

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1277  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0618-A

Verzoekende partij	de heer <b>Valère KELDERMANS</b> ,  vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge van 17 oktober 2017 ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunning geweigerd voor het creëren van vier halfopen en één open bebouwing op het perceel gelegen te 3391 Meensel-Kiezegem (Tielt-Winge), Glabbeeksesteenweg - Walebroekstraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, perceelnummer 0035k.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juni 2019.

Advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de verzoekende partij.  
De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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 24 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt-Winge een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het oprichten van vier halfopen en één open bebouwing” op het perceel gelegen te 3391 Meensel- Kiezegem (Tielt-Winge), Glabbeeksesteenweg-Walebroekstraat z.n.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied (achteraan).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juni 2017 tot en met 6 juli 2017 werd één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 oktober 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 oktober 2017 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

**Openbaar onderzoek**

*Overwegende dat er naar aanleiding van het gehouden openbaar onderzoek, bij sluiting op 6 juli 2017 om 12 00 uur, één bezwaar ondertekend door meerdere bezwaarindieners d d 3 juli 2017 (ingekomen op 5 juli 2017) werd ingediend Het bezwaarschrift is gesteund op de volgende motieven*

*- Overdreven bebouwingsdichtheid*

***Bespreking van dit onderdeel van het bezwaarschrift:***

*Het project beoogt een verdichting van het landelijk woongebied langs de Glabbeeksesteenweg en de Walebroekstraat. Voor de invulling en de afwerking van een landelijk woongebied, wordt verwezen naar de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. In woongebieden met landelijk karakter wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden van het lineaire type en landelijke gehuchten dorpen Het project situeert zich in een omgeving die de kenmerken heeft van een lineair woonlint.*

*Artikel 1 2 2 2 van deze omzendbrief stelt dat een stimulering van deze gebieden planologisch niet verantwoord is en dat de linten in het buitengebied als een afwerkingsgebied dienen opgevat te worden. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is, steeds in functie van de voorliggende weg.*

*In de buitengebieden wordt gestreefd naar zoveel mogelijk open ruimte Verdichtingsprojecten worden voorbehouden voor de hoofddorpen.*

*De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door percelen met een oppervlakte van minstens 100m<sup>2</sup>. Het ontwerp beoogt kavels van 550m<sup>2</sup> tot 656m<sup>2</sup> overgaan naar een verdichting met kleinere kavels, in afwijking van de overwegende kavelgrootte in de onmiddellijke omgeving is niet aanvaardbaar op deze locatie.*

*Dit onderdeel van het bezwaarschrift wordt bijgetreden*

- Afwijkende bouwlijn ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Walebroekstraat

**Bespreking van dit onderdeel van het bezwaarschrift:**

De bouwlijn wijkt sterk af van de bestaande bebouwing langs de Walebroekstraat en de Glabbeeksesteenweg. Het is opportuun dat de bouwlijn van de bestaande bebouwing langs beide straten wordt aangehouden.

Rekening houdend met de bestaande bouwlijn langs de Walebroekstraat, zal de tuinzone van de loten 3 en 4 ernstig beknot worden en geen 10 meter meer bedragen door de inplanting van lot 5.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift wordt bijgetreden.

- Enkel de percelen georiënteerd naar de Walebroekstraat kunnen het landelijk en esthetisch karakter van de dorpskern bewaren.

**Bespreking van dit onderdeel van het bezwaarschrift:**

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door percelen met een oppervlakte van minstens 100m<sup>2</sup>. Het ontwerp beoogt kavels van 550m<sup>2</sup> tot 656m<sup>2</sup> overgaan naar een verdichting met kleinere kavels, in afwijking van de overwegende kavelgrootte in de onmiddellijke omgeving is niet aanvaardbaar op deze locatie.

Rekening houdend met de bestaande bouwlijn langs de Walebroekstraat, zal de tuinzone van de loten 3 en 4 ernstig beknot worden en geen 10 meter meer bedragen door de inplanting van lot 5. Lot 5 maakt dat de draagkracht van het gebied overschreden wordt.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden.

- Het perceel langs de Glabbeeksesteenweg zal veiligheidsproblemen met zich meebrengen ten aanzien van de eigenaar en de weggebruikers. De bestaande keermuur zal minimaal doorbroken moeten worden, het zicht op en voor voertuigen en andere weggebruikers komende van het kruispunt zal beperkt zijn.

**Bespreking van dit onderdeel van het bezwaarschrift:**

De verkaveling ligt afgelegen van alle voorzieningen. De locatie noopt tot meer gebruik van de wagen. Het vergunnen van lot 5 zou tot gevolg hebben dat er ingrepen dienen te gebeuren aan de bestaande kasseimuur. De verkeersveiligheid in overweging genomen, kan men stellen dat een dergelijke creatie van een lot, de verkeersveiligheid ernstig in het gedrang kan brengen. Door de hoogte van de muur zal de zichtbaarheid zoals gesteld in het bezwaarschrift beperkt zijn.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden.

- De percelen aan de overzijde kunnen eveneens verkaveld worden

**Bespreking van dit onderdeel van het bezwaarschrift:**

De percelen aan de overzijde van de Walebroekstraat zijn tevens gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het schepencollege heeft echter geen kennis van de intenties van de eigenaar, nopens dit perceel, dus acht het niet opportuun hieromtrent een uitspraak te doen.

Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan niet worden bijgetreden.

- Vroegere verkavelingen in de buurt bestaan uit percelen met een bouwdiepte van minimum 40 meter Het ontwerp past niet in de bebouwing van de omgeving.

**Bespreking van dit onderdeel van het bezwaarschrift:**

*De bouwdiepte van de percelen in de onmiddellijke omgeving bedraagt 70 á 80m<sup>2</sup> De voorgestelde bouwdiepte van de percelen varieert tussen de 31,59m<sup>2</sup> tot 50,08m<sup>2</sup>. Dit wijkt sterk af van de bestaande perceelconfiguratie Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is.*

*Dit onderdeel van het bezwaarschrift kan worden bijgetreden.*

**Externe adviezen**

*(...)*

**Richtlijnen en omzendbrieven**

*///*

**Historiek**

*///*

**Watertoets**

*Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid*

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

*De bestemming volgens het gewestplan Aarschot-Diest , vastgesteld bij koninklijk besluit op datum van 7/11/1978 is woongebied met landelijk karakter.*

**Erfdienstbaarheden en wegaanleg**

*///*

**Besluit:**

*Weigering van de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd.*

**Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

*///*

*BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17/10/2017 HET VOLGENDE*

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de verkavelingsvergunning.*

*...”*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 23 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2018 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

## 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het slopen van een aantal hoevegebouwen en het verkavelen van een stuk grond in vier kavels voor halfopen bebouwing en één kavel voor open bebouwing. Langs de Glabbeeksesteenweg wordt één kavel voor open bebouwing ontworpen met een breedte van circa 16 m en een diepte die varieert tussen 34,03 m en 38,81 m. De bouwzone wordt voorzien op 14,50 m uit de as van de weg, circa 1 m voor de voorbouwlijn van het linker naburige gebouw. Langs de Walenbroekstraat worden twee kavels voor halfopen bebouwing voorzien. De kavels hebben een breedte van circa 19 m en een diepte die varieert tussen 28,12 m en 31,59 m. Deze kavels grenzen achteraan aan de rechter perceelsgrens van de kavel langs de Glabbeeksesteenweg. Rechts van deze twee kavels voor halfopen bebouwing worden nog twee bouwkavels voor halfopen bebouwing ontworpen, met een breedte van circa 11 m en een diepte van circa 50 m. Achter deze twee kavels sluiten twee niet bebouwbare kavels in het landschappelijk waardevolle agrarisch gebied en nog een kleine kavel in het landelijk woongebied. De oppervlakte van de kavels varieert tussen 550 m<sup>2</sup> en 656 m<sup>2</sup>.

De voorschriften leggen eengezinswoningen op, met een complementaire functie aan het wonen van maximaal 100 m<sup>2</sup> of 50% van de bewoonbare oppervlakte. Op de bouwkavels wordt telkens een volume met een kroonlijsthoogte van 5,50 m +/- 1 m, met een dak met helling tussen 0° en 40°. Verhardingen worden beperkt tot maximaal een terras van 30 m<sup>2</sup> en noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en een oprit.

## 5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in Kiezegem, een kern in het buitengebied die bestaat uit enkele geschakelde landelijke woonlinten. De Glabbeeksesteenweg loopt ter hoogte van de aanvraag over in de Kerkstraat en vormt de hoofdstraat van de kern. Op deze hoofstraat takken de Tieltsestraat en de Kapellekensweg aan, met verbindingen naar de Diestsesteenweg in het noorden respectievelijk Meensel in het oosten. Ter hoogte van het kruispunt met de Tieltsestraat takt ook de Walebroekstraat in het noorden aan, een smalle rustige straat met een vijftal woningen die doorloopt in het open landschap. Het betrokken terrein ligt langs het kruispunt van de Glabbeeksesteenweg met deze Walebroekstraat en heeft een grootte van circa 3700 m<sup>2</sup>. Haaks op de Glabbeeksesteenweg staan drie hoevegebouwen, centraal staat een lage woning. De bouwplaats ligt op een talud ten opzichte van de omliggende straten, met een maximaal hoogteverschil van 2,50 m in het westen langs de Glabbeeksesteenweg.

Links sluit een vrijstaande woning met één bouwlaag en een hellend dak aan, rechts bevindt zich het kruispunt met de Tieltsestraat en de Walenbroekstraat. Aan de overkant van de straat staat de kerk met omliggend kerkhof. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijke vrijstaande woningen in een glooiend agrarisch landschap.

...

## 5.7 Beoordeling

a) ...

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter, en achteraan in een agrarisch gebied. Artikelen 5, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. De gevraagde verkaveling is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk

*karakter. De verkaveling is wel in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het kan niet de bedoeling zijn om verschillende kavels in deze bestemmingszone toe te voegen aan de voorliggende kavels in woongebied en op die manier een vertuining van het agrarisch gebied te realiseren. Om die reden dient bij een eventuele vergunning het gedeelte in agrarisch gebied tot één kavel te worden herleid.*

*c) ...*

*d) Beleidsmatig wordt bijkomend woningaanbod aan een hogere dichtheid zorgvuldig gelokaliseerd binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust en ontsloten zijn. Deze doelstelling om resterende grond maximaal te benutten kan niet zomaar geprojecteerd worden op alle gewestplanzones en alle plaatselijke situaties. In voorliggend geval bevindt de aanvraag zich in een woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan, in een kern in het buitengebied, doch zonder voorzieningen, en met slechts een minimale bereikbaarheid door openbaar vervoer. Op deze plaats is verdichting geenszins te stimuleren. Hier dient een invulling in overeenstemming met de gekende ordening van de plaats nagestreefd te worden.*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in vijf kavels, waarvan vier voor halfopen bebouwing en één voor open bebouwing. Zowel langs de Glabbeeksesteenweg, de Kerkstraat, de Kapellekensweg en de Tieltsestraat komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor op ruime doorgroende percelen. Ondergeschikt staan vier woningen in halfopen orde langs de Kerkstraat, en drie gekoppelde woningen langs de Kapellekensweg. Ook de grootte van de ontworpen percelen, met een gemiddelde grootte van 588m<sup>2</sup>, wijkt af van wat aanwezig is in de omgeving. Met een gemiddelde perceelsgrootte van circa 1100m<sup>2</sup> langs dit deel van de Glabbeeksesteenweg en gelijkaardig voor heel Kiezegem worden percelen gerealiseerd die slechts de helft van de oppervlakte zijn van wat in de omgeving aanwezig is. De dichtheid in de verkaveling is te groot.*

*e) De ontworpen kavels zorgen voor een versnipperde en weinig harmonische configuratie op het hoekperceel. De afstand van circa 12m tussen enerzijds kavel 3 en 4 en anderzijds kavel 5 is binnen deze omgeving met doorgaans diepe tuinzones relatief kort. Daarnaast wordt een verspringende bouwlijn gerealiseerd tussen de kavels 3-4 en de kavels 1a-2a. Ook de bouwzone van kavel 5 ligt niet in het verlengde van kavel 4, noch in het verlengde van de linker naburige woning.*

*f) Het betrokken terrein heeft een zekere omvang en ligt recht tegenover de kerk van Kiezegem, langs een kruispunt met bebouwing langs alle straten. Een beperkte ontwikkeling, met meer dan wat vandaag op het terrein aanwezig is, is wel aanvaardbaar. Er dient op deze plaats echter naar een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds een verantwoorde en weinig ruimteverkwistende invulling, en anderzijds een invulling in overeenstemming met wat aanwezig is in deze kern in het buitengebied. De voorgestelde verkaveling met vijf kavels kan zich door haar overdreven dichtheid en door haar weinig harmonische configuratie op de hoek niet inpassen in de bestaande bebouwde omgeving.*

### Conclusie

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

- in deze afgelegen en weinig ontsloten kern in het buitengebied zonder voorzieningen kan enkel een invulling in overeenstemming met de overwegende ordening van de plaats aanvaard worden;*
- de dichtheid in de verkaveling wijkt te sterk af van de dichtheid in de omgeving;*

- de ontworpen kavels zorgen door beperkte afstanden tussen de verschillende volumes en verspringende bouwlijnen, voor een weinig harmonische configuratie.

#### Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van Smolders Jean-Luc, Dr. J. Geensstraat 30, 3300 Tienen namens bvba Smolders-Stevens en consoorten Keldermans, aanvrager, is ontvankelijk.
  - 2) De verkavelingsvergunning inzake het creëren van 4 halfopen en 1 open bebouwing, gelegen Glabbeeksesteenweg-Walebroekstraat te Tielt-Winge, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie A, perceelnummer 0035k weigeren.
- ...

Op 1 februari 2018 heeft de verwerende partij de aanvraag geweigerd echter zonder de verzoekende partij te horen. Deze beslissing wordt door de verwerende partij ingetrokken op 1 februari 2018.

De verzoekende partij werd gehoord op 8 maart 2018. Op diezelfde dag verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

### **3. Horen**

*De beroepsindiener heeft gevraagd om gehoord te worden.*

...

*De beroepsindiener stelt dat het project besproken is met de gemeente. Ondanks de gunstige beoordeling en door personeelwissel is de aanvraag toch geweigerd. Een klein deel van de verkaveling zou gelegen zijn in agrarisch gebied. De loten 1b en 2b liggen deels in agrarisch gebied, maar daar ligt geen woonbestemming op. Het verbod op vertuining kan opgelegd worden. De loten kunnen uit de verkaveling gesloten worden. De aanpalende loten hebben dezelfde diepte.*

*Kiezegem is een dorp. Het ligt wel degelijk in de kern van het dorp, tegenover de kerk. Het BRV stelt duidelijk dat in dorpen beperkt naar inbreiding kan gegaan worden. Er zijn 2 recente vergunningen verleend in de onmiddellijke omgeving voor 2 tweewoonsten. 100 m verder in de Kapellekensweg is een driewoonst vergund. De diepte van die tuinzone is nog niet de helft van de voorliggende tuinen. Het is erg dat de vergunning afhankelijk is van de persoon in de gemeente die het behandelt. Het ruimtelijk rendement wordt verbeterd. De grootte van een perceel is 580 m². Hier zijn ze nog veel groter. Percelen van 10 are zijn niet meer van deze tijd. 2 percelen zijn 10 are en er zijn 2 kleinere percelen. De bouwlijn verspringt, maar dat geldt ook voor de huizen in de Walenbroekstraat. De bouwlijn kan eventueel opgeschoven worden. De tuinzones zijn niet te klein, zeker niet in vergelijking met de nieuwe woningen in de Kapellekensweg. De verschillende stappen die geleid hebben tot de verdeling worden ten slotte nog toegelicht.*

(...)

### **5. Bespreking**

*De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 22 januari 2018 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2017-0446-PSA-01-171218-16-verslag PSA codex*

...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het slopen van een aantal hoevegebouwen en het verkavelen van een stuk grond in vier kavels voor halfopen bebouwing en één kavel voor open bebouwing. Langs de Glabbeeksesteenweg wordt één kavel voor open bebouwing ontworpen met een breedte van circa 16 m en een diepte die varieert tussen 34,03 m en 38,81 m. De bouwzone wordt voorzien op 14,50 m uit de as van de weg, circa 1 m voor de voorbouwlijn van het linker naburige gebouw. Langs de Walenbroekstraat worden twee kavels voor halfopen bebouwing voorzien. De kavels hebben een breedte van circa 19 m en een diepte die varieert tussen 28,12 m en 31,59 m. Deze kavels grenzen achteraan aan de rechter perceelsgrens van de kavel langs de Glabbeeksesteenweg. Rechts van deze twee kavels voor halfopen bebouwing worden nog twee bouwkavels voor halfopen bebouwing ontworpen, met een breedte van circa 11 m en een diepte van circa 50 m. Achter deze twee kavels sluiten twee niet bebouwbare kavels in het landschappelijk waardevolle agrarisch gebied en nog een kleine kavel in het landelijk woongebied. De oppervlakte van de kavels varieert tussen 550 m<sup>2</sup> en 656 m<sup>2</sup>.

De voorschriften leggen eengezinswoningen op, met een complementaire functie aan het wonen van maximaal 100 m<sup>2</sup> of 50% van de bewoonbare oppervlakte. Op de bouwkavels wordt telkens een volume met een kroonlijsthoogte van 5,50 m +/- 1 m, met een dak met helling tussen 0° en 40°. Verhardingen worden beperkt tot maximaal een terras van 30 m<sup>2</sup> en noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en een oprit.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in Kiezegem, een kern in het buitengebied die bestaat uit enkele geschakelde landelijke woonlinten. De Glabbeeksesteenweg loopt ter hoogte van de aanvraag over in de Kerkstraat en vormt de hoofdstraat van de kern. Op deze hoofdstraat takken de Tieltsestraat en de Kapellekensweg aan, met verbindingen naar de Diestsesteenweg in het noorden respectievelijk Meensel in het oosten. Ter hoogte van het kruispunt met de Tieltsestraat takt ook de Walebroekstraat in het noorden aan, een smalle rustige straat met een vijftal woningen die doorloopt in het open landschap. Het betrokken terrein ligt langs het kruispunt van de Glabbeeksesteenweg met deze Walebroekstraat en heeft een grootte van circa 3700 m<sup>2</sup>. Haaks op de Glabbeeksesteenweg staan drie hoevegebouwen, centraal staat een lage woning. De bouwplaats ligt op een talud ten opzichte van de omliggende straten, met een maximaal hoogteverschil van 2,50 m in het westen langs de Glabbeeksesteenweg.

Links sluit een vrijstaande woning met één bouwlaag en een hellend dak aan, rechts bevindt zich het kruispunt met de Tieltsestraat en de Walenbroekstraat. Aan de overkant van de straat staat de kerk met omliggend kerkhof. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijke vrijstaande woningen in een glooiend agrarisch landschap.

...

### 5.6 Beoordeling

a) ...

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter, en achteraan in een agrarisch gebied. Artikelen 5, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. De gevraagde verkaveling is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van



het woongebied met landelijk karakter. De verkaveling is wel in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het kan niet de bedoeling zijn om verschillende kavels in deze bestemmingszone toe te voegen aan de voorliggende kavels in woongebied en op die manier een vertuining van het agrarisch gebied te realiseren. Om die reden dient bij een eventuele vergunning het gedeelte in agrarisch gebied tot één kavel te worden herleid.

c) ...

d) Beleidsmatig wordt bijkomend woningaanbod aan een hogere dichtheid zorgvuldig gelokaliseerd binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust en ontsloten zijn. Deze doelstelling om resterende grond maximaal te benutten kan niet zomaar geprojecteerd worden op alle gewestplanzones en alle plaatselijke situaties. In voorliggend geval bevindt de aanvraag zich in een woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan, in een kern in het buitengebied, doch zonder voorzieningen, en met slechts een minimale bereikbaarheid door openbaar vervoer. Op deze plaats is verdichting geenszins te stimuleren. Hier dient een invulling in overeenstemming met de gekende ordening van de plaats nagestreefd te worden.

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in vijf kavels, waarvan vier voor halfopen bebouwing en één voor open bebouwing. Zowel langs de Glabbeeksesteenweg, de Kerkstraat, de Kapellekensweg en de Tieltsestraat komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor op ruime doorgroende percelen. Ondergeschikt staan vier woningen in halfopen orde langs de Kerkstraat, en drie gekoppelde woningen langs de Kapellekensweg. Ook de grootte van de ontworpen percelen, met een gemiddelde grootte van 588m<sup>2</sup>, wijkt af van wat aanwezig is in de omgeving. Met een gemiddelde perceelsgrootte van circa 1100m<sup>2</sup> langs dit deel van de Glabbeeksesteenweg en gelijkaardig voor heel Kiezegem worden percelen gerealiseerd die slechts de helft van de oppervlakte zijn van wat in de omgeving aanwezig is. De dichtheid in de verkaveling is te groot.

e) De ontworpen kavels zorgen voor een versnipperde en weinig harmonische configuratie op het hoekperceel. De afstand van circa 12m tussen enerzijds kavel 3 en 4 en anderzijds kavel 5 is binnen deze omgeving met doorgaans diepe tuinzones relatief kort. Daarnaast wordt een verspringende bouwlijn gerealiseerd tussen de kavels 3-4 en de kavels 1a-2a. Ook de bouwzone van kavel 5 ligt niet in het verlengde van kavel 4, noch in het verlengde van de linker naburige woning.

f) Het betrokken terrein heeft een zekere omvang en ligt recht tegenover de kerk van Kiezegem, langs een kruispunt met bebouwing langs alle straten. Een beperkte ontwikkeling, met meer dan wat vandaag op het terrein aanwezig is, is wel aanvaardbaar. Er dient op deze plaats echter naar een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds een verantwoorde en weinig ruimteverkwistende invulling, en anderzijds een invulling in overeenstemming met wat aanwezig is in deze kern in het buitengebied. De voorgestelde verkaveling met vijf kavels kan zich door haar overdreven dichtheid en door haar weinig harmonische configuratie op de hoek niet inpassen in de bestaande bebouwde omgeving. Op het betrokken terrein kunnen maximaal vier bouwkavels worden toegestaan. Deze kavels kunnen op verschillende manieren worden ontworpen. Het gedeelte in agrarisch gebied moet als één kavel uit de vergunning worden gesloten.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *in deze afgelegen en weinig ontsloten kern in het buitengebied zonder voorzieningen kan enkel een invulling in overeenstemming met de overwegende ordening van de plaats aanvaard worden;*
- *de dichtheid in de verkaveling wijkt te sterk af van de dichtheid in de omgeving;*
- *de ontworpen kavels zorgen door beperkte afstanden tussen de verschillende volumes en verspringende bouwlijnen, voor een weinig harmonische configuratie.*

...

## **BESLUIT**

---

1. *Het besluit van de deputatie van 1 februari 2018 in te trekken;*
  2. *Het beroep ingediend door Smolders Jean-Luc, Dr. J. Geensstraat 30, 3300 Tienen namens bvba Smolders-Stevens en consoorten Keldermans, aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Tielt-Winge van 17 oktober 2017 ontvankelijk te verklaren;*
  3. *De aanvraag inzake het creëren van 4 halfopen en 1 open bebouwing, gelegen Glabbeeksesteenweg-Walebroekstraat te Tielt-Winge, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie A, perceelnummer 0035k te weigeren;*
- ...

Dat is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en het belang van de verzoekende partij**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad.**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. Ze stelt dat, in de mate dat de verzoekende partij aanstuurt op een nieuwe beoordeling van de voorliggende aanvraag, de Raad het verzoekschrift als onontvankelijk moet afwijzen.

2.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij geenszins een nieuwe beoordeling van de aanvraag beoogt. In haar verzoekschrift vraagt zij om de vernietiging van de weigeringsbeslissing en niet om de toekenning van de verkavelingsvergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich in beginsel niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij houdende het weigeren van een verkavelingsvergunning. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekt de ingeroepen middelen, anders dan de verwerende partij voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de replieknota die de verzoekende partij op de hoorzitting van 8 maart 2017 heeft neergelegd.

Na de uiteenzetting van voormelde bepalingen verwijst de verzoekende partij naar arrest nr. A/2015/0411 van 30 juni 2015 waarin de Raad oordeelde dat de motiveringsplicht vereist dat de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling werd betrokken en tevens vaststelde dat uit de bestreden beslissing niet bleek dat de replieknota bij de beoordeling werd betrokken.

De verzoekende partij schetst dat de verwerende partij een eerste beslissing heeft genomen over de vergunningsaanvraag op 1 februari 2018. Nadat zij vaststelde dat de verzoekende partij niet was gehoord, werd op 8 maart 2018 een hoorzitting georganiseerd. De verzoekende partij geeft verder aan dat zij op de hoorzitting een uitvoerige nota ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft neergelegd, maar dat de verwerende partij op 8 maart 2018, nog op de dag van de hoorzitting, opnieuw een weigeringsbeslissing nam, die identiek is aan de voorgaande beslissing van 1 februari 2018. De verzoekende partij geeft aan dat zij om 8u50 werd gehoord en dat deputatie wekelijks vergadert op donderdagvoormiddag, zodat het er alle schijn van weg heeft dat de bestreden beslissing reeds was opgesteld vóór de hoorzitting, zodat het op een drafje kon worden ondertekend, na het doorlopen van de formaliteit van de hoorzitting.

De verzoekende partij stelt dat uit de bestreden beslissing in ieder geval blijkt dat er geen rekening werd gehouden met de omstandige nota die ze heeft neergelegd en toegelicht op 8 maart 2018. De hoorzitting was volgens de verzoekende partij slechts een schijnvertoning om te regulariseren wat eerder fout liep.

Bijgevolg staat in de bestreden beslissing evenmin te lezen waarom de aangevoerde argumenten zonder belang zijn. Nochtans zou de verzoekende partij zeer concrete kritieken hebben geuit om het standpunt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te ontkrachten.

De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing onzorgvuldig werd genomen en dat het hoorrecht op deze manier volledig wordt uitgehold.

2.

De verwerende partij antwoordt dat onder punt 3 “horen” het standpunt van de verzoekende partij naar aanleiding van de hoorzitting is opgenomen in de bestreden beslissing, zodat niet kan worden aangenomen dat het standpunt van de verzoekende partij niet is betrokken in de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt dat de motiveringsplicht voor administratieve rechtshandelingen niet dezelfde als deze voor jurisdictionele beslissingen en dat op het bestuur geenszins de verplichting rust om alle feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden, maar dat het volstaat dat de motivering draagkrachtig is. De verwerende partij zou noch de motiveringsplicht, noch de hoorplicht schenden, indien zij niet alle argumenten van de verzoekende partij weerlegt en/of niet letterlijk verwijst naar de replieknota.

De verwerende part voert tevens aan dat er geen schending voorligt van artikel 4.7.23, §1 VCRO, door de woordelijke overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze bepaling voorziet immers dat de deputatie haar beslissing neemt op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en uit de bestreden beslissing blijkt weldegelijk dat de deputatie kennis heeft genomen van dit verslag, haar beslissing heeft genomen op basis van dit verslag en zich het hierin ingenomen standpunt eigen heeft gemaakt. De verwerende partij voegt hieraan toe dat het volstaat dat ze motiveert om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen, binnen de toepasselijke planologische context, het beroep al dan niet wordt ingewilligd en dat ze geenszins verplicht is om te motiveren waarom ze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog toe dat de verwerende partij niet ontkent dat ze een uitvoerige nota heeft neergelegd ter weerlegging van het standpunt en de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens de verzoekende partij ontkent de verwerende partij evenmin dat de bestreden beslissing inhoudelijk identiek is aan het eerste besluit van 1 februari 2018 en dat ze om 8u50 werd gehoord en de deputatie wekelijks vergadert op donderdag in de voormiddag.

Ze concludeert dat de verwerende partij de kritiek van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze rekening houdt met de nota die de verzoekende partij heeft neergelegd, in de antwoordnota niet ontkracht.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt dat de hoorzitting gelet op de aangehaalde omstandigheden slechts *pro forma* werd georganiseerd. Zij stelt in essentie dat geen rekening werd gehouden met de omstandige replieknota die zij naar aanleiding van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft neergelegd op de hoorzitting, zodat het hoorrecht in de zin van artikel 4.7.23, §1 VCRO zou zijn uitgehold. De verzoekende partij voert tevens aan dat de bestreden beslissing de motiverings- en zorgvuldigheidsverplichting schendt nu de bestreden

beslissing een woordelijke overname betreft van het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De artikelen 4.7.21 t.e.m. 4.7.23, §1 VCRO luiden (in de toepasselijke versie) als volgt:

*Art. 4.7.21, § 1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.*

*Art. 4.7.22 VCRO De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. (...)*

*Art. 4.7.23, §1 De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

De hoorplicht in geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO betreft een normatieve hoorplicht, waarover de Vlaamse regering vooralsnog geen nadere regels bepaalde. Bij gebrek aan nadere regels wordt de invulling van de normatieve hoorplicht door de verwerende partij getoetst aan de verplichtingen voor het bestuur en waarborgen voor de belanghebbende op basis van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het bestuur, om op die manier een voor hem ongunstige beslissing te proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens, waarbij het bestuur de belanghebbende de mogelijkheid moet bieden om zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven. Dit impliceert dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren. Toegepast op de normatieve hoorplicht van de verwerende partij in het kader van het administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure, betekent dit dat een betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid moet krijgen om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die de verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, om aan de verwerende partij haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Artikel 4.7.22, eerste lid bepaalt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over het administratief beroep een verslag opmaakt dat kan beschouwd worden als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Hoewel de verwerende partij door dit advies niet is gebonden en hiervan kan afwijken, heeft zij overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom de verwerende partij het verslag al dan niet bijtreedt. Gezien

het verslag een noodzakelijk en essentieel onderdeel uitmaakt van het vergunningsdossier op basis waarvan de verwerende partij moet oordelen, dient dit verslag voor de hoorzitting te worden opgemaakt en tijdig (binnen een redelijke termijn voor de hoorzitting) ter beschikking te worden gesteld aan de betrokken partijen die hierom verzoeken. Enkel op die manier worden de betrokken partijen in staat gesteld om op nuttige wijze voor hun belangen op te komen, met name om argumenten te ontwikkelen tegen het standpunt in het verslag dan wel om stukken bij te brengen of te reageren op voor hen ongunstige stukken waarnaar in het verslag wordt verwezen, en aldus te proberen de verwerende partij te overtuigen om zich (al dan) niet aan te sluiten bij het standpunt in het verslag.

3.

In de bestreden beslissing sluit de verwerende partij zich aan bij het (eensluidend) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 21 januari 2018 en wijst ze expliciet op de hoorzitting van 8 maart 2018, waarop de verzoekende partij is verschenen. In de bestreden beslissing wordt de samengevatte repliek van de verzoekende partij zoals uiteengezet tijdens de hoorzitting weergegeven. Er wordt formeel niet gewezen op (het bestaan van) de replieknota van verzoekende partij van 7 maart 2018 (met bijlagen), die nochtans wel deel uitmaakt van het administratief dossier, zodat de verwerende partij hiervan kennis had.

De vaststelling dat de bestreden beslissing enkel overwegingen bevat waaruit blijkt dat verwerende partij de betrokken partijen (overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO) op hun verzoek mondeling heeft gehoord, impliceert (op zich genomen) niet noodzakelijk dat zij (inhoudelijk) geen rekening hield met de betreffende replieknota.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21 §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet 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. In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepschrift en in de replieknota, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1. e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, in het bijzonder het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de betreffende relevante repliek hierop al dan niet bijtreedt.

Hieruit volgt dat noch de motiveringsplicht, noch de hoorplicht de verwerende partij verplicht om puntsgewijs de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beantwoorden. De verzoekende partij toont niet aan dat in de replieknota argumenten zijn opgenomen die de verwerende partij niet toelaten zich op een deugdelijke wijze te beperken tot het zich aansluiten bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals opgenomen in zijn verslag. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich in haar replieknota beperkt tot het innemen van een visie die ingaat tegen die van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Niets belet de verwerende partij echter, nadat ze kennis heeft genomen van alle standpunten (en deze zorgvuldig heeft onderzocht), de visie van de provinciale stedenbouwkundige te volgen en zich daarbij aan te sluiten.

Uit de bestreden beslissing en haar decisieve overwegingen kan de verzoekende partij weldegelijk afleiden op grond van welke motieven de aangevraagde vergunning werd geweigerd. Uit artikel

4.7.23, §1, eerste lid VCRO of uit enige andere wettelijk bepaling volgt niet dat de verwerende partij nog eens moet motiveren waarom zij het verslag volgt. Of de beoordeling inhoudelijk deugt, vormt de inzet van het tweede middel.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de volgende weigeringsmotieven niet deugdelijk zijn en dus geen grondslag bieden om de vergunning te weigeren:

- De aanvraag is in strijd met de bestemmingsvoorschriften in het agrarisch gebied.
- Beleidsmatig dient verdichting zich te situeren in de kernen die daarvoor goed uitgerust en ontsloten zijn. Op deze plaats is verdichting niet te stimuleren.
- Het aangevraagde met een gemiddelde grootte van 588 m<sup>2</sup>, wijkt af van wat aanwezig is in de omgeving. De dichtheid van het aangevraagde zou te hoog zijn.
- De ontworpen kavels zouden zorgen voor een versnipperde weinig harmonische configuratie.

1.1.

De verzoekende partij betwist in het eerste onderdeel de motivering als zou de verkaveling in strijd zijn met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. De verzoekende partij brengt daar tegen in dat uit de aanvraag blijkt dat alle woonfuncties gesitueerd zijn binnen de daartoe geëigende zone en dat het niet de bedoeling is om vertuining binnen agrarisch gebied te bekomen. De verzoekende partij geeft aan dat zij er geen probleem mee heeft dat een bijzondere voorwaarde wordt opgelegd om de vertuining tegen te gaan.

De verzoekende partij meent bovendien dat dit een zaak van handhaving betreft en niet van vergunningverlening. Ze stelt dat de aanvraag de legaliteitstoets van het gewestplan doorstaat en verwijst naar percelen in de Walebroekstraat die even diep zouden zijn als de loten 1A, 1B, 2A, 2B.

1.2.

In het tweede onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de vergunningverlenende overheid in eerste instantie rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand en slechts in tweede instantie kan worden terug gegrepen naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze stelt dat de motivering in de bestreden beslissing niet voldoet aan de rechtspraak van de Raad met betrekking tot beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin dat wordt vereist dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen worden afgeleid uit voldoende bekend gemaakte beleidsdocumenten en voldoende rechtszekerheid bieden om een concreet beoordelingskader te vormen.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen moeten bovendien ook afdoende gemotiveerd worden en het vergunningverlenend bestuur moet de overeenstemming van de aanvraag met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen concreet toetsen.

De verzoekende partij stelt dat in het besluit van 1 februari 2018 geen enkele concrete toetsing van de aanvraag aan de passages in de beleidsplannen wordt doorgevoerd, terwijl het volgens de rechtspraak van de Raad niet zou volstaan te verwijzen naar enkele vage voornemens, doch een duidelijke motivering vereist is met verwijzing naar de inhoud van de beleidsplannen. De verzoekende partij meent tevens dat de bestreden beslissing steunt op oude beleidsmatig gewenste inzichten, terwijl de huidige tendens *pro* de aanvraag is.

De verzoekende partij verwijst onder meer naar het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 waarin de verhoging van het ruimtelijk rendement van de bestaande bebouwde ruimte op de voorgrond zou worden geplaatst in de zoektocht naar ruimte voor wonen via verdichting, renovatie en hergebruik. Ook kleine inbreidingsprojecten passen binnen deze ambitie. In dit document wordt volgens de verzoekende partij ook aangegeven dat nieuwe ruimte innemen alleen kan nabij kernen zodat de aantasting van open ruimte beperkt blijft. Nabijheid van werk, diensten en woonkernen levert als slimme verweving een duurzame organisatie van de ruimtelijke organisatie op en houdt het aantal verplaatsingen beperkt.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag gelegen is binnen stedelijk gebied en niet binnen "openruimtegebied".

De verzoekende partij verwijst tevens naar het witboek BRV waarin ervoor wordt geopteerd om proactief in te zetten op ruimtelijk rendement, wat zou betekenen dat compacter en verdicht wonen zal worden gestimuleerd en een bepaald aanbod zal worden geschrapt. Nieuwe ruimte-behoevende maatschappelijke ontwikkelingen krijgen zoveel mogelijk een plaats binnen het huidige ruimtebeslag. Het verhogen van ruimtelijk rendement resulteert in een efficiënter of hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Ruimtelijke projecten voorzien volgens dat document in een combinatie van intensivering en verweving. Intensivering betekent volgens dit witboek een verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Het witboek stelt volgende doelstellingen voorop:

- 1° het ruimtebeslag in Vlaanderen en de druk hierop doen afnemen;
- 2° Groen-blauwe verbindingen optimaliseren en uitbouwen tussen enerzijds de woonkernen en anderzijds de waterlopen;
- 3° Het woningenbestand aanpassen aan de gewijzigde noden;
- 4° Robuuste open ruimte vrijwaren en beschermen;
- 5° Ecologie en energieverbruik van woningen optimaliseren;

De voormelde doelstellingen worden vervolgens toegelicht door de verzoekende partij en soms ook betrokken op de concrete aanvraag.

Onder ruimtebeslag licht de verzoekende partij toe dat de gemiddelde kavelgrootte de laatste jaren is gedaald van 775m<sup>2</sup> naar 518 m<sup>2</sup>. De verzoekende partij stelt vervolgens dat de kavels van het aangevraagde project respectievelijke oppervlaktes hebben van 1.043 en 1.022 m<sup>2</sup> voor de loten 1 en 2 en van 523, 646 en 495 m<sup>2</sup> voor de loten 3,4 en 5. Het verkavelingsvoorschrift voldoet daarmee volgens de verzoekende partij aan de norm van 15 wooneenheden/ha.

De verzoekende partij voegt er aan toe dat de volgens de beleidsnota de gemiddelde kavelgrootte nog zou mogen dalen om het ruimtebeslag terug te dringen. Om de doelstelling te halen dat er tegen 2040 geen verharding meer mag bijkomen, moet het ruimtelijk rendement verhoogd worden in de bestaande woongebieden.

De verzoekende partij voert aan dat het aangevraagde project voor een inbreiding zorgt binnen het bestaande ruimtelijk beslag. Percelen van 1.000m<sup>2</sup> en meer zouden niet meer voldoen aan de



doelstellingen van het beleidsplan, ook niet in landelijk gebied. Een dorp in landelijk gebied zal via kleinschalige projecten haar noodzakelijke rendementsverhoging kunnen realiseren.

De verzoekende partij stelt dat het een vaststaand feit is dat halfopen bebouwing 20% energiezuiniger is dan een open bebouwing en dat het betrokken verkavelingsvoorstel deze beleidsvisie waarbij de woondichtheid aangepast is aan de huidige context volgt.

De verzoekende partij licht ook de overige doelstellingen toe, maar zonder deze specifiek op de aanvraag te betrekken. De verzoekende partij haalt aan dat verdichten op basis van kaveloppervlakten gevormd in de voorbije eeuw geen goed beleid is, dat inbreiding het enige antwoord is op de ruimtelijk niet aflatende druk en dat het woningaanbod moet vernieuwd worden naar meer energiezuinige woonvormen.

De verzoekende partij verwijst ook naar de beleidsnota 2014-2019 waarin ook wordt gesteld dat zorgzaam met ruimte moet worden omgesprongen, evenals naar het streven van de Europese Commissie om het bijkomend ruimtebeslag te herleiden tot nul tegen 2050. Tot slot verwijst de verzoekende partij naar de omzendbrief RO 2017/0 die bepaalt dat 'bebouwde gebieden' hun groeipotentieel moeten kunnen benutten, waarbij een kwalitatief ruimtelijk rendement nagestreefd wordt en naar de Codextrein die het "ruimtelijk rendement" verankert in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij voert aan dat diverse omliggende gemeenten wel toelaten dat in kleinere woonkernen verdichtingsprojecten worden voorzien en somt een aantal voorbeelden op die moeten aantonen dat verdichting in landelijk gelegen "woonkorrels" of kleinere woonkernen een feit is. Zij concludeert dat de verwerende partij heeft nagelaten te motiveren aan welke beleidsmatig gewenste ontwikkeling de aanvraag niet zou voldoen en dat de huidige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de lijn van het aangevraagde liggen. Blijven vasthouden aan de voormalige dichtheidsnormen, is volgens de verzoekende partij strijdig met de huidige beleidsvisie voor woonkernen. Zij voegt er nog aan toe dat de verkaveling is gelegen in een volledig ingevuld gebied, zodat er sprake is van inbreiding.

#### 1.3.

De verzoekende partij bekritiseert de stelling van de verwerende partij die oordeelt dat een gemiddelde grootte van 588m<sup>2</sup> zou afwijken van wat reeds aanwezig is in de nabije omgeving van de aanvraag die gekenmerkt wordt door percelen met een gemiddelde grootte van 1.100 m<sup>2</sup> en geeft aan dat uit deze vaststelling volgt dat lot 1 en 2 voldoen aan de omgeving. Lot 3, 4 en 5 zouden ook voldoen aan het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BVR).

Zij verwijst naar een project in de Kappellekensweg waar een driewoonst met een veel grotere densiteit werd vergund en naar twee halfopen bebouwingen op slechts vijf meter afstand van het achterliggend magazijn die eveneens werden vergund in de Kerkstraat.

De verzoekende partij meent dat van haar niet kan worden verwacht dat zij zich beperkt tot de *status quo* indien de beleidsvoornemens verdichting in het bebouwd gebied bepleiten. Gelet op de huidige beleidsvisie kan niet langer volgehouden worden dat verkavelingen minstens 11 a per lot moeten hebben, daar dit ingaat tegen het vooropgestelde ruimtelijk rendement. Tot slot geeft zij aan dat de verwerende partij met deze elementen geen rekening heeft gehouden.

#### 1.4.

Met betrekking tot het weigeringsmotief dat het een weinig harmonische configuratie betreft, stelt de verzoekende partij in het vierde onderdeel dat zij beperkt is tot de bestaande constellatie en zij binnen het beschikbare gabariet geopteerd heeft voor de meest geschikte ontwikkeling.

Zij acht de afstand van 12 meter tussen de kavels relatief kort, maar niet onaanvaardbaar. De tuinzone zou nog steeds kwalitatief ingericht kunnen worden en kopers zijn op heden ook niet op zoek naar een ruime tuin. De vooropgestelde bouwlijnen volgen volgens de verzoekende partij de getrapte vorm van de bouwlijnen van de naastliggende percelen. Ook met dit argument zou de verwerende partij geen rekening hebben gehouden.

## 2.

### 2.1.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat de strijdigheid van de verkaveling met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied geen weigeringsmotief uitmaakt van de bestreden beslissing.

De verwerende partij licht toe dat zij in de bestreden beslissing wel vaststelt dat de verkaveling in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied en overweegt dat *“het niet de bedoeling kan zijn om verschillende kavels in deze bestemmingszone toe te voegen aan de voorliggende kavels in woongebied en op die manier een vertuining van het agrarisch gebied te realiseren.”* De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing geoordeeld dat het gedeelte in agrarisch gebied tot één kavel dient te worden herleid, maar weigert de aanvraag niet op basis van dit motief, zodat het een eerste onderdeel als onontvankelijk moet worden afgewezen aangezien het een overtoollig motief betreft.

### 2.2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het tweede onderdeel dat zij in de bestreden beslissing heeft aangegeven aan welke beleidsmatige ontwikkelingen de aanvraag moet worden getoetst. De doelstelling om de resterende grond optimaal te benutten, kan volgens de verwerende partij niet zonder meer worden geprojecteerd op alle gewestplanzones of plaatselijke situaties. Een bijkomend woonaanbod aan een hogere dichtheid dient zorgvuldig te worden gelokaliseerd binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust en ontsloten zijn.

De verwerende partij meent dat zij terecht geoordeeld heeft dat verdichting op deze plaats niet dient te worden gestimuleerd, maar een invulling in overeenstemming met de bestaande ordening moet worden nagestreefd aangezien de aanvraag zich in een woongebied met landelijk karakter bevindt, in een kern in buitengebied, zonder voorzieningen en een beperkte bereikbaarheid met openbaar vervoer.

De verwerende partij stelt dat zij niet heeft vastgehouden aan de “oude dichtheidsnormen”, maar rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, zowel qua perceelsgrootte, type bebouwing, als plaatsgesteldheid. Zij betoogt dat artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO uitdrukkelijk bepaalt dat zij bij de beoordeling van de aanvraag in eerste instantie rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand en zij in de tweede plaats ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening kan (facultatief) brengen.

### 2.3.

In het derde onderdeel benadrukt de verwerende partij nogmaals dat zij bij de beoordeling van het aangevraagde in de eerste plaats rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand, zodat zij terecht tot de vaststelling kon komen dat de grootte van de percelen afwijkt van wat aanwezig is in de omgeving (588m<sup>2</sup> versus 1.100m<sup>2</sup>) en dat de dichtheid sterk afwijkt van de dichtheid in de omgeving. Zij heeft in de bestreden beslissing overigens ook aangegeven dat een beperkte ontwikkeling (met bijvoorbeeld vier kavels) wel aanvaard kan worden, indien er een evenwicht wordt gevonden tussen een verantwoorde en weinig ruimteverkwistende invulling enerzijds, en overeenstemming met wat aanwezig is in deze kern in buitengebied anderzijds. De

verwerende partij stelt aldus dat zij niet gekant is tegen een inbreiding in overeenstemming met de beleidsvisie van het BRV.

#### 2.4.

Met betrekking tot het vierde onderdeel stelt de verwerende partij tot slot dat zij over een discretionaire bevoegdheid beschikt bij de beoordeling van een aanvraag en bijgevolg als enige bevoegd is om over de opportuniteit te oordelen. Zij beschikt daarbij over enige appreciatiebevoegdheid en maakt een afweging over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wat een bepaalde beleidsmatige invulling vergt.

De verwerende partij voert aan dat het niet volstaat om te stellen dat men tot de verkeerde conclusie is gekomen over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij verwijst naar haar beoordeling onder punt 5.6. e) en zet uiteen dat de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, noch de beginselen van behoorlijk bestuur zijn geschonden. Zij merkt nog op dat de motiveringsplicht van een vergunningverlenende overheid niet dezelfde is als degene die geldt voor jurisdictionele beslissingen.

#### 3.

##### 3.1.

De verzoekende partij voegt daar in haar wederantwoordnota met betrekking tot het eerste onderdeel nog aan toe dat de verwerende partij de draagwijdte van het weigeringsmotief inzake de bestemmingsvoorschriften tracht af te zwakken. De verzoekende partij acht dit weigeringsmotief niet pertinent om de aanvraag te weigeren.

##### 3.2.

De verzoekende partij stelt over het tweede onderdeel dat de verwerende partij bevestigt dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen een weigeringsmotief vormen en herhaalt vervolgens wat reeds werd uiteengezet in het verzoekschrift. De verzoekende partij voegt er nog aan toe dat de verwerende partij niet tegensprekt dat de motieven steunen op eerder oude beleidsmatig gewenste inzichten, terwijl de huidige tendens duidelijk voor de aanvraag is. De verzoekende partij merkt ook op dat de door haar aangehaalde voorbeelden door de verwerende partij niet ter discussie worden gesteld en concludeert dat de verwerende partij niet motiveert aan welke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen de aanvraag niet zou voldoen.

##### 3.3.

De verzoekende partij stelt betreffende het derde onderdeel dat de verwerende partij nalaat de concrete grieven van de verzoekende partij te beantwoorden.

##### 3.4.

De verzoekende partij herhaalt hetgeen werd uiteengezet met betrekking tot het vierde onderdeel en voegt niets wezenlijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

###### 1.1.

In het eerste onderdeel betoogt de verzoekende partij in essentie dat het aangevraagde geenszins strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied daar de bebouwing (woonfunctie) gesitueerd dient te worden in het geëigende bestemmingsgebied, met name woongebied met landelijk karakter.

###### 1.2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daar niet op geldige wijze van is afgeweken.

De aanvraag beoogt het slopen van een aantal hoevegebouwen en het verkavelen van een stuk grond in vier kavels voor halfopen bebouwing en één kavel voor open bebouwing.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag overeenkomstig het gewestplan “Aarschot – Diest” grotendeels is gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels (achteraan loten 1 en 2) in agrarisch gebied.

### 1.3.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

“ ...

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

...”

Artikel 6.1.1.2 van hetzelfde besluit luidt als volgt:

“ ...

*1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:*

*(...)*

*1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

...”

Het geciteerde artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit betreft een nadere aanwijzing van woongebied. In bedoeld bestemmingsgebied staan wonen en landbouwbedrijven op gelijke voet. Artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit wijkt voor het overige niet af van het bepaalde in artikel 5.1.0.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”*

Op basis van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit is agrarisch gebied voorbehouden voor landbouw in de ruime zin. De vergunningverlenende overheid zal in principe moeten nagaan of het agrarisch gebied wel degelijk een landbouwbestemming krijgt. Aan de hand van de voorgelegde stukken moet de vergunningverlenende overheid zich ervan vergewissen of de aanvraag geen voorwendsel vormt om gebouwen op te trekken of activiteiten te verrichten die niet in agrarisch gebied thuis horen, zoals het oprichten van een louter residentiële woning of complex.

Op basis van geciteerde artikelen dient verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, het beroepschrift en de (eventuele) repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan (en aan de goede ruimtelijke ordening).

De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. 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 beslissing duidelijk de met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (en de goede ruimtelijke ordening verband houdende) redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

#### 1.4.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag voor het verkavelen van een stuk grond in vier kavels voor halfopen bebouwing en één kavel voor open bebouwing niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter, doch wel met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Zij besluit dat het niet de bedoeling kan zijn om verschillende kavels toe te voegen aan de kavels in woongebied om op die manier een vertuining van het agrarisch gebied te realiseren en voegt er nog aan toe: *“om die reden dient bij een eventuele vergunning het gedeelte in agrarisch gebied tot één kavel te worden herleid.”*

Ongeacht of voormeld weigeringsmotief als determinerend kan worden aangemerkt, stelt de Raad vast dat het aanvraagperceel volgens het geldende gewestplan gedeeltelijk is gelegen in agrarisch gebied. Het wordt niet betwist dat het verkavelen van een grond in vier kavels voor halfopen bebouwingen en één kavel voor open bebouwing niet kan worden beschouwd als “landbouw in de ruime zin” overeenkomstig artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit. De verzoekende partij betwist wel de kwalificatie van het voorwerp van de aanvraag als zouden de woonfuncties deels in agrarisch gebied gelegen zijn en herkwalificeert het voorwerp van de aanvraag als het verkavelen in vier kavels voor halfopen bebouwing en één kavel voor open bebouwing, waarvan de bebouwing/woonfunctie in woongebied met landelijk karakter is gelegen.

De verzoekende partij licht toe dat de woonfuncties niet in agrarisch gebied gelegen zijn en dat het niet de bedoeling is om vertuining binnen agrarisch gebied te bekomen. Zij geeft aan dat zij er geen probleem mee heeft dat er een bijzondere voorwaarde wordt opgelegd. Zij suggereert zelf om als voorwaarde op te nemen dat de agrarische functie ten allen tijde moet worden gewaarborgd op de loten 1 en 2, zodat het volgens haar een kwestie van handhaving betreft.

Hoewel op de eerste plaats de bouwheer voorwerp kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het naderhand aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijk gebruik is waarvoor de vergunning bestemd is en, mede daarop gesteund de

aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundige en planologisch oogpunt te toetsen. Dit betreft weldegelijk de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en kan niet zonder meer worden afgedaan als een element van handhaving.

De verzoekende partij toont geenszins aan dat de beoordeling van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is. Het gegeven dat de in de verkaveling voorziene woonfunctie niet binnen het agrarisch gebied gelegen is, maakt immers nog niet dat landbouw in de ruime zin onaangetast zou voortbestaan. Noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier blijkt dat het agrarisch gebied uit de verkavelingsvergunningsaanvraag is gesloten, zodat er geen garanties lijken voor te liggen die een eventuele vertuining van het agrarisch gebied tegen gaan.

Met haar suggestie om als voorwaarde op te leggen “dat de agrarische functie op loten 1 en 2 ten allen tijde bewaard moet blijven” bevestigt de verzoekende partij impliciet, doch zeker dat de vaststellingen van de verwerende partij correct zijn.

De verwerende partij beschikt (overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO) weliswaar over de mogelijkheid om een voorwaarde op te leggen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, maar zij is daartoe geenszins verplicht. Dit is des te meer het geval wanneer het opleggen van een voorwaarde tevens de aanpassing van de plannen veronderstelt.

In zoverre de verzoekende partij nog verwijst naar percelen in de Walebroekstraat die even diep zouden zijn als de loten 1A, 1B, 2A, 2B, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij niet alleen onvoldoende duidelijk maakt dat de situatie vergelijkbaar is, maar dat zij – voor zover dat het geval zou zijn – het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel alleszins niet *contra legem* kan inroepen.

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

## 2.1.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat de in bestreden beslissing niet (afdoende) gemotiveerd wordt aan welke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen de aanvraag niet voldoet. De verzoekende partij acht de aanvraag in overeenstemming met de huidige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (‘verdichting’ en ‘ruimtelijk rendement’) die zij uitvoering weergeeft en voert aan dat het vasthouden van de verwerende partij aan verouderde dichtheidsnormen strijdig is met de voormelde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

## 2.2.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

*§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:*

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

*b)...*

*c)...*

*d) een goede ruimtelijke ordening;*

*2° ...*

*(...)*

§ 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 de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

De parlementaire voorbereiding licht deze gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl., 2016-2017, nr. 1149/1, 95-97*):

“ ...

*Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de VCRO stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand. De rechtspraak kijkt streng toe op dit uitgangspunt, en formuleert dit als volgt: “Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten”.*

*De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld. Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.*

*Maar ook dan kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.*

*Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.*

*Het zou mogelijk moeten zijn om, o.a. in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO, in bepaalde gevallen af te wijken de bestaande ordening uit de omgeving. Dit kan in twee richtingen werken. Zo kan het zijn dat de ruimtelijke draagkracht, gelet op de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, een zwaarder programma toelaat (bijv. grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies, enz.). In andere gevallen kan het zijn dat de overheid van oordeel is, gelet op de concrete kenmerken van de omgeving, dat de evoluties uit het verleden ertoe hebben geleid dat de maximale ruimtelijke draagkracht is bereikt, wat dan zou verantwoorden dat een aanvraag die in de lijn ligt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving toch kan worden geweigerd of dat de overheid een minder zwaar programma kan opleggen (ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen, enz.).*

*Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. De bepaling dat kan worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd. Ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.*

*Enerzijds kan een afwijking aanvaardbaar zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen enerzijds de ruimtelijke kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen.*

*Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert. De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m<sup>2</sup> à 1.000 m<sup>2</sup> als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.*

*Uiteraard moet een afwijking van de bestaande ordening altijd goed worden gemotiveerd, en dit aan de hand van concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.*



*De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt, naast de afweging t.o.v. een invulling die aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving, onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen, en ze moet verantwoord zijn op de betrokken plek.*

*Met de voorwaarde rond kwaliteit wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren. Hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. De aanwezigheid van natuurlijke elementen (de zogenaamde groen-blauwe dooradering) moet mee in de afweging genomen worden. Groen en water zorgen voor belevingswaarde en een rem op het hitte-eiland-effect in dicht bebouwde omgevingen. Een belangrijk (en verwant) element is ook het vermijden van overmatige verharding. Een gebrek aan infiltratiemogelijkheden voor water zorgt voor wateroverlast ter plekke of elders, en het verzegelen van de bodem maakt ook andere functies van bodem (bijv. biodiversiteit) onmogelijk.*

*Met de voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is. Rendementsverhoging in een woonomgeving bijvoorbeeld is te verantwoorden op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn. Op een bedrijventerrein is rendementsverhoging gekoppeld aan de verkeersafwikkeling en de aard of het karakter van het bedrijventerrein.*

*Door de toevoeging aan artikel 4.3.1, §2, van de VCRO dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, is er ook een sterkere grondslag om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.*

*...*

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever met artikel 58 van de Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft 'verruimd'.

De vergunningverlenende overheid moet bij deze beoordeling rekening houden met 'de in omgeving bestaande toestand', maar kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. In zoverre de verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing niet voldoet aan de rechtspraak van de Raad in verband met de mogelijkheid om beleidsmatige ontwikkelingen te betrekken bij de beoordeling en de verwerende partij zou hebben nagelaten te motiveren aan welke beleidsmatige gewenste ontwikkeling de aanvraag niet zou voldoen, stelt de verwerende partij terecht dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO enkel een mogelijkheid voorziet om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zonder dat zij hiertoe is verplicht en moet motiveren waarom ze hiervan geen toepassing maakt.

Het begrip 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' in de context van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, vormt, anders dan de verzoekende partij lijkt aan te nemen, op zich immers geen vrijgeleide om in strijd met de in de omgeving bestaande toestand, als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening, een specifieke aanvraag, zelfs al wordt aldus deze of gene beleidsdoelstelling nagestreefd, zonder meer te vergunnen. De in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bedoelde 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' slaan immers op de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde criteria en aandachtspunten en eventuele 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' die betrekking hebben op die aandachtspunten en criteria.

'Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO veronderstellen een duidelijk, concreet en kenbaar (ruimtelijk) beleid met betrekking tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde criteria en aandachtspunten en verhinderen nog steeds niet dat in de eerste plaats de in de omgeving bestaande toestand in rekening dient te worden genomen en zich niet blindelings op een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' kan verlaten.

### 2.3.

Uit artikel 4.3.1, §2 en de parlementaire voorbereiding volgt tevens dat de overheid bij deze beoordeling ook rekening kan houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

Daarbij gelden de vereisten dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord is. Het criterium van het ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten op geschikte locaties te vergunnen, als om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen), zoals de decreetgever stelt in de geciteerde parlementaire voorbereiding.

De decreetgever benadrukt dat de afwijking van de bestaande ordening altijd goed moet worden gemotiveerd met concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren. Het afwijken van de bestaande ordening voor het verhogen van het ruimtelijk rendement moet dus steeds gekaderd worden in de context van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van artikel 1.1.4 VCRO en moet aan de hand van concrete gegevens over de omgeving en het aangevraagde project uitdrukkelijk en zorgvuldig worden gemotiveerd.

### 2.4.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid.

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

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat

de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

## 2.5.

De onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in vijf kavels, waarvan vier voor halfopen bebouwing en één voor open bebouwing. Zowel langs de Glabbeeksesteenweg, de Kerkstraat, de Kapellekensweg en de Tieltsestraat komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor op ruime doorgroende percelen. Ondergeschikt staan vier woningen in halfopen orde langs de Kerkstraat, en drie gekoppelde woningen langs de Kapellekensweg. Ook de grootte van de ontworpen percelen, met een gemiddelde grootte van 588m<sup>2</sup>, wijkt af van wat aanwezig is in de omgeving. Met een gemiddelde perceelsgrootte van circa 1100m<sup>2</sup> langs dit deel van de Glabbeeksesteenweg en gelijkaardig voor heel Kiezegem worden percelen gerealiseerd die slechts de helft van de oppervlakte zijn van wat in de omgeving aanwezig is. De dichtheid in de verkaveling is te groot.*

...  
d)

*Beleidsmatig wordt bijkomend woningaanbod aan een hogere dichtheid zorgvuldig gelokaliseerd binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust en ontsloten zijn. Deze doelstelling om resterende grond maximaal te benutten kan niet zomaar geprojecteerd worden op alle gewestplanzones en alle plaatselijke situaties. In voorliggend geval bevindt de aanvraag zich in een woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan, in een kern in het buitengebied, doch zonder voorzieningen, en met slechts een minimale bereikbaarheid door openbaar vervoer. Op deze plaats is verdichting geenszins te stimuleren. Hier dient een invulling in overeenstemming met de gekende ordening van de plaats nagestreefd te worden.*

(...)

*f) Het betrokken terrein heeft een zekere omvang en ligt recht tegenover de kerk van Kiezegem, langs een kruispunt met bebouwing langs alle straten. Een beperkte ontwikkeling, met meer dan wat vandaag op het terrein aanwezig is, is wel aanvaardbaar. Er dient op deze plaats echter naar een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds een verantwoorde en weinig ruimteverkwistende invulling, en anderzijds een invulling in overeenstemming met wat aanwezig is in deze kern in het buitengebied. De voorgestelde verkaveling met vijf kavels kan zich door haar overdreven dichtheid en door haar weinig harmonische configuratie op de hoek niet inpassen in de bestaande bebouwde omgeving.”*

Uit de voormelde motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, in overeenstemming met artikel 4.3.1, §2 VCRO, bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening weldegelijk in de eerste plaats rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Ze motiveert waarom zij met betrekking tot de huidige aanvraag geen toepassing wenst te maken van de door de verzoekende partij aangehaalde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die in afwijking van de bestaande toestand een beroep doen op het

ruimtelijk rendement. De verwerende partij verwijst daartoe naar de voorwaarde die werd gekoppeld aan de toepassing van het ruimtelijk rendement en die bepaalt dat de leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang mag komen en de rendementsverhoging moet verantwoord zijn op de betrokken plek. Meer concreet acht de verwerende partij dit niet de aangewezen locatie om sterkt te verdichten, nu het aangevraagde zich in woongebied met landelijk karakter bevindt, er nauwelijks voorzieningen zijn en er slechts een minimale bereikbaarheid is met het openbaar vervoer.

Uit deze motivering blijkt overigens ook dat de verzoekende partij niet gekant is tegen enige verdichting, zelfs niet op de betreffende locatie, doch zij acht het aangevraagde te afwijken van de in de omgeving bestaande dichtheidsnormen en dit zowel wat de perceelsgrootte, het type bebouwing als de plaatsgesteldheid betreft. Zij geeft aan dat er op de betreffende locatie een evenwicht dient nagestreefd te worden tussen “een verantwoorde en weinig ruimteverkwistende invulling” enerzijds, en “een invulling in overeenstemming met wat aanwezig is in deze kern in het buitengebied” anderzijds.

De verwerende partij lijkt met de bovenvermelde beoordeling geenszins een foutieve dan wel kennelijk onredelijke toepassing te maken van het concept ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ en/of ‘ruimtelijk rendement’, zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, minstens toont de verzoekende partij dit niet aan.

Het tweede onderdeel wordt verworpen.

3.

In het derde onderdeel betwist de verzoekende partij de motivering van de bestreden beslissing en de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de in de omgeving bestaande toestand in de mate dat daarin wordt geoordeeld dat het aangevraagde te dicht is en afwijkt van de bebouwing die aanwezig is in de onmiddellijke omgeving.

3.1.

De verzoekende partij tracht aan te tonen dat de in de aanvraag voorgestelde dichtheid verenigbaar is met de recente beleidsmatige ontwikkelingen (in de ruimere omgeving), terwijl de verwerende partij – zoals reeds uit het tweede onderdeel blijkt – hierin niet meegaat, onder meer omwille van haar onderzoek inzake de inpasbaarheid in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand.

Hierbij mag opgemerkt worden dat, zelfs indien de aanvraag gekaderd zou kunnen worden in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, in het bijzonder het zuinig ruimtegebruik, dit de verwerende partij er nog niet van ontslaat om het voorwerp van de aanvraag *in concreto* te toetsen aan de kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

3.2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht genomen. Uit gegevens van het dossier volgt dat de schaal en het ruimtegebruik en de bouwdichtheid de voornaamste beoordelingscriteria vormen met betrekking tot de huidige aanvraag.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Uit de in het tweede onderdeel geciteerde motieven van de bestreden beslissing volgt dat de verwerende partij oordeelt dat in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde hoofdzakelijk vrijstaande woningen voorkomen op ruime en groene percelen en dat in de ruimere omgeving ook enkele halfopen bebouwingen voorkomen. De verwerende partij diende alleszins rekening te houden met de bebouwing en bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving.

De gemiddelde kavelgrootte na verkaveling wijkt te sterk af van de kavels en de omvang ervan, waardoor de aanvraag volgens de verwerende partij een te grote bouwdichtheid verkrijgt. De verzoekende partij verwijst naar de gemiddelden vermeld in de parlementaire voorbereiding, naar verdichtingsprojecten in de naburige gemeenten en naar enkele verdichtingsprojecten in de ruimere omgeving, doch het aangevraagde dient afgetoetst te worden aan de concrete in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De verzoekende partij toont geenszins aan dat de kenmerken van de betreffende verdichtingsprojecten dienen te primeren op de kenmerken van de woningen op de aanpalende percelen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de motieven in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk zijn. Zij stelt enkel dat een grotere dichtheid in het kader van de recent beleidsmatige ontwikkelingen eveneens tot de mogelijkheden behoort.

Het derde onderdeel wordt verworpen.

4.

In een vierde onderdeel bekritiseert de verzoekende partij tot slot het oordeel dat het aangevraagde tot een weinig harmonische configuratie leidt.

Zij doelt daarmee op volgende passage uit de bestreden beslissing:

*“e) De ontworpen kavels zorgen voor een versnipperde en weinig harmonische configuratie op het hoekperceel. De afstand van circa 12m tussen enerzijds kavel 3 en 4 en anderzijds kavel 5 is binnen deze omgeving met doorgaans diepe tuinzones relatief kort. Daarnaast wordt een verspringende bouwlijn gerealiseerd tussen de kavels 3-4 en de kavels 1a-2a. Ook de bouwzone van kavel 5 ligt niet in het verlengde van kavel 4, noch in het verlengde van de linker naburige woning.”*

De verzoekende partij voert aan dat dit geen pertinent motief vormt om de vergunning te weigeren, aangezien zij als aanvrager beperkt is tot de bestaande constellatie en zij voor de meest geschikte ontwikkeling heeft gekozen.

De Raad is van oordeel dat dat de aangevoerde kritiek, loutere opportuiniteitskritiek betreft.

Gelet op de devolutieve werking van het beroep beoordeelt de verwerende partij de aanvraag opnieuw naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of door de aangevoerde beroepsargumenten. Ze beschikt ter zake over een ruime appreciatiemarge.

De verzoekende partij verdedigt weliswaar een tegengesteld standpunt, maar toont niet aan dat de verwerende partij foutief, dan wel kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

Ook het vierde onderdeel wordt verworpen.

5.  
Het middel wordt verworpen.

## **VI. KOSTEN**

1.  
De verzoekende partij vraagt om de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen.  
De verwerende partij vraagt om de kosten ten laste van de verzoekende partij te leggen.

2.  
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.

3.  
Gelet op de verwerping van de vordering tot vernietiging, wordt de verwerende partij ten gronde in het gelijk gesteld.

De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Gelet op de vaststelling dat de verwerende partij niet vertegenwoordigd wordt door een advocaat, wordt het verzoek tot toekenning van een rechtsplegingsvergoeding verworpen.

De Raad legt enkel het door de verzoekende partij betaalde rolrecht ten laste van de verzoekende partij.

## **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 6 augustus 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT