

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.747 van 14 december 2010
in de zaak A. 189.064/X-13.853.**

In zake : 1. Jan VAN DE VYVER
 2. Martine TRATSAERT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Noëmi Servaes
 kantoor houdend te 2020 ANTWERPEN
 Eglantierlaan 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

Tussenkommende partij :

 1. Willy VAN DE PERRE
 2. Adrienne CRE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jim Deridder
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Mechelsesteenweg 210A
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 juli 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 30 april 2008 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep van Willy Van de Perre en Adrienne Cré tegen het besluit van 30 juli 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde, houdende weigering van de vergunning “tot het verkavelen van een terrein, gelegen De Schietboog, sectie A, nrs. 420 W en F2”, wordt ingewilligd en een vergunning onder voorwaarden wordt verleend.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 5 januari 2009. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 oktober 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Noëmi Servaes, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Sarah De Vries, die loco advocaat Jim De Ridder verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Procedure

3.1. De verzoekende partijen werpen in hun memorie van wederantwoord op wat volgt:

“De Memorie van Antwoord van verweerster bevat een inventaris dewelke twee ‘stukken’ vermeldt:

- Stuk 1: Gemeentelijk administratief dossier;
- Stuk 2: Provinciaal administratief dossier.

Bij inzage van het administratief dossier merkten verzoekers op dat deze ‘stukken’ 1 en 2 niet genummerd werden in het administratief dossier van verweerster.

Het administratief dossier van verweerster bevat 2 kaften, enerzijds een roze kaft, niet genummerd met geen vermelding erop, en anderzijds een blauwe kaft, niet genummerd en met de vermelding ‘Verkavelingsberoep’. De stukken die zich in deze twee kaften bevinden zijn niet geïnteriseerd, noch genummerd.

Bij gebreke aan inventaris en nummering wordt elke controlemogelijkheid uitgesloten.

Verzoekers wijzen op de bepalingen van artikelen 3 bis, 6° (‘... er geen inventaris is bijgevoegd van de stukken die alle overeenkomstig de inventaris genummerd zijn’) en 86 (‘De tot de Raad van state gerichte verzoekschriften en memories bevatten een inventaris van de ter staving ingeroepen stukken. Het administratief dossier wordt overgemaakt met een inventaris van de stukken waaruit het is samengesteld.’) van het Procedurereglement van de Raad van State.

Met het oog op een goede administratieve rechtsbedeling, kan en mag men redelijkheidshalve verwachten dat een administratieve overheid haar dossiers minstens voorziet van een nummering en een dienovereenkomstige inventaris.

‘ (...) dat terloops kan worden opgemerkt dat de verwerende partij een ongeordend en ongenummerd administratief dossier heeft neergelegd (...); dat nochtans voor alle rechtscolleges van de rechterlijke orde dossiers met inventaris, met genummerde stukken, moeten worden ingediend, wat de leesbaarheid van de dossiers uiteraard vergemakkelijkt.’ (...)

Verzoekers vragen bij deze afwijzing van het door verwerende partij gevoerde verweer op basis van het niet -geïnteriseerd en ongenummerd dossier.

Minstens alvorens verder recht te doen, verweerster te bevelen tot overlegging van een geïnteriseerd administratief dossier, met de stukken dienovereenkomstig genummerd.

Vervolgens aan verzoekers een nieuwe termijn van 60 dagen toe te staan voor het indienen van een Memorie van Wederantwoord”.

3.2. Artikel 3bis, eerste lid, 6°, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: het procedurereglement) waar de verzoekende partijen in hun uiteenzetting op wijzen, is niet relevant in het licht van hun concrete grief, vermits die bepaling betrekking heeft op de inventaris van de stukken die bij het verzoekschrift zijn gevoegd.

Wel relevant is de verwijzing door de verzoekende partijen naar artikel 86 van het procedurereglement. Deze bepaling, zoals van toepassing op het ogenblik dat het administratief dossier werd ingediend, luidt als volgt:

“Art. 86. De tot de Raad van State gerichte verzoekschriften en memories bevatten een inventaris van de ter staving ingeroepen stukken.

Het administratief dossier wordt overgemaakt met een inventaris van de stukken waaruit het samengesteld is”.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat het procedurereglement niet voorziet in een sanctie voor het geval de hierboven aangehaalde bepaling niet zou worden nageleefd. Daarenboven verduidelijken de verzoekende partijen niet op welke wijze de afwezigheid van een inventaris hen in hun rechten zou hebben geschaad. De loutere bewering dat ingevolge de afwezigheid van een inventaris “elke controlemogelijkheid” wordt uitgesloten, toont dit alleszins niet aan. De verzoekende partijen stellen voorts niet dat het verweer zou steunen op stukken die zich niet in het neergelegde administratief dossier zouden bevinden. Er is dan ook geen reden om de debatten te heropenen teneinde de verwerende partij te bevelen een geïnventariseerd dossier, voorzien van genummerde stukken, over te leggen.

IV. Feiten

4.1. Op 23 februari 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient Siska Dumoulin, beëdigd landmeter-expert, namens de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde een vergunningsaanvraag in voor het verkavelen van een perceel grond, gelegen te Schilde, Schietboog 90, kadastraal bekend sectie A, nrs. 420/f2 en 420/w, in twee loten.

4.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is het betrokken perceel gelegen in woonpark.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4.3. Tijdens het openbaar onderzoek worden een aantal bezwaarschriften ingediend, waaronder een door de verzoekende partijen. Daarin worden onder meer bezwaren geuit met betrekking tot de woondichtheid en de verenigbaarheid met de plaatselijke ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en schepenen bespreekt de vermelde bezwaren als volgt:

“1. Men verwijst naar het gewestplan, meer bepaald naar art. 6.1.2.1.4. ‘de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudinggewijs grote oppervlakte beslaan’ en men stelt dat deze verkaveling daar niet aan voldoet.

Beoordeling:

De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen). (Woonparken volgens K.B. 28 dec. 1972 Art. 6 § 1.2.1.4.)

Onder woondichtheid van een op een plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan :

6.1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;

6.1.2.1.2. de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;

6.1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

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

6.1.2.2. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

6.1.2.3. de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Woonparken zijn dus gebieden met een geringe dichtheid. Een gebied met geringe dichtheid wordt gedefinieerd in artikel 6.1.2.1.3: 15 tot 25 woningen per hectare. In deze verkaveling wordt een dichtheid voorzien van 8,2 woningen per hectare. Lager dus dan de dichtheid voorzien in het gewestplan. Een verkaveling in 2 percelen om te bebouwen van 1.167 m² en 1.250 m² is niet in strijd met de richtlijnen van het gewestplan. (het derde lot is een grondafstand van de berm)

Het bezwaar is niet gegrond.

2. De splitsing zou een verdubbeling van de woningdichtheid betekenen en leiden tot verstedelijking.

Daarenboven stelt men dat de percelen van de naastliggende verkaveling meer dan 2000 m² zijn.

Beoordeling:

De woondichtheid kan niet per perceel worden bekeken, maar dient over een grotere ruimte te worden beoordeeld. In elk geval is de gemiddelde dichtheid van deze verkaveling 8.2 wo/ha, wat zeer laag is, en nog steeds conform met het woonparkgebied. (M)en kan nauwelijks van verstedelijking spreken, wel van een beperkte verdichting, die als normaal kan worden beschouwd in een woonpark. Men spreekt als referentie van de kavelgrootte van de aanpalende verkaveling. Nochtans merkt men dat de aanpalende kavels in de Boskant slechts 552 en 947 m² zijn, wat nog aanmerkelijk kleiner is. De gehele omgeving van De Schietboog en Boskant wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing, waar zowel kleine als grotere kavels voorkomen.

Het bezwaar is niet gegrond.

3. Volgens bezwaarindiener dient een overheid steeds rekening te houden met plaatselijke ruimtelijke ordening in de beoordeling van een dossier. (E)r wordt gesteld dat er in de aanvraag niets over wordt vermeld.

Beoordeling

Inderdaad dient een overheid steeds de goede ruimtelijke ordening na te streven en dit beoordelen in elk dossier. Voor de aanvrager van een verkaveling is er echter geen verplichting om een afweging ten opzichte van de omgeving te doen.

Het is immers de overheid die op basis van alle elementen in een dossier, onder andere de resultaten van een openbaar onderzoek, een volledige beoordeling van het voorwerp van aanvraag kan doen.

Het bezwaar is niet gegrond”.

4.4. De verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving beoordeelt het college van burgemeester en schepenen als volgt:

“Verenigbaarheid:

De ruimere omgeving bestaat gedeeltelijk uit restpercelen van een vroeger gebruik als weekendhuisjes (voor 1970), kleinere villapercelen en grote percelen uit verkavelingen van jaren 70 en later.

In de onmiddellijke omgeving bestaan de percelen langsheen De Schietboog uit grote villapercelen (+2000 m²) en kleine percelen (-1000m²) langsheen Boskant.

De omgeving geeft nog een erg beboste indruk.

De bebouwing van de percelen in de ruime omgeving en in de onmiddellijke omgeving bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen, met in het algemeen een grootte in functie van de oppervlakte van het perceel.

De aanvrager stelt een mogelijke bouwstrook voor voor hoofdgebouwen van 16.5 x 15 meter. In principe kan hier dus een hoofdgebouw van 247.5 m² worden gebouwd. Dit is niet in strijd met de voorschriften en richtlijnen voor bebouwing in het gewestplan. Bijkomend wordt voorgesteld bijgebouwen toe te staan, die 10 % van het perceel, d.i. respectievelijk 116 m² en 125 m², beslaan. Dit kan niet aanvaard worden. De bijgebouwen dienen te worden beperkt tot 40 m², de totale bebouwing van het perceel dient te worden beperkt tot 250 m² (hoofdgebouw + bijgebouw).

Een hogere bebouwingsgraad zou de draagkracht van het perceel overschrijden, en zou te weinig groen overlaten.

Garages in de bouwvrije strook kunnen niet worden toegestaan. Ze zijn in strijd met de geest van de gewestplanbestemming. In woonparkgebieden dient de verhouding groen groot te zijn ten opzichte van de bebouwing. (H)et is dan ook geenszins de bedoeling om een gesloten of halfgesloten gevel te creëren naar de straat toe.

Mits rekening wordt gehouden met bovenvermelde opmerkingen, kan de aanvraag als verenigbaar worden beschouwd met de omgeving”.

4.5. Aangezien de gemachtigde ambtenaar zich in zijn advies reeds aansloot bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen, weigert het college van burgemeester en schepenen op eensluidend advies de gevraagde verkavelingsvergunning in zitting van 30 juli 2007.

4.6. Tegen voormeld weigeringsbesluit stelt Siska Dumoulin, beëdigd landmeter-expert, namens de tussenkomenende partijen beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

4.7. Vermits de verkavelingsaanvraag een gratis grondafstand van 610 m² aan de gemeente Schilde omvat, roept de gouverneur op verzoek van de deputatie de gemeenteraad samen voor een beslissing over het wegentracé.

In openbare vergadering van 17 maart 2008 beslist de gemeenteraad de in de verkaveling voorziene verbreding van het wegentracé goed te keuren.

4.8. Bij het thans bestreden besluit van 30 april 2008 willigt de deputatie van de provincie Antwerpen het beroep van de tussenkomende partijen in, en wordt de gevraagde verkavelingsvergunning verleend onder de erin opgelegde voorwaarden.

V. Onderzoek van de middelen

Ontvankelijkheid

5.1. In hun toelichtende memorie laten de tussenkomende partijen gelden wat volgt:

“Als algemene opmerking brengen tussenkomende partijen in herinnering dat diegene die een bezwaarschrift heeft ingediend in de procedure voor de vergunningverlenende overheid en daaraan zijn belang ontleend om een annulatieberoep in te stellen bij de Raad van State, niet vermag middelen, die niet in het bezwaar werden ingeroepen, voor het eerst op te werpen voor de Raad van State.

In dat kader kunnen de verzoekende partijen in de huidige procedure voor de Raad van State geen andere middelen doen gelden dan diegene die zij hebben ingeroepen in hun bezwaarschrift van 23 maart 2007”.

5.2. De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift tot nietigverklaring uiteen hun belang te steunen op hun hoedanigheid van eigenaar en bewoner van een pand gelegen tegenover het betrokken perceel. De tussenkomende partijen betwisten deze hoedanigheid niet. Hierdoor alleen reeds doen de verzoekende partijen in beginsel blijken van het rechtens vereiste belang bij het beroep. Het feit dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend heeft niet tot gevolg dat zij niet vermogen middelen, die niet in het bezwaarschrift werden ingeroepen, voor de Raad van State aan te voeren. Geen te dezen toepasselijke wettelijke of reglementaire bepaling verhindert een verzoeker in zijn beroep bij de Raad van State middelen in te roepen die hij in zijn bezwaarschrift niet heeft geformuleerd.

De exceptie wordt verworpen.

Ten gronde

A. Eerste middel

Uiteenzetting

5.3. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht in combinatie met artikel 53 §3 van het gecoördineerd decreet ruimtelijke ordening 1996 en artikel 3 van de wet motivering bestuurshandelingen- De motieven missen feitelijke juistheid - niet alle noodzakelijke motieven werd in rekening genomen”.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“De Bestendige Deputatie stelt dat het opsplitsen van de verkaveling voor twee woonentiteiten mogelijk is, gelet op volgende motivatie:

- het betreft een hoekperceel, gelegen aan een kruispunt van wegen
- aan de ene zijde van het perceel ligt de straat Schietboog met overwegend grote percelen
- aan de andere zijde van het perceel ligt de straat Boskant met smallere langere percelen
- de percelen zijn zeer divers qua grootte en vorm
- aanpalende percelen in de Boskant zijn slechts 552 m² en 947 m²

Er werd een bezwaarschrift ingediend (zie bezwaarschrift 23 maart 2007), o.a. door verzoekers, die stelden dat er bovendien met volgende elementen rekening diende gehouden te worden:

- huidige tendens om percelen in de onmiddellijke omgeving samen te voegen (perceel Boskant 25 - perceel Boskant 29)
- het niet in overweging nemen dat het naastliggend perceel in eigendom van Michael en Helen Swann, naast het terrein dat verkaveld wordt een oppervlakte heeft van 2000 m²
- het niet in overweging nemen van de naastliggende verkavelingsvergunning Schietboogdreef/De Schietboog (nr. 1975/15) alwaar de percelen verkaveld werden tot 2000 m².
- het niet in rekenschap brengen van het feit dat de naastliggende percelen, percelen waren vergund vóór 1970 voor weekendverblijven en vandaar zo klein zijn op een ogenblik dat het terrein nog niet gekwalificeerd werd door het gewestplan als woonpark.

Deze elementen had de vergunningverlenende overheid in haar beoordeling van de feiten dienen te behandelen.

(...)

‘De rechter is er niet toe bevoegd te oordelen dat bepaalde feiten die iemand te zijnen gunste aanvoert, de vergelijking in zijn voordeel

hadden moeten doen omslaan, maar is er wel toe bevoegd te oordelen dat de overheid die feiten in haar vergelijking had moeten betrekken.'

De bestendige deputatie heeft nagelaten om deze elementen in haar beoordeling te betrekken, waardoor er een schending voorligt van de hierboven aangehaalde bepalingen.

Ook het besluit van de gemeente Schilde antwoordt niet op deze vragen, zodat de provincie Antwerpen hierop niet kan terugvallen. Er is derhalve niet afdoende geantwoord op de argumenten van verzoekers”.

Beoordeling

Met betrekking tot de ontvankelijkheid van het middel

5.4. De tussenkomenende partijen menen dat “het aspect van de voorheen bestaande weekendhuisjes (...) geen deel uitmaakt van het initieel door verzoekende partijen ingediende bezwaarschrift, zodat het (lees: niet) in huidige procedure op ontvankelijke wijze voor het eerste kan worden ingeroepen”.

5.5. Om de redenen hiervoor uiteengezet onder randnummer 5.2. wordt de exceptie verworpen.

Met betrekking tot de gegrondheid van het middel

5.6. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in het verzoekschrift onder de hoofding van het middel vermelden dat de motieven “feitelijke juistheid” missen, maar dat zij deze grief in de uiteenzetting van het middel niet nader toelichten. De door de verzoekende partijen voor het eerst in de memorie van wederantwoord bijgebrachte verduidelijking is laattijdig, zodat het hieruit afgeleide middelonderdeel niet ontvankelijk is.

5.7. Artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt dat de beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering met redenen worden omkleed.

Voormelde bepaling legt aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is

dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991, die ingevolge het bepaalde in artikel 6 van deze wet, een wet van suppltoire aard is. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van laatstgenoemde wet.

5.8. De in de uiteenzetting van het middel uitdrukkelijk aangehaalde elementen hebben betrekking op de aanvaardbaarheid van de grootte van de percelen, gelet op de oppervlaktes van de percelen in de omgeving, op de tendens om percelen samen te voegen, en op de vaststelling dat de naastliggende kleinere percelen aanvankelijk bedoeld waren voor weekendverblijven op een moment dat het betrokken terrein nog niet was bestemd tot woonpark. Volgens de verzoekende partijen diende de vergunningverlenende overheid deze elementen, die zij in hun bezwaarschrift hadden aangevoerd, in haar beoordeling te betrekken.

5.9. Wanneer de deputatie op grond van artikel 53 van het gecoördineerde decreet over een beroep uitspraak doet, treedt zij op, niet als rechtscollège maar als orgaan van het actief bestuur. Als zodanig is zij er, om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsverplichting, niet tot gehouden te antwoorden op alle in de beroepsprocedure aangevoerde argumenten. Zij kan ertoe volstaan in haar besluit duidelijk aan te geven door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing is verantwoord.

5.10. Het bestreden besluit is, wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, gemotiveerd als volgt:

“DEEL II: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel, gelegen aan een kruispunt van wegen. Aan de ene zijde van het eigendom is de straat Schietboog met overwegend grote percelen, aan de andere zijde is de straat Boskant met smallere lange percelen. De percellering in de omgeving is zeer divers qua grootte en vorm. Opgemerkt wordt, dat de aanpalende percelen aan de Boskant slechts 552 m² en 947 m² groot zijn. Voorliggende verkavelingsaanvraag beoogt een opdeling van een terrein in 2 loten, ruimer dan de bestaande percelen aan deze straatkant.

Het verkavelingsproject zal geen bijkomende verdichting van de omgeving tot gevolg hebben.

De aanvraag (is) inpasbaar (...) in de omgeving, indien de aanvrager de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden strikt respecteert, namelijk:

- Het bijgebouw dient qua volume te worden beperkt tot 40 m².
- De totale bebouwing van het perceel dient te worden beperkt tot 250 m² (dit is voor het hoofd- en bijgebouw samen).
- Garages in de bouwvrije strook kunnen niet worden toegestaan.

De aanvraag is gelegen in woonparkgebied. De draagkracht van deze percelen mag niet overschreden worden. Het residentiële karakter dient bewaard te blijven en de bestemming van het woongebied in groen dient te primeren.

De verkavelingsaanvraag omvat een gratis grondafstand van 610 m² aan de gemeente Schilde”.

5.11. De in het verzoekschrift aangehaalde elementen, die als bezwaar tijdens het openbaar onderzoek werden geuit, bevestigen dat de omgeving wordt gekenmerkt door een “percellering in de omgeving (die) zeer divers (is) qua grootte en vorm”. De vermelding van percelen ter grootte van 2000 m² evenals de vermelding dat de naastliggende percelen bedoeld waren voor “weekendverblijven” en “vandaar zo klein zijn” getuigen daarvan.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden heeft een mogelijke “tendens” om percelen samen te voegen, niet tot gevolg dat een opsplitsing van een perceel door middel van een verkavelingsvergunning noodzakelijkerwijze onaanvaardbaar wordt.

In de memorie van wederantwoord worden door de verzoekende partijen nog bijkomende bezwaren opgesomd die volgens hen niet bij de beoordeling werden betrokken. Deze bijkomende argumenten hadden reeds in het verzoekschrift kunnen worden aangevoerd en zijn derhalve niet ontvankelijk. Hetzelfde geldt ten aanzien van de voor het eerst in de memorie van wederantwoord aangevoerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

5.12. Er dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit een afdoende motivering bevat met betrekking tot de in het verzoekschrift aangehaalde elementen die als bezwaar tijdens het openbaar onderzoek werden aangevoerd.

5.13. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting

5.14. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan “van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht in combinatie met artikel 53 § 3 van het gecoördineerd decreet ruimtelijke ordening 1996 en artikel 3 van de motiveringswet en schending van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, het zorgvuldigheidsbeginsel”.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“Een beslissing die op onbestaande of niet afdoende bewezen feiten steunt, is in rechte niet te verantwoorden en schendt derhalve de verplichting om afdoende te motiveren en de materiële motiveringsplicht (...).

Het besluit vermeldt als motivering:

‘Zelfs met de opsplitsing van het perceel in 2 loten, blijft de gemiddelde woningdichtheid gering (lager dan 15 woningen per hectare) en beslaat de groene ruimten grote oppervlakten’.

Nergens wordt er bewezen dat het gebied op het gewestplan ingekleurd als woonparkgebied onder deze grens van 15 woningen per hectare blijft. Om de totale densiteit te beoordelen van een woonparkgebied dient immers het gehele woonparkgebied in ogenschouw genomen te worden en niet slechts een gedeelte hiervan.

De gemeente Schilde stelt immers:

‘De woondichtheid kan niet per perceel worden bekeken, maar dient over een grotere ruimte te worden beoordeeld. In elk geval is de gemiddelde dichtheid van deze verkaveling 8.2 wo/ha, wat zeer laag is, en nog steeds conform met het woonparkgebied. Men kan nauwelijks van verstedelijking spreken, wel van een beperkte verdichting, die als normaal kan worden beschouwd in een woonpark’.

Nergens blijkt dat de toets aangaande de woningdichtheid effectief gebeurd is en nergens blijkt derhalve uit dat de feitenvinding op een correcte manier gebeurd is. Er wordt enkel en alleen gekeken naar de verkaveling zelf zonder dat er rekening wordt gehouden met de totale dichtheid van het woonparkgebied.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert volgens MAST dat een overheid haar beslissingen op een zorgvuldige wijze dient voor te bereiden. (...) Dit is in casu duidelijk niet het geval. Uit geen enkel element kan afgeleid worden dat de grens van 15 woningen per hectare niet wordt overschreden binnen dit woonparkgebied.

De bovenvermelde bepalingen zijn derhalve manifest geschonden”.

Beoordeling

5.15. De verzoekende partijen betwisten in het verzoekschrift de motivering van het bestreden besluit, en beroepen zich tevens op een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Meer in het bijzonder voeren zij aan dat “(n)ergens wordt (...) bewezen dat het gebied op het gewestplan ingekleurd als woonparkgebied onder (de) grens van 15 woningen per hectare blijft”, en dat bij de beoordeling enkel rekening werd gehouden met de verkaveling zelf en niet “met de totale dichtheid van het woonparkgebied”.

5.16. In het bestreden besluit wordt dienaangaande overwogen wat volgt:

“Volgens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen situeert de aanvraag zich in woonpark
(...) ”

Zelfs met de opsplitsing van het perceel in 2 loten, blijft de gemiddelde woningdichtheid gering (lager dan 15 woningen per hectare) en beslaat de groene ruimten grote oppervlakten.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan”.

5.17. Het komt aan een verzoeker toe, wanneer hij de feitelijke juistheid van een gegeven waarop het bestreden besluit is gesteund betwist, dit ook aan te tonen.

Te dezen blijven de verzoekende partijen evenwel in gebreke aan de hand van concrete gegevens aan te tonen dat de vaststelling in het bestreden besluit dat ook in geval van opsplitsing van het perceel in 2 loten de woningdichtheid lager dan 15 woningen per hectare blijft, feitelijk onjuist is.

Uit de weerlegging door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van het bezwaar van de verzoekende partijen met betrekking tot de woningdichtheid, die door de deputatie is bijgetreden, kan op zich niet zonder meer worden afgeleid dat deze laatste wat de vaststelling van de woningdichtheid betreft, “enkel en alleen gekeken (heeft) naar de verkaveling zelf zonder dat er rekening wordt gehouden met de totale dichtheid van het woonparkgebied”.

5.18. Het middel is niet gegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting

5.19. In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan “van artikel 19, lid 2 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna genoemd ‘KB’) in combinatie met artikel 6 van het KB - minstens schending in combinatie met het materieel motiveringsbeginsel en artikel 53 § 3 van het gecoördineerd decreet ruimtelijk ordening 1996 en artikel 3 van de motiveringswet”.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“In concreto wordt er enkel nagegaan door de bestendige deputatie of de totale oppervlakte van het te bebouwen perceel de woonverdichting in de omgeving niet schaadt.

Echter nergens wordt er rekening gehouden met het feit of het concept wel past binnen de goede plaatselijke ordening. Gerechtsdeurwaarder De Troij & Weyns stelt hieromtrent enkele opmerkingen in zijn verslag van 12 maart 2008:

- zo wordt er geen gewag gemaakt over het dak. Er kan derhalve zowel een plat dak geconstrueerd worden als een schuin dak
- zo wordt er geen enkel bezwaar gemaakt dat in een gebied waar twee bouwlagen het maximum aantal bouwlagen is, er de facto nog een derde bouwlaag bijgebouwd kan worden, gelet op het feit dat de kroonlijsthoogte 6 meter bedraagt en de nokhoogte 11 m
- zo wordt er geen rekening gehouden met het feit dat er parkeerproblemen kunnen ontstaan, hetgeen druk kan zetten op de goede plaatselijke ordening
- zo is de parkeerruimte voor lot 1 uiterst problematisch, gelet op de beperkte oprit
- zo is er geen rekening gehouden met het feit dat de voorziene gevels ongeveer 2,5 meter dichter liggen dan de gevel van het pand Schilde, Boskant 11
- de hoogte van de woning zal in contrast staan met de naastliggende woning Schilde Boskant 11
- ...

Enkel en alleen uit deze elementen blijkt duidelijk dat de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften binnen het kader van de verkavelingsvergunning geenszins op een adequate wijze zijn getoetst op de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

In een gelijkaardige zaak, weliswaar in het kader van een stedenbouwkundige vergunning, besliste uw Raad reeds:

‘Het argument van de gemachtigde ambtenaar inzake de woonverdichting lijkt evenmin op zich te kunnen volstaan om de afgifte van de bestreden vergunning te verantwoorden, nu dit argument geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, los van de vraag of ook dit argument op een correcte feitenvinding is gesteund. De formeel uitgedrukte motieven van de bestreden beslissing laten op het eerste gezicht niet toe te besluiten dat het schepencollege bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Op de toelichting ter zake in latere procedurestukken en ter terechtzitting mag uiteraard geen acht worden geslagen.’ (...)

Het is echter evident - gelet op het feit dat de verkavelingsvergunning het kader schept om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen - dat er ook binnen het kader van de verkavelingsvergunning dient nagegaan te worden hoe het zit met de goede plaatselijke ordening op het ogenblik dat er een verkavelingsvergunning wordt verleend.

Één en ander is des te frappanter, gelet op het feit dat verzoekers de informatie betreffende de goede plaatselijke ordening reeds aan de Bestendige Deputatie hebben verstuurd vooraleer er een beslissing is genomen en dat er manifest geen rekening is gehouden met deze elementen.

Er is derhalve geen toetsing gedaan aan de goede plaatselijke ordening. Ook het verslag van de stedenbouwkundig architect met voorstel van beslissing genomen op 30 april 2008 vermeldt hieromtrent niets.

Minstens is er niet afdoende rekening gehouden met de verschillende elementen die door verzoekers bijkomend zijn opgeworpen voor de bestendige deputatie een beslissing nam en ligt er derhalve een schending van de materiële motiveringsplicht voor, zoals teruggevonden kan worden in de hierboven opgesomde bepalingen”.

Beoordeling

Met betrekking tot de ontvankelijkheid van het middel

5.20. De verwerende partij voert aan dat het de verzoekende partijen ontbreekt aan belang bij het middel omdat “aan de (...) verzuchtingen van verzoekers is (...) tegemoet gekomen in functie van de plaatselijke ordening, rekening houdend met de concrete toestand van de omringende percelen”.

5.21. De verzoekende partijen voeren in de uiteenzetting van het middel aan dat de verkavelingsaanvraag, en dan meer in het bijzonder de

voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, niet op een adequate wijze werden getoetst op de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

Het onderzoek van de door de verwerende partij opgeworpen exceptie valt dan ook samen met het onderzoek van het middel. Als aanpalende eigenaars beschikken de verzoekende partijen over het vereiste belang bij het middel waarin de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag aan de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening wordt betwist.

5.22. Het feit dat, zoals de tussenkomenende partijen opwerpen, de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift geen bezwaren zouden hebben geformuleerd met betrekking tot de vorm van de dakconstructie, de kroonlijsthoogte of de toelaatbaarheid van een derde bouwlaag, of met betrekking tot parkeerproblemen of de gevelinplanting en de hoogte van de naastliggende woning, doet om de hiervoor onder randnummer 5.2. uiteengezette redenen niet anders besluiten. De voornoemde elementen houden verband met de toegelaten bebouwingswijze van de betrokken percelen, en dus met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening van het betrokken gebied.

5.23. De excepties dienen te worden verworpen.

Met betrekking tot de gegrondheid van het middel

5.24. De verzoekende partijen voeren aan dat de verkavelingsaanvraag, en dan meer in het bijzonder de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, niet op een adequate wijze werden getoetst op hun verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening.

5.25. Uit de hiervoor onder randnummer 5.10. reeds geciteerde motivering van het bestreden besluit met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening blijkt dat de toetsing door de deputatie niet beperkt is gehouden tot de vraag “of de totale oppervlakte van het te bebouwen perceel de woonverdichting in de omgeving niet schaadt”. Het bestreden besluit motiveert ook dat de aanvraag slechts “inpasbaar is in de omgeving, indien de aanvrager de door het college van burgemeester en

schepenen opgelegde voorwaarden strikt respecteert (...)” waarna vervolgens die voorwaarden uitdrukkelijk worden vermeld. Uit de vaststelling dat die voorwaarden betrekking hebben op de in de aanvraag voorziene voorschriften met betrekking tot het toegelaten bouwvolume, de toegelaten bebouwbare oppervlakte en de toelaatbaarheid van garages in de bouwvrije strook, blijkt dat de deputatie bij haar beoordeling van het beroep wel degelijk de in de aanvraag voorziene verkavelingsvoorschriften heeft betrokken.

Dat in het motiverend gedeelte van het bestreden besluit niet wordt ingegaan op alle voorziene verkavelingsvoorschriften, of op gebeurlijk daarover gemaakte opmerkingen, doet daaraan niets af. Door enkel voorwaarden te stellen met betrekking tot bepaalde elementen van de verkavelingsvoorschriften, geeft de vergunningverlenende overheid tevens te kennen dat zij de overige verkavelingsvoorschriften in overeenstemming acht met een goede ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg. Het door de verzoekende partijen bijgebrachte verslag van de gerechtsdeurwaarder Jan Weyns doet aan de voormelde vaststelling geen afbreuk. Zoals hiervoor reeds gesteld is de deputatie er als orgaan van het actief bestuur niet toe gehouden alle door de partijen aangevoerde argumenten te beantwoorden, en kan zij volstaan met in haar beslissing de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen te vermelden die haar verantwoorden.

5.26. De door de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel aangevoerde argumenten tonen niet aan dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet, of op een niet-adequate of niet- afdoende wijze, werd getoetst.

5.27. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien december 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens