

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0480 van 18 augustus 2015  
in de zaak 2010/0238/A/3/0221

*In zake:*

■■■■■

vertegenwoordigd door:  
de heer Roger VRINDTS

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 februari 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 31 augustus 2009 gedeeltelijk ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend.

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 een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

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

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Schepen [REDACTED] die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Thomas RYCKALTS 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 3 april 2010 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 mei 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

### **IV. FEITEN**

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

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

Op 31 oktober 2005 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op lot 1. Deze is op het ogenblik van de bestreden beslissing in opbouw.

Op 27 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van eengezinswoning naar meergezinswoning voor de kavels 1 en 2.

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

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 24 oktober 1977 voor wat lot 2 betreft.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 mei 2009 tot en met 16 juni 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij verleent op 13 juli 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Argumentatie*

- *De voorliggende aanvraag voorziet in het wijzigen van de bestemming van de kavels 1 en 2 van eengezinswoning naar meergezinswoning. De kavel 2 is bebouwd met de eengezinswoning [REDACTED], de eengezinswoning op de kavel 1 (= [REDACTED]) is momenteel nog in opbouw.*
- *De voorliggende aanvraag is gelegen langs de gemeenteweg [REDACTED], die vrijwel volledig gekenmerkt wordt door eengezinswoningen.*
- *Zowel in de nabije omgeving als de ruimere omgeving zijn geen appartementgebouwen aanwezig. Er kan derhalve gesteld worden dat de bestemming appartementsgebouw vreemd is aan de omgeving.*
- *De vereiste basisvoorzieningen (bakker, ...) bevinden zich niet op wandelafstand van het aanvraagperceel.*
- *De aanvraag is bijgevolg niet integreerbaar in de omgeving en onaanvaardbaar.*
- *De aanvraager is eigenaar van beide kavels.*
- *De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.*
- *De voorliggende weg is voldoende uitgerust.*
- *Gezien de aanvraag niet gelegen is in recent overstroomd gebied of overstromingsgebied kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 augustus 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente [REDACTED] aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn ongunstige beoordeling d.d. 13,7,2009.*

*Wat betreft de gevraagde wijziging van kavel 1 is de aanvraag zonder voorwerp. Er werd op 31.01.2005 immers een PV van verval afgeleverd voor de kavels 1, 3 en 4.*

...”

De verzoekende partij weigert op 31 augustus 2009 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en herneemt de overwegingen van haar ongunstig advies van 13 juli 2009.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 21 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2009 om dit beroep zonder voorwerp te verklaren voor lot 1 en niet in te willigen voor lot 2, en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Kavel 1 werd d.m.v. een PV d.d. 31.01.2005 vervallen verklaard. De aanvraag is voor lot 1 bijgevolg zonder voorwerp. Wanneer men hier een meergezinswoning wenst op te richten, dient dit te gebeuren door het indienen van een bouwaanvraag.

Voor kavel 2 werd in 1977 een bouwvergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. Op basis van de luchtfoto en het kadasterplan blijkt er eveneens een groot bijgebouw aanwezig te zijn op het perceel, waarvoor geen vergunning bekend is. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening en het voeren van een degelijk beleid is het niet wenselijk nieuwe vergunningen te verlenen, indien er onvergunde constructies op betreffend perceel aanwezig aan. Het bijgebouw dient eerst geregulariseerd te worden (of afgebroken) alvorens nieuwe aanvragen behandeld kunnen worden.

In ondergeschikte orde kan vermeld worden dat een eventuele nieuwe aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning rekening dient te houden met het algemeen principe dat er voor meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien dient te worden.

Indien de aanvrager een tweewoonst wenst op te richten (hetgeen in casu het geval is) kan dit specifiek als bestemming opgegeven worden (en niet meergezinswoning), zodat de ruimtelijke impact correct beoordeeld kan worden.

...

**Algemene conclusie:**

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

Lot 1: De aanvraag is voor lot 1 vervallen verklaard (PV d.d. 31.01.2005) en bijgevolg zonder voorwerp.

Lot 2: Lot 2 is reeds bebouwd. Er staat een groot bijgebouw in de zone voor binnenplaatsen en tuinen, waarvoor geen vergunning bekend is. Dit dient eerst geregulariseerd te worden.

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

...

Na de hoorzitting van 15 december 2009 beslist de verwerende partij op 17 december 2009 om het beroep zonder voorwerp te verklaren voor lot 1 en voorwaardelijk in te willigen voor lot 2, en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarde. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

“1. Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied voor de eerste 50m en achterliggend in natuurgebied.

...

2. De aanvraag betreft het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De wijziging heeft betrekking op het veranderen van de bestemming van eengezinswoning naar meergezinswoning voor de kavels 1 en 2.

Kavel 1 werd d.m.v. een PV d.d. 31.01.2005 vervallen verklaard. De aanvraag is voor lot 1 bijgevolg zonder voorwerp. Wanneer men hier een meergezinswoning wenst op te richten, dient dit te gebeuren door het indienen van een bouwaanvraag.

Voor kavel 2 werd in 1977 een bouwvergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. Op basis van de luchtfoto en het kadasterplan blijkt er eveneens een groot bijgebouw aanwezig te zijn op het perceel, waarvoor geen vergunning bekend is.

De aanvrager wenst een tweewoonst op te richten. Deputatie is van oordeel dat een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar is, op voorwaarde dat het bijgebouw gesloopt wordt.

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

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

#### **Algemene conclusie**

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen voor lot 2.***

*De aanvraag is voor lot 1 vervallen verklaard (PV d.d. 31.01.2005) en bijgevolg zonder voorwerp.*

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard voor lot 2, op voorwaarde dat het bijgebouw gesloopt wordt.***

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 15 maart 2010 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2010 houdende verlening van een vergunning onder voorwaarden voor het verkavelen van een grond in twee loten bestemd voor vrijstaande meergezinswoningen. Deze aanvraag betreft de kavels 3 en 4. Vermeld beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0275/A/3/0254.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

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

“ ...

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

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

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

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

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

*...*

2.

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

*Beoordeling door de Raad*

1.

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

In het verzoekschrift wordt met name gesteld dat de verwerende partij niet zonder meer een vergunning kon verlenen voor een meergezinswoning, nadat zij in haar overwegingen had gesteld dat zij een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar acht. De verzoekende partij licht hierbij toe in welke zin een meergezinswoning volgens haar beduidend een verschillende inhoud en impact heeft dan een loutere tweewoonst. Daarnaast werpt de verzoekende partij op dat de verwerende partij, in tegenstelling tot zichzelf, de aanvraag niet getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek aan de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

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

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

2.

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

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

### Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

*Uit het bovenstaande blijkt dat de motivering van de beslissing van de Deputatie noch afdoende, noch deugdelijk is. De ingeroepen redenen verantwoorden immers de beslissing niet. Terwijl de deputatie in haar beoordeling motiveert dat een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar is, verleent zij vergunning voor een bestemmingswijziging naar meergezinswoning. Het begrip meergezinswoning heeft een ruimere betekenis dan het begrip tweewoonst. Het onderscheid tussen beide heeft ingrijpende implicaties op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw. In de motivatie van het besluit van de Deputatie wordt een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar geacht, in plaats van de gevraagde meergezinswoning, wat het voorwerp van de aanvraag was.*

*De Deputatie stelt dat een tweewoonst in casu aanvaardbaar zou zijn, doch motiveert niet dat een meergezinswoning waarbij meer dan twee woonegelegenheden zouden worden voorzien in casu aanvaardbaar is.*

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

*De deputatie had immers, indien zij van oordeel was dat een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar is, de aanvraag voor meergezinswoning, slechts mogen vergunnen onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een tweewoonst en niet van een meergezinswoning. Een meergezinswoning kan immers meer dan twee woonegelegenheden omvatten. De beslissing van de Deputatie houdt een vrijgeleide in voor de aanvrager waardoor deze op het aanvraagperceel een meergezinswoning kan oprichten met meer dan twee woonegelegenheden. De ruimtelijke impact van een meergezinswoning met meer dan twee woonegelegenheden is echter veel groter dan de ruimtelijke impact van een tweewoonst. Een duidelijk voorbeeld hiervan is o.a. de impact op het vlak van mobiliteit. De beslissing van de Deputatie houdt geen beoordeling in van een meergezinswoning waarbij meer dan twee woonegelegenheden zouden worden voorzien op het perceel. Nochtans heeft dit een grote invloed op de ruimtelijke draagkracht van het perceel.*

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

*Het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] bracht met betrekking tot de aanvraag tot verkavelingswijziging een ongunstig advies uit op 13 juli 2009 omwille van het feit dat er in de nabije omgeving geen appartementsgebouwen aanwezig zijn en dat deze derhalve vreemd zijn aan de omgeving, alsook omwille van het feit dat de vereiste basisvoorzieningen ontbreken. Het college oordeelde dat de aanvraag bijgevolg niet integreerbaar is in de omgeving en onaanvaardbaar is.*

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

*Het feit dat er nog meergezinswoningen in de kern van [REDACTED] aanwezig zijn, is geen voldoende argument om te stellen dat er ook op dit perceel meergezinswoningen moeten kunnen. Deze meergezinswoningen zijn opgericht in de eigenlijke kern met de nodige aandacht in functie van inpasbaarheid in de omgeving en de woonkwaliteit van het project zelf en van de aanpalende percelen. Het perceel in casu is gelegen langs de [REDACTED] zijnde een verbindingsstraat tussen de kern van [REDACTED]. Deze verbindingsstraat is de ontsluitingsroute voor vrachtwagens vanuit de industriezone [REDACTED] en is dus een drukke en belangrijke verkeersader.*

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

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

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

*Met de beslissing van de deputatie wordt de toelating verleend voor een tweewoonst op voorwaarde dat het groot bijgebouw wordt gesloopt. De verkavelingswijziging werd gevraagd voor het wijzigen van eengezinswoning naar meergezinswoning, zonder verdere bepaling. Het feit dat een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar is mits sloping van het bijgebouw wordt vermeld in de argumentatie van de deputatie. In het deputatiebesluit wordt er terug meergezinswoning vermeld, waardoor een meergezinswoning zonder beperking van het aantal woongelegenheden mogelijk wordt.*

*De visie van het college om op het perceel in casu een meergezinswoning of te wijzen had niet zozeer betrekking op het aantal woongelegenheden, maar op de meergezinswoning*



*op zich aangezien hierdoor een of meerdere woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden op de eerste verdieping, wat een totaal andere beleving naar de omgeving toe tot gevolg heeft.*

*Tenslotte houdt de deputatie bij haar beslissing onvoldoende rekening met de kenmerken van de kern en de categorisering van de gemeente. Uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Antwerpen volgt dat de gemeente [REDACTED] een buitengebiedgemeente is. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan [REDACTED] (goedgekeurd dd. 21 september 2006) wordt een dichtheid van 15 woningen per ha vastgesteld. Dit is een streefcijfer, dat in de gemeente moet gerealiseerd worden. [REDACTED] is evenwel een gewoon dorp en geen hoofddorp in de gemeente. De verdichting van het aantal woongelegenheden moet bij voorkeur gebeuren in de hoofddorpen en niet in de gewone dorpen en moet ruimtelijk inpasbaar en verantwoord zijn. Indien in de gewone dorpen meergezinswoningen warden toegelaten, dient dit in de eigenlijke kern te zijn, in de woonstraten en niet aan een uitloper van de kern zoals de [REDACTED].*

*Er dient dan ook geconcludeerd te warden dat een meergezinswoning op dit specifiek perceel ruimtelijk niet verantwoord is aangezien de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden van dit perceel, gelegen aan de rand van de kern waar er gestreefd wordt naar ontlichting in plaats van verdichting.*

*...*

2.

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

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Overwegende dat verzoekende partij kennelijk een probleem heeft met het feit dat de deputatie in haar beoordeling motiveert dat een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar is, maar in haar besluit een vergunning verleent voor het oprichten van een "meergezinswoning";*

*Dat vooreerst dient gewezen op het feit dat het altijd de bedoeling is geweest van verzoekende partij in tussenkomst om een tweewoonst op te richten, meer concreet om de bestaande eengezinswoningen op te splitsen in twee woongelegenheden; Dat de tussenkomende partij dit ook meermaals in de loop van de procedure toelicht, zoals ook blijkt uit de besreden beslissing d. 18 februari 2010;*

*Dat de bestaande woningen voldoende ruim zijn om er twee woongelegenheden in onder te brengen;*

*Dat daarbij het bouwvolume hetzelfde zal blijven; dat enkel de woning zal opgesplitst en aangepast worden; dat dergelijke tweegezinswoning nooit de ruimtelijke draagkracht kan verhogen nu zij geen verandering teweeg brengt in de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid of enig visueel-vormelijke element in verband met de thans vergunde eengezinswoningen;*

*Dat de onderhavige aanvaag conform is met de bepalingen van artikel 4.3.1., §2 VCRO, zoals werd aangegeven in de bestreden beslissing;*

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

*Dat de aanvrager dan ook niet anders kon dan een aanvraag te richten tot de gemeente tot wijziging van de verkavelingsvergunning om een verandering van de bestemming naar een meergezinswoning mogelijk te maken;*

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

*Dat door het aanvaarden van de wijziging van de verkavelingsvergunning, de deputatie aanvrager zeker geen vrijgeleide geeft voor de oprichting van een ruime meergezinswoning; dat de verwijzing van de deputatie naar de aanvaardbaarheid van een tweegezinswoning een duidelijk signaal is van de deputatie aan de tussenkomende partij dat enkel een tweegezinswoning bij een toekomstige stedenbouwkundige aanvraag aanvaard zal worden;*

*Dat mocht de deputatie in het kader van huidige aanvraag expliciet een wijziging van de verkavelingsvergunning verlenen tot de oprichting van een tweegezinswoning, dan zou zij aan machtsafwending doen;*

*Dat de premisse van het enige middel van verzoekster met andere woorden totaal verkeerd is; dat het verlenen van een wijziging van de bestemming tot een meergezinswoning niet betekent dat aanvrager morgen een appartementsgebouw kan neerpoten op het betrokken perceel.*

*Dat namelijk juist uit het feit dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling door de wijziging de bestemming van het lot slechts bepaalt als "meergezinswoning" zonder verdere precisering van het aantal woongelegenheden volgt dat de overheid die zal moeten oordelen over de noodzakelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nog beschikt over een discretionaire bevoegdheid.*

*...*

*Indien de verkavelingsvergunning slechts algemene stedenbouwkundige voorschriften bevat, zal dus een beoordeling van de goede plaatselijke aanleg nog steeds vereist zijn (R.v.St., [REDACTED], nr. 93.109, 7 februari 2001):*

*...*

*Voormelde rechtspraak van de Raad van State werd thans geconcretiseerd in artikel 4.3.1. §2 VCRO waarin bepaald wordt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het slechts volstaat te verwijzen naar de verkavelingsvergunning indien deze stedenbouwkundige voorschriften bevat die de decretale beoordelingselementen behandelen en regelen:*

*...*

*Dat dus uit het feit dat de verkavelingsvergunning het stilzwijgen bewaart en dus een eigen beoordelingsruimte laat wat betreft het aantal woongelegenheden de door verzoekende partij ingeroepen schending van artikel 4.3.1. en artikel 1.1.4. VCRO, van de beginselen inzake behoorlijk bestuur inzonderheid het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geen sprake kan zijn.*

**Dat de wijziging van de verkavelingsvergunning dan ook geen vrijgeleide is voor het bouwen van een appartementsgebouw.**

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

Dat het middel dan ook ongegrond is.

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

Alleszins zijn de bezwaren ook volkomen ongegrond.

...

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

Dat verzoekende partij bijvoorbeeld niet ernstige kan menen dat het omvormen van een ruime eengezinswoning tot een tweegezinswoning een ernstige impact zou hebben op de mobiliteit van de buurt;

...

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

...

De verzoekster brengt enkel feitelijke elementen aan op grond waarvan zij meent dat tot een andere conclusie dient te worden gekomen i.e. router opportuiniteitskritiek. Zij brengt evenmin enig gegeven bij waaruit kan blijken dat de beoordeling van de aanvraag op grond van deze gegevens kennelijk onredelijk is. Het middel kan dan ook niet tot de nietigheid van de bestreden beslissing leiden (R.v.St., [REDACTED], nr. 192.819 van 29 april 2009).

...

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

...

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

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

Dat ook de [REDACTED] zelf zeer veilig is voor zijn bewoners; dat aan weerszijde fietsen voetpaden aanwezig zijn, met bomen en hagen tussen de rijweg en het fietspad;

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

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

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

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

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

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

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

*...*

*Dat de wijziging van verkavelingsvergunning bijgevolg verenigbaar is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;*

*Dat bovenstaande analyses ook gemaakt zijn door de deputatie en zij geoordeeld heeft dat "de aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard voor lot 2";*

*Dat de bestreden beslissing dan ook geen schending inhoudt van artikel 1.1.4. en 4.3.1., § 2 VCRO, nu de door de deputatie verleende wijziging van verkavelingsvergunning streeft naar ruimtelijke kwaliteit in functie van de huidige en toekomstige generaties.*

*..."*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening geenszins in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

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

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

2.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied voor de eerste 50 meter, en achterliggend in natuurgebied, en dat het aangevraagde hiermee principieel in overeenstemming is. De verwerende partij dient daarnaast, gegeven artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit (de motivering van) de bestreden beslissing.

Vermits de verwerende partij in deze beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

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

3.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert de aanvraag na eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, om de reden dat de

omgeving vrijwel volledig gekenmerkt wordt door eengezinswoningen en er in de nabije en ruimere omgeving geen appartementsgebouwen aanwezig zijn. Daarnaast stelt hij dat de vereiste basisvoorzieningen (bakker,...) zich niet op wandelafstand bevinden. Zodoende besluit het college dat de aanvraag niet integreerbaar is in de omgeving en onaanvaardbaar is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is eveneens van oordeel dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard. In ondergeschikte orde stelt hij dat rekening dient gehouden te worden met het algemeen principe dat er voor meergezinswoningen 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien dient te worden en wijst hij er nog op dat indien de aanvrager een tweewoonst wenst op te richten zoals in voorliggende geval, dit specifiek als bestemming kan worden opgegeven (in plaats van meergezinswoning), zodat de ruimtelijke impact correct kan beoordeeld worden.

4.

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

“ ...

*De aanvrager wenst een tweewoonst op te richten. Deputatie is van oordeel dat een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar is, op voorwaarde dat het bijgebouw gesloopt wordt.*

...”

Dergelijke vage en algemene beschouwingen kunnen naar het oordeel van de Raad niet doorgaan als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder van de ruimtelijke impact van het aangevraagde op de in de omgeving bestaande toestand.

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan een ander standpunt heeft betreffende een aanvraag dan zoals vervat in de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom het tot een andere beslissing komt.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij geen omschrijving geeft van de in de omgeving bestaande toestand, noch aangeeft waarom zij een tweewoonst ruimtelijk aanvaardbaar acht. Louter tot het tegendeel besluiten, zonder de nochtans pertinente reserves en bezwaren van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegemoet te komen of te weerleggen, volstaat in redelijkheid niet als afdoende motivering.

De omstandigheid dat de bestreden beslissing geen enkele ruimtelijke overweging bevat op grond waarvan besloten wordt dat een tweewoonst aanvaardbaar is, benadrukt de vaststelling dat de verwerende partij zich in deze bedient van een nietszeggende stijlformule en beklemtoint aldus het onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Uit deze summiere motivering van de bestreden beslissing kan de Raad niet afleiden of de verwerende partij het ontwerp in concreto heeft getoetst aan de onmiddellijke en ruimere omgeving.

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2009, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalttermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

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

Filip VAN ACKER,                      voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,                      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER