte of eigendom of het gebruik ervan. Tot slot stelt zij dat de verzoekende partijen niet betwisten dat bij de verkavelingsvergunning van 1977 voor de drie percelen aan de overzijde van Bankveld vrijwillige grondafstand werd gedaan voor de verbreding van de voetweg.

Met betrekking tot de interpretatie van de gewestplannen, stelt zij dat de bevoegdheid om de aanvragen te beoordelen decretaal werd toegekend aan bepaalde organen van het actief bestuur en dat niet wordt aangetoond dat deze beoordeling technisch de toets van de redelijkheid niet zou kunnen doorstaan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Vooreerst stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift stellen dat uit het feit dat hun perceel wel degelijk zou grenzen aan een volwaardige uitgeruste en openbare weg, namelijk de Bankweg, noodzakelijkerwijze zou volgen dat "*de te respecteren afstand*" geen 10 meter zou bedragen.

Hieruit blijkt dat de verzoekende partijen er, verkeerdelijk, van uitgaan dat het feit of het perceel al dan niet grenst aan een volwaardig uitgeruste weg, in het bestreden besluit gekoppeld wordt aan de te respecteren afstand ten aanzien van de achterliggende percelen.

Dit is niet het geval. In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de te respecteren afstand ten aanzien van de achterliggende percelen immers het volgende gesteld:

*“De bouwdiepte van de bouwzone op kavel 2 bedraagt 11.86 m en de afstand tot de achterste perceelgrens bedraagt slechts 3.00m. Door de te korte afstand tot de tuinzone van de aanpalende percelen komt de privacy en de bezonning in de tuin in het gedrang. De afstand tot de achterste perceelsgrens dient voor achterliggende percelen minimaal 10.00 m te bedragen.”*

De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing dan ook geen enkele koppeling tussen enerzijds het feit of het perceel al dan niet grenst aan een volwaardig uitgeruste weg en anderzijds de te respecteren afstand ten aanzien van de achterliggende percelen. Deze achterliggende percelen grenzen overigens ook helemaal niet aan de Bankweg, doch wel aan de Kleiveldstraat.

Het eerste middelonderdeel gaat dan ook uit van een verkeerde veronderstelling en mist derhalve feitelijke grondslag.

2.

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

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden, stelt de Raad vast dat de verwerende partij wel degelijk is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en interpretatie met betrekking tot de gewestplanbestemming van het kwestieus perceel. Er kan ter zake worden verwezen naar de door haarzelf ingediende plannen bij de verkavelingsaanvraag, en in het bijzonder het verkavelingsplan op schaal 1/500, waaruit blijkt dat het perceel zich gedeeltelijk, namelijk binnen de grens van 50 meter vanaf de Kleiveldstraat, binnen het woongebied bevindt en gedeeltelijk, namelijk vanaf dezelfde grens, binnen het agrarisch gebied.

Het tweede middelonderdeel is ongegrond.



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

1. Het beroep is onontvankelijk in zoverre het is gericht tegen de beslissing van 7 juli 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek.
2. Het beroep is voor het overige ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Wouter HAELEWYN,        voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Wouter HAELEWYN