

# **RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

## **ARREST**

**van 30 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0933**  
**in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0443-A**

Verzoekende partij                      de bvba **JEF HAEVERANS**

vertegenwoordigd door advocaat Raf VERBRUGGEN met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 3920 Lommel, Molsekiezel 13

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

---

### **I.        BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel van 11 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2310 Rijkevorsel, Vlimmersebaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 107Y.

### **II.       VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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 16 april 2019.

Advocaat Raf VERBRUGGEN 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

De verzoekende partij dient op 27 april 2017 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het vormen van drie kavels voor open bebouwing”* op een perceel gelegen te 2310 Rijkevorsel, Vlimmersebaan zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied met landelijk karakter en ontginningsgebied met nabestemming natuur.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 juli 2017 tot en met 11 augustus 2017, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Telenet adviseert op 19 juli 2017 voorwaardelijk gunstig.

Pidpa adviseert op 20 juli 2017 voorwaardelijk gunstig.

Eandis adviseert op 27 juli 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 10 oktober 2017 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 oktober 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 11 oktober 2017 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 10 oktober 2017. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

#### **DEEL 1: GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN EN VIGERENDE WETGEVING**

(...)

##### Planningscontext

*Het goed ligt in het gewestplan Turnhout. (Koninklijk besluit van 30 september 1977)*

*Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied.*

*De **ontginningsgebieden**. In deze gebieden dient rondom een afzonderingsgordel te worden aangelegd, waarvan de breedte vastgesteld wordt door de bijzondere voorschriften. na de stopzetting van de ontginningen dient de oorspronkelijke bestemming, die door de grondkleur op het plan is aangegeven, te worden geëerbiedigd. Voorwaarden voor de sanering van de plaats moeten worden opgelegd opdat de aangegeven bestemming kan worden gerealiseerd.*

*De **natuurgebieden** ressorteren onder de groengebieden., dewelke zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar*

*tijdelijk (artikel 13 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg.*

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

Besluiten, verordeningen en reglementen

*Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*

Adviezen

*In toepassing van art. 4.7.16 §1 van de VCRO diende advies te worden gevraagd aan het Agentschap voor Natuur & Bos.*

- *Agentschap voor Natuur en Bos verleende op 10 oktober 2017 een ongunstig advies met kenmerk 17-217311*

Facultatieve adviezen

- *Eandis d.d. 17 juli 2017 met kenmerk 308740\_47923: gunstig met voorwaarden.*
- *Telenet d.d. 24 juli 2017 met kenmerk 25014073: gunstig met voorwaarden.*
- *Pidpa-Water d.d. 9 augustus 2017 met kenmerk D-23-388: geen uitbreiding nodig.*
- *Pidpa-Riolering d.d. 20 juli 2017 met kenmerk 170649: gunstig met voorwaarden.*
- *Proximus: geen advies gegeven.*

Openbaar onderzoek

*In toepassing van de VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek. De voorgeschreven procedure werd gevolgd tijdens de periode van 13 juli 2017 t.e.m. 11 augustus 2017. Er werden twee bezwaarschriften ingediend.*

## **DEEL 2: VERENIGBAARHEID MET DE GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag handelt over het vormen van drie bouwkavels voor open bebouwing langs de gemeenteweg Vlimmersebaan, ook gekend als buurtweg nr. 3 in de atlas der buurtwegen. De oppervlakte van de loten 1, 2 en 3 bedraagt 800 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van lot 4 is 1440 m<sup>2</sup> maar lot 4 hoort niet tot de verkavelingsaanvraag.*

Historiek

*Verkavelingsdossier 301:*

- *weigering door het college van burgemeester en schepenen d.d. 3 november 1987*
- *in beroep geweigerd door de bestendige deputatie van de provincie d.d. 16 juni 1988 (kenmerk: RO/607/8454/MK/AH)*
- *in hoger beroep bij de Vlaamse gemeenschap niet ontvankelijk verklaard d.d. 24 februari 1989 (kenmerk: DA1150/2)*

*Verkavelingsdossier 354:*

- *weigering door het college van burgemeester en schepenen d.d. 21 juni 1993*

*Heraanvraag verkavelingsdossier 354:*

- *weigering door het college van burgemeester en schepenen d.d. 9 mei 2000*
- *in beroep geweigerd door de bestendige deputatie van de provincie d.d. 2 februari 2001 (kenmerk: ROBR/0000000279/md/mdr)*

*Stedenbouwkundige attest nr. 1 STATT 0172: ongunstig d.d. 2 maart 1987*

*Stedenbouwkundige attest nr. 2 STATT 0460: ongunstig d.d. 4 augustus 2005*

*Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening*

*Het verkavelingsvoorstel is niet verenigbaar met de gewestplanbestemming "ontginningsgebied met nabestemming natuur". Natuurgebieden komen niet in aanmerking om te worden verkaveld in functie van woningbouw. De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde gewestplan.*

*Beoordeling van de adviezen*

*Het standpunt ingenomen door het Agentschap voor Natuur & Bos kan worden bijgetreden. De voorwaarden opgenomen in de adviezen van de nutsmaatschappijen zijn slechts van toepassing indien een verkavelingsvergunning zou verleend worden, eventueel in beroep.*

*Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek*

*Er werden tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften ingediend. Het bezwaar betreft het feit dat verkaveling in een gebied anders dan woongebied niet mogelijk is. Het verkavelingsvoorstel is niet verenigbaar met de gewestplanbestemming "ontginningsgebied met nabestemming natuur". Natuurgebieden komen niet in aanmerking om te worden verkaveld in functie van woningbouw. De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan. De bezwaarschriften worden bijgetreden.*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:*

*Functionele inpasbaarheid*

*Het verkavelingsontwerp voor het vormen van drie kavels voor open bebouwing is in strijd met het van kracht zijnde gewestplan. In dat opzicht zijn de gevormde kavels niet aanvaardbaar.*

*Mobiliteitsimpact*

*De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg "Vlimmersebaan". Er is weinig impact van het project op het verkeer. De gemeentelijke parkeernorm is vastgelegd op 1,5 autoparkeerplaatsen bij eengezinswoningen. Dit betekent dat voor een eengezinswoning twee parkeerplaatsen moeten voorzien worden. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. De weg is voldoende uitgerust om het bijkomende verkeer op te vangen.*

*De schaal*

*//*

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Het verkavelingsontwerp voor het vormen van drie kavels voor open bebouwing is in strijd met het van kracht zijnde gewestplan. In dat opzicht zijn de gevormde kavels niet aanvaardbaar.*

*Cultuurhistorische aspecten*

*//*

*Het bodemreliëf*

*Het plangebied betreft een vlak terrein, zonder markante hoogteverschillen. Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Een wijziging van het bodemreliëf is slechts*

toegelaten voor de nivellering van het terrein om de kavels bouwrijp te maken en mag niet hoger gebracht worden dat het straatniveau en de aanpalende percelen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Dit gegeven legt in die zin geen beperkingen op aan de aanvraag. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.

Watertoets

Overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. Het voorliggende project ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.

Notariële akte

Conform art. 4.2.16 VCRO kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. Die akte kan slechts worden opgemaakt na aflevering van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat “alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend”.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod met betrekking tot het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid zoals gewijzigd

//

Beperkte screening

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde gewestplan en met de doelstelling(en) en zorgplicht(en) van artikel 6 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997.

**Advies en eventueel voorstel aan voorwaarden van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar:**

Het vormen van drie kavels voor open bebouwing, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, wordt ongunstig geadviseerd. Natuurgebieden komen niet in aanmerking om te worden verkaveld in functie van woningbouw. De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde gewestplan en met de doelstelling(en) en zorgplicht(en) van artikel 6 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997.  
...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 15 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn eensluidend verslag van 4 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 januari 2018 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **9. BEOORDELING**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.*

### **Toelichting:**

#### ***De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan***

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in groengebied en ontginningsgebied.*

*De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.*

*In de ontginningsgebieden dient rondom een afzonderingsgordel te worden aangelegd, waarvan de breedte vastgesteld wordt door de bijzondere voorschriften. Na de stopzetting van de ontginningen dient de oorspronkelijke of toekomstige bestemming, die door de grondkleur op het plan is aangegeven, te worden geëerbiedigd. Voorwaarden voor de sanering van de plaats moeten worden opgelegd opdat de aangegeven bestemming kan worden gerealiseerd.*

*Volgens gewestplan ontginningsgebied met nabestemming natuur. Omdat de ontginning reeds sinds meerdere decennia werd stopgezet, is de nabestemming ingetreden.*

*Ooit behoorde dit perceel tot een verkavelingsakkoord (van voor de wet op stedenbouw, voor 1962). Een verkavelingsvergunning, in uitvoering van de Stedenbouwwet van 1962 en/of zijn opvolgers, is er nooit geweest. De stedenbouwwetgeving dateert van 29 maart 1962. Ze is in werking getreden op 22 april 1962 (10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad). Voordien bestonden er geen verkavelingsvergunningen. De wetgeving voorzag dat immers niet. Wat wel gebeurde was dat eigenaars, totaal vrijwillig, het akkoord van stedenbouw vroegen over een verkavelingsontwerp. Deze “verkavelingsakkoorden” zijn niet te beschouwen als “verkavelingsvergunningen”. Uit het oude verkavelingsakkoord kan men aldus geen rechten meer putten. De huidige aanvraag is duidelijk in strijd met de ruimtelijke bestemming van natuurgebied, waar uitsluitend handeling voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu toegestaan zijn.*

*De aanvraag voorziet het verkavelen van een perceel grond in functie van woningbouw. Deze bestemming is niet verenigbaar met de gewestplanbestemming en komt niet voor vergunning in aanmerking.*

#### ***De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijk verordening hemelwater.***

*De verkaveling bevat geen voorschriften welke zouden verhinderen dat er afdoende infiltratievoorzieningen en hemelwaterputten zouden worden voorzien waardoor evenmin toekomstige stedenbouwkundige aanvragen kunne voldoen aan de gewestelijke verordening.*

**Het eigendom is getroffen door het rooilijnplan. De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.**

**De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

**De aanvraag doorstaat de watertoets.**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

**De aanvraag is niet in overeenstemming met het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu d.d. 21.10.1997.**

Het perceel grenst in het oosten aan het habitatrichtlijngebied (Het Blak, Kievitsheide, Ekstergoor en nabijgelegen Kamsalamanderhabitats) – deelgebied 1.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met volgende doelstelling(en) of zorgplicht(en):

Artikel 6 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies.

Dit advies kan worden bijgetreden en wordt eigen gemaakt. Het staat buiten kijf dat het voorzien van particuliere woningbouw in een natuurgebied nefast is voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Gelet op artikel 4.3.4 VCRO dient dan ook geconcludeerd te worden dat geen vergunning kan toegekend worden voor een verkaveling in functie van woningbouw.

**Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.**

*Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).*

***Er worden lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden indien vergunning zou verleend worden.***

*De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden om advies verzocht.*

*Uit de adviezen van eandis, telenet en pidpa-riolering blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Deze adviezen dienen bijgevolg strikt te worden nageleefd.*

***De aanvraag is in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.***

*De voorliggende buurtweg wordt gerespecteerd en er worden geen wijzigingen voorop gesteld waardoor de aanvraag in overeenstemming blijft met de wet op de buurtwegen.*

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede 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.*

#### **Omgeving:**

*De aanvraag is gelegen ten Zuiden van het centrum van Rijkevorsel. De aanvraag is gelegen op +/- 1 km van de kern van het gehucht Sint-Jozef. Op ongeveer 500 meter ten noorden van de aanvraag is het kenmerkende Kanaal Dessel – Turnhout – Schoten gelegen.*

*De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een typische lintbebouwing met verschillende, meestal vrijstaande, eengezinswoningen. De woningen bestaan uit 2 of 1 bouwlaag onder een schuin dak.*

#### **Toelichting:**

***De aanvraag is functioneel niet inpasbaar.***

*De aanvraag is gelegen in een natuurgebied en zorgt voor een groene vinger doorheen het lange woonlint langsheen een verbindingsweg tussen de verschillende kempense gemeentes en gehuchten ervan. De percelen zijn nu, samen met nog andere onbebouwde delen in het natuurgebied, een rustpunt in de aaneenschakeling van open en halfopen eengezinswoningen.*



***De aanvraag veroorzaakt geen negatieve mobiliteitsimpact op de omgeving.***

*De aanvraag voorziet in 3 percelen voor vrijstaande bebouwing. De percelen hebben allen de mogelijkheid om de wagens op het eigen perceel te stallen waardoor de parkeerdruk niet zal overgedragen worden op het openbaar domein. De bijkomende vervoersbewegingen dewelke deze verkaveling zou teweeg brengen zijn verwaarloosbaar ten aanzien van het bestaande verkeer op de voorliggende weg.*

*Ook het voorzie van een fietsenberging behoort tot de mogelijkheden op de individuele kavels waardoor ook hier aan kan voldaan worden in toekomstige stedenbouwkundige aanvragen.*

*Tenslotte is er op wandelafstand van de aanvraag ook een halte voor het openbaar vervoer waardoor ook via deze weg kan ontsloten worden.*

*In alle redelijkheid moet dan ook geoordeeld worden dat de aanvraag geen negatieve impact zal hebben op de mobiliteit van de directe noch de wijdere omgeving.*

***De aanvraag is inpasbaar qua schaal maar niet voor wat betreft het ruimtegebruik.***

*De voorziene schaal van de woningen overstijgt deze niet van de aanpalende woningen dewelke ook 2 bouwlagen en een schuin dak bezitten. Ook de mogelijke vormgeving en het voorziene materiaalgebruik verschilt iet van de aanpalende woningen waardoor dit principieel wel inpasbaar is. Doch gelet op de eerdere ongunstige toets inzake het functioneel inpasbaar zijn is ook het ruimtegebruik niet verantwoord. Het voorzien van woningen in een natuurgebied is geen goed ruimtegebruik. Bovendien en in ondergeschikte orde worden er ook nog bijgebouwen toegestaan dewelke dieper op het perceel worden voorzien en dus nog dieper in het natuurgebied insnijden. Deze bijgebouwen kunnen dan ook nog de functie van garage bezitten waardoor de rust van het natuurgebied sterk benadeeld wordt wat nefast is voor het behoud en het versterken van het natuurlijk karakter.*

***Er is geen impact te verwachten op het bodemreliëf.***

*De voorschriften voorzien slechts in zeer beperkte mogelijkheden inzake het wijzigen van het bestaande bodemreliëf. De mogelijkheden zijn beperkt in plaats en beperkt tot maximaal 30 cm waardoor dient geoordeeld te worden dat er geen negatief effect te verwachten is.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

## V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en van het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing onterecht verwijst naar artikel 4.3.4 VCRO, aangezien de verwerende partij niet verplicht is het ongunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos te volgen en dat zij gemotiveerd van dit advies kan afwijken.

De verwerende partij had volgens haar bij de beoordeling van de aanvraag rekening moeten houden met de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de in de omgeving bestaande toestand. Het feit dat het perceel gelegen is in ontginningsgebied met nabestemming natuur kan niet tot gevolg hebben dat er geen bebouwing meer toegelaten is. De onmiddellijke omgeving wordt immers gekenmerkt door woningen in open bebouwing langs de Vlimmersebaan. Bovendien is het perceel, dat deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling van 25 januari 1956, het enige onbebouwde perceel van de verkaveling. Destijds is het perceel verkocht als bouwgrond en ook uit de huisnummering van de Vlimmersebaan blijkt dat er drie nummers gereserveerd werden voor de voorziene loten op het perceel. Het is dus steeds de bedoeling geweest dat het perceel bebouwd zou worden.

Volgens de verzoekende partij is de verkaveling in drie loten met open bebouwing perfect ruimtelijk en functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Het perceel is gelegen langs een volledig uitgeruste weg en respecteert de bouwdiepte van 50 meter. Bovendien wordt het grote, achterliggende lot vier uitgesloten van de verkaveling om in enige mate tegemoet te komen aan de nabestemming natuur. De opmerking in de bestreden beslissing dat eventuele bijgebouwen zouden worden toegelaten dieper op het perceel, gaat niet op; het achterliggend lot vier is immers opgevat als een groene buffer tussen de bebouwing enerzijds en het natuurgebied anderzijds.

Hoe dan ook zijn er geen natuurwaarden aanwezig op het perceel en moeten geen maatregelen genomen worden ter bevordering van het natuurbehoud. Het is volgens de verzoekende partij niet aangetoond dat de drie loten noodzakelijk zijn om de nabestemming natuur te kunnen behouden. Ook is de nabestemming natuur voor het perceel niet zinvol meer, aangezien het gelegen is langs een drukke straat en ingesloten ligt tussen huizen. Bovendien is het perceel niet gelegen in habitatrichtlijngebied, of in een zone met biologische waarde. Er is geen nood, zoals in de bestreden beslissing gesteld wordt, aan een '*groene vinger*' tussen de bebouwing omdat even verderop het natuurgebied zich over langere afstand tot aan de Vlimmersebaan uitstrekt.

De verzoekende partij verwijst naar de rechts gelegen percelen, ook gelegen in ontginningsgebied, waarop wel woningen zijn gebouwd. Zij is dan ook van oordeel dat haar aanvraag op dezelfde wijze moet behandeld worden als de percelen in de onmiddellijke omgeving en dat zij er moet kunnen op vertrouwen dat de vergunningverlenende overheid eenzelfde standpunt inneemt tegen over de aanvraag tot verkaveling voor loten voor gelijkaardige constructies. Door enkel het perceel van de verzoekende partij uit te sluiten van bebouwing, worden het gelijkheids- en het vertrouwensbeginsel geschonden.

De verzoekende partij stelt dat de feitelijke toestand duidelijk aangeeft dat er ter plaatse een gebruik bestaat dat verkaveling en bebouwing toelaat in ontginningsgebied, of minstens toch wordt gedoogd. De verwerende partij kan niet in het nadeel van de verzoekende partij inroepen dat verkaveling en bebouwing niet toegelaten zijn in ontginningsgebied als de feitelijke toestand in de

onmiddellijke omgeving een andere visie aantoont. Bij de beoordeling had de verwerende partij hiermee rekening moeten houden. De beslissing is volgens de verzoekende partij niet correct gemotiveerd.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij de vergunning ten onrechte geweigerd heeft door te verwijzen naar de gewestplanbestemming en dat zij op basis van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot de conclusie had moeten komen dat de aangevraagde verkavelingsvergunning wel voor vergunning in aanmerking komt.

2.

Artikel 13 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) bepaalt:

*“4.3. De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.*

*4.3.1. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.*

*In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.*

*4.3.2. De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.”*

Artikel 17 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

*“6. De gebieden bestemd voor ander grondgebruik:*

*6.0. In deze gebieden is woongelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.*

*6.1. De militaire domeinen*

*6.2. De gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.*

*6.3. De ontginningsgebieden.*

*In deze gebieden dient rondom een afzonderingsgordel te worden aangelegd, waarvan de breedte vastgesteld wordt door de bijzondere voorschriften.*

*Na de stopzetting van de ontginningen dient de oorspronkelijke of toekomstige bestemming, die door de grondkleur op het plan is aangegeven, te worden geëerbiedigd. Voorwaarden voor de sanering van de plaats moeten worden opgelegd opdat de aangegeven bestemming kan worden gerealiseerd.*

*6.4. Eigen gebieden van sommige gewestplannen.”*

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Ze kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en ze dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich ter zake niet in de plaats stellen van de verwerende partij maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen.

3.

Uit de voorschriften van het Inrichtingsbesluit volgt duidelijk dat een verkavelingsaanvraag *in casu* strijdig is met de gewestplanbestemming, in het bijzonder voor de bestemming als groengebied. De verzoekende partij betwist dit niet en brengt geen argumenten aan die het tegendeel zouden bewijzen. Zij beperkt zich tot een verwijzing naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar dit doet geen afbreuk aan het pertinente weigeringsmotief van de bestreden beslissing dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het gewestplan.

Evenmin kan de verzoekende partij dienstig verwijzen naar de huisnummering, naar de verkoop 'als bouwgrond' of naar de goedgekeurde verkaveling van 1956. Deze feitelijke argumenten wegen niet op tegen de vastgestelde strijdigheid met de gewestplanbestemming. In de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij uitdrukkelijk dat het perceel deel heeft uitgemaakt van een verkavelingsakkoord, dat echter niet gelijk te stellen is met een verkavelingsvergunning en waaruit de verzoekende partij geen rechten meer kan putten. Hier gaat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet op in.

Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan volstaat om te weigering van de verkavelingsvergunning te dragen. In die omstandigheid diende de verwerende partij niet te beoordelen of het aangevraagde de toets aan de goede ruimtelijke ordening kan doorstaan.

Bovendien wordt in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk geoordeeld dat het aangevraagde niet inpasbaar is qua ruimtegebruik. Ook deze beoordeling bekritiseert de verzoekende partij niet.

Daarbij lijkt de verzoekende partij te aanvaarden, waar zij in haar verzoekschrift schrijft dat bebouwing 'gedoogd' wordt, dat haar aanvraag inderdaad strijdig is met de bestemmingsvoorschriften.

4.

In haar verzoekschrift werpt de verzoekende partij nog op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte verwijst naar het negatief advies van het agentschap voor Natuur en Bos in het licht van artikel 4.3.4 VCRO, omdat zij kan afwijken van het advies en de vergunning alsnog kan verlenen. Het is echter niet duidelijk welke schending de verzoekende partij hiermee bedoelt. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het advies bijtreedt en zich eigen maakt. Zij motiveert verder dat het *"buiten kijf staat dat het voorzien van particuliere woningbouw in een natuurgebied nefast is voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu"*. De verzoekende partij stelt dat er op het perceel geen natuurelementen aanwezig zijn, dat het lot vier uit de verkaveling is weggelaten om "in enige mate tegemoet te komen aan de nabestemmig natuur" en dat niet wordt aangetoond dat de loten 1, 2 en 3 noodzakelijk zijn om de nabestemming natuur te kunnen behouden. Hiermee doet zij echter niets meer dan het ontkennen van de gewestplanbestemming en brengt zij geen argumenten aan die de eventuele onjuistheid of de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing aantonen.

5.

De verzoekende partij verwijst naar de percelen in de omgeving waarop wel woningen gebouwd werden. Zij acht het gelijkheidsbeginsel geschonden, omdat zij er op moet kunnen vertrouwen dat een vergunningverlenende overheid tegen haar aanvraag tot verkaveling voor loten voor gelijkaardige constructies eenzelfde standpunt inneemt.

De schending van het gelijkheidsbeginsel, voor zover al bewezen door de verzoekende partij, kan niet dienstig ingeroepen worden. De beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheids- en het vertrouwensbeginsel, werken niet *contra legem*. Zij kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen. De planologische onverenigbaarheid van de verkavelingsvergunning met de gewestplanbestemming vormt aldus een pertinent weigeringsmotief, waaraan een eventuele schending van het gelijkheidsbeginsel geen afbreuk kan doen.

Daarbij stelt de Raad vast dat in het verleden al verscheidene aanvragen tot verkaveling geweigerd werden, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep. In welke mate de verzoekende partij *in casu* kan aanvoeren dat het vertrouwensbeginsel geschonden is, is dan ook überhaupt niet aangetoond. Het middel wordt verworpen.

## **VI. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 april 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH