

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0788  
in de zaak met rolnummer 1314/0686/A/2/0654

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Jan VAN BALLAER</b> 2. mevrouw <b>Anne-Marie VANDENBEMPT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Ruben BOETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3001 Heverlee, Van Arenbergplein 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 19 juni 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning geweigerd voor het afsplitsen van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing van een perceel gelegen te 3054 Oud-Heverlee, Waversebaan 102, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 113n.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 juli 2016.

Advocaat Ruben BOETS voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

### III. FEITEN

1.

Op 13 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het afsplitsen van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing met als hoofdbestemming eengezinswoning”. Er is eveneens in een toegangsweg voorzien.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’ gelegen in woongebied.

Het perceel is 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 29 februari 2012 tot en met 30 maart 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee weigert op 19 juni 2012 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het perceel maakt deel uit van een gebied gelegen tussen de Waversebaan en de J; Vandezandestraat, wat een nog te ontwikkelen binnengebied is volledig gelegen in de woonzone.*

*In het gemeentelijk structuurplan werd dit binnengebied aangeduid als een niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebied.*

*Doordat het perceel uitmaakt van een binnengebied, dient bekeken te worden hoe deze aanvraag de mogelijke ontwikkeling van het gebied beïnvloedt.*

*Behalve de vooropgestelde opdeling bevindt zich in het binnengebied momenteel maar 1 woning in tweede bouworde. Het gehele binnengebied kan dus nog ontwikkeld worden.*

*Door het afsplitsen van een deel van de achtertuin wordt zo een extra perceel gecreëerd voor de nieuw te bouwen woning. Het bouwvlak wordt voorzien op 8,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 10,00 meter van de voorste en achterste perceelsgrens. De opsplitsing van het perceel op de voorgestelde manier creëert een te hoge belasting van het perceel zelf en de aanpalende percelen en start een invulling van het binnengebied in tweede bouworde wat de optimale benutting van het binnengebied tegengaat.*

*Bovendien wordt voor het bouwen in tweede bouworde echter steeds de regel toegepast dat het bouwvlak op minstens 10,00 meter van alle perceelsgrenzen dient verwijderd te zijn. Doordat er afgeweken wordt van deze regel, is de belasting op het afgesplitste lot te zwaar, alsook deze op de aanpalende percelen. Voornamelijk het perceel gelegen te Waversebaan 96 waarvan de achtertuin aansluit op de rechter perceelsgrens van het nieuwe lot, zal hieronder lijden.*

*Tevens wordt voor het bouwen in tweede bouworde geen complementaire bedrijvigheid toegestaan.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*b) Het achterste deel van het perceel is gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied, [...]*

*In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*c) Het perceel is voldoende diep, maar te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel gerealiseerd wordt. De zijdelingse bouwvrije stroken van de bestaande kavel en de nieuw gevormde kavel voldoen niet aan de technische normen die gelden voor kavels voor open bebouwing en achterliggende kavels. De toegangsstrook is 4.00m breed, maar herleidt de bouwvrije strook ten westen van de bestaande woning op één punt tot een breedte van 2.34. Een smallere dan 3.00m bouwvrije strook kan hier wel enigszins gerelativeerd worden, daar de toegangsstrook de openheid tussen de woningen niet in het gedrang brengt en de te geringe bouwvrije breedte beperkt blijft tot één punt op het perceel. Er zijn echter geen argumenten die smallere bouwvrije stroken, dan de gebruikelijke 10m die gelden voor achterliggende percelen, kunnen verantwoorden.*

*Omdat in principe woningen in tweede orde enerzijds worden omgeven door tuinen, waardoor er door deze ordening een grotere belasting ontstaat op de private zones van de omliggende percelen, en anderzijds hun gerichtheid niet beperkt wordt door één tuinzone en een bouwlijn t.o.v. een straat, worden dergelijke woningen volgens de normaal gehanteerde stedenbouwkundige vormen opgericht op minstens 10.00m van de perceelsgrenzen en omvatten ze slechts één bouwlaag.*

*Het voorliggende ontwerp voorziet de oprichting van een woning met 1 bouwlaag en een zadeldak, met een minimale bouwvrije afstand aan de voor- en achterzijde van 10.00m, maar met minimale zijdelingse bouwvrije stroken van slechts 8.00m. Het perceel kent geen voor de hand liggende oriëntatie naar de voor- en achterzijde en kan een tuinzone hebben aan alle zijden van de woning. Een eventuele gerichtheid in westelijke richting, zou een belasting kunnen betekenen op aanpalende kavels van het nog te ontwikkelen binnengebied.*

*d) Het achterste deel van het perceel maakt deel uit van het nog niet ontwikkelde binnengebied tussen de Waversebaan, de J. Vandezandestraat, de Fonteinstraat en de Dorpstraat. De aansnijding van een binnengebied kan maar overwogen worden wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is. Een fragmentaire ontwikkeling zou immers de toekomstmogelijkheden van het nog niet aangesneden gebied kunnen hypothekeren.*

*Het binnengebied in kwestie is moeilijk te ontwikkelen, omwille van de bestaande natuurlijke waarden, de overstromingsgevoeligheid, de reliëfverschillen en de versnipperde eigendomsstructuur. Dit wordt erkend in de overwegingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Anderzijds is het binnengebied planologisch onmiddellijk en zonder voorwaarden aan te snijden en is het ruimtelijk ook te verantwoorden om op deze plek, midden in de dorpskern van Oud-Heverlee, aan kernversterking te doen. Ondanks de remmende ontwikkelingsfactoren, mag een volledige ontwikkeling van het binnengebied niet worden uitgesloten. Omwille van de gunstige ligging wordt het binnengebied in het structuurplan aanzien als een zoekzone voor de bouw van een zorgcampus voor de huisvesting van bejaarden en senioren.*

*De tuin van het perceel vormt de uithoek van het binnengebied, maar kan met een bouwzone op relatief korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens, wel degelijk invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden op het aangrenzende terrein.*

*De enige woning in tweede bouworde die aan de J. Vandezandestraat in het binnengebied staat, vormt geen precedent bij de beoordeling van voorliggende aanvraag. Het betreft immers een oude woning die tegen alle ruimtelijke normen in, op een klein perceel staat, onmiddellijk achter de woningen in eerste orde.*

*e) In bijkomende orde wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van een achterliggende kavel niet mag vergeleken worden met de bouwwijze op het rechter aanpalende perceel. Het aanpalende perceel kent een volledig verschillende perceelsvorm, is gelegen in eerste bouworde langs de Waversebaan en maakt deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De uitbreiding van de electrozaak gebeurde binnen de grenzen van de volgens de verkaveling vastgelegde bouwzone. Vermoedelijk werd deze bouwzone destijds op vrij korte afstand van de achterste perceelsgrens toegestaan (6.00m) omwille van de beperkte diepte van het perceel. Toch was het perceel, gezien haar ruime breedte, wel voldoende groot voor de oprichting van een vrijstaande woning.*

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

- het perceel is te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel gerealiseerd wordt. De zijdelingse bouwvrije stroken van de bestaande kavel en de nieuw gevormde kavel voldoen niet aan de technische normen die gelden voor kavels voor open bebouwing en achterliggende kavels;*
- het perceel maakt deel uit van het nog niet ontwikkeld binnengebied. De aansnijding van een binnengebied kan maar overwogen worden wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige gebied gekend is.*

*...”*

2.

Met een aangetekende brief van 3 december 2012 stellen de verzoekende partijen bij de Raad een vordering in tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012.

De Raad heeft met het arrest van 28 januari 2014 met nummer A/2014/0093 het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard en de beslissing van 18 oktober 2012 vernietigd.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 10 april 2014 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na een nieuwe hoorzitting op 29 april 2014 beslist de verwerende partij op 29 april 2014 opnieuw om het administratief beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 april 2014 met kenmerk RMT-RO-BB-2012-0392-PSA-02-verslag.*

*(...)*

*c) Het achterste deel van het perceel maakt deel uit van het nog niet ontwikkelde binnengebied tussen de Waversebaan, de J. Vandezandestraat, de Fonteinstraat en de Dorpstraat. Het binnengebied in kwestie is moeilijk te ontwikkelen, omwille van de bestaande natuurlijke waarden, de overstromingsgevoeligheid, de reliëfverschillen en de versnipperde eigendomsstructuur. Dit wordt erkend in de overwegingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Anderzijds is het binnengebied planologisch onmiddellijk en zonder voorwaarden aan te snijden en is het ruimtelijk ook te verantwoorden om op deze plek, midden in de dorpskern van Oud-Heverlee, aan kernversterking te doen. Ondanks de remmende ontwikkelingsfactoren, mag een volledige ontwikkeling van het binnengebied bijgevolg niet worden uitgesloten. Omwille van de gunstige ligging wordt het binnengebied in het structuurplan aanzien als een zoekzone voor de bouw van een zorgcampus voor de huisvesting van bejaarden en senioren.*

*De categorisering van het binnengebied als een zoekzone voor specifieke ontwikkeling is nog niet concreet. Of en wanneer de aansnijding gebeurt ligt bijgevolg nog niet vast. Dit wil echter niet zeggen dat de al beperkte ontwikkelingskansen van het binnengebied mogen teniet gedaan worden door willekeurige en fragmentaire aansnijdingen. De VCRO legt op dat de beoordeling van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moet gebaseerd zijn op bestaande ordening, maar evenzeer stelt de VCRO in artikel 1.1.4 het volgende voorop:*

*De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.*

*Het zou dan ook ruimtelijk onverantwoord zijn om bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag, de potenties van het gebied te negeren, los van het feit of deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen concreet zijn of niet. De nog ontwikkelbare ruimte, aaneengesloten en met een omvang die een ruimere omgeving mee kan bepalen, is zo schaars geworden, dat het van cruciaal belang is om er omzichtig mee om te springen.*

*Bij de invulling van het binnengebied zal altijd rekening moeten gehouden worden met een substantieel aandeel onbebouwbaar grond, zeker gezien de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, de natuurlijke waarden van het gebied en het hoogteverschil van circa 12m tussen de Waversebaan en de Fonteinstraat. Het is daarom belangrijk om niet ad hoc te knabbelen aan de randen, zeker niet wanneer zoals in*

voorliggende aanvraag de ordening langs de randen invloed heeft op de aanpalende percelen.

De tuin van het perceel in kwestie vormt de uithoek van het binnengebied, maar kan met een bouwzone op relatief korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens, wel degelijk invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden op het aangrenzende terrein. Daarom is het maar verantwoord dat de aansnijding van het volledige binnengebied pas overwogen wordt wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is. Een fragmentarische ontwikkeling kan een duurzaam verantwoorde ordening in de weg staan.

d) Naast de gevolgen voor het westelijk aanpalende perceel, is de voorliggende aansnijding van het binnengebied ruimtelijk niet verantwoord omwille van haar precedentswaarde. De voorziene ordening met achterliggende percelen kan een aanzet zijn om voor andere percelen van het bouwblok met een vergelijkbare omvang op een gelijkaardige wijze op te splitsen. Een willekeurige invulling van achterliggende kavels met toegangen in de bestaande zijdelingse bouwvrije stroken en op relatief smalle kavels, kan het binnengebied versnipperen en leidt tot een te lage dichtheid voor een vol rood woongebied dat deel uitmaakt van een woonkern. Indien de voorliggende aanvraag navolging krijgt, worden de ontwikkelingskansen van het binnengebied gehypothekeerd.

Vandaag is het binnengebied nagenoeg vrij van bebouwing. De enige woning in tweede bouworde die aan de J. Vandezandestraat in het binnengebied staat, vormt geen precedent bij de beoordeling van voorliggende aanvraag. Het betreft immers een oude woning die tegen alle ruimtelijke normen in, op een klein perceel staat, onmiddellijk achter de woningen in eerste orde.

e) Bouwtechnisch is het perceel voldoende diep, maar te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel gerealiseerd wordt. De toegangsstrook is 4.00m breed, maar herleidt de bouwvrije strook ten westen van de bestaande woning op één punt tot een breedte van 2.34m. Een smallere dan 3.00m bouwvrije strook kan hier wel enigszins gerelativeerd worden, daar de toegangstrook de openheid tussen de woningen niet in het gedrang brengt en de te geringe bouwvrije breedte beperkt blijft tot één punt op het perceel. Anderzijds zou het toestaan van een smallere bouwvrije strook bij open bebouwing een bijkomend precedent voor de ordening van het bouwblok kunnen betekenen.

De bouwvrije stroken tussen de afgebakende bouwzone en de perceelsgrenzen wijken af van de gangbare normen die gelden voor achterliggende kavels. Omdat in principe woningen in tweede orde enerzijds worden omgeven door tuinen, waardoor er door deze ordening een grotere belasting ontstaat op de private zones van de omliggende percelen, en anderzijds hun gerichtheid niet beperkt wordt door één tuinzone en een bouwlijn t.o.v. een straat, worden dergelijke woningen volgens de normaal gehanteerde stedenbouwkundige normen opgericht op minstens 10.00m van de perceelsgrenzen en omvatten ze slechts één bouwlaag. Deze normen hebben geen wettelijke basis, maar zijn door de jaren gegroeid vanuit een streven naar ruimtelijke kwaliteit op basis van een principieel gelijkvormige benadering van wat als een kwalitatieve kavel kan beschouwd worden. Zo heeft een woning op een achterliggend perceel aan de 4 zijden een tuinzone, met een mogelijke inrichting van een terras, grasperk, bijgebouw, beplantingstrook, hoogstammige bomen, enz. Naast de minimale afstand die nodig is voor een evenwichtige inrichting van de tuinstrook, heeft ook de mogelijke inkijk in aanpalende tuinen en naburige woningen, als gevolg van de vrijheid van de gerichtheid van de woning, ertoe geleid dat

*gestreefd moeten worden naar een bouwvrije zone van minimaal 10m rond een achterliggende woning. Uiteraard kunnen specifieke kenmerken van de plaatselijke ordening afwijkingen op deze normen verantwoorden.*

*Het voorliggende ontwerp voorziet de oprichting van een woning met 1 bouwlaag en een zadeldak, met een minimale bouwvrije afstand aan de voor- en achterzijde van 10.00m, maar met minimale zijdelingse bouwvrije stroken van slechts 8.00m. Het perceel kent geen voor de hand liggende oriëntatie naar de voor- en achterzijde en kan een tuinzone hebben aan alle zijden van de woning. De afstand tot de oostelijke perceelsgrens zou eventueel nog als een afwijking kunnen geëvalueerd worden. Tussen het te vormen achterliggende perceel en het oostelijk aanpalende, bevindt zich immers een talud, waardoor men vanuit de nog op te richten woning geen inkijk kan hebben op de oostelijk aanpalende tuin, die enkele meters hoger ligt. Een gerichtheid in westelijke richting, zou echter een belasting kunnen betekenen op aanpalende kavels van het nog te ontwikkelen binnengebied. Gezien de ordening aan westelijke zijde van de bouwzone nog niet gekend is, is een kleinere tuinstrook dan 10m hier niet verantwoord*

*f) In bijkomende orde wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van een achterliggende kavel niet mag vergeleken worden met de bouwwijze op het rechter aanpalende perceel. Het aanpalende perceel kent een volledig verschillende perceelsvorm, is gelegen in eerste bouwzone langs de Waversebaan en maakt deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De uitbreiding van de elektrozaak gebeurde binnen de grenzen van de volgens de verkaveling vastgelegde bouwzone. Vermoedelijk werd deze bouwzone destijds op vrij korte afstand van de achterste perceelsgrens toegestaan (6.00m) omwille van de beperkte diepte van het perceel. Toch was het perceel, gezien haar ruime breedte, aanvankelijk wel voldoende groot voor de oprichting van een vrijstaande woning.*

*De uitbreiding van de elektrozaak heeft er ondertussen wel voor gezorgd dat het woongedeelte op zeer korte afstand van de perceelsgrens staat en eigenlijk het achterliggende perceel in kwestie, dat bovendien lager ligt dan het perceel aan de Waversebaan, extra heeft belast. Immers, met een inplanting van de nieuwe woning op slechts 8.00m van de gemeenschappelijke perceelsgrens, zou de afstand tussen de bouwzone en de bestaande woning slechts 14.00m bedragen. Gezien het aanwezige hoogteverschil en de tussenliggende tuinzone, is dit onvoldoende.*

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

- het perceel maakt deel uit van het nog niet ontwikkeld binnengebied. De al beperkte ontwikkelingskansen van het binnengebied mogen niet gehypothecerd worden door willekeurige en fragmentarische aansnijdingen;*
- de aanvraag heeft een ongunstige precedentswaarde. Een willekeurige invulling van achterliggende kavels met toegangen in de bestaande zijdelingse bouwvrije stroken en op relatief smalle kavels, kan het binnengebied versnipperen en leidt tot een te lage dichtheid voor een vol rood woongebied dat deel uitmaakt van een woonkern;*
- het perceel is te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel gerealiseerd wordt. Gezien de ordening aan westelijke zijde van de bouwzone nog niet gekend is, is een kleinere tuinstrook dan 10m hier niet verantwoord.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

###### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij stelt zich, wat betreft het belang van de verzoekende partijen, te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

###### *Beoordeling door de Raad*

Het “zich gedragen naar de wijsheid” kan niet begrepen worden als het aanvoeren van een exceptie.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de verkavelingsvergunning. Er worden geen excepties opgeworpen.

##### **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 en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van de ingediende stedenbouwkundige aanvraag.

2.

De verzoekende partijen antwoorden dat zij in hun middel duidelijk een onwettigheid hebben aangevoerd, en meer bepaald een schending van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

###### *Beoordeling door de Raad*

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de 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 verzoekende partij een onregelmatigheid aanvoert in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit en de Raad, op grond van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Deze bevoegdheid verleent de Raad niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een onregelmatigheid in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit aanvoert die tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.



## V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zichzelf tegensprekt en het vernietigingsarrest van de Raad van 28 januari 2014 totaal negeert. Zo stelt de verwerende partij enerzijds dat het binnengebied planologisch onmiddellijk aan te snijden is, maar tegelijk dat dit binnengebied moeilijk te ontwikkelen is omwille van bestaande natuurlijke waarden, de overstromingsgevoeligheid, de reliëfverschillen en de versnipperde eigendomsstructuur. Ook zou de verwerende partij vooropstellen dat een globale visie voor het binnengebied nodig is maar anderzijds ook oordelen dat de ontwikkelbare ruimte zo schaars is geworden dat er schaars moet mee omgesprongen worden. De verwerende partij zou enerzijds ook stellen dat de potenties van het gebied niet mogen genegeerd worden, maar anderzijds stelt ze wel dat het gebied moeilijk te ontwikkelen is door de geaccidenteerde toestand.

De verzoekende partijen verwijzen naar het vernietigingsarrest van de Raad waarin gesteld werd dat een vergunning weigeren omdat een globale visie nodig is voor de ontwikkeling van het binnengebied, tegenstrijdig is met de stelling dat het binnengebied moeilijk te ontwikkelen is.

In een tweede onderdeel wijzen de verzoekende partijen erop dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk toegeeft dat de aansnijding van het binnengebied louter hypothetisch is. Ook hier verwijzen zij naar het vernietigingsarrest van de Raad van 28 januari 2014 waar de Raad gesteld had dat de verwerende partij onvoldoende duidelijk maakt dat de aansnijding van het binnengebied niet louter hypothetisch is.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in haar herstelbeslissing niet aantoont dat er concrete plannen bestaan om het binnengebied te ontwikkelen. Ook kan de verwerende partij niet verwijzen naar het ruimtelijke structuurgrond aangezien dit geen beoordelingsgrond kan zijn bij stedenbouwkundige vergunningen.

In een derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet motiveert waarom een zijdelingse bouwvrije zone van 8 meter niet voldoende zou zijn. De verwerende partij geeft toe dat er geen wettelijke basis is voor de gehanteerde norm van 10 meter en dat specifieke kenmerken een afwijking kunnen rechtvaardigen. De verzoekende partijen sommen dan deze specifieke kenmerken op. Gelet op de plaatsgesteldheid is geen inkijk aan de oostzijde mogelijk, want er is een begroeide talud die een hoogteverschil van drie meter met het naburige perceel overbrugt. Wat de zijdelingse bouwvrije strook aan de westelijke zijde betreft, argumenteren de verzoekende partijen dat het niet in te zien is hoe een bouwvrije strook van 8 meter (in plaats van 10 meter) de ontwikkeling van het binnengebied zou hypothekeren.

In het vierde onderdeel hekelen de verzoekende partijen het standpunt van de verwerende partij dat de ontwikkeling van het binnengebied gehypothekeerd wordt door hun verkavelingsaanvraag. De verzoekende partijen argumenteren dat hun perceel het laatste perceel langs de oostzijde is zodat de invloed op de ontwikkeling van dit binnengebied zeer beperkt is. Zij stellen dat het bovendien weinig waarschijnlijk is dat het binnengebied tot aan de grens met hun perceel zal ontwikkeld worden gelet op het niveauverschil tussen de straatkant en het binnengebied zelf, de overstromingsgevoeligheid van dit gebied, de bestaande natuurwaarden en de versnipperde eigendomsstructuur. Zij wijzen er tevens op dat hun perceel de ontwikkeling van het binnengebied

bovendien niet hypothekeert aangezien de toegang tot dit gebied zal moeten gebeuren langs de Jozef Vandezandestraat. Zij besluiten dat er dan ook geen sprake is van fragmentering van het gebied, zoals door de verwerende partij voorgehouden.

In een vijfde en laatste onderdeel houden de verzoekende partijen voor dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met andere precedents uit de onmiddellijke omgeving. Er is niet, zoals de verwerende partij telt, slechts sprake van één andere woning in tweede bouworde in het binnengebied, maar er zijn er meerdere. Zij duiden deze 'meerdere woningen' aan op een plan, met rechtstreekse toegang tot de Waversebaan of de Fonteinstraat. Verder voeren de verzoekende partijen nog aan dat het te verkavelen perceel, gelet op de beperkte oppervlakte ervan, geen invloed heeft op de onmiddellijke omgeving aangezien het straatbeeld ongewijzigd blijft.

2.

Met betrekking tot het eerste, tweede en vierde onderdeel van het middel antwoordt de verwerende partij dat zij zichzelf niet tegensprekt, dat de motivering van de herstelbeslissing het vernietigingsarrest van 28 januari 2014 niet negeert en dat zij ook voldoende gemotiveerd heeft waarom de verkavelingsaanvraag van de verzoekende partij de ontwikkeling van het binnengebied hypothekeert.

De verwerende partij stelt dat, zelfs al is de ontwikkeling van het binnengebied nog niet concreet gemaakt, dit niet wil zeggen dat de al beperkte ontwikkelingskansen ervan (omwille van de bestaande natuurlijke waarden, de overstromingsgevoeligheid, de reliëfverschillen en de versnipperde eigendomsstructuur) teniet mogen worden gedaan door willekeurige en fragmentaire aansnijdingen. Ruimtelijk gezien zou het immers onverantwoord zijn om bij de beoordeling van de voorliggende verkavelingsaanvraag geen rekening te houden met de mogelijke potenties van het binnengebied, los van het feit of deze toekomstige ontwikkelingen al dan niet concreet zijn. Zij meent dat het cruciaal van belang is om met de nog ontwikkelbare ruimte, die al zo schaars is geworden, omzichtig om te springen en niet 'te knabbelen' aan de randen, zeker niet wanneer deze randen een invloed hebben op de aanpalende percelen. Het is volgens de verwerende partij dan ook onontbeerlijk dat vooraf een globale visie op de ontwikkeling van het binnengebied bestaat.

Met betrekking tot het perceel van de verzoekende partijen stelt zij vast dat de tuin van dit perceel de uithoek vormt van het binnengebied en dat de korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens wel degelijk een invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden op het aangrenzende terrein.

Vervolgens stelt de verwerende partij dat de aanvraag, als aansnijding van het binnengebied, wel degelijk een precedentswaarde heeft. Deze aanvraag kan immers voor andere percelen van het bouwblok een aanzet zijn om de kavels op dezelfde wijze op te splitsen. Zij overweegt dat een willekeurige invulling van achterliggende kavels met toegangen in de bestaande zijdelingse stroken en op relatief smalle kavels, het binnengebied kan versnipperen, wat zou leiden tot een te lage dichtheid van een vol rood woongebied dat deel uitmaakt van een woonkern. De verwerende partij meent met de bestreden beslissing dan ook terecht gesteld te hebben dat met de aanvraag de ontwikkelingskansen van het binnengebied gehypothekeerd worden.

Tot slot erkent de verwerende partij dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen kunnen vormen, maar is zij van oordeel dat zij wel een motivering kan geven die aansluit bij wat in een ruimtelijke structuurplan is voorzien. De verwerende partij stelt dat zij slechts 'bijkomend', ter ondersteuning van haar motivering, naar het van toepassing zijnde structuurplan heeft verwezen. Ook dat structuurplan zou vaststellen dat het binnengebied moeilijk te ontwikkelen is maar voorziet wel de ontwikkeling tot zorgcampus voor de huisvesting van bejaarden en senioren.

Met betrekking tot het derde onderdeel van het middel antwoordt de verwerende partij dat afdoende gemotiveerd is waarom de zijdelingse afstand tussen het af te splitsen perceel en de perceelsgrenzen onvoldoende is. Zij stelt voorop dat een zijdelingse bouwvrije strook van 10 meter een normaal gehanteerde stedenbouwkundige norm is voor woningen in tweede bouworde. Zij stelt dat deze norm geen wettelijke basis heeft, maar door de jaren gegroeid is vanuit een streven naar ruimtelijke kwaliteit op basis van een principiële gelijkvormige benadering van wat als een kwalitatieve kavel kan worden beschouwd. Zij legt verder uit dat een woning op een achterliggend perceel in principe ook maar één bouwlaag heeft en aan de vier zijden een tuinzone, met een mogelijke inrichting van een terras, bijgebouw, beplantingstrook, hoogstammige bomen, enz. Dergelijke inplanting heeft immers een mogelijke inkijk in aanpalende tuinen en naburige woningen tot gevolg en dit omwille van de vrijheid van gerichtheid van de woning. Dit alles heeft er volgens de verwerende partij toe geleid dat er een minimale bouwvrije zone van 10 meter moet zijn. Specifieke kenmerken van de plaatselijke ordening kunnen volgens de verwerende partij altijd afwijkingen op deze norm verantwoorden.

De verwerende partij somt dan op dat de voorliggende aanvraag de oprichting van een woning met één bouwlaag en een zadeldak voorziet, met een bouwvrije afstand van 10 meter langs de voor- en achterzijde maar met minimale zijdelingse bouwvrije stroken van slechts 8 meter. Het perceel kent volgens de verwerende partij geen voor de hand liggende oriëntatie naar de voor- en achterzijde zodat de tuinzone aan alle zijden kan liggen. Volgens de verwerende partij kan de bouwvrije strook van 8 meter langs de oostelijke perceelsgrens eventueel nog als afwijking geëvalueerd worden omdat daar een talud ligt waardoor er geen inkijk mogelijk is op de oostelijk aanpalende tuin. In westelijke richting echter betekent de voorgestelde bouwvrije strook van 8 meter volgens de verwerende partij een te grote belasting op de aanpalende kavels van het nog te ontwikkelen binnengebied. Aangezien de ordening langs de westzijde nog niet gekend is, meent de verwerende partij dat zij terecht kon oordelen dat een kleinere tuinstrook dan 10 meter niet verantwoord is.

De verwerende partij vervolgt dat er niet kan vergeleken worden met het rechtsaanpalende perceel aangezien dit in eerste bouworde langs Waversebaan ligt en deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling. De normen die voor dit perceel (en voor de uitbreiding van de elektrozaak) gehanteerd werden zitten vervat in die verkavelingsvoorschriften. De geringere afstand van 6 meter tot de achterste perceelsgrens werd volgens de verwerende partij vermoedelijk ingegeven omwille van de beperkte diepte van het perceel. Met de uitbreiding van de elektrozaak komt het woongedeelte op zeer korte afstand van de perceelsgrens waardoor het aanvraagperceel extra belast wordt. Met een voorziene bouwvrije strook van 8 meter zou de aanpalende woning slechts op een afstand van 14 meter komen te liggen. Ook om die reden is volgens de verwerende partij het aanvraagperceel te smal voor afsplitsing van het achterste gedeelte.

Er zijn dan ook volgens de verwerende partij geen redenen die een smallere zijdelingse bouwvrije strook van 10 meter kunnen verantwoorden.

In antwoord op het vijfde onderdeel stelt de verwerende partij dat er geen andere precedents zijn waarmee rekening zou kunnen gehouden worden. Behalve een kleine insteek in de Dorpstraat en één oudere woning in de J. Vandezandestraat, staan alle woningen van het betrokken bouwblok in de eerste bouworde langs de omliggende straten. De enige woning in tweede bouworde die aan de J. Vandezandestraat in het binnengebied staat, vormt volgens de verwerende partij geen precedent bij de beoordeling van voorliggende aanvraag. Het betreft immers een oude woning die tegen alle ruimtelijke normen in, op een klein perceel staat, onmiddellijk achter de woningen in eerste orde.

3.

Met hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij in haar antwoordnota bijkomende elementen voor de motivering van de bestreden beslissing geeft, wat niet kan.

De verzoekende partijen stellen dat de voorgestelde verkaveling geenszins als een fragmentaire aansnijding van het binnengebied kan beschouwd worden aangezien het aanvraagperceel het laatste perceel aan de oostzijde is en de invloed van de aangevraagde afsplitsing dan ook een zeer geringe invloed zal hebben op het binnengebied mede gelet op de niveauverschillen, de overstromingsgevoeligheid, de bestaande natuurlijke waarden en de versnipperde eigendomsstructuur van het binnengebied aan de rand van hun perceel. Bovendien zou de ontwikkeling van het binnengebied, omwille van verkeersveiligheid, enkel kunnen ontsluiten langs de Jozef Vandezandestraat.

Met betrekking tot het verbod om ruimtelijke structuurplannen bij de beoordeling van een aanvraag te betrekken stellen de verzoekende partijen vast dat geen zelfstandig motief van goede ruimtelijke ordening is uitgewerkt. Het enige motief dat de verwerende partij voorhoudt (aanvraag hypothekeert de ontwikkeling van het binnengebied) is hypothetisch en dus niet afdoende gemotiveerd en kennelijk onredelijk.

Met betrekking tot de bouwvrije zones hadden de verzoekende partijen op de hoorzitting voorbeelden van andere steden naar voorgebracht (bvb. Leuven, waar 8 meter voldoende is), maar vinden zij daarop geen antwoord in de bestreden beslissing.

Met betrekking tot de oostelijke perceelsgrens lezen de verzoekende partijen een afwijkingsmogelijkheid in de bestreden beslissing. In de antwoordnota van de verwerende partij wordt nu gesteld dat een afstand van 8 meter een te zware belasting zou zijn, terwijl dit aanpalend perceel zelf de mogelijkheid kreeg om slechts 6 meter bouwvrij te laten. Dit aanpalend perceel is volgens de verzoekende partijen wel degelijk een precedent.

De verzoekende partijen herhalen dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening houdt met de andere precedents in de onmiddellijke omgeving. De motivering die de verwerende partij hierover geeft is volgens de verzoekende partijen onvoldoende: die woningen staan wel degelijk in tweede bouworde en zijn zelfs niet gelegen aan de rand van het binnengebied, wat wel het geval is voor het aanvraagperceel. Ook de andere woningen in tweede bouworde, die door de verzoekende partijen werden aangeduid, met een rechtstreekse toegang tot de Waversebaan, Winkelweg of Fonteinstraat, worden door de verwerende partij niet in de beoordeling betrokken.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag van de verzoekende partijen is een verzoek tot verkaveling door *“afsplitsing van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing met als hoofdbestemming eengezinswoning”*.

Wat de oriëntatie van de op het nieuwe lot te bouwen eengezinswoning betreft, stelt de aanvraag dat de woning naar keuze kan gericht worden. Het zal aldus slechts in de nog te volgen stedenbouwkundige procedure zijn dat inzake de oriëntatie duidelijkheid zal worden gegeven.

In de motivatienota bij de aanvraag wordt gesteld dat de aanvraag de ordening van het binnengebied niet in het gedrang brengt.

Uit het verkavelingsplan blijkt ook duidelijk dat enkel de afsplitsing van een lot wordt gevraagd. Het bestaande perceel waarop de woning zich bevindt maakt geen deel uit van de aanvraag.

Na een eerste weigering door respectievelijk het college van burgemeester en schepenen op 19 juni 2012 en door de verwerende partij op 18 oktober 2012, vernietigde de Raad naar aanleiding van het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, de beslissing van de verwerende partij. De Raad oordeelde terzake als volgt:

“ ...

3.

*Hoewel er twee onderscheiden weigeringsmotieven in de bestreden beslissing vermeld staan, hebben deze twee weigeringsmotieven toch telkens betrekking op de ontwikkeling van het binnengebied.*

*(...)*

*De verwerende partij beperkt zich tot het stellen dat de bouwvrije zijstroken van 8,00m te smal zijn. Als redenen worden opgegeven dat 10m voor achterliggende percelen “gebruikelijk” is omdat in principe woningen in tweede orde omgeven worden door tuinen, waardoor een grotere belasting bestaat op de private zones van de omliggende woningen en hun gerichtheid niet beperkt wordt door één tuinzone en bouwlijn t.o.v. een straat. De verwerende partij stelt dat het perceel een tuinzone kan hebben aan alle zijden van de woning en een eventuele gerichtheid in westelijke richting een belasting kan betekenen op het nog te ontwikkelen binnengebied.*

*De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat niet wordt verduidelijkt waarom net 8,00m zijdelingse bouwvrije stroken onvoldoende is voor deze specifieke woning in tweede bouworde. De verwerende partij verduidelijkt niet waarom enkel 10,00m aanvaardbaar wordt geacht en niet 8,00m. Het volstaat niet om te verwijzen naar de “gebruikelijke” 10,00m voor achterliggende percelen. Het enkele feit dat het perceel omgeven wordt door tuinen en niet beperkt is tot één tuinzone en bouwlijn t.o.v. de straat, kan niet leiden tot de vaststelling dat 10,00m bouwvrije strook nodig is.*

*Bovendien blijkt uit het vervolg van de motivering dat enkel rekening gehouden met de toekomstige kavels van het nog te ontwikkelen binnengebied. Nergens wordt de ‘in de omgeving bestaande toestand’ bij de beoordeling betrokken: er wordt niet verduidelijkt waarom de 8,00m zijdelingse bouwvrije stroken te smal zijn ten opzichte van de bestaande woningen te Waversebaan nr. 102, 98 en 96 (die blijkbaar slechts onderworpen zijn aan een verkavelingsvoorschrift van een bouwvrije strook van 6m ten aanzien van de perceelsgrenzen).*

*Door enkel rekening te houden met nog niet ontwikkelde kavels van een binnengebied, waarvan de verwerende partij verderop stelt dat het binnengebied “moeilijk te ontwikkelen” is, maakt de verwerende partij een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag.*

*(...)*

4.

*De verwerende partij stelt verder dat de vergunning geweigerd wordt omdat het binnengebied maar kan ontwikkeld worden als er een globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is.*

*De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich op dit vlak tegensprekt omdat zij verderop vaststelt dat “het binnengebied moeilijk te ontwikkelen (is) omwille van de bestaande natuurlijke waarden, de overstromingsgevoeligheid, de reliëfverschillen en de versnipperde eigendomsstructuur”. De verwerende partij stelt dat een vergunning moet geweigerd worden omdat een globale visie nodig is voor het binnengebied, en*

*tegelijktijd wordt gesteld dat het binnengebied moeilijk te ontwikkelen is, hetgeen een tegenstrijdigheid inhoudt.*

*Nergens blijkt echter dat de aansnijding van het binnengebied niet louter hypothetisch is. Er wordt enkel verwezen naar het feit dat het binnengebied als zoekzone voor de bouw van een zorgcampus in het gemeentelijk structuurplan wordt aangemerkt. Voor het overige blijkt geen duidelijk beeld van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit binnengebied. Dit is echter slechts een louter hypothetische veronderstelling omdat nergens enige aanzet tot de ontwikkeling van een dergelijke zorgcampus wordt vooropgezet. Verder wordt ook niet verduidelijkt hoe de bouw van een zorgcampus de volledige oppervlakte van het binnengebied zal hypothekeren, meer bepaald aangezien de verzoekende partijen terecht opmerken dat het perceel in kwestie aan de uithoek van binnengebied is gelegen. Hoewel de verwerende partij zich niet uitdrukkelijk baseert op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om de vergunning te weigeren, hetgeen in strijd zou zijn met artikel 2.1.2, §7 VCRO, maakt de verwerende partij onvoldoende duidelijk dat de aansnijding van het binnengebied niet louter hypothetisch is en of het wel volledig zal ontwikkeld worden zodat de aanvraag van de verzoekende partijen niet mogelijk zou zijn.*

*Ook het feit dat het binnengebied, omdat het gelegen is in woongebied volgens het gewestplan, op planologisch vlak in principe kan worden aangesneden, is niet voldoende om te stellen dat het gebied volledig ‘zal worden ontwikkeld’ zodat de verzoekende partijen hun woning in tweede bouworde niet mogen realiseren om deze ontwikkeling niet te storen. Louter stellen dat een volledige ontwikkeling van het binnengebied niet mag worden “uitgesloten” is onvoldoende om hierop de vergunning te weigeren, waardoor de verwerende partij een kennelijk onredelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt.*

*Bovendien bevinden zich in het binnengebied reeds twee woningen in tweede bouworde, met name op perceel 123 N aan de J. Vandezandestraat en op perceel 126 E aan de Fonteinstraat en vormt de Pleinstraat een insteek waar zich nog drie woningen bevinden in het binnengebied. De verwerende partij stelt enkel over de woning op perceel 123 N dat deze woning “tegen alle ruimtelijke normen in” werd ingepland op een klein perceel. Opnieuw wordt niet verduidelijkt waarom een inplanting van een woning in tweede bouworde voor de verwerende partij op deze percelen niet mogelijk is.*

*De verwerende partij kan weliswaar in het kader van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid beslissen dat het enkele bestaan van een woning in tweede bouworde geen reden is om een nieuwe vergunning in tweede bouworde toe te staan. Echter blijkt uit het overzichtsplan van de verzoekende partijen dat het binnengebied toch door reeds twee woningen is aangesneden, voor een klein deel wordt ingesneden door de Pleinstraat en geeft de verwerende partij geen enkele uitleg over de argumentatie in het beroepsschrift van de verzoekende partijen (met name de argumentatie van de landmeter) dat hun aanvraag zich in de uithoek van het binnengebied bevindt, in tegenstelling tot de twee bestaande woningen in tweede bouworde.*

*...*

2.

In de bestreden herstelbeslissing van 29 april 2014 worden drie weigeringsmotieven opgegeven:

- het perceel maakt deel uit van het nog niet ontwikkeld binnengebied. De al beperkte ontwikkelingskansen van het binnengebied mogen niet gehypothekeerd worden door willekeurige en fragmentaire aansnijdingen;

- de aanvraag heeft een ongunstige precedentswaarde. Een willekeurige invulling van de achterliggende kavels met toegangen in de bestaande zijdelingse bouwvrije stroken en op relatief smalle kavels, kan het binnengebied versnipperen en leidt tot een te lage dichtheid voor een vol rood woongebied dat deel uitmaakt van een woonkern;
- het perceel is te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel gerealiseerd is. Gezien de ordening aan westelijke zijde van de bouwzone nog niet gekend is, is een kleinere tuinstrook dan 10 meter hier niet verantwoord.

De verzoekende partijen betwisten in essentie dat hun perceel, gelegen aan de oostelijke rand van het binnengebied, een hypotheek zou vormen voor de ontwikkeling van het binnengebied. Zij houden verder voor dat er geen concrete plannen zijn voor de aansnijding van het betreffende binnengebied en dat de verwerende partij dit ook niet aantoont.

Wat de concrete bouwtechnische kant van de aanvraag betreft stellen de verzoekende partijen dat niet wordt aangetoond waarom een zijdelingse bouwvrije strook van 8 meter langs de westelijke kant een belasting voor de ontwikkeling van het binnengebied zou uitmaken. Voor de oostelijke perceelsgrens wijzen de verzoekende partijen op een tegenstrijdigheid waar de verwerende partij enerzijds een afwijkingsmogelijkheid op de 'gebruikelijke norm van 10 meter' aanvaardt omdat het perceel daar een hoge talud heeft waardoor inkijk op het aanpalend perceel niet mogelijk is, maar anderzijds besluit dat ook deze oostelijke bouwvrije strook van 8 meter niet aanvaardbaar zou zijn. Tot slot bekritisieren de verzoekende partijen het feit dat de verwerende partij geen rekening houdt met precedents in de omgeving, al dan niet gelegen in het binnengebied.

### 3.

De Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij haar weigeringsmotieven opnieuw steunt op de vrijwaring van de ontwikkelingskansen van het binnengebied.

Geen van de partijen brengt stukken bij omtrent de afbakening van dit binnengebied, dat volgens de verwerende partij niet mag gehypothekeerd worden. De verwerende partij stelt dat het aanvraagperceel gelegen is in, en de rand vormt van dit binnengebied, dat begrensd wordt door de J. Vandezandestraat in het Noorden, de Fonteinstraat in het westen en de Dorpstraat in het zuiden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat het betreffende binnengebied moeilijk te ontwikkelen is (omwille van de aanwezige natuurwaarden, overstromingsgevoeligheid, de reliëfverschillen en de versnipperde eigendomsstructuur), maar anderzijds wel aan te snijden is omdat het een vol rood woongebied is. Zij verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) waar het betreffende binnengebied als zoekzone voor de bouw van een zorgcampus voor de huisvesting van bejaarden en senioren werd opgenomen. Daarover stelt de verwerende partij dat *“de categorisering van het binnengebied als een zoekzone voor specifieke ontwikkeling nog niet concreet is”* en de vraag of en wanneer de aansnijding zal gebeuren nog niet vast ligt. Dit alles wil, volgens de overwegingen van de verwerende partij echter *“niet zeggen dat de al beperkte ontwikkelingskansen van het binnengebied mogen teniet gedaan worden door willekeurige en fragmentarische aansnijdingen”*. Volgens de verwerende partij zou het dan ook *“ruimtelijk onverantwoord zijn om bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag de potenties van het gebied te negeren, los van het feit of deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen concreet zijn of niet. De nog ontwikkelbare ruimte, aaneengesloten en met een omvang die een ruimere omgeving mee kan bepalen, is zo schaars geworden, dat het van cruciaal belang is om er zorgvuldig mee om te springen. De verwerende partij acht het niet verantwoord ad hoc “te knabbelen aan de randen, zeker wanneer zoals in voorliggende aanvraag de ordening langs de randen invloed heeft op de aanpalende percelen”*.

#### 4.

##### 4.1

Op grond van zijn inquisitoriale bevoegdheid onderzoekt de Raad het GRS van de gemeente Oud-Heverlee, te raadplegen via de publiekelijk toegankelijke website van de gemeente.

Figuur 11 toont de afbakeningsgrenzen van het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat. Uit deze figuur zou kunnen afgeleid worden dat het perceel van de verzoekende partijen, met op de grens met het rechtsaanpalende perceel een duidelijk waarneembare groenzone, niet binnen de afbakening van het binnengebied ligt. Ook het linkeraanpalend perceel lijkt niet in het binnengebied gesitueerd.

In het informatief gedeelte van het GRS wordt het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat aangeduid als één van de drie mogelijke zoekzones voor de oprichting van een woon- en zorgcampus (p. 103). In het richtinggevend gedeelte worden de potenties van deze drie zoekzones onderzocht en wordt gekozen voor de locatie in de zoekzone WUG 'De Kouter' in Blanden (p. 139). Deze laatste locatie wordt opgenomen in de woonprogrammatie van het GRS. Op 27 november 2007 heeft de verwerende partij – volgens de gegevens in het GRS – haar principieel akkoord gegeven voor de ontwikkeling van deze woon- en zorgcampus in Blanden (p. 140). Deze optie wordt ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.

Met betrekking tot het betreffende binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat stelt de woonprogrammatie dat dit een *“niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebied”* is (p. 141). Uit de beschrijving van dit binnengebied (p. 133) blijkt dat dit binnengebied sterk geaccidenteerd is, zeer grote hoogteverschillen kent en biologisch waardevol is.

Bij de bespreking van de binnengebieden in Oud-Heverlee wordt in het GRS het volgende gesteld (p. 161): *“de ontwikkeling van de binnengebieden binnen de dealkern Oud-Heverlee wordt in het kader van de woonprogrammatie al of niet wenselijk geacht. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied. Voorkomende stedenbouwkundige aanvragen van het gebied of van delen ervan moeten evenwel omzichtig worden beoordeeld zodat de mogelijke toekomstige ontwikkeling ervan niet wordt gehypothetheerd. Het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en Dorpsstraat betreft een sterk geaccidenteerd terrein met enorme niveauverschillen. Het is een landschappelijk waardevol gebied en er loopt een beek door. De gemeente acht een verdichting hier dan ook niet wenselijk...”*

##### 4.2

In tegenstelling tot wat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorhoudt, blijkt op het eerste gezicht uit het voorgaande niet dat het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat een toekomstig te ontwikkelen woongebied is.

De overweging, door de verwerende partij, dat *“het maar verantwoord [is] dat de aansnijding van het volledige binnengebied pas overwogen wordt wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is”* lijkt dan ook een gebrekkige motivering voor de weigering van een verkavelingsaanvraag voor een perceel dat volgens het GRS buiten de perimeter van het binnengebied ligt.

Waar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op grond van artikel 2.1.2, §7 VCRO niet kan gehanteerd worden als beoordelingsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen, dient gesteld te worden dat de beleidsdoelstellingen die in dergelijk plan worden geformuleerd wel door middel van het vergunningenbeleid kunnen worden nagestreefd (GW, 6 april 2011 nr. 20/2011).



#### 4.3

De weigeringsmotieven in de bestreden beslissing verwijzen allen, impliciet of expliciet, naar de ontwikkeling van het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat.

De verzoekende partijen lijken te stellen dat het aanvraagperceel gelegen is aan de oostelijke rand van het binnengebied, terwijl de verwerende partij uitdrukkelijk stelt dat het aanvraagperceel deel uitmaakt van het binnengebied en als precedent de ontwikkelingskansen van het binnengebied niet mag hypothekeren.

Een beslissing van de verwerende partij moet afdoend gemotiveerd zijn, wat ook inhoudt dat zij gebaseerd moet op de juiste feitelijke gegevens.

Aangezien over deze feitelijke gegevens twijfel lijkt te bestaan in het licht van de bepalingen van het GRS is het passend de debatten hierover te heropenen.

Partijen dienen standpunt in te nemen over 1) de vraag of het aanvraagperceel al dan niet in het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat gelegen is en 2) de beleidsdoelstellingen zoals zij in het GRS zijn opgenomen met betrekking tot dit binnengebied.

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

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verwerende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het tussenarrest, de Raad en de verzoekende partijen een aanvullende nota te bezorgen waarin standpunt wordt ingenomen betreffende de in onderdeel V van huidig arrest gestelde vragen.
3. De Raad verleent aan de verzoekende partijen de mogelijkheid om een eventuele replieknota op te stellen en dit binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de sub 2 vermelde nota en binnen deze termijn aan de Raad en aan de verwerende partij te bezorgen.
4. De behandeling van de zaak wordt verdaagd naar de openbare zitting van 25 juli 2017 om 13u30 in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 april 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS