

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0242 van 1 april 2014  
in de zaak 1213/0321/A/2/0302

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* mevrouw **Hortense MOLLIN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk DE KEUSTER  
kantoor houdende te 2970 Schilde, Eekhoornlaan 19  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 januari 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 24 juli 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van 1 lot in functie van open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Elfenbankdreef 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 130 A4, 130 Z3 en 129 L2.

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katrien VERGAUWEN die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dirk DE KEUSTER die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

## **III. TUSSENKOMST**

Mevrouw Hortense MOLLIN verzoekt met een aangetekende brief van 12 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt dus over het rechtens vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 7 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het creëren van één bouwkael voor vrijstaande bebouwing”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woonparkgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 maart 2012 tot en met 25 april 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 3 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit en keurt een aangepast compensatievoorstel goed: aangezien er een ontbossing nodig is van 2.031m<sup>2</sup> dient er een bosbehoudsbijdrage betaald te worden van 4.201,38 euro. Wordt de verkavelingsvergunning verleend, dan omvat deze vergunning ook de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing.

De verzoekende partij weigert op 24 juli 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De oostelijke zijgrens wordt bepaald door de Beek Zondernaam die een smalle natuurverbinding vormt tussen domein La Garenne en de vallei van het Klein Schijn via de woonwijk. Het perceel is bebost met grove den, zomereik, Amerikaanse eik, wilde lijsterbes, zwarte els en berk. Hieronder vind je hulst, rododendron en braam terug. Op de bebossingskaart staat het bos aangeduid als bos ontstaan voor 1775, zijnde oud naaldhout met sluitingsgraad van meer dan 2/3<sup>de</sup>. De potentieel natuurlijke vegetatie is hier arme Eiken-Beukenbos en Eikenbos, natte en droge variant. Door de ligging langsheen de Beek Zondernaam en door de intacte staat van het bos vormt dit perceel een ecologische stapsteen tussen domein La Garenne en de vallei van het Klein Schijn. De milieudienst gaf dit perceel op als een landschappelijk waardevol perceel en geeft dus negatief advies voor een verkaveling.*

*In de kader van de opmaak van het RUP Koningshof is dit perceel ook ingekleurd als een ‘zone voor vrijstaande woningbouw op landschappelijk waardevolle percelen’. Per landschappelijk waardevol perceel kan slechts één woning worden toegestaan, in dit geval de huidige woning achteraan het perceel; De bebouwbare oppervlakte bedraagt hier maximaal 250 m<sup>2</sup> per zone, met inbegrip van de bijgebouwen, of overeenkomstig de bestaande vergunde toestand indien deze meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>. Deze inkleuring heeft als beperking dat het goed niet verder kan verkaveld worden net om dit waardevol landschappelijk perceel te vrijwaren van verdere ontbossing/vertuining. Het doel van dit RUP is immers onder andere het vrijwaren van de open ruimte en het groene karakter van het woonparkgebied en het beschermen van kleine landschapselementen. Hier nu een verkaveling toestaan zou dan ook afbreuk betekenen aan het RUP Koningshof wat reeds de plenaire vergadering heeft gepasseerd en dus het stadium van ontwerpfase reeds gepasseerd heeft.*

*De aanvraag past niet binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen. Het ontwerp kan niet qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig aanvaard worden en wordt niet inpasbaar geacht in de omgeving.*

*Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag is niet bestaanbaar in de omgeving. De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.*

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 31 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Het gekozen af te splitsen deel geeft een perceelsconfiguratie die strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt immers bijna letterlijk een hap genomen uit het bestaand perceel, waardoor de bestaande woning, in feite in tweede bouworde komt te liggen ten opzien van de straat Elfenbankdreef.*

*Bijkomend dient vastgesteld te worden dat de aanvraag grenst aan een waterloop van derde categorie. Het aanwezige bos is ontstaan rond 1775 en bestaat uit grove den, zomereik, Amerikaanse eik, wilde lijsterbes, zwarte els en berk. Hieronder vind je hultst, rododendron en braam terug. Door de ligging langsheen de beek en door de intacte staat van het bos, vormt dit perceel een **ecologische stapsteen** tussen domein La Garenne en de vallei van de Kleine Schijn.*

*De milieudienst stelde dat dit perceel een landschappelijk waardevol perceel was en geeft bijgevolg ongunstig advies voor de verkaveling.*

*Het feit dat het een ecologisch waardevol perceel betreft wordt bevestigd in het **RUP Koningshof** dat in opmaak is. Hoewel het RUP nog in opmaak is (plenaire vergadering heeft plaatsgevonden in juni 2012, voorlopige vaststelling is nog dit jaar gepland) geeft het wel een duidelijke beleids optie weer. Het RUP voorziet dat het perceel zich bevindt in de 'zone voor vrijstaande woningbouw op landschappelijk waardevolle percelen'. Dit houdt in dat er slechts 1 woning toegelaten wordt en dat verkavelen uitgesloten is.*

*Beroeper verwijst naar een aantal 'precedenten' in de omgeving. Hierbij dient opgemerkt te worden dat elke aanvraag getoetst dient te worden aan de specifieke kenmerken eigen aan het perceel én aan de huidige en meest recente regelgeving, beleidsvisies. De vergunningen waarvan sprake dateren van 2008 en hebben een andere specifieke karakteristieken.*

*Rekening houden met bovenvermelde elementen, komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking*

...”

Na de hoorzitting van 23 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 8 november 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (...) situeert de aanvraag zich in woonpark (...)*

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

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

*De aanvraag betreft het afsplitsen van een lot, bestemd voor vrijstaande bebouwing. De aanvraag is gelegen in de wijk Koningshof, die gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing op grote percelen (gemiddeld 2.500 m<sup>2</sup>). Door de grote percelering is het*

*gebied ook gekenmerkt door het grote aandeel hoogstammig groen. De wijk fungeert als groene gordel rond het centrum van de gemeente.*

*Het bestaande perceel heeft een straatbreedte van 69m50. De perceelsdiepte varieert van ca. 119m tot ca. 99m. Rechts grenst het perceel aan een waterloop van 3<sup>de</sup> categorie (Beek Zondernaam). Op het perceel staat reeds een grote woning (opp. ca. 5003<sup>2</sup>). Deze woning staat ingeplant achteraan in het middel van het perceel (op ca. 65m00 uit de rooilijn).*

*Het af te splitsen lot wordt voorzien rechts vooraan op het bestaande perceel. Het heeft een straatbreedte van 34m00 en een diepte van 50m00. De bebouwbare zone wordt voorzien op 15m00 uit de rooilijn en tot op 5m00 van de bestaande waterloop.*

*Deputatie is van oordeel dat door het opsplitsen van een kavel van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>, de perceelsconfiguratie van het woonparkgebied niet verstoord wordt. Alle percelen in de omgeving zijn van vergelijkbare grootte. De vergunning kan verleend worden, rekening houdende met de voorwaarden van de nutsmaatschappijen en ANB.*

*...*

*Algemene conclusie:*

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

- de adviezen/ramingen van de nutsmaatschappijen moeten strikt nageleefd worden (Integan dd 09.07.12, Eandis dd 09/07/2012 en Pidpa dd 27.03.12).*
- Het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd 03.05.12 dient strikt nageleefd te worden.*

*...*

*De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 oktober 2012 gelet op bovenstaande motivering.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 3 december 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 18 januari 2013, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang. Zij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden bijgebracht.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 16, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna decreet natuurbehoud) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat het perceel volgens de biologische waarderingskaart omschreven is als een “complex van biologisch minder waardevolle en **waardevolle elementen**” en ze duidt de waardevolle elementen aan als de grove den waarmee het perceel bebost zou zijn. Zij verwijst tevens naar het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en de in uitvoering daarvan genomen omzendbrief van 10 november 1998, om te stellen dat deze grove den valt onder ‘houtige beplantingen’ en de wijze waarop deze moeten worden onderhouden.

De verzoekende partij vergelijkt de opbouw van de natuurtoets met deze van de watertoets om te stellen dat de natuurtoets in de beslissing zelf dient te gebeuren en omstandig dient gemotiveerd te worden.

Zij meent dat artikel 16 van het decreet natuurbehoud geschonden is nu noch in de bestreden beslissing, noch in de relevante adviezen op enige wijze rekening werd gehouden met de vermijdbare schade die wordt aangericht aan de natuur door de door te voeren ontbossing (2.031m<sup>2</sup>), en op welke wijze deze kan voorkomen, hersteld, dan wel gecompenseerd worden. Doordat op dit punt de bestreden beslissing niet gemotiveerd is, schendt deze ook de artikelen 2 en 3 van de Formele motiveringswet, minstens is de verwerende partij op onzorgvuldige wijze te werk gegaan.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat artikel 16 decreet natuurbehoud geen bijzonder formele motiveringsplicht oplegt en dat ook geen enkele wettelijke verplichting bestaat om een afzonderlijke ‘natuurparagraaf’ in een vergunningsbeslissing op te nemen.

Zij stelt verder dat de verzoekende partij niet aangeeft welke natuurelementen in de onmiddellijke of ruimere omgeving door de ontworpen constructie schade zouden moeten lijden.

Zij meent ook dat het uitvoeringsbesluit van 23 juli 1998 en de daarbij horende omzendbrief van 10 november 1998 niet van toepassing is aangezien het daar gaat om vergunningsplichtige handelingen inzake wijziging van kleine landschapselementen en vegetatie.

Tenslotte meent zij dat de zorgplicht wel degelijk is nagekomen: er werd advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos en dit positief advies staat uitdrukkelijk vermeld in de bestreden beslissing, waarbij vermeld werd dat het bos slechts een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde heeft.

4.

In haar toelichtende nota verwijst de verzoekende partij naar recente rechtspraak van de Raad inzake de Natuurtoets.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 16, §1 van het decreet natuurbehoud luidt als volgt:

*“In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen”.*

Uit deze bepaling volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan belast is met een zorgplicht. Artikel 16, §1 van het decreet natuurbehoud legt geen bijzondere formele motiveringsplicht op, zodat het nakomen van deze zorgplicht kan blijken, hetzij uit de vergunningsbeslissing zelf, hetzij uit de stukken van het dossier.

2.

De percelen van de aanvraag zijn niet gelegen in natuurgebied maar in een woonparkgebied waar het te verkavelen perceel bebost is.

In essentie komt het middel van de verzoekende partij er op neer dat de verwerende partij geen onderzoek heeft gevoerd naar de effecten van de ontbossing op de natuurwaarden, terwijl de natuurtoets uit de voornoemde decretale bepaling er nochtans toe noopt te onderzoeken of de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan veroorzaken, en terwijl het bos volgens de biologische waarderingskaart waardevolle natuurelementen lijken te zijn.

3.

Uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos blijkt dat er een terreincontrole werd gedaan en dat de percelen bebost zijn met ‘gemengd bos’ dat slechts een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde heeft. Ook de tussenkomende partij heeft in haar motivennota aangegeven dat het perceel bebost is met een ‘gemengd bos’. Het Agentschap Natuur en Bos heeft het ontbossingsvoorstel aangepast (uitgebreid) en goedgekeurd.

Daartegenover staat de stelling van de verzoekende partij dat de aanwezige grove den behoort tot de waardevolle elementen volgens de biologische waarderingskaart.

De Raad merkt op dat de biologische waarderingskaart geen juridische waarde heeft en slechts deel uitmaakt van een inventarisatieproject om bodembedekking, vegetatie en landschapselementen in kaart te brengen. De vermelding naar bepaalde gebieden op die kaart heeft dan ook geen dwingende gevolgen voor het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Niettegenstaande het gebrek aan juridische waarde kan de biologische waarderingskaart enkel feitelijke aanwijzingen bevatten dat er waardevolle natuurelementen aanwezig zijn of kunnen zijn op de percelen.

Daarnaast stelt de Raad echter vast dat er zowel in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, voor onder meer de betreffende percelen sprake is van een nakende bestemming en inkleuring als landschappelijk waardevol perceel, via een in opmaak zijnd RUP. Hoewel ook dit in

opmaak zijnd RUP nog geen juridische waarde heeft, kan ook dit een feitelijke aanwijzing zijn dat natuurelementen aanwezig zijn.

In het licht daarvan kwam het de verwerende partij toe te onderzoeken, minstens na te gaan of er waardevolle natuurelementen aanwezig zijn en te onderzoeken of het vergunnen van de verkaveling al dan niet schade aan die eventueel aanwezige natuurelementen zou toebrengen, en in bevestigend geval, hoe die schade vermeden of hersteld kon worden.

Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de uit artikel 16, § 1 Decreet Natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen moet blijken, uit de bestreden beslissing zelf, minstens uit de stukken van het dossier.

Uit de bestreden beslissing blijkt enkel dat aandacht werd besteed aan het advies van het Agentschap Natuur en Bos inzake de ontbossing en aan diens voorwaarden inzake de betaling van de bosbehoudsbijdrage.

De feitelijke aanwijzingen inzake de aanwezigheid van waardevolle natuurelementen werd door de verwerende partij niet ontmoet, niettegenstaande er terzake andersluidende negatieve adviezen waren. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht inzake de natuurtoets is tekort geschoten, minstens blijkt niet uit het administratief dossier dat enig verder onderzoek werd gevoerd naar de voorgeschreven zorgplicht.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede en derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het RUP Koningshof dat enkele dagen later voorlopig werd vastgesteld waarin de percelen in kwestie als landschappelijk waardevol wordt beschouwd waar slechts één woning kan worden toegestaan.

Nergens blijkt een motivering waarom zij van oordeel was om, in weerwil van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de verzoekende partij, toch de vergunning toekent.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat er inhoudelijk op geen enkele wijze wordt ingegaan op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij verwijst naar de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die heeft opgemerkt dat de perceelsconfiguratie stedenbouwkundig niet verantwoord is gelet op de creatie van een woning in tweede bouwlijn. Ook verwees de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar het feit dat de percelen een ecologische stapsteen vormt tussen het domein La Garenne en de vallei van de Kleine Schijn en daarom landschappelijk waardevol is en naar het feit dat de verkavelingsvergunning ingaat tegen het RUP in opmaak.



De verwerende partij heeft hierop volgens de verzoekende partij niet geantwoord.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat het RUP juridisch nog niet bestond op dat ogenblik. Een ontwerp van RUP dat enkel nog maar in plenaire vergadering is gepasseerd kan niet worden beschouwd als een beleidsdoelstelling volgens de tussenkomende partij. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij in het recente verleden meerdere woningen op één perceel in de onmiddellijke nabijheid heeft vergund, met name een privaat woonpark met 5 villa's, zodat er geen sprake is van een consequent beleid van het college van burgemeester en schepenen.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij wel degelijk formeel gemotiveerd heeft waarom de vergunning verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij stelt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bindend is en nergens een bijkomende formele motiveringsplicht oplegt. De verwerende partij maakt wel degelijk melding van het feit dat het verslag niet werd gevolgd. Aangezien de verwerende partij materieel en formeel heeft gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, heeft de verwerende partij dan ook voldaan aan de zorgvuldigheidsplicht.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat gelet op het feit dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing uitdrukkelijk heeft verwezen naar het RUP in opmaak, de verwerende partij er onmogelijk aan kon voorbijgaan. De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing een motivering ontbreekt omtrent het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Er wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in een woonparkgebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming in beginsel hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is ook niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, zodat het vergunningverlenend bestuursorgaan dient te onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft het van een groter terrein afsplitsen van een lot voor vrijstaande bebouwing. De huidige percelen hebben een oppervlakte van +- 7000 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van het afgesplitste perceel bedraagt +- 2030m<sup>2</sup>.

De bestreden beslissing beschrijft de afmetingen van het af te splitsen lot, de indeling van het lot (15m van de rooilijn, 5m van de bestaande waterloop), stelt dat het opsplitsen van een kavel van meer dan 2000 m<sup>2</sup> mogelijk is omdat de perceelsconfiguratie van het woonpark niet verstoord wordt en stelt dat de percelen in de omgeving van vergelijkbare grootte zijn.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat zowel de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de betrokken aanvraag niet in overeenstemming achten met de goede ruimtelijke ordening. Zo stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de perceelsconfiguratie strijdig is met de goede ruimtelijke ordening omdat de bestaande woning in tweede bouworde komt te liggen ten opzichte van de Elfenbankdreef. Ook verwijzen zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar de landschappelijk en ecologische waarde van het perceel en naar het RUP Koningshof dat in opmaak was ten tijde van de bestreden beslissing.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

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 aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

2.

2.1

De tussenkommende partij stelt dat de verwerende partij wel degelijk een beoordeling heeft gemaakt van verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij in fine: *"de deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 oktober 2012 gelet op bovenstaande motivering"*.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in casu – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

Voor de aan de verwerende partij ten laste gelegde motiveringsplicht ten aanzien van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan enkel rekening gehouden worden met de motieven die opgenomen worden in de bestreden beslissing.

De verwerende partij maakt echter enkel een beoordeling op grond van de oppervlakte van het af te splitsen perceel. De verwerende partij stelt dat het perceel groot genoeg is om op te splitsen en dat alle percelen in de omgeving van vergelijkbare grootte zijn.

De Raad stelt vast dat dit slechts een summiere motivering is en dat de bestreden beslissing geen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevat in functie van de in de omgeving bestaande toestand.

## 2.2

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing geen motivering bevat over het feit dat de achterliggende woning in tweede bouworde zou komen te liggen en dat het lot grote landschappelijke waarde zou hebben, zoals opgemerkt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partij.

Immers is het niet voldoende om enkel naar de grootte van het af te splitsen perceel te kijken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing bevat geen enkele motivering omtrent de inplantingsplaats van de voorgestelde bebouwing op het te verkavelen lot (bouwen in tweede bouworde ?), de afstand met de omliggende percelen, de impact op de omliggende bebouwing en op het resterend perceel na afsplitsing zodat er geen afdoende toetsing omtrent de inpasbaarheid in de omgeving bestaande toestand is gebeurd. Louter stellen dat de percelen in de omgeving van vergelijkbare grootte zijn (de bestreden beslissing stelt dat de wijk gekenmerkt wordt door percelen van gemiddeld 2.500 m<sup>2</sup>), kan niet als beoordeling van de impact van de afsplitsing in concreto zijn op de in de omgeving bestaande toestand. Immers behoeft elk perceel een eigen, in concreto beoordeling, en kan daarom niet volstaan worden met een loutere verwijzing naar de (gemiddelde) afmeting van de overige percelen in de wijk.

Een motivering louter omtrent de grootte van het af te splitsen perceel, hoewel hierover anders werd geoordeeld in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, wordt door de Raad niet als zorgvuldig en afdoend beschouwd. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij wordt bovendien verwezen naar de eventuele ecologische waarde van het perceel en het verkavelingsverbod van het RUP in opmaak, terwijl de bestreden beslissing hieromtrent ook geen motivering bevat.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij niet voldoende concreet, precies en zorgvuldig het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt met betrekking tot de verenigbaarheid van het gevraagde met een goede ruimtelijke ordening, zodat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Hortense MOLLIN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 november 2012, waarbij aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van lot 1 in functie van open bebouwing op een perceel gelegen te 2900 Schoten, Elfenbankdreef 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 130 A4, 130 Z3 en 129 L2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,                      voorzitter van de tweede kamer,  
   met bijstand van  
Ingrid VAN AKEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS