

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0751
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0754-A

Verzoekende partij	de nv LOUIS MOLS ALGEMENE AANNEMINGEN
	vertegenwoordigd door advocaat Joost BOSQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2370 Arendonk, Hoge Mauw 580
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 10 juli 2012 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2900 Schoten, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie a, nummer 101H2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018 en neemt de zaak in beraad.

2.

Met een tussenarrest van 20 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0318 stelt de Raad vast dat de heer QUERMIA gehoord werd door de verwerende partij op de hoorzitting van 28 maart 2017, maar niet wordt opgesomd in de bestreden beslissing als persoon aan wie een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt bezorgd zodat zij door de griffie van de Raad niet als mogelijke derde-belanghebbende werd opgenomen. De Raad heropent de debatten teneinde de heer QUERMIA de mogelijkheid te bieden om tussen te komen in de procedure.

De heer QUERMIA maakt geen gebruik van de mogelijkheid om tussen te komen.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 maart 2019.

Advocaat Gert OP DE BEECK *loco* advocaat Joost BOSQUET voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 verzoekende partij dient op 2 februari 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen in 3 loten voor open bebouwing” op een perceel gelegen te 2900 Schoten, Gaaiendreef 7.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woonpark.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 februari 2012 tot en met 23 maart 2012, wordt een bezwaarschrift ingediend, in de vorm van een petitie.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 13 maart 2012 gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 19 maart 2012 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 juli 2012 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is gelegen in de wijk De Zeurt. Deze wijk staat gekenmerkt voor zijn rianten percelen in een residentiële karakter. De percelen hebben hoofdzakelijk een grootte van 5000m² en zijn voorzien van vrijstaande bebouwing. De wijk wordt tevens gekenmerkt door grote bossen en fungeert als groene gordel in de gemeente Schoten.

Voorliggende aanvraag voorziet het verkavelen in 3 loten geschikt voor open bebouwing. De loten hebben een respectievelijke oppervlakte van 3568m², 3961m² en 3883m². In de straat zijn de loten respectievelijk van 3354m² tot 6348m² groot. De aanvraag past niet in de omgeving. In de omgeving, de wijk de Zeurt, is de norm voor kavels 5000m², enkel kavels dewelke onteigend werden naar aanleiding van de E19 en/of de HSL-lijn kunnen hierop een afwijking krijgen doch dit is in huidige aanvraag niet het geval. De straatbreedte van de kavels bedraagt +/- 36 meter. De voortuinstrook is 15 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimum 10 meter. Deze afstanden zijn in overeenstemming

met de bebouwing in de directe en de wijdere omgeving. De maximaal bebouwbare oppervlakte wordt voorzien op 250m² wat gelet op de grootte van het perceel en de omgeving aanvaardbaar is. Kroonlijsthoogte, 7m, en nokhoogte 11 meter, eveneens allen in overeenstemming met bestaande bebouwing in de omgeving. De zone voor bijgebouwen is echter te groot omschreven, de bijgebouwen dienen zich te beperken in de eerste zone voor voor bijgebouwen tot een maximale diepte van 40 meter ten aanzien van de voorgevelbouwlijn zodat het achtergelegen gedeelte kan blijven bestaan uit een boszone. De voorschriften naar inplanting van de bijgebouwen zijn dus te ruim opgevat zodat ze mogelijk zijn in haast heel de achterstrook van het perceel. Het is wenselijk enkele tientallen meters ten aanzien van de achterste perceelsgrens voor te behouden voor het bestaande bos wat aanwezig is, het betreft hier immers woonparkgebied waar het bestaande hoog- en laagstammig groen zoveel mogelijk dient bewaard te blijven.

Art. 90bis, §3 van het Bosdecreet, zoals laatst gewijzigd bij decreet van 17/01/2000 bepaalt dat de verkavelaar moet instaan voor de boscompensatie. De gehele bosoppervlakte in de verkaveling dient gecompenseerd te worden, met uitzondering van de beboste groene ruimten (zie art. 13 van het BVR van 16/02/2001)/

Voorafgaandelijk aan de verkavelingsvergunning moet de compensatiemaatregel goedgekeurd worden voor het Bosbeheer.

Bijgevolg kan er momenteel nog geen wettige verkavelingsvergunning afgeleverd worden. Het dossier dient aangevuld te worden met een compensatievoorstel.

De bomen op dit terrein moeten in kaart worden gebracht. Een bomenplan met aanduiding van alle hoogstammige bomen met vermelding van de soort en de diameter is noodzakelijk en moet duidelijkheid brengen naar de inplanting van de bouwzone.

...

Conclusie:

De aanvraag past binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig niet aanvaard worden en wordt hierdoor niet inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet bestaanbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Om hogervermelde redenen dient er een weigering te worden verleend.

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 22 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 oktober 2012 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

Het betreft een verkavelingsaanvraag bestaande uit 3 kavels bestemd voor open bebouwing. De verkaveling is gelegen langsheen een bestaande wegenis, Gaaiendreef. De loten hebben respectievelijk volgende oppervlakten: 3.568m², 3.961m² en 3.883m². Het betreft in feite de herverkaveling van de loten 1 en 2 van de vervallen verkaveling 111/218-1 d.d. 30/12/1991.

Historiek:

30.12.1991: verkavelingsvergunning voor het creëren van 2 loten. Deze verkaveling is vervallen.

9. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.

...

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

2. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De kavelgrootte:

De aanvraag is gelegen in de wijk 'Zeurt'. De Zeurt fungeert als groene rand rondom het centrum en als natuurverbindingsfunctie. De wijk wordt gekenmerkt door grote bossen. Hierdoor werd beleidsmatig de optie genomen om de kavelgrootte vast te leggen op min. 5.000m² ('Zeurt-criterium'). Deze kavelgrootte is wenselijk aangezien er op deze manier meer hoogstammig groen kan behouden blijven. Dit principe wordt reeds zeer lang toegepast in Schoten.

De aanvraag voorziet in het ontwerpen van 3 loten met respectievelijke kavelgrootten van 3.568m², 3.961m² en 3.883m². Hierdoor wordt niet voldaan aan het bovenvermelde Zeurt-criterium.

De gemeente merkt op dat in de straat kavels voorkomen die een oppervlakte hebben van 3.354m² tot 6.348m². De gemeente verduidelijkt echter dat er een afwijking bekomen kan worden op deze 5.000m²-norm, wanneer kavels onteigend werden naar aanleiding van de E19 en/of de HSL-lijn, hetgeen in voorliggende aanvraag niet het geval is.

Beroeper stelt dat het aangehaalde Zeurt-criterium geen wettelijke basis heeft. Op basis van artikel 4.3.1.§2.2° kan het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan het Zeurt-principe bijgetreden worden. De aanvraag dient dan ook geweigerd te worden, gelet op het niet in overeenstemming zijn met de omringende kavels waar de grootte min. 5000 m² bedraagt.

Verkavelingsvoorschriften:

De gemeente merkt op dat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften aanvaardbaar zijn binnen de directe omgeving, met uitzondering van de zone voor bijgebouwen. Deze dient beperkt te worden tot een diepte van max. 40m00 uit de voorgevelbouwlijn, zodat het achterste gedeelte boszone blijft. Dit standpunt wordt bijgetreden. Naar aanleiding van het beroep brengt de aanvrager aangepaste plannen bij, met een beperktere zone voor bijgebouwen, doch de 3 kavels worden behouden, waardoor de aanvraag omwille van bovenvermelde redenen onaanvaardbaar blijft op deze plaats (kavelgrootte is kleiner dan 5.000m2).

Dossiersamenstelling:

Het dossier bevat enkel een verkavelingsplan en 1 terreinprofiel (zie plan 1/1). Een liggingsplan en omgevingsplan ontbreken, evenals een weergave van de bestaande toestand en de foto's.

Materiële vergissing:

*Beroeper merkt op dat in de conclusie van de weigering staat dat 'de aanvraag past binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen'. Op basis van het volledige besluit, dient vastgesteld te worden dat dit een materiële vergissing betreft (het woord 'niet' werd vergeten). Navraag bij de gemeente bevestigt dit. De conclusie dient dan ook als volgt te zijn: 'De aanvraag past niet binnen...'.
...*

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:

- *De adviezen van de nutsmaatschappijen (...) dienen strikt nageleefd te worden.*
- *Het advies van Natuur en Bos d.d. 16/07/12 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het advies van Wegen en Verkeer d.d. 13/03/12 dient strikt nageleefd te worden.*

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

...

2.

De Raad vernietigt bij arrest met nummer A/2014/0175 van 11 maart 2014 de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012.

Tegen dit vernietigingsarrest van de Raad wordt cassatieberoep aangetekend bij de Raad van State. Bij arrest met nummer 234.058 van 8 maart 2016 heeft de Raad van State het arrest van de Raad van 11 maart 2014 vernietigd. De zaak wordt door de Raad van State verwezen naar een anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De Raad vernietigt vervolgens bij arrest met nummer RvVb/A/1617/0438 van 20 december 2016 de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012.

3.

Na het laatstgenoemde vernietigingsarrest van de Raad wordt het administratief beroep hernomen door de verwerende partij met een ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 maart 2017.

Na de hoorzitting van 28 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 maart 2017 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

12. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

...

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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

De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goed ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gelegen in de wijk 'Zeurt'. De Zeurt fungeert als groene rand rondom het centrum en als natuurverbindingsfunctie. De wijk wordt gekenmerkt door grote bossen. De wijk sluit aan bij het Peerdsbos en park van Brasschaat. Er is nog heel wat reewild en ander wild aanwezig. Bovendien is het groene karakter tot hiertoe gevrijwaard gebleven. Gelet op de zeer specifieke ligging (amper +/- 30 m van bosgebied), werd beleidsmatig de optie genomen om de kavelgrootte vast te leggen op min. 5.000m² ('Zeurt-criterium'). Deze kavelgrootte is wenselijk aangezien er op deze manier een maximum aan groen kan behouden blijven. Immers, het versnipperen van een groter kavel zorgt voor meer

oppervlakte aan bebouwing en meer oppervlakte aan bijgebouwen, verhardingen, omheining en dergelijke.

De aanvraag voorziet in het ontwerpen van 3 loten met respectievelijke kavelgrootten van 3.568m², 3.961m² en 3.883m². Dit is niet in overeenstemming met de directe omgeving en de visie met betrekking tot de overgang naar de natuurgebieden.

Er wordt opgemerkt dat in de straat kavels voorkomen die een oppervlakte hebben van 3.354m² tot 6.348m². Dit betreffen kavels, die onteigend werden naar aanleiding van de E19 en/of de HSL-lijn. Ook in de Gagelbaan worden 2 kavels aangeduid, welke kleiner zijn dan de vooropgestelde 5000m². Dit betreffen echter oudere kavels, die reeds bestaan van voor het GRS. Het voorliggend perceel betreft een nieuwe verkaveling. Het merendeel van de kavels in de omgeving heeft wel degelijk een oppervlakte van minstens 5000m². De uitzonderingen maken de regel niet, wel de meest courante ruimtelijke verschijning.

Beroeper stelt dat het aangehaalde Zeurt-criterium geen wettelijke basis heeft. Op basis van artikel 4.3.1.§2.2° kan het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Er dient rekening te worden gehouden met de in omgeving bestaande toestand, als met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Uit artikel 2.1.2 §7 VCRO volgt dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op zich geen beoordelingsgrond kan vormen voor de voorliggende vergunningsaanvraag. Maar dit betekent niet dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd.

In een gemeentelijk structuurplan kunnen immers beleidsdoelstellingen opgenomen worden die de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en de langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied aangeven. Het gemeentelijk structuurplan is bedoeld om op termijn in één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen te worden omgezet.

Het principe van deze minimale kaveloppervlakte werd wel opnieuw bevestigd en zelfs bijkomend genuanceerd in de partiële herziening van het GRS van Schoten d.d. 26.01.2017, namelijk: "Voor de Zeurt wordt een minimum kaveloppervlakte van 5.000 m² voorgesteld. Juridische voorraad wordt beperkt tot de onbebouwde loten van niet-vervallen verkavelingen. Percelen die niet behoren tot een geldige verkaveling, die meer dan 50m van een voldoende uitgeruste weg zijn gelegen en die een oppervlakte van groter dan 5000m² hebben, blijven onbebouwd."

In de bindende bepalingen van de partiële herziening van het GRS werd opgenomen om verder te gaan met de opmaak van het RUP 'De Zeurt', namelijk "Doorvertaling provinciale toolkit 'woonparken' in opmaak RUP 'woonpark De Zeurt': maximaal vrijwaren van bijkomende bebouwing en maximaal behoud van het bos en rekening houdend met het signaalgebied".

Het college van burgemeester en schepenen laat weten dat er in 2017 zal worden gestart met de opmaak van een RUP "De Zeurt", waarin eveneens deze principes zullen worden gehanteerd.

De aanvraag dient dan ook geweigerd te worden, gelet op het niet in overeenstemming zijn met de omliggende omgeving en niet met de goede ruimtelijke ordening...."

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.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° en §2, 1°-2° VCRO *juncto* artikel 1.1.4 VCRO, artikel 6.1.2.1.3 en artikel 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel.

Wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zet de verzoekende partij uiteen dat de verwerende partij zich beperkt tot de verwijzing naar een partieel herzien gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de opmaak van een RUP waarmee aanvang genomen zou worden in 2017. De verwerende partij stelt dat het 'Zeurt-criterium', opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een minimum kavelgrootte van 5.000 m² vereist, terwijl de verkavelingsaanvraag voorziet in drie kavels van respectievelijk 3.568 m², 3961 m² en 3.883 m².

De verzoekende partij argumenteert dat aan de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen wordt getoetst, zonder dat hierrond een consistent en deugdelijk beleid wordt gevoerd. De verzoekende partij voert aan dat het 'Zeurt-criterium' namelijk op een willekeurige manier werd toegepast. Zij legt uit dat er verschillende kleinere percelen te vinden zijn in de omgeving. De verwerende partij overweegt dat de kleinere kavels in de straat (gedeeltelijk) onteigend werden naar aanleiding van de E19 en/of de HSL. De twee kleinere kavels in de Gagelbaan zijn volgens de verwerende partij dan weer onteigend vóór het bestaan van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De verzoekende partij wijst op het feit dat er in de wijk nog vijf andere percelen zijn kleiner dan 5.000 m², waarvan één er zich bevindt in de straat van het aanvraagperceel zelf, de Gaaiendreef. Over deze percelen spreekt de verwerende partij niet.

Voorts voert de verzoekende partij aan dat de redenering van de verwerende partij tegenstrijdig is waar er in de bestreden beslissing wordt verwezen naar enerzijds een criterium dat in het verleden werd toegepast en anderzijds verwezen wordt naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, die enkel voor de toekomst bestemd zijn. Bovendien wordt er volgens haar geen concrete motivering gegeven van wat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inhouden, maar louter getoetst aan een abstract criterium. De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen slechts mits een concrete beoordeling toelaten om af te wijken van een bestaande ordening, hetgeen niet gebeurd is.

Met betrekking tot de schending van het inrichtingsbesluit legt de verzoekende partij uit dat in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen 5 à 10 woningen per hectare worden vooropgesteld en dat

kaveloppervlakten van 1.000 tot 2.000 m² kunnen worden vooropgesteld en dat er over gewaakt dient te worden dat geen al te lage bouwdichtheden worden nagestreefd om niet nutteloos bouwgrond te verspillen. De verzoekende partij stelt dat met de verkavelingsaanvraag een woningdichtheid van slechts 2,63 woningen per hectare wordt voorzien en dat de ruime kavels groter zijn dan het in de Gaaiendreef kleinste gelegen perceel van 3.354 m². Zij stelt dat de verwerende partij de omzendbrief schendt doordat met de bestreden beslissing een dermate lage bebouwingsdichtheid wordt nagestreefd zodat kostbare bouwgrond verloren gaat.

De verzoekende partij voert verder aan dat het door de verwerende partij toegepaste Zeurt-criterium geen wettelijke grondslag heeft en geen verordenend karakter heeft. Het loutere voornemen dat het college van burgemeester en schepenen een RUP de 'De Zeurt' wil voorzien, geeft geen afdwingbaar karakter aan het criterium. Door het criterium toe te passen voegt de verwerende partij voorwaarden toe aan de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied, aldus de verzoekende partij. De interne tegenstrijdigheid tussen de voorschriften van het woonparkgebied en de strengere bebouwingsdichtheidsvoorschriften van een abstract criterium was bovendien een doorslaggevend vernietigingsmotief van het vernietigingsarrest van de Raad van 20 december 2016.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat ook de bepalingen van de Motiveringswet worden geschonden. Er wordt geen omschrijving van de omgeving gegeven en het feit dat de kavelgroottes in de omgeving afwijkend zijn ten gevolge van de onteigening voor de E19 en de HSL zijn feitelijk onjuist. Zij stelt dat ondanks het vernietigingsarrest van de Raad het enige weigeringsmotief opnieuw het Zeurt-criterium is. Dit criterium zou toegepast worden met het oog op het behoud van hoogstammig groen. De verzoekende partij verwijst naar het vernietigingsarrest van de Raad en beargumenteert dat ook in de voorliggende beslissing van de verwerende partij opnieuw niet duidelijk wordt gemaakt hoe het verkavelingsproject zou verhinderen dat er hoogstammig groen zou worden behouden. Zij wijst erop dat het project gelegen is in woonparkgebied en niet in bosgebied en dat het project voldoet aan de geringe woondichtheid voorgeschreven door het Inrichtingsbesluit.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat de motivering in de bestreden beslissing intern contradictorisch is in zoverre er verwezen wordt naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen om een vergunningsbeleid uit het verleden te legitimeren. Het feit dat een dergelijk historisch criterium wordt vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan volstaat volgens de verzoekende partij niet.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de motivering ook strijdig is met de planologische bestemmingsvoorschriften. Volgens het bestemmingsvoorschrift 'woonparkgebied' geldt naast de verhoudingsgewijze grote groene ruimten enkel een beperking wat betreft woondichtheid, met name "maximum 15 woningen per hectare". Er mag aan deze voorwaarden niet worden toegevoegd, ook niet middels het Zeurt-criterium, aldus de verzoekende partij. De verzoekende partij wijst er nog op dat de Raad in zijn arrest van 20 december 2016 de interne tegenstrijdigheid tussen de bebouwingsdichtheid uit de bestemmingsvoorschriften en een abstract criterium van strengere bebouwingsdichtheid via de goede ruimtelijke ordening eerder als doorslaggevend motief had aangenomen.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het verkavelen van een perceel in drie loten met een oppervlakte van 3.568 m², 3.961 m² en 3.883 m².

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', gelegen is in een woonpark.

In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk erkend dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan.

Artikel 6 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

"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 waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan"

Uit deze bepaling volgt dat de bestemming woonpark een nadere aanwijzing is van de bestemming woongebied. De woonparken zijn, overeenkomstig artikel 6.1.2.4 van het Inrichtingsbesluit gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. De woningdichtheid en de verhouding tussen groene ruimten en bebouwde oppervlakte worden in dit artikel niet cijfermatig bepaald, evenmin als de minimumoppervlakte van de percelen. Uit artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit valt wel af te leiden dat de woningdichtheid niet groter mag zijn dan 15 woningen per hectare om te voldoen aan de voorwaarde van 'geringe woningdichtheid'.

De bestreden beslissing stelt, zoals reeds hierboven weergegeven, dat het aangevraagde aan deze planologische voorwaarden van de bestemming 'woonpark' voldoet.

2.

Nu het aangevraagde niet is gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De overheid dient de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De formele en materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij 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. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden. Ook wanneer verwezen wordt naar “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” is een afdoende motivering noodzakelijk.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure over bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is des te meer het geval indien, zoals ten deze, een eerdere beslissing werd vernietigd wegens een gebrekkige motivering over de twistpunten. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de deputatie. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de deputatie de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen in de wijk 'Zeurt'. De Zeurt fungeert als groene rand rondom het centrum en als natuurverbindingsfunctie. De wijk wordt gekenmerkt door grote bossen. De wijk sluit aan bij het Peerdsbos en park van Brasschaat. Er is nog heel wat reewild en ander wild aanwezig. Bovendien is het groene karakter tot hiertoe gevrijwaard gebleven. Gelet op de zeer specifieke ligging (amper +/-30 m van bosgebied), werd beleidsmatig de optie genomen om de kavelgrootte vast te leggen op min. 5.000m² ('Zeurt-criterium'). Deze kavelgrootte is wenselijk aangezien er op deze manier een maximum aan groen kan behouden blijven. Immers, het versnipperen van een groter kavel zorgt voor meer oppervlakte aan bebouwing en meer oppervlakte aan bijgebouwen, verhardingen, omheining en dergelijke.

De aanvraag voorziet in het ontwerpen van 3 loten met respectievelijke kavelgrootten van 3.568m², 3.961m² en 3.883m². Dit is niet in overeenstemming met de directe omgeving en de visie met betrekking tot de overgang naar de natuurgebieden.

Er wordt opgemerkt dat in de straat kavels voorkomen die een oppervlakte hebben van 3.354m² tot 6.348m². Dit betreffen kavels, die onteigend werden naar aanleiding van de E19 en/of de HSL-lijn. Ook in de Gagelbaan worden 2 kavels aangeduid, welke kleiner zijn dan de vooropgestelde 5000m². Dit betreffen echter oudere kavels, die reeds bestaan van voor het GRS. Het voorliggend perceel betreft een nieuwe verkaveling. Het merendeel van de kavels in de omgeving heeft wel degelijk een oppervlakte van minstens 5000m². De uitzonderingen maken de regel niet, wel de meest courante ruimtelijke verschijning.

Beroeper stelt dat het aangehaalde Zeurt-criterium geen wettelijke basis heeft. Op basis van artikel 4.3.1. §2.2° kan het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Er dient rekening te worden gehouden met de in omgeving bestaande toestand, als met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Uit artikel 2.1.2 §7 VCRO volgt dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op zich geen beoordelingsgrond kan vormen voor de voorliggende vergunningsaanvraag. Maar dit betekent niet dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd.

In een gemeentelijk structuurplan kunnen immers beleidsdoelstellingen opgenomen worden die de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en de langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied aangeven. Het gemeentelijk structuurplan is bedoeld om op termijn in één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen te worden omgezet.

Het principe van deze minimale kaveloppervlakte werd wel opnieuw bevestigd en zelfs bijkomend genuanceerd in de partiële herziening van het GRS van Schoten d.d. 26.01.2017, namelijk: "Voor de Zeurt wordt een minimum kaveloppervlakte van 5.000 m² voorgesteld. Juridische voorraad wordt beperkt tot de onbebouwde loten van niet-vervallen verkavelingen. Percelen die niet behoren tot een geldige verkaveling, die meer dan 50m van een voldoende uitgeruste weg zijn gelegen en die een oppervlakte van groter dan 5000m² hebben, blijven onbebouwd."

In de bindende bepalingen van de partiële herziening van het GRS werd opgenomen om verder te gaan met de opmaak van het RUP 'De Zeurt', namelijk "Doorvertaling provinciale toolkit 'woonparken' in opmaak RUP 'woonpark De Zeurt': maximaal vrijwaren van bijkomende bebouwing en maximaal behoud van het bos en rekening houdend met het signaalgebied".

Het college van burgemeester en schepenen laat weten dat er in 2017 zal worden gestart met de opmaak van een RUP "De Zeurt", waarin eveneens deze principes zullen worden gehanteerd.

*De aanvraag dient dan ook geweigerd te worden, gelet op het niet in overeenstemming zijn met de omliggende omgeving en niet met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Uit de geciteerde passage blijkt dat de verwerende partij wederom als determinerend weigeringsmotief aanneemt dat de aanvraag gelegen is in de wijk de 'Zeurt' en dat de kavels kleiner zijn dan 5.000 m², zoals wordt vooropgesteld door het Zeurt-criterium in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De verwerende partij beschouwt het criterium als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

4.

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling, opgenomen onder artikel 4.3.1, §2 VCRO, omtrent het begrip "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" het volgende gesteld (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125*):

" ...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

In dit kader moet tevens worden gewezen op het volgende. Het is geweten dat structuurplannen de bestuursorganen niet rechtstreeks binden (artikel 19, §6, DRO); zij vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningen. Rechtsleer stelt daaromtrent terecht dat het heel duidelijk is “dat de ruimtelijke structuurplannen geen plaats hebben binnen het legaliteitsluik van de beoordeling van een vergunningsaanvraag (...) Maar het opportuniteitsluik behoudt zijn plaats. De vraag daarbij is niet: heeft dit dat aspect van “goede ruimtelijke ordening” dat daarin aan bod komt, een relatie met het ruimtelijk structuurplan, maar wel: is dit of dat aspect van “goede ruimtelijke ordening”, in aanvulling op het legaliteitsluik, een afdoende motief voor de beslissing over de vergunning? Of dat element dan kan gerelateerd worden aan een passage uit het ruimtelijk structuurplan of niet doet niet terzake. Met andere woorden: een motief van “goede ruimtelijke ordening” dat volledig is uitgewerkt, op zichzelf kan staan en de opportuniteits-“marge” niet overschrijdt (in verhouding staat tot het legaliteitsluik), moet niet geweerd worden omdat er één of andere relatie is met wat in een ruimtelijk structuurplan staat neergeschreven. Er anders over oordelen is de deur openzetten voor een heksenjacht op motieven van goede ruimtelijke ordening die in het verleden volkomen legitiem zijn aangewend in het vergunningenbeleid”. (onderlijning toegevoegd)
...

Uit deze parlementaire voorbereiding blijkt dat, los van de problematiek van de structuurplannen, een overheid die een welbepaald stedenbouwkundig beleid wenst te voeren, dit beleid vooreerst bekend moet maken.

Uit artikel 2.1.2, §7 VCRO volgt verder dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op zich geen beoordelingsgrond kan vormen voor de voorliggende vergunningsaanvraag. Dit betekent weliswaar niet dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd, niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd (GwH 6 april 2011, nr. 20/2011).

In een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen immers beleidsdoelstellingen opgenomen worden die de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en de langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied aangeven. Het gemeentelijk structuurplan is bedoeld om op termijn in één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen te worden omgezet.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat een motief van de goede ruimtelijke ordening dat eveneens in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd opgenomen, ook bij de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kan worden gebruikt als ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’, op voorwaarde dat dit motief op zichzelf kan staan en zonder dat rechtstreeks en louter wordt getoetst aan het structuurplan.

5.

Waar er in de vorige beslissing van de verwerende partij werd gemotiveerd dat kavels van 5.000 m² wenselijk zijn om meer hoogstammig groen te behouden, overweegt de verwerende partij ditmaal dat de kavelgrootte wenselijk is om meer groen – hoogstammig of niet – te behouden en dat het versnipperen van een groot kavel voor meer oppervlakte aan bebouwing en bijgebouwen, verhardingen en dergelijke zal zorgen. De Raad stelt vast dat opnieuw niet blijkt dat de voorgestelde kavels – met grootte van 3.568 m², 3.961 m² en 3.883 m² - zouden verhinderen dat er voldoende groen behouden zou blijven.

Bovendien heeft de Raad in zijn vernietigingsarrest van 20 december 2016 reeds vastgesteld dat de vorige beslissing een interne tegenstrijdigheid bevatte waar er enerzijds werd geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met de planologische bestemmingsvoorschriften, waaruit blijkt dat het aangevraagde verkavelingsvoorstel een geringe woningdichtheid heeft en dat de groene ruimten verhoudingsgewijs een voldoende grote oppervlakte beslaan, en er anderzijds werd geoordeeld dat kavels van 5.000 m² noodzakelijk zijn om meer (hoogstammig) groen te behouden. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing opnieuw behept is met een dergelijke tegenstrijdigheid en dat de verwerende partij nergens hiervoor een afdoende verklaring biedt. Voor zover de verwerende partij overweegt dat het ontwerp voor meer oppervlakte aan bebouwing zou zorgen, beperkt zij zich tot een algemene, niet onderbouwde stelling, die geen antwoord biedt op de vraag of er met het verkavelingsontwerp voldoende behoud van groen mogelijk is, noch wordt er hiermee verklaard hoe het gegeven dat er onvoldoende groen voorhanden zal zijn, valt te rijmen met de vaststelling dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming woonparkgebied.

6.

Verder stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift erop heeft gewezen dat er verschillende kavels te vinden zijn in de (onmiddellijke) omgeving die kleiner zijn dan 5.000 m². De Raad stelde in zijn vernietigingsarrest van 20 december 2016 vast dat waar de verwerende partij voorhield dat deze percelen onteigend werden met het oog op de aanleg van de E19 en de HSL, er uit de feiten bleek dat verschillende van deze kavels niet gelegen waren aan de E19 en HSL. De verwerende partij herneemt nu opnieuw de overweging dat de kleinere kavels te wijten zijn aan de E19/HSL en voegt daaraan toe dat de twee kavels in de Gagelbaan kleiner zijn dan 5.000 m², maar dat deze reeds bestaan van voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De Raad moet echter vaststellen dat er met deze overwegingen nog steeds geen antwoord wordt geboden op verschillende andere kleinere kavels in de omgeving, met name in de nabijgelegen Reebokdreef, maar ook aan de overzijde van de Gaaiendreef (de straat van het aanvraagperceel). Geen van deze percelen grenst aan de E19/HSL en voor geen van deze percelen wordt een verklaring gegeven waarom er destijds zou zijn afgeweken van het 'Zeurt-criterium', noch blijkt uit het dossier dat deze percelen aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorafgaan. Het 'Zeurt-criterium' lijkt derhalve op arbitraire wijze te zijn toegepast. Het gegeven dat de meerderheid van de percelen in de omgeving een oppervlakte van minstens 5.000 m² hebben, overtuigt niet van het tegendeel.

Bijgevolg blijkt nog steeds dat de vergunningverlenende overheid geen consequent beleid heeft gevoerd rond het Zeurt-criterium, zodat de verwerende partij niet rechtmatig de toepassing van dergelijke beleidslijn kan verantwoorden door te verwijzen naar de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn bovendien van die aard om toekomstige wijzigingen in een bestaande ordening teweeg te brengen en kunnen, naar het oordeel van de Raad, niet ingeroepen worden om een vroeger lokaal beleid te ondersteunen wanneer met betrekking tot dit lokaal beleid geen planinitiatief wordt genomen.

De Raad stelt vast dat aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vooralsnog geen gevolg is gegeven in de vorm van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dat in de bindende bepalingen van de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd opgenomen om verder te gaan met de opmaak van het RUP 'De Zeurt' en dat het college van burgemeester en schepenen laat weten dat er in 2017 zal worden gestart met de opmaak van een RUP, kan daarmee alleszins niet gelijkgesteld worden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het rechterlijk gezag van gewijsde, en uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stelt dat de bestreden beslissing in essentie dezelfde is als de beslissing die door de Raad werd vernietigd bij arrest van 20 december 2016 nr. RvVb/A/1617/0438 doordat de verwerende partij de aanvraag opnieuw weigert op basis van het Zeurt-criterium.

Zij gaat daarbij volgens de verzoekende partij voorbij aan de drie determinerende motieven van voormeld vernietigingsarrest: (1) de onmogelijkheid om via beleidsmatig gewenste ontwikkelingen een historisch en arbitrair criterium te introduceren, (2) de interne tegenstrijdigheid tussen de verenigbaarheid van de aanvraag met de planologische bestemmingsvoorschriften en het gebruik van een abstract criterium inzake bebouwingsdichtheid via de goede ruimtelijke ordening en (3) het gegeven dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen tot doel hebben toekomstige wijzigingen in de bestaande ordening teweeg te brengen en niet kunnen dienen om een vroeger lokaal beleid te ondersteunen.

In de bestreden beslissing louter aanvullend verwijzen naar een partieel herzien gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2017 kan de motieven uit het vernietigingsarrest van de Raad niet tegemoet treden.

2.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota in wezen niets toe.

Beoordeling door de Raad

Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest geldt voor het beschikkend gedeelte en strekt zich uit tot de motieven die het noodzakelijk tot grondslag hebben gediend.

Het gezag van gewijsde impliceert dat een rechterlijke beslissing bindend is en niet meer in vraag mag worden gesteld. Het moet voorkomen dat eenzelfde betwisting zich na de uitspraak blijft herhalen.

De Raad heeft bij arrest van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0438 de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012 vernietigd. De motieven die aan dat vernietigingsarrest ten grondslag liggen hebben onder meer betrekking op het feit dat de verwerende partij zich ten

onrechte heeft gebaseerd op het 'Zeurtcriterium' als beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Uit de beoordeling van het eerste middel van onderhavig arrest is reeds gebleken dat de verwerende partij in de bestreden beslissing haar beoordeling opnieuw steunt op het 'Zeurt-criterium' dat klaarblijkelijk inconsequent werd toegepast gelet op de selectieve verantwoording die wordt geboden voor de in de omgeving bestaande kleinere percelen. In de mate dat de verwerende partij haar beoordeling opnieuw steunt op de toets aan het 'Zeurt-criterium' als beleidsmatig gewenste ontwikkeling en zij haar beoordeling daaromtrent niet afdoende heeft gemotiveerd, schendt de verwerende partij het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 20 december 2016, nummer RvVb/A/1617/0438.

Het middel is gegrond.

VI. KOSTEN

In toepassing van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad 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.

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017, waarbij aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2900 Schoten, Gaaiendreef 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 101H2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 maart 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH