

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0190 van 20 oktober 2016

in de zaak 1213/0656/A/8/0615

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente RIJKEVORSEL**

vertegenwoordigd door:
de heer Dirk HEYLEN

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:* 1. de heer **Klaus RAEYMAEKERS**
2. mevrouw **Britt SCHRAUWEN**

vertegenwoordigd door:
advocaat Jan SURMONT
kantoor houdende te 2300 Turnhout, de Merodelei 112
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 juni 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van eerste tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel van 29 november 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan eerste tussenkomen partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor het opdelen van een lot in twee loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2310 Rijkevorsel, Sterstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 101X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomen de partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 23 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

3.

Met een beschikking van 25 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 2 mei 2016 met nummer RvVb/A/1516/1025 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 24 mei 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

De heer Dirk HEYLEN die verschijnt voor verzoekende partij en advocaat Koen VAN WIJNSBERGHE die *loco* advocaat Jan SURMONT verschijnt voor tussenkomen de partijen, zijn gehoord. Verwerende partij is schriftelijk verschenen.

4.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 10 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient eerste tussenkomen de partij, namens de BVBA Studiebureel Raeymaekers, en als gevolmachtigde van tweede tussenkomen de partij, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning voor de *“realisatie van twee bouwpercelen 23A & 23B, beiden bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning”*.

2.

Het perceel is volgens het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen in woongebied.

Het perceel betreft lot 23 van de verkavelingsvergunning nr. 105/004 van 23 juli 1963.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juli 2012 tot en met 22 augustus 2012, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 27 juli 2012 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 november 2012 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkvorsel weigert op 29 november 2012 de vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning, en sluit zich aan bij het ongunstig advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag

Het projectgebied is gelegen langs de gemeenteweg “Sterstraat” en betreft lot 23 van de vergunde niet vervallen verkaveling nr. 004.

De kavel in kwestie is 45 m breed en 50,64 m diep.

Het ontwerp stelt twee kavels (23A en 23B) voor die 22,50 m breed zijn en een bouwstrook hebben die 14,50 m breed is en 17 m diep. De strook voor de bijgebouwen werd gelegd op 10 m achter de bouwstrook en telkens 4 m van de grenzen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving

De omgeving is gekenmerkt door percelen met een uitgesproken groen karakter gelet op de perceelsgrootte en de minimale groenvoorzieningen, de open bebouwingstructuur met eengezinswoningen en de afwezigheid van bedrijven en handelszaken.

Wijziging van de verkavelingsvoorschriften:

De aanvraag betreft het opdelen van een perceel in twee gelijke loten van +/-1100m².

De voorschriften worden gewijzigd naar materiaalgebruik, inplanting van de gebouwen en maximale oppervlakte bijgebouwen. Bovendien wordt de inplanting van de woningen vastgelegd op de voorgevelbouwlijn gelegen op 16 m uit de as van de voorliggende weg en op 8 m achter de rooilijn.

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

De configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen bestaat vooral uit vrijstaande bebouwing met een gelijkvormigheid aan perceelsconfiguraties.

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften bij de oorspronkelijke verkaveling dienen onverkort van toepassing te blijven.

Door de aanvraag voor het wijzigen van de grootte van de kavel wijzigt automatisch de maximale breedte van de strook voor hoofdgebouwen die op minimum 4 m van de zijgevels wordt voorzien. Er wordt voorgesteld om maximaal 75 m² bijgebouwen toe te staan en de plaatsing van een tuinhuis van 12m². Terwijl in de oorspronkelijke verkaveling de oppervlakte bijgebouwen maximaal 5% van de perceelsoppervlakte kan zijn. Deze perceelsordening is niet inpasbaar in deze omgeving. De aanvraag doet mede hierdoor afbreuk aan de woonkwaliteit van de aanpalenden omdat een precedent wordt geschapen die een niet gewenste evolutie op gang kan brengen. Er dient een planologische studie of verkavelingsaanvraag voor het hele gebied te gebeuren die zou kunnen aantonen dat verdichting te verantwoorden is in dit woongebied buiten het centrum gelegen. Beoordeling van een individueel perceel is niet aangewezen. De gevraagde wijziging van een enkel perceel brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en kan vanuit dit oogpunt niet worden aanvaard. De basisvisie van de verkaveling wordt aangetast.

...

Functionele inpasbaarheid

Het projectgebied maakt deel uit van een groot gebied met residentieel karakter genoemd "Hoge Bergen" en in onze gemeente gelegen langs de Vlimmersebaan, Rouwleegd, Zon-Maan- en Sterstraat. De grootste oppervlakte van dit residentieel gebied is gelegen op grondgebied Beerse.

De bebouwing in de omgeving bestaat uit een open woonbebouwing en is gelegen in een uitgesproken groene omgeving die geordend is sinds 1963 met de verkaveling 004.

Ondanks dat verdichting één van de sleutelbegrippen is van het stedenbouwkundig beleid kan dit principe niet op het betrokken gebied van toepassing zijn omdat in eerste instantie verdichting van bebouwing en bewoning in dorps- en stadskernen dient vooropgesteld te worden. Het gebied "Hoge Bergen" is gelegen aan de rand van de gemeente en maakt de overgang naar het aanpalende grondgebied van Beerse. Het gevraagde zal de resterende open ruimte verder versnipperen wat de visuele beleving, de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de omgeving niet ten goede komt. De voorgestelde verdichting door perceelsopdeling wordt niet inpasbaar geacht in de plaatselijke omgeving omdat hierdoor eveneens een stroom van verkavelingen kan worden op gang gebracht die ongewenste ontwikkeling in deze streek zal veroorzaken.

Er zijn slechts enkele kavels binnen de verkaveling nog onbebouwd. Het is aangewezen dat deze op gelijke wijze worden ingevuld zoals de overige kavels van de verkavelingen in Rijkevorsel en Beerse.

Gelet op de hedendaagse ontwikkelingen die duiden op een beter benutten van de woningen zou enkel het bouwen van een woongebouw binnen de contouren van de voorschriften van de bestaande verkaveling maar dan voor twee gezinnen in overweging kunnen worden genomen. Dergelijke aanvraag zou bovendien niet per definitie strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften van de verkaveling.

Het wijzigen van de perceelsgrenzen en de bouwstrook wordt geacht functioneel niet inpasbaar te zijn in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg "Sterstraat". Het is niet gewenst om in deze omgeving waar het accent op rust, fietsen en wandelen is gelegd een verstoring door toenemend verkeer toe te staan. Op korte termijn is er weinig impact van het project op het verkeer. De kavels 23A en 23B zijn voldoende groot om er minstens 1 parkeerplaats aan te leggen. Hiermee is de aanvraag niet strijdig met de minimumvereiste in de gemeente om per woongegelegenheid minstens 1 parkeerplaats aan te leggen. De aanvraag is in strijd met de langetermijnvisie op het gebied.

De schaal

De bebouwingsgraad wijzigt door het gevraagde. Doordat de woningen veel dichter op elkaar gebouwd worden op 4m afstand tot de perceelsgrenzen i.p.v. de in de verkaveling vereiste 6m zullen de twee gebouwen samen mede door de voorgestelde kroonlijsthoogten en de oppervlakte bijgebouwen de schaal van de omgeving overschrijden.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag heeft een invloed op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. Er worden zowel voor het hoofdvolume als voor de bijgebouwen een minimum afstand van 4 m t.o.v. de perceelsgrens voorgesteld.

Er wordt voorgesteld om 75 m² bijgebouwen toe te staan en een bescheiden tuinhuis van 12 m². De configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen bestaat uit vrijstaande bebouwing met een diversiteit aan gebouwen en inplanting ervan. Huidig voorstel veronderstelt meer bebouwbare oppervlakte en dient te worden afgewezen.

De argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen niet worden bijgetreden worden. Doordat de afmetingen van de gevraagde percelen niet samengaan met de omliggende percelen en bebouwing is het voorgestelde onaanvaardbaar.

De twee nieuwe gebouwen kunnen onvoldoende geïntegreerd worden in het gebouwenpatroon van deze woonstraat.

Een wijziging van de totaalvisie voor het grensoverschrijdend gebied en de verkaveling zou enkel kunnen leiden tot verdichting.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

4.

Eerste tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 23 januari 2013 administratief beroep aan bij verwerende partij.

Op 13 februari 2013 bevestigt verzoekende partij haar eerder ingenomen ongunstig standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 maart 2013 om het beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 maart 2013 beslist verwerende partij op 28 maart 2013 om het beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

Beoordeling:

Volgens het vastgesteld gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 23 bestemd voor woningbouw.

Het advies van het agentschap Natuur en Bos is voorwaardelijk gunstig. Er wordt een boscompensatie gegeven. Het agentschap benadrukt het behoud van het groene uitzicht van deze percelen.

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

De aanvraag voorziet een verkavelingswijziging door de opdeling van het bestaande lot 23 in twee loten 23A en 23B. Hoewel deze loten kleiner zullen zijn dan de zeer grote kavels die de omgeving kenmerken, kan gesteld worden dat het nog steeds over twee ruime percelen gaat van meer dan 1000m². Het is heden ten dage wenselijk om meer optimaal gebruik te maken van de aanwezige woongebieden en dus aan een zekere mate van verdichting te doen. Het opdelen van bestaande kavels getuigt dan ook van zuinig ruimtegebruik. Uiteraard moeten deze nieuwe loten nog een voldoende kwaliteit vertonen.

Gelet op de omvang van de verkregen loten is dit hier het geval. Het gaat nog steeds om vrijstaande residentiële bebouwing, wat zeker als aanvaardbaar beschouwd kan worden buiten de kern van de gemeente. Het standpunt van de gemeente dat het residentiële

karakter van deze omgeving wordt aangetast en dat dit de open ruimte zou versnipperen wordt dan ook niet bijgetreden.

De bouwzone respecteert een afstand van 8m t.o.v. de rooilijn (zoals ook voorzien in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning) en 4m t.o.v. de zijdelingse percelen. Algemeen wordt een afstand van 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen als stedenbouwkundig aanvaardbaar beschouwd. De oorspronkelijke verkavelingsvergunning voorzag 6m. Er kan geconcludeerd worden dat een afstand van 4m ruimschoots voldoet als aanvaardbare afstand, temeer daar de zijtuinstroken strikt bouwvrij moeten blijven.

Het voorgestelde gabarit en de gevraagde bouwdiepte voor de hoofdgebouwen stemt tevens overeen met wat algemeen gangbaar is en overtreft de schaal van het gebouwde in de omgeving niet. Er wordt een voldoende bouwvrije tuinzone gelaten.

Wat betreft de bijgebouwen voorzag de oorspronkelijke verkaveling een maximale bebouwingsgraad van 5% van de perceelsoppervlakte. Dit zou voor het totale lot ongeveer overeenkomen met 110m². Het zou dan ook niet opportuun zijn om voor de beide afzonderlijke percelen een oppervlakte toe te staan van 75m². Dit zou tot gevolg hebben dat op deze percelen in totaal meer oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk is dan op de aanpalende percelen. Om deze verhouding niet te verstoren wordt deze oppervlakte beperkt tot een maximum van 55m².

Om het groene karakter van deze parkachtig aandoende omgeving maximaal te vrijwaren, dient er opgelegd te worden dat de bouwvrije tuinzones dermate aangelegd worden dat zij aansluiten op het groene uitzicht van de buurt. Verhardingen dienen enkel voorzien te worden in functie van de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en een terras mag maar een oppervlakte hebben van maximum 40m².

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- het uitgesproken groene karakter dient maximaal gevrijwaard te worden. Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen om toegang te nemen tot de woning mogen uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Er mag een terrasverharding voorzien worden met een maximum oppervlakte van 40m². De toelating om een tuinhuis van 12m² te voorzien in de bouwvrije tuinzone wordt geschrapt uit de voorschriften;***
- de totale maximale vloeroppervlakte van bijgebouwen bedraagt 55m²;***
- de adviezen van het agentschap Natuur en Bos, Pidpa en Eandis dienen strikt nageleefd te worden.***

...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 21 maart 2013 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer Klaus RAEYMAEKERS en mevrouw Britt SCHRAUWEN verzoeken met een aangetekende brief van 22 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 17 september 2013 aan tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

Overeenkomstig artikel 4.8.21, §1 VCRO kan elk van de belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, lid 1 VCRO, in de zaak tussenkomen. Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 1° VCRO vermeldt als belanghebbende onder meer de aanvrager van de vergunning.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de aanvraag voor de wijziging van de verkavelingsvergunning werd ingediend door eerste tussenkomende partij, namens de BVBA Studiebureel Raeymaekers, en in de hoedanigheid van gevolmachtigde van tweede tussenkomende partij, als eigenares van het perceel. Onafgezien van de vaststelling dat niet blijkt dat eerste tussenkomende partij de aanvraag ook in eigen naam heeft ingediend, zodat in beginsel alleen tweede tussenkomende partij kan worden beschouwd als de (werkelijke) aanvrager van de vergunning, stelt de Raad vast dat eerste tussenkomende partij op het aanvraagformulier meldde dat de aanvraag werd ondertekend namens de BVBA Studiebureel Raeymaekers. Het verzoek tot tussenkomst van eerste tussenkomende partij is dan ook onontvankelijk. De vaststelling dat eerste tussenkomende partij in de bestreden beslissing (ten onrechte) als aanvrager wordt beschouwd doet hieraan geen afbreuk.

4.

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de artikelen 4.3.1, 4.7.21 en 1.1.4 VCRO, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

Zij overweegt het volgende:

“ ...

In casu heeft de verwerende partij de aanvraag niet in haar volledigheid onderzocht en heeft zij hierdoor het devolutief effect van het beroep miskend. Er vond immers geen afdoende beoordeling in concreto plaats van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

...

In casu oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat de aanvraag tot wijziging van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning zo verregaand is dat de basisvisie voor de verkaveling niet langer gerespecteerd zou worden, zodat de aanvraag niet kan aanvaard worden. Bovendien is de basisvisie van de oorspronkelijke verkaveling ruimtelijk niet achterhaald. De oorspronkelijke verkaveling dateert van 23 juli 1963 (stuk 5) en geeft het duidelijke residentiële karakter van de wijk aan: zeer grote groene percelen met ruime vrijstaande eengezinswoningen. Het gemeentebestuur van Rijkervorsel wenst dit natuurlijke, residentiële karakter niet aan te laten tasten. Met voorliggend project wordt evenwel de basisvisie van de verkaveling aangetast en worden de verwachtingen van de burgers geschonden!

Aangezien de aanvraag in casu een zo verregaande wijziging betreft dat de basisvisie van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning wordt aangetast, kan deze niet aanvaard worden! Het splitsen van een kavel binnen de residentiële verkaveling in twee kleinere kavels strookt immers niet met de visie voor het gebied waar vrijstaande eengezinswoningen op zeer ruime kavels gewenst zijn. Meer zelfs, dergelijke wijziging kan het woonwensbeeld van andere bewoners / eigenaars uit de omgeving (zowel binnen als buiten de oorspronkelijke verkaveling) grondig verstoren. Dit blijkt trouwens uit de bezwaarschriften die werden ingediend n.a.v. het openbaar onderzoek ...

... Door hier geen rekening mee te houden, minstens dit niet afdoende te motiveren in de bestreden beslissing, is de beslissing van verwerende partij kennelijk onredelijk en houdt de beslissing een schending in van het motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen

In casu wordt de basisvisie voor de verkaveling, welke kan samengevat worden als een gebied waar vrijstaande eengezinswoningen op zeer ruime groene kavels gewenst zijn, door de bestreden beslissing gewijzigd, zonder dat hiervoor een afdoende grondige motivering wordt gegeven. Bovendien houdt de wijziging ook een ingrijpende wijziging in voor de bestaande verhoudingen tussen de andere woningen in de verkaveling. De bestreden beslissing houdt geen, minstens geen afdoende motivering in van de wijziging van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

...

Verzoekende partij meent dat – en vindt hiervoor bevestiging in de rechtspraak van de Raad van State – een aanvraag tot wijziging van een oorspronkelijke verkavelingsvergunning die dusdanig verregaand is dat de basisvisie voor de verkaveling niet langer gerespecteerd wordt, niet kan aanvaard worden, tenzij die basisvisie ruimtelijk achterhaald is en dit achterhaald zijn reeds werd doorvertaald naar een aangepaste ruimtelijke beleidsvisie voor het gebied.

Dat voor het gebied in casu de basisvisie van de verkaveling nog steeds niet achterhaald is, blijkt ondermeer uit de visie die in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (goedgekeurd door de Depuatie op 5 maart 2009) werd uitgewerkt voor “Gehuchten Achtel, Gammel, Bolk en Kievitsheide (Hoge Bergen)”, waartoe de Sterstraat behoort: ‘Behoud groen karakter (perceelsgrootte, minimale groenvoorzieningen,...); - behoud open bebouwingsstructuur met eengezinswoningen; - vermijden dat bedrijven, handelszaken zich vestigen in deze omgeving.’ (blz. 125-126 GRS – stuk 6). De

gewenste ruimtelijke beleidsvisie voor deze gehuchten vertrekt vanuit de omliggende open ruimte, behoud open bebouwinstructuur en groene karakter.

...

Daarnaast werd vrij recent, op 3 mei 2012, door het college van burgemeester en schepenen een standpunt ingenomen ten aanzien van de versnippering van het betreffende gebied in kleinere kavels. Hieruit blijkt dat teneinde het residentieel karakter van het woongebied langsheen Vlimmersebaan, Rouwleegd, Zon-, Maan- en Sterstraat te vrijwaren, aanvragen voor het wijzigingen van grote kavels in kleinere kavels principieel geweigerd worden (stuk 7):

...

Door geen rekening te houden met de rechtspraak van de Raad van State en door geen rekening te houden met de basisvisie van de oorspronkelijke verkaveling, minstens door hier geen motivering voor te geven in de bestreden beslissing, houdt de bestreden beslissing een schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Rekening houdende met het bestaande bebouwde weefsel van de verkaveling en haar omgeving en rekening houdende met de excentrische ligging ten opzichte van de kern van Rijkevorsel, kan het aangevraagde niet als wenselijk beschouwd worden. Om deze reden diende de vergunningsaanvraag geweigerd te worden. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving. Met de bestreden beslissing wordt de goede ruimtelijke ordening, kennelijk in het gedrang gebracht. Hier anders over oordelen leidt tot een onredelijke beslissing, een beslissing die afwijkt van een normaal te verwachten beslissing, zeker gelet op de visie van verzoekende partij in dit dossier in eerste aanleg en in beroep.

Tenslotte dient te worden vastgesteld dat binnen de gemeente Rijkevorsel in het recente verleden meerdere gelijkaardige verkavelingsaanvragen, zowel voor de ontvoogding van de gemeente op basis van een ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als na de ontvoogding op basis van een ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werden geweigerd. Deze weigeringsbesluiten werden telkens genomen op basis van gelijkaardige motieven ...

Bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de bestaande toestand en met het gevoerde ruimtelijke ordeningsbeleid. ... Met de bestreden beslissing wordt de goede ruimtelijke ordening, kennelijk in het gedrang gebracht en wordt geen rekening gehouden met de doelstellingen van de ruimtelijke ordening, zoals verwoord in artikel 1.1.4 VCRO. Met name wordt in casu geen, minstens onvoldoende, rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het heden ten dage wenselijk is om meer optimaal gebruik te maken van de aanwezige woongebieden en dus aan een zekere mate van verdichting te doen. Echter dient vastgesteld te worden dat de Sterstraat niet gelegen is nabij de kernen van Rijkevorsel, doch in een woongebied met een uitgesproken groen karakter ...

Verdichting in dit residentiële woongebied is dan ook niet aangewezen en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door zeer ruime groene percelen met grote vrijstaande woningen.

Met het voorliggende project wordt afbreuk gedaan aan het residentiële karakter van de wijk, de verkavelingsvoorschriften voorzien immers dat de woningen op korte afstand van

elkaar zullen worden gebouwd waardoor deze functioneel niet inpasbaar zijn in de bestaande wijk en de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.

...

Ondanks het feit dat in de bestreden beslissing weliswaar een beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening plaatsvindt, kan niet gesteld worden dat deze beoordeling afdoende is. In casu dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij de vergunningsaanvraag op kennelijk onvoldoende wijze onderwierp aan de opportuniteitsstoets, aan een onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij hield immers geen, minstens onvoldoende rekening met het artikel 4.3.1., §2 VCRO, waarin de verschillende beginselen worden opgelijst waaraan een vergunningsaanvraag dient getoetst te worden i.f.v. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt niet, noch kan uit het dossier worden afgeleid, dat verwerende partij de aanvraag toetste aan alle de beginselen zoals opgenomen in artikel 4.3.1., §2 VCRO. De bestreden beslissing houdt dan ook een schending in van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, minstens van dit artikel. Concreet dient vastgesteld te worden dat uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden of de aanvraag werd getoetst aan bijvoorbeeld de mobiliteitsimpact, hinderaspecten,... Nochtans dienen ook deze elementen van de vergunningsaanvraag beoordeeld te worden en dient dit uit de vergunningsbeslissing te blijken. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij zich heeft gebogen over de mobiliteitsimpact van de aanvraag.

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid dat de vergunningsaanvraag voor wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ook werd beoordeeld met inachtneming van al deze criteria, houdt de bestreden beslissing een schending in van artikel 4.3.1., §2 VCRO. De bestreden beslissing is hierdoor evenmin afdoende gemotiveerd!

...”

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“...

Vaste rechtspraak vereist dat bij een vordering tot vernietiging, de verzoekende partij een belang bij elk van de aangehaalde middelen moet aantonen ...

Door te stellen dat het “woonwensbeeld van andere bewoners/eigenaars uit de omgeving wordt verstoord”, neemt het bestuur het verweer van de private belangen van burgers over.

Het is correct dat er enkele bezwaarschriften in die zin werden ingediend, doch de VCRO voorziet in art. 4.8.11 § 1 een mogelijkheid voor deze personen (derde belanghebbenden) om zèlf een vordering in te stellen tegen de bestreden beslissing bij uw Raad.

Vastgesteld moet worden dat verwerende partij op heden geen kennis heeft van een dergelijke vordering;

De vraag kan dan ook gesteld worden of verzoekende partij haar belang bij dit enige middel afdoende aangetoond heeft.

2. Wanneer een aanvraag getoetst moet worden aan de goede ruimtelijke ordening moet verwerende partij rekening houden met verschillende elementen, en dus niet alleen met de wijze waarop de oorspronkelijke verkaveling is opgesteld – waarvan beklemtoond moet worden dat deze dateert van 23 juli 1963 – maar ook met de noden en inzichten die in de loop der tijd ontwikkeld worden.

...

Verwerende partij kon op grond van voormelde artikelen dan ook oordelen dat, met het oog op de toekomstige generaties, het heden ten dage wenselijk is om te streven naar zuinig ruimtegebruik: (stuk 20, p. 6) ...

Uiteraard diende verwerende partij ook na te gaan of de opgesplitste percelen nog steeds voldoende ruimtelijke kwaliteit bieden. Ook dit werd in de bestreden beslissing onderzocht en gemotiveerd (stuk 20, p. 6) ...

Om voldoende kwaliteit te waarborgen was verwerende partij wel van oordeel dat de oppervlakten van de bijgebouwen dienden aangepast te worden : (stuk 20, p. 6) ...

3. Verzoekende partij is nog van oordeel dat het groene karakter van de omgeving zou worden aangetast door de aanvraag. Ook dit element werd onderzocht en in de bestreden beslissing werd op gemotiveerde wijze geoordeeld dat het groene karakter van de omgeving kan gewaarborgd blijven onder een aantal voorwaarden (stuk 20, p. 6) ...

Bovendien was het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 27 juli 2012 eveneens voorwaardelijk gunstig (stuk 11) ...

4. Bovendien moet in dit kader ook – in bijkomende orde – gewezen worden op het gelijkheidsbeginsel.

...

In de bestreden beslissing werd volgende argumentatie uit het beroepsschrift opgenomen (stuk 20, p. 2) :

“In dezelfde straat, aan dezelfde zijde en aan de overzijde van het perceel van de aanvraag zijn zowel woningen op grote percelen als woningen op kleinere percelen terug te vinden. ... De bezettingsgraad is dus gelijkaardig aan wat nog in de omgeving voorkomt. ...”

Uit de ingediende en door verwerende partij beoordeelde en goedgekeurde plannen (weergave van de bestaande en nieuwe situatie) blijkt dat standpunt van de aanvrager correct is. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich 3 percelen – twee aan dezelfde zijde van dat van de aanvrager en één aan de overzijde – met dezelfde perceelsbreedte.

...

5. Verzoekende partij meent nog dat de basisvisie van de verkaveling van 1963 niet achterhaald is, en hij verwijst naar een aantal passages uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waaruit dit zou blijken.

...

De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor de vergunningsaanvragen.

Bovendien wordt door de aanvraag de oorspronkelijke visie van de verkaveling ook geenszins verlaten.

Er dient immers te worden vastgesteld dat inzake de oppervlakten van percelen het structuurplan geen exacte uitspraken doet.

Het GRS stelt, aldus verzoekende partij, (stuk 21, p. 8):

“voor Gehuchten Achtel, Gammel, Bolk en **Kievitsheide** (waartoe de Sterstraat behoort: ‘Behoud groen karakter (perceelsgrootte, minimale groenvoorzieningen,...); behoud open bebouwingsstructuur met eengezinswoningen; - vermijden dat bedrijven, handelszaken zich vestigen in deze omgeving.’ (p. 125-126 GRS – stuk 6)”

Uit de bestaande situatie blijkt net – in tegenstelling tot wat verzoekende partij stelt – **dat de gehele straat Kievitsheide** bestaat uit percelen met dezelfde oppervlakte als dewelke door de aanvrager wordt gevraagd . (stuk 25)

De verwijzing naar het GRS bevestigt dan ook de aanvaardbaarheid van de aanvraag en de correcte beoordeling van de feitelijke situatie door verwerende partij.

...

6. Het is verwerende partij ten slotte niet duidelijk waarin de schending van de motiveringsplicht gelegen zou zijn. In de voorgaande punten werd afdoende aangetoond dat de bestreden beslissing alle relevante punten volledig onderzocht heeft en dat de beslissing coherent werd gemotiveerd.

...

In casu werd ieder punt dat door verzoekende partij werd aangehaald in haar advies in beroep (stuk 17) omstandig weerlegd. Met name is verwerende partij – samengevat – van oordeel dat het groene karakter van de verkaveling, d.m.v. het opleggen van een aantal voorwaarden, behouden blijft en dat de opsplitsing van de percelen in overeenstemming is met zowel de bestaande situatie als met het principe van zuinig ruimtegebruik, zonder dat er kwaliteit verloren gaat.

Bij uw Raad wordt door verzoekende partij aangegeven dat een toetsing inzake de mobiliteit ontbreekt. Uiteraard is een opsplitsing van een perceel in twee percelen, bestemd voor residentiële bewoning, niet van aard dat dit een “relevant” aspect is dat een bijzondere motivatie vereist. Evidenterwijze zal dit geen bijkomende mobiliteitsproblemen veroorzaken en is de motiveringsplicht ook niet geschonden.

7. Verzoekende partij stelt nog dat de bestreden beslissing genomen werd met miskenning van de “devolutive” kracht van het hoger beroep.

...

Verwerende partij heeft op grond van concrete gegevens de aanvraag beoordeeld en – zeer gemotiveerd – uitspraak gedaan over de wenselijkheid van het opsplitsen van de betrokken kavel. Er is dan ook geen sprake van enige schending van 4.7.21 VCRO.

In dit opzicht moet ook benadrukt worden dat verzoekende partij uw Raad ertoe aanzet om eveneens een dergelijk nieuw waardeoordeel over de aanvraag uit te spreken.

...”

3.

Tweede tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

6. Er dient op gewezen dat er geen discussie rijst over de planologische bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

Zowel het College als de Deputatie hebben besloten dat het toepasselijke gewestplan en de oorspronkelijke verkavelingsvergunning het kwestieuze lot 23 bestemt voor woningbouw zodat de aanvraag hiermee in overeenstemming is.

...

7. Verder dient opgemerkt dat waar het College in haar enig middel de schending aanvoert van art. 2 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, zulks in casu niet nuttig kan worden opgeworpen.

Immers, uit het verzoekschrift tot vernietiging van het College blijkt duidelijk dat zij kennis heeft van de beweegredenen die de Deputatie ertoe hebben gebracht het beroep in te willigen.

Inderdaad, het College gaat er in haar inhoudelijke bespreking uitdrukkelijk nader op in en tracht deze te weerleggen.

De motieven zijn uitdrukkelijk in de bestreden beslissing opgenomen en wat het College werkelijk bekritiseert, is het in feite en in rechte afdoende karakter van deze beweegredenen, i.e. een klassiek argument geput uit een beweerde schending van de materiële motiveringsplicht.

Het College bevestigt zulks overigens zelf in haar verzoekschrift tot vernietiging (p. 7 en 11) ...

Doordat het College de motieven van de Deputatie inhoudelijk behandelt, is minstens het doel van de formele motiveringsplicht bereikt doordat zij als belanghebbende heeft kunnen beoordelen of het haar (al dan niet) nuttig leek de kwestieuze beslissing te bestrijden met een beroep voor Uw Raad ...

Bijgevolg zal het enig middel van het College in die zin moeten worden beperkt dat enkel een schending van de **materiële motiveringsplicht** wordt aangevoerd (zij het in combinatie met de artikelen 1.1.4, 4.3.1 en 4.7.21 VCRO).

...

8. Wat **de beoordeling** van de goede ruimtelijke ordening betreft zij opgemerkt dat datgene wat geldt voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen eveneens geldt voor verkavelingsaanvragen of aanvragen voor de wijziging ervan ...

Dit betekent dat de vergunningverlenende instantie ook bij het beoordelen van verkavelingsaanvragen over **een ruime discretionaire bevoegdheid** beschikt.

...

9. Vooreerst zij opgemerkt dat het College ten onrechte verwijst naar **het arrest van de Raad van State d.d. 11 juli 2006** (nr. 161.259, Wandels en De Vriendt) om te besluiten dat de Deputatie ook in voorliggende zaak niet kon afwijken van 'de essentie' van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

De feiten zijn al zeer te onderscheiden van deze in voorliggende zaak.

...

Minstens dient opgemerkt dat de Raad van State in voormelde zaak helemaal niet heeft geoordeeld dat de vergunningverlenende overheid nooit zou kunnen afwijken van (zelfs de essentie van) een verkavelingsvergunning, doch enkel dat de deze afwijking in die zaak niet afdoende had gemotiveerd.

10. In het verlengde van wat voorafgaat, zij er op gewezen dat de Deputatie in casu wel degelijk een feitelijk onderzoek heeft gedaan naar de ruimtelijk-stedenbouwkundige inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving.

...

Naast het op de zitting inhoudelijk aanhoren en vervolgens in de bestreden beslissing weergeven van de argumentatie van tussenkomende partijen, alsook van de bezwaren en de verscheidene gunstige adviezen in voorliggend dossier en het in eerste aanleg door het College ingenomen standpunt, overwoog de Deputatie in de bestreden beslissing het volgende ...

12 ...

Tussenkomende partijen merken op dat het College aan art. 4.3.1, §2 VCRO een strekking geeft die deze wetsbepaling niet heeft.

Vooreerst stelt bedoelde wetsbepaling uitdrukkelijk dat de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de opgesomde criteria en aandachtspunten, doch dit slechts voor zover noodzakelijk of relevant.

Art. 4.3.1, §2 VCRO legt de vergunningverlenende overheid aldus **geenszins** de **verplichting** op om voor iedere aanvraag **alle bedoelde criteria en aandachtspunten** in haar beoordeling te betrekken.

Integendeel, enkel indien deze noodzakelijk of relevant worden geacht.

Dit blijkt ook met zoveel woorden uit de parlementaire voorbereiding ...

13. Ten overvloede zij opgemerkt dat het College in het verzoekschrift tot vernietiging uitdrukkelijk spreekt over het gebrek aan het beoordelen van de mobiliteitsproblematiek en de **hinderaspecten**.

Tussenkomende partijen wijzen er in dat verband op dat het College verre van aannemelijk maakt dat deze aspecten in casu als noodzakelijk of relevant in rekening hadden moeten worden gebracht.

Naast het feit dat het College dit op geen enkele wijze aanvoert (laat staan aannemelijk maakt) ontgaat het tussenkomende partijen waaruit die beweerde hinder dan wel zou kunnen bestaan.

Dat uit de verleende verkavelingsvergunning geen (onaanvaardbare) hinder zal voortvloeien, blijkt overigens uit de motieven van de bestreden beslissing zelf. De deputatie besteedde als volgt aandacht aan gebeurlijke hinderaspecten ...

Uw Raad zal vaststellen dat het College in haar verzoekschrift tot vernietiging nergens op overtuigende wijze het tegendeel uiteenzet of zelfs nog maar een poging daartoe onderneemt.

Integendeel, het College spreekt enkel in zeer algemene bewoordingen over afbreuk "aan de verwachtingen van de burgers", "ingrijpende wijziging (...) voor de bestaande verhoudingen tussen de andere woningen in de verkaveling", "niet (...) wenselijk (...) gelet op het bestaande weefsel van de verkaveling (...) en de excentrische ligging ten

opzichte van de kern” en “afbreuk aan het woongenot omdat de afstanden tot de erfscheiding verkleind worden”.

Nergens gaat het College nader in op de redenen waarom de verwachtingen gefrustreerd zouden zijn, waarom er afbreuk zou zijn gedaan aan het woongenot, waarom de verhoudingen tussen de woningen onterecht zouden zijn gewijzigd etc.

Eenvoudigweg stellen dat zulks het geval is, gaat natuurlijk niet op.

Op die manier maakt het College ook geenszins aannemelijk dat de beslissing van de Deputatie door geen enkel andere vergunningverlenende instantie zou zijn genomen en bijgevolg kennelijk onjuist of onredelijk zou zijn. Nochtans rust dergelijke bewijslast op de schouders van het College ...

14. Verder zij op het vlak van de **mobiliteitsproblematiek**, waaraan de Deputatie volgens het College ten onrechte geen aandacht zou hebben besteed, het volgende opgemerkt.

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat **een evident motief** geen nadere argumentatie motiveert.

...

Er kan in casu geen twijfel over bestaan dat het aangevraagde geen enkele mobiliteitsproblematiek kent, laat staan dat het aangevraagde om die reden niet vergunbaar zou zijn.

Het betreft louter het opsplitsen van één kavel in twee loten welke elk (na splitsing) nog over een totale oppervlakte van meer dan 1.000 m² zullen beschikken.

Ook de verkavelingsvoorschriften voorzien dat er minimum één parkeergelegenheid op het eigen terrein moet worden voorzien.

Het College slaagt er overigens in haar verzoekschrift tot vernietiging niet in aannemelijk te maken dat daadwerkelijk er sprake zal zijn van onaanvaardbare mobiliteitshinder.

Integendeel, het College stelt in haar eigen weigeringsbeslissing d.d. 29 november 2012 dat: “... op korte termijn is er weinig impact van het project op het verkeer. ...”

Uit wat voorafgaat, volgt dat het voor eenieder duidelijk was dat een uitdrukkelijke vermelding van de beoordeling van de gebeurlijke mobiliteitsproblematiek noodzakelijk noch relevant was.

15. Met betrekking tot de argumentatie van het College dat de Deputatie niet kon afwijken van, enerzijds, de visie die aan de oorspronkelijke verkavelingsvergunning d.d. 23 juli 1963 ten grondslag lag en, anderzijds, de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals verwoord in het GRS, zij op het volgende gewezen.

...

Het feit dat de Deputatie het aangevraagde opnieuw aan een volledige beoordeling onderwerpt (de zogenaamde devolutieve werking van een beroep) maakt dat de deputatie perfect kon afwijken van het standpunt van het College voor zover zij dat maar afdoende motiveert en de redenen hiervoor doet kennen in de uiteindelijke beslissing, minstens dat deze kunnen worden teruggevonden in de stukken van het administratief dossier.

Hierna zal blijken dat dit in casu het geval is en dat de Deputatie de aan haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid niet heeft overschreden.

16. Uw Raad zal inmiddels met tussenkomende partijen vaststellen dat het College in wezen een andere kijk heeft op de goede plaatselijke ordening en dat het College meent dat de deputatie van deze zienswijze niet zou hebben kunnen afwijken.

Het is echter vaste rechtspraak van de Raad van State dat een verzoekende partij geen vernietiging kan bekomen in de mate deze er enkel een andere visie van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op nahoudt ...

...

Het loutere feit dat het College eenvoudigweg een andere kijk op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aanhaalt, kan geen vernietiging wettigen.

17. Ten overvloede zij met betrekking tot de (beweerde) beleidsmatig gewenste ontwikkeling en de oorspronkelijke visie uit de verkavelingsvergunning d.d. 23 juli 1963 m.b.t. bedoeld perceel het volgende opgemerkt.

De vraag dient ernstig gesteld of dat van enige beleidsmatig gewenste ontwikkeling (al dan niet bevestigd in het GRS dat reeds dateert van 2008) in casu wel sprake kan zijn.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling impliceert een toekomstgerichte visie op een bepaald afgebakend plangebied met het oog op de opportuun geachte inrichting ervan.

Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen en uit het feitenrelaas (cfr. supra) blijkt echter overduidelijk dat de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze perceel op heden al gekenmerkt wordt door woningen gelegen in een uitgesproken groene omgeving en dat zelfs quasi alle beschikbare ruimte reeds is benut.

...

Het ontgaat tussenkomende partijen op welke manier er in deze omstandigheden nog sprake kan zijn van 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen'.

Als er hier één ding vaststaat dan is het dat er van een toekomstige ontwikkeling voor de onmiddellijke omgeving van het perceel geen sprake kan zijn. Nagenoeg alle loten van de verkaveling zijn reeds bebouwd.

18. ...

In de mate dat het College ter staving van de beweerde beleidsvisie verwijst naar de bepalingen van het GRS wijzen tussenkomende partijen er op dat de aldaar verwoorde visie niet zomaar volstaat voor het weigeren van de aangevraagde verkavelingsvergunning ...

Inderdaad, art. 2.1.2, §7 VCRO stelt dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen ...

Dat de oorspronkelijke visie uit de verkavelingsvergunning d.d. 23 juli 1963 nog altijd zou gelden voor de gemeente Rijkevorsel, nu dit werd bevestigd in de bepalingen van het GRS (nl. het residentieel en groen karakter van de percelen met ruime vrijstaande eengezinswoningen), betekent geenszins dat de Deputatie hieraan gebonden zou zijn en alleszins niet dat zij hier niet van zou kunnen afwijken ...

Meer nog, het College kan in haar verzoekschrift tot vernietiging niet zomaar verwijzen naar een beweerde visie of beleidslijn om te bewijzen dat de Deputatie een kennelijk onjuiste of onredelijke beslissing zou hebben genomen.

Integendeel, zelfs al zou er sprake zijn van een relevante / actuele beleidsvisie (quod non) dan nog diende de Deputatie in concreto te onderzoeken of de toepassing ervan zich in deze zaak al dan niet opdrong.

Het komt immers aan de vergunningverlenende overheid toe elke zaak op haar eigen merites te beoordelen, zelfs al zou er een bepaalde visie gelden. ...

De Deputatie heeft het aangevraagde opnieuw in zijn volledigheid onderzocht en heeft in de bestreden beslissing in de eerste plaats rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.

...

Zodoende heeft de Deputatie een gemotiveerde weerlegging gegeven zowel op het bezwaar dat het aangevraagde beweerdelijk geen residentiële bewoning mogelijk zou maken alsook op het bezwaar dat een opsplitsing niet wenselijk zou zijn.

Daarnaast heeft de Deputatie de relevante overwegingen op het vlak van de ruimtelijke draagkracht in de bestreden beslissing veruitwendigd en dit in antwoord op het door het College ingenomen standpunt:

...

Voorts heeft de deputatie wat de schaal van het aangevraagde betreft en wat het behoud van de open groene ruimte betreft (conform de beweerde beleidsvisie van het College) het volgende geoordeeld ...

Uit wat voorafgaat, volgt ontegensprekelijk dat de deputatie met inhoudelijk pertinente en juiste argumenten is afgeweken van de oorspronkelijke visie of 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' welke het College er op zou nahouden en deze zienswijze hetzij ontkracht heeft, hetzij opgevangen heeft door voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

19. Het College slaagt er in haar verzoekschrift verder niet in aannemelijk te maken dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onjuist zou zijn op het vlak van de beoordeling van de in de onmiddellijke omgeving aanwezige residentiële bouwwijze.

...

Het College stelt wel dat de afgeleverde verkavelingsvergunning afbreuk doet aan de in de omgeving aanwezige woonkwaliteit, de plaatselijke groene inbedding en de ruime kavelomvang, doch zij onderbouwt deze stellingen op geen enkele wijze.

...

Het College kan evenmin hard maken dat het bouwprogramma zoals dat in de verkavelingsvoorschriften en de bijgevoegde plannen werd voorzien een te zwaar bouwprogramma zou uitmaken waardoor de aanvraag niet ruimtelijk inpasbaar zou zijn ...

Er dient opgemerkt dat het College zelfs niet uiteenzet waarom deze of gene afstand, deze of gene inplanting, deze of gene bouwwijze in concreto onaanvaardbaar zou zijn.

De Deputatie gaf echter zoals hoger vermeld zelfs uitdrukkelijk aan waarom de voorziene inplanting, de schaal en het ruimtegebruik in casu wél ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Het kan bovendien worden bevestigd dat er in de onmiddellijke omgeving van de kwestieuze kavel vergelijkbare percelen voorkomen als de door de Deputatie vergunde kavelsplitsing ...

De met pijlen aangeduide percelen hebben, zoals blijkt uit de schaal 1/2500, zelfs nog een geringere perceelsbreedte dan elk van de twee loten na opsplitsing in casu.

Het standpunt van het College dat deze aanvraag niet aanvaardbaar zou zijn vanwege de verdichting van het gebied en de verhoging van wooneenheden staat aldus haaks op de bestaande feitelijke toestand in de onmiddellijke omgeving (Stuk 10).

20. Op het vlak van de door de deputatie ingeroepen verdichting van de beschikbare woongebieden zet het College evenmin op overtuigende wijze uiteen dat dit argument in casu niet zou mogen gelden.

Het enkele feit dat verdichting in de eerste plaats in de kernen en het centrum van een gemeente dient te gebeuren, maakt niet dat er niet van verdichting (inbreiding) sprake kan zijn buiten deze gebieden, zeker niet wanneer het zoals in casu eveneens woongebied betreft waar in de onmiddellijke omgeving vergelijkbare bebouwde kavels aanwezig zijn.

Er zij overigens opgemerkt dat het kwestieuze perceel gelegen is een gebied dat nergens in het GRS wordt benoemd als gebied dat bestemd is voor (het behouden van) de open ruimte of voor de ontwikkeling van een toeristisch-recreatieve functie. (zie kaarten 26 en 32 bij GRS)

Integendeel het betrokken gebied kan worden gegroepeerd onder de categorieën hoofddorp, woonkern, gehucht. (zie kaart 25 bij GRS) Dit zijn de enige gebieden waar de woonfunctie wordt beklemtoond. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen benadrukt overigens meermaals de wens van verdichting en zuinig ruimtegebruik en dit voor alle gebieden die bestemd werden voor woongelegenheid.

Uit wat voorafgaat, volgt alleszins dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning d.d. 23 juli 1963 (in zijn ongewijzigde vorm en ongebreidelde toepassing) geen adequate weergave meer kan vormen van de huidige opvattingen over de goede ruimtelijke ordening.

...

Alleszins dient benadrukt dat de Deputatie door het aangevraagde toe te staan loten heeft gecreëerd die elk nog meer dan 1.000m² bedragen. Dit zijn uiteraard ook nog zeer ruime loten die voldoen aan de kwalificatie residentieel.

...”

4.

Verzoekende partij overweegt daaromtrent nog het volgende:

“ ...

Verzoekende partij heeft wel degelijk een belang bij het indienen van de vordering tot vernietiging én bij het aangevoerde middel. Verzoekende partij heeft immers een belang van rechtswege, zij verkrijgt uit kracht van de vermelding in de VCRO de procesbevoegdheid om zelfstandig haar vorderingsrecht uit te oefenen. Het aangehaalde middel wordt aangevoerd niet louter omwille van de verstoring van het woonwensbeeld van andere bewoners/eigenaars uit de omgeving, zoals verwerende partij tracht te

stellen, doch vooral omwille van de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse en meer specifiek omdat het residentiële groene karakter van de omgeving wordt aangetast door voorliggend project.

Verzoekende partij is zich bewust van het feit dat de verkaveling dateert van 1963, en erkent dat de noden en inzichten in de loop der tijd gewijzigd zijn en het wenselijk is te streven naar zuinig ruimtegebruik, maar verzoekende partij is van oordeel dat om tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te komen men rekening dient te houden met alle maatschappelijke belangen. Hierbij dient men niet enkel rekening te houden met economische gevolgen, maar ook met de gevolgen voor het leefmilieu, de esthetische, de culturele en sociale gevolgen. Verzoekende partij is van oordeel dat gelet op de specifieke omgeving van de percelen in casu het van groter maatschappelijk belang is dat het groene woonkarakter wordt behouden dan dat de kavel opgesplitst wordt in functie van een zuinig ruimtegebruik. Verzoekende partij staat uiteraard achter het principe van zuinig ruimtegebruik en verdichting, doch meent dat dit eerder in of in de nabijheid van de kern toegepast dient te worden, en niet hier in casu in dit woongebied met uitgesproken groen karakter dat niet nabij de woonkern gelegen is.

Verzoekende partij weet uiteraard dat het ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor de vergunningsaanvragen, doch haalt het GRS aan om aan te tonen dat de omgeving daadwerkelijk gekenmerkt wordt door een groen karakter en een open bebouwingsstructuur, ed. én dat de basisvisie van de verkavelingsvergunning van 1963 dus nog niet achterhaald is, maar bevestigd werd in het GRS dat dateert van 2009. Het GRS werd dus allerm minst aangehaald als beoordelingsgrond voor de vergunningsaanvraag doch wel om aan te tonen dat de basisvisie van de verkavelingsvergunning niet achterhaald is.

Uiteraard zijn de feiten uit het arrest van 11 juli 2006 niet identiek aan voorliggende feiten. Wel kan uit het arrest van de Raad van State een rechtsregel worden afgeleid die ook in andere situaties dan diegene waarover de Raad uitspraak deed, geldt. Uit het arrest dient afgeleid te worden dat een aanvraag tot wijziging van een oorspronkelijke verkavelingsvergunning die dusdanig verregaand is dat de basisvisie voor de verkaveling niet langer gerespecteerd wordt, niet kan aanvaard worden, tenzij die basisvisie ruimtelijk achterhaald is en dit achterhaald zijn reeds werd doorvertaald naar een aangepaste ruimtelijke beleidsvisie voor het gebied.

Aangezien in casu door verzoekende partij werd aangetoond dat de basisvisie van de oorspronkelijke verkaveling niet achterhaald is en er bovendien ook geen gewijzigde ruimtelijke beleidsvisie bestaat voor het gebied, is de stelling van tussenkomende partij incorrect. In casu diende rekening gehouden te worden met de oorspronkelijke basisvisie en diende de wijziging van de verkaveling geweigerd te worden. Door hier geen rekening mee te houden, minstens door dit niet te beargumenteren in de beslissing, werd de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd.

Samen met verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden of de aanvraag werd getoetst aan de mobiliteitsimpact, hinderaspecten,... Nochtans dienen ook deze elementen van de vergunningsaanvraag beoordeeld te worden en dient dit uit de vergunningsbeslissing te blijken. Te meer daar de bezwaarschriften specifiek de problematiek van mobiliteit en hinder aankaarten. Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet dat verwerende partij zich heeft gebogen over de mobiliteitsimpact van de aanvraag. De bestreden beslissing is in dit opzicht gebrekkig gemotiveerd.

Verzoekende partij erkent dat verwerende partij een andere visie kan hebben op de goede plaatselijke ordening, doch verzoekende partij meent dat verwerende partij in casu de aanvraag onvoldoende in concreto beoordeeld heeft en onvoldoende rekening heeft gehouden met de feitelijke situatie en de basisvisie van de oorspronkelijke verkaveling. Uit de luchtfoto blijkt dat het perceel in aanvraag gelegen is in een uiterst groene omgeving met ruime percelen ...

Verdichting in dit residentiële woongebied is dan ook niet aangewezen en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door zeer ruime groene percelen met grote vrijstaande woningen.

Met het voorliggende project wordt afbreuk gedaan aan het residentiële karakter van de wijk, de voorgestelde verkavelingsvoorschriften voorzien immers dat de woningen op korte afstand van elkaar zullen worden gebouwd waardoor deze functioneel niet inpasbaar zijn in de bestaande wijk en de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.

De stelling van tussenkomende partijen als zou de visie van verzoekende partij dat de aanvraag niet aanvaardbaar zou zijn vanwege de verdichting van het gebied en de verhoging van wooneenheden haaks staan op de bestaande feitelijke toestand in de onmiddellijke toestand kan worden weerlegd aan de hand van het door tussenkomende partijen gebruikte plan ...

Tussenkomende partijen geven met de pijltjes percelen aan die volgens hen een nog geringere perceelsbreedte hebben dan de loten in casu na de splitsing.

Echter wenst verzoekende partij op te merken dat op dit plan duidelijk te zien is dat de onmiddellijke omgeving – de percelen in de Sterstraat zelf - gekenmerkt wordt door zeer ruime percelen en dat de door tussenkomende partijen aangeduide percelen enerzijds gelegen zijn aan een andere straat, de Kievitsheide, die - zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto- heel wat minder “groen” is dan de Sterstraat. Anderzijds duidt tussenkomende partijen enkele percelen aan op het einde van de Sterstraat, (deels gelegen op grondgebied Rijkevorsel, deels op grondgebied Beerse) die deel uitmaken van een verkaveling uit 1999, en waarop tot op heden slechts twee percelen van bebouwd zijn. Bovendien zijn deze percelen veel dieper zodat de oppervlakte van deze percelen uit de verkaveling van 1999 veel groter is dan de percelen na opsplitsing in casu.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, die kennelijk onredelijk zou zijn en niet afdoende gemotiveerd. Verzoekende partij meent met name dat de basisvisie van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 1963, die voorziet in vrijstaande ééngezinswoningen op zeer ruime groene kavels, en die blijkens de opties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de principiële beslissing van verzoekende partij van 3 mei 2012 nog niet zou zijn achterhaald, zonder afdoende motivering niet langer wordt gerespecteerd. Voorts meent zij dat de mobiliteitsimpact van de aanvraag niet afdoende werd onderzocht en gemotiveerd.

2.

Verwerende partij overweegt dat *“de vraag kan gesteld worden of verzoekende partij haar belang bij dit enige middel afdoende aangetoond heeft”*, vermits verzoekende partij *“door te stellen dat het ‘woonwensbeeld van andere bewoners/eigenaars uit de omgeving wordt verstoord’, het verweer van de private belangen van burgers overneemt”*, zelfs al *“is het correct dat er enkele bezwaarschriften in die zin werden ingediend”*.

In zoverre *“de vraag van verwerende partij”* een exceptie betreft, oordeelt de Raad dat deze moet worden verworpen. Verzoekende partij uit in het middel kritiek op de vaststelling dat de bestreden beslissing afwijkt van haar weigeringsbeslissing in eerste aanleg, waarin zij de aanvraag in navolging van de daaromtrent ingediende bezwaren heeft geweigerd wegens de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het middel van verzoekende partij, die overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, lid 1, 2° VCRO als vergunningverlenend bestuursorgaan van rechtswege beschikt over een belang bij de vordering, is dan ook ontvankelijk. De vaststelling dat verzoekende partij daarin overweegt dat *“uit de bezwaarschriften die werden ingediend n.a.v. het openbaar onderzoek blijkt”* dat *“dergelijke wijziging het woonwensbeeld van andere bewoners / eigenaars uit de omgeving ... grondig kan verstoren”* doet daaraan geen afbreuk.

3.

Artikel 4.3.1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...’

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

Zij diende daarbij (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO) in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft 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 in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kon tevens beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen met betrekking tot de aandachtspunten in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO. Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, en de argumentatie in de bezwaarschriften en de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste aanleg, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, en diende verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de grootte en de inrichting van de omliggende kavels, en met de daarop aanwezige bebouwing.

4.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

5.

De Raad stelt vast dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, in navolging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt wordt gemotiveerd:

“ ...

Hoewel deze loten kleiner zullen zijn dan de zeer grote kavels die de omgeving kenmerken, kan gesteld worden dat het nog steeds over twee ruime percelen gaat van meer dan 1000m². Het is heden ten dage wenselijk om meer optimaal gebruik te maken van de aanwezige woongebieden en dus aan een zekere mate van verdichting te doen. Het opdelen van bestaande kavels getuigt dan ook van zuinig ruimtegebruik. Uiteraard moeten deze nieuwe loten nog een voldoende kwaliteit vertonen.

Gelet op de omvang van de verkregen loten is dit hier het geval. Het gaat nog steeds om vrijstaande residentiële bebouwing, wat zeker als aanvaardbaar beschouwd kan worden buiten de kern van de gemeente. Het standpunt van de gemeente dat het residentiële karakter van deze omgeving wordt aangetast en dat dit de open ruimte zou versnipperen wordt dan ook niet bijgetreden.

De bouwzone respecteert een afstand van 8m t.o.v. de rooilijn (zoals ook voorzien in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning) en 4m t.o.v. de zijdelingse percelen. Algemeen wordt een afstand van 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen als stedenbouwkundig aanvaardbaar beschouwd. De oorspronkelijke verkavelingsvergunning voorzag 6m. Er kan geconcludeerd worden dat een afstand van 4m ruimschoots voldoet als aanvaardbare afstand, temeer daar de zijtuinstroken strikt bouwvrij moeten blijven.

Het voorgestelde gabarit en de gevraagde bouwdiepte voor de hoofdgebouwen stemt tevens overeen met wat algemeen gangbaar is en overtreft de schaal van het gebouwde in de omgeving niet. Er wordt een voldoende bouwvrije tuinzone gelaten.

Wat betreft de bijgebouwen voorzag de oorspronkelijke verkaveling een maximale bebouwingsgraad van 5% van de perceelsoppervlakte. Dit zou voor het totale lot ongeveer overeenkomen met 110m². Het zou dan ook niet opportuun zijn om voor de beide afzonderlijke percelen een oppervlakte toe te staan van 75m². Dit zou tot gevolg hebben dat op deze percelen in totaal meer oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk is dan op de aanpalende percelen. Om deze verhouding niet te verstoren wordt deze oppervlakte beperkt tot een maximum van 55m².

Om het groene karakter van deze parkachtig aandoende omgeving maximaal te vrijwaren, dient er opgelegd te worden dat de bouwvrije tuinzones dermate aangelegd worden dat zij aansluiten op het groene uitzicht van de buurt. Verhardingen dienen enkel voorzien te worden in functie van de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en een terras mag maar een oppervlakte hebben van maximum 40m².

...

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- het uitgesproken groene karakter dient maximaal gevrijwaard te worden. Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen om toegang te nemen tot de woning mogen uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Er mag een terrasverharding voorzien worden met een maximum oppervlakte van 40m². De toelating om een tuinhuis van 12m² te voorzien in de bouwvrije tuinzone wordt geschrapt uit de voorschriften;*
- de totale maximale vloeroppervlakte van bijgebouwen bedraagt 55m²;*
- de adviezen van het agentschap Natuur en Bos, Pidpa en Eandis dienen strikt nageleefd te worden.*

...

6.

Verzoekende partij stelt in hoofddorde dat “de basisvisie voor de verkaveling, welke kan samengevat worden als een gebied waar vrijstaande eengezinswoningen op zeer ruime groene kavels gewenst zijn, door de bestreden beslissing wordt gewijzigd, zonder dat hiervoor een afdoende grondige motivering wordt gegeven”.

6.1.

In de bestreden beslissing wordt vooreerst overwogen dat de twee nieuwe loten (na opdeling van het bestaande lot) “nog steeds” “twee ruime percelen” zijn “van meer dan 1000m²”, die gelet op hun omvang “nog een voldoende kwaliteit vertonen”. De Raad stelt vast dat dit gegeven, dat door verzoekende partij (die gewag maakt van “twee kleinere kavels”) op zich niet wordt betwist, blijkt uit het opmetingsplan, op basis waarvan de loten 23A en 23B een oppervlakte zullen hebben van respectievelijk 1.131 m² en 1.109 m². Verwerende partij erkent daarbij dat “deze loten kleiner

zullen zijn dan de zeer grote kavels die de omgeving kenmerken”, maar wijst op de wenselijkheid om heden (als beleidsmatig gewenste ontwikkeling ten opzichte van 1963) *“meer optimaal gebruik te maken van de aanwezige woongebieden en dus aan een zekere mate van verdichting te doen”*. De Raad oordeelt dat verzoekende partij niet aantoont dat het motief inzake het *“zuinig ruimtegebruik”*, mits *“deze nieuwe loten nog een voldoende kwaliteit vertonen”*, foutief of kennelijk onredelijk is, dan wel niet afdoende, onafgezien van de vaststelling dat uit het omgevingsplan blijkt dat er in de omgeving een aantal bouwpercelen met een gelijkaardige grootte voorkomen. Zoals gesteld staat het niet aan de Raad om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van verwerende partij, die over een discretionaire bevoegdheid beschikt, terwijl verzoekende partij niet aantoont dat verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.

De (gebeurlijke, niet nader geconcretiseerde) vaststelling dat verzoekende partij in het verleden systematisch vergelijkbare aanvragen in de omgeving heeft geweigerd, omwille van de vrees voor een versnippering van het gebied in kleinere kavels, doet geen afbreuk aan het feit dat elke bouwaanvraag afzonderlijk dient te worden beoordeeld wat betreft zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, noch aan de discretionaire beslissingsvrijheid van verwerende partij, die de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO) in haar volledigheid onderzoekt. Ook het (loutere) feit dat het perceel niet gelegen zou zijn in een woonkern (zoals door verwerende partij in de bestreden beslissing overigens wordt erkend) maakt deze beleidskeuze nog niet foutief of kennelijk onredelijk.

6.2.

In de bestreden beslissing wordt inzake de ruimtelijke kwaliteit voorts overwogen dat er op de nieuwe loten *“nog steeds ... vrijstaande residentiële bebouwing”* wordt voorzien. De Raad stelt vast dat er op basis van de voorschriften (artikelen 1.1.A en 2.1.A) aldaar enkel vrijstaande eengezinswoningen zijn toegelaten. Voorts wordt vastgesteld dat de aanvraag een afstand tot de zijdelingse perceelgrens voorziet van minimum 4 meter, die door verwerende partij ruimschoots voldoende wordt geacht, gezien deze zijtuinstrook strikt bouwvrij moet blijven, en de voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning een afstand voorzagen van 6 meter. Verzoekende partij maakt op basis van de stelling dat de (twee) woningen overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften *“op korte afstand van elkaar zullen worden gebouwd, waardoor deze functioneel niet inpasbaar zijn in de bestaande wijk en de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden”*, niet aannemelijk dat de beoordeling van verwerende partij, binnen haar discretionaire bevoegdheid, dat het residentiële karakter van de omgeving niet wordt aangetast, onjuist of kennelijk onredelijk is, noch dat de motivering terzake niet afdoende is.

Verzoekende partij betwist overigens niet dat het voorgestelde gabarit en de bouwdiepte voor de hoofdgebouwen conform is met de schaal van de omgevende bebouwing, en dat er een voldoende bouwvrije tuinzone wordt gelaten. Zij betwist evenmin dat de wijziging van de voorschriften inzake de maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van de bijgebouwen (waarvan het beperkt karakter niet ter discussie staat), die wordt beperkt tot maximaal 55 m² (i.p.v. initieel 75 m²) (artikelen 1.2 en 2.2.A), tegemoetkomt aan en conform is met de voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

6.3.

Tot slot voorziet de bestreden beslissing, in navolging van het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos waarnaar wordt verwezen, een aantal voorwaarden om het groene karakter van de percelen maximaal te vrijwaren, waaronder een wijziging van enkele voorschriften (waarvan het beperkt karakter door verzoekende partij niet wordt betwist). Naast de beperking van de maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van de bijgebouwen, moeten ook verhardingen beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen en wordt de oppervlakte van

terrassen beperkt tot maximum 40 m² (artikel 3.2). Voorts dienen de niet-bebouwde gedeelten te worden ingericht en gehandhaafd als private tuinen, en zijn tuinbergingen en openluchtzwembaden niet (langer) mogelijk (artikelen 1.3 en 3.3). De Raad oordeelt dat verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de discretionaire beoordeling van verwerende partij inzake de vrijwaring van het groene karakter van de kavels onjuist of kennelijk onredelijk is, noch dat de motivering terzake niet afdoende is. Hoewel zij stelt dat het groene karakter van de omgeving zal worden aangetast, laat verzoekende partij voormelde voorwaarden in de bestreden vergunning, die tegemoetkomen aan haar weigeringsmotieven in eerste aanleg, onbesproken.

6.4

Gelet op voormelde vaststellingen oordeelt de Raad dat verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de basisvisie van de initiële verkavelingsvergunning door de bestreden beslissing wordt aangetast, omwille van de vaststelling dat er niet langer sprake zou zijn van *‘vrijstaande eengezinswoningen op zeer ruime groene kavels’*. In de bestreden beslissing wordt in het licht van de noodzakelijk of relevant te beoordelen aandachtspunten of criteria in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO, inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, afdoende gemotiveerd waarom verwerende partij meent dat het nog steeds twee ruime percelen betreft, met alleenstaande residentiële bebouwing in een groen kader, die aldaar met respect voor de bestaande verkaveling inpasbaar zijn.

7.

Het gegeven dat de basisvisie van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning blijkens de opties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de principiëbs beslissing van verzoekende partij van 3 mei 2012 nog niet zou zijn achterhaald, doet geen afbreuk aan voormeld oordeel.

7.1.

Onafgezien van de vaststelling dat ruimtelijke structuurplannen (overeenkomstig artikel 2.1.2, §7 VCRO) geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, toont verzoekende partij niet aan dat de bestreden beslissing strijdig is met de (beleids)visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij wordt gestreefd naar *“behoud groen karakter (perceelgrootte, minimale groenvoorziening, ...)”* en *“behoud open bebouwingsstructuur met eengezinswoningen”*. Zoals (hoger) gesteld voorziet de bestreden beslissing nog steeds (twee) ruime percelen voor residentiële bebouwing met vrijstaande eengezinswoningen, evenals maatregelen ter vrijwaring van het groene karakter van de omgeving.

7.2.

Wat betreft de verwijzing naar de *‘principiëbs beslissing inzake herverkavelen van residentiële kavels’*, stelt de Raad vast dat verzoekende partij niet aantoont dat dit een gewenst beleid is dat effectief kenbaar werd gemaakt, onverminderd de vaststelling dat dit klaarblijkelijk niet heeft geleid tot enig planinitiatief (in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van 2008). Bovendien voorziet artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO enkel in de mogelijkheid voor verwerende partij om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zonder dat zij hiertoe is verplicht en moet motiveren waarom ze hiervan geen toepassing maakt.

8.

Verzoekende partij stelt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de mobiliteitsimpact van de aanvraag werd beoordeeld, als relevant aandachtspunt overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO, dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd opgeworpen in de bezwaarschriften.

Wanneer verwerende partij (op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief

rechtscollege. Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt zij de aanvraag volledig, waarbij haar motiveringsplicht niet zover reikt dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid op grond van welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de vergunning wordt verleend. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing een samenvatting van de bezwaren en weigeringsmotieven in eerste aanleg bevat, en dat uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening afdoende blijkt waarom deze bezwaren en motieven niet worden bijgetreden.

Verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift niet aannemelijk dat de opsplitsing van het oorspronkelijke lot van de verkaveling in twee percelen, bestemd voor de bouw van twee ééengezinswoningen, waarbij (overeenkomstig de voorschriften) telkens wordt voorzien in minimum één parkeergelegenheid, bijkomende mobiliteitshinder zal teweegbrengen. Derhalve toont zij niet aan dat dit aspect, gelet op het voorwerp van de bestreden beslissing, klaarblijkelijk een noodzakelijk of relevant te beoordelen aandachtspunt of criterium was in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO. Het tegendeel blijkt overigens uit de beslissing van verzoekende partij in eerste aanleg, waarin werd overwogen dat *“de aanvraag zich situeert aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg”*, en *“op korte termijn er weinig impact is van het project op het verkeer”*.

Hoewel het verzoekschrift daaromtrent geen concrete overwegingen bevat, geldt hetzelfde voor wat betreft de beoordeling van de hinderaspecten, temeer gelet op de motieven in de bestreden beslissing inzake de inplanting van de bebouwing ten aanzien van de perceelgrenzen en de voorschriften inzake de afsluitingen.

9.

In zoverre de verzoekende partij de schending inroept van het gelijkheidsbeginsel, wijst de Raad op het feit dat het gelijkheidsbeginsel maar geschonden wordt wanneer in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk worden behandeld, dan wel onvergelijkbare situaties gelijk worden behandeld, zonder dat die ongelijke dan wel gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is. Het staat aan verzoekende partij om in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen.

Gezien verzoekende partij geen enkele vergunningsbeslissing bijbrengt van verwerende partij, waarmee de bestreden beslissing zou kunnen worden vergeleken, valt niet in te zien om welke reden het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt geacht. Overigens wijst verwerende partij (in haar antwoordnota) terzake op de in de bestreden beslissing opgenomen correcte argumentatie in het beroepschrift, dat er *“in dezelfde straat, aan dezelfde zijde en aan de overzijde van het perceel van de aanvraag zowel woningen op grote percelen als woningen op kleinere percelen terug te vinden zijn”*, en dat *“er minstens drie percelen zijn die eenzelfde breedte hebben als de voorziene kavels van de voorliggende wijziging”*, zodat *“de bezettingsgraad gelijkaardig is aan wat nog in de omgeving voorkomt”*, terwijl dit door verzoekende partij niet (ernstig) wordt betwist.

10.

Uit voormelde uiteenzetting blijkt samengevat dat verzoekende partij met betrekking tot de wenselijkheid en de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in essentie haar visie tegenover die van verwerende partij stelt, zonder concreet en afdoende aan te tonen dat de beoordeling door verwerende partij van de ruimtelijk relevante aandachtspunten en criteria onjuist of kennelijk onredelijk is, dan wel niet afdoende gemotiveerd, en dat laatstgenoemde de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. Terwijl verzoekende partij *“van oordeel is dat gelet op de specifieke omgeving van de percelen in casu het van groter maatschappelijk belang is dat het groene woonkarakter wordt behouden dan dat de kavel opgesplitst wordt in functie van een zuinig ruimtegebruik”*, en *“meent*

dat dit eerder in of in de nabijheid van de kern toegepast dient te worden, en niet hier in casu in dit woongebied met uitgesproken groen karakter dat niet nabij de woonkern gelegen is”, meent verwerende partij dat het principe van zuinig ruimtegebruik aldaar wel kan worden toegepast, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de (nog steeds) ruime percelen en hun groen karakter. Verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de opgeworpen bepalingen geschonden zijn.

Het middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Klaus RAEYMAEKERS wordt verworpen.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Britt SCHRAUWEN is ontvankelijk.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de respectievelijke tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 20 oktober 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE