

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0758 van 4 november 2014  
in de zaak 1213/0633/A/4/0633

*In zake:*

1. de heer **René BOUWEN**
2. de heer **Alvaro BRITO DA SILVA**
3. de heer **Marc CASIER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Philippe DECLERQ  
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

*Tussenkomende partijen:*

1. de heer **Michel THEUWISSEN**
2. mevrouw **Lieve BERTRAND**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat John TOURY  
kantoor houdende te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 mei 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 26 oktober 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel grond met het oog op het afsplitsen van één lot voor open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Lobergenbos 17 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, nummer 275H2.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe DECLERCQ die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat John TOURY die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Michel THEUWISSEN en mevrouw Lieve BERTRAND verzoeken met een aangetekende brief van 13 augustus 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 oktober 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 8 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het creëren van een nieuw lot voor een eengezinswoning in open bebouwing. Het betrokken perceel is bebouwd met een open woning. Het perceel wordt opgedeeld in twee kavels. De kavel met de reeds gebouwde woning wordt uit de verkaveling gesloten.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Nederzittingsstructuur Woonfragmenten – fase 1', dat werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 20 januari 2011. Het perceel is gelegen in een zone voor woonfragment 18.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verleent op 26 oktober 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

Het verkavelingsproject komt voor vergunning in aanmerking omwille van:

*Het ingediende project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan en is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

- *Het af te splitsen perceel beschikt over voldoende breedte aan de straatzijde en er kan analoog naar de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving een gelijkwaardige woning opgericht worden.*

De voorschriften en bepalingen van de Algemene Bouwverordening Leuven (ABL) en de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg dienen gevolgd te worden. Deze worden aangevuld met:

- *De woning dient te beschikken over een inpandige garage.*
- *De te realiseren woning dient zich aan te passen aan het terreinverloop.*
- *De woning mag NIET opgesplitst worden in meerdere wooneenheden. Enkel het zorgwonen wordt toegestaan.*
- *Links en rechts dient een zijdelings bouwvrije strook van 4,00 meter gehanteerd te worden. Dit ligt in de lijn van de opgeheven verkaveling KES 102 “Quarre L. – Trolieberg – Quarrelaan – Lobergenbos”.*
- *Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten. Het betreft hier een bebouwd lot.*
- *De voorwaarden opgenomen in de hoger vermelde adviezen dienen nageleefd te worden.*

...”

De eerste verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 29 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij “namens belanghebbende bewoners van WF 18”. Het administratief beroepsschrift wordt ondertekend door de eerste verzoekende partij en vermeldt naam en adres van andere buurtbewoners, waaronder de tweede en derde verzoekende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 februari 2013 beslist de verwerende partij op 7 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.5 Beoordeling

...

*c) Het perceel ligt binnen het RUP in een zone voor woonfragment, in W18 Lobergenbos. In de toelichtingsnota van dit RUP zijn onder meer de uitgangspunten en de visie op het gewenste vergunningskader uitgewerkt. Hier staan onder meer een aantal passages die suggereren voorzichtig om te gaan met verdichting en nieuwe verkavelingen niet aan te moedigen. Zo staat er op pagina 9 dat een verdichting of uitbreiding, onder andere door nieuwe verkavelingen, niet wenselijk is. Anderzijds is het duidelijk dat het RUP toch een aantal mogelijkheden voorziet voor de invulling van beschikbare percelen en de opdeling*

van grote percelen. Deze opdeling in meerdere bebouwbare percelen is mogelijk indien het perceel voldoende groot is, vandaar dat aan nieuwe percelen een minimumbreedte wordt opgelegd (pagina 22). Om deze intenties te kunnen realiseren werden concrete voorschriften opgesteld. Artikel 5.1.2, §3 stelt dat in nieuwe verkavelingen de loten voor open bebouwing een minimale breedte van 16m dienen te hebben. Het rechter perceel met de bestaande woning en de nieuw gecreëerde bouwkael hebben respectievelijk een minimale breedte van circa 30m en circa 19m en voldoen dus ruim aan dit voorschrift van het RUP.

Tijdens de hoorzitting wordt gesteld dat er een grote tegenspraak bestaat in de teksten van het RUP. Hier dient te worden herhaald dat de uitgangspunten en visie die in de toelichtingsnota zijn beschreven werden vertaald in concrete voorschriften. Bij de opmaak van deze voorschriften is dus geoordeeld dat door een minimale breedte van 16m voor op te stellen de doelstellingen in de toelichtingsnota gerealiseerd kunnen worden. Gezien de aanvraag voldoet aan de bindende voorschriften kan dit bezwaar dus niet weerhouden worden.

De beroepsindiener werpt verder op dat het open en groene karakter evenals de homogene, lage dichtheid in het woonfragment enkel kunnen behouden blijven indien het bestaande aantal woongelegenheden en de huidige perceelsgroottes worden aangehouden. Voorliggende verkaveling realiseert een kavel van 13.03are en een kavel van 8.95are. Deze oppervlaktes kunnen beschouwd worden als voldoende groot. In de wijk wisselen zowel grote als middelgrote kavels elkaar af, onder meer door het lusvormige stratenpatroon. Hierdoor varieert de breedte van de kavels aan de straat eveneens van 14m tot 65m. Het is dus niet zo dat er een duidelijke homogene kavelstructuur of kavelgrootte waar te nemen is. Aan de linkerkant sluit een kavel van 11.88are aan, rechts is de aanpalende kavel 15.33are groot. Hoewel de kavel kleiner is dan de gangbare kavelgrootte in de omgeving is het niet zo dat de afgesplitste kavel van 8.95are onaanvaardbaar klein is en zich daardoor niet kan integreren binnen de bestaande ordening.

De beroepsindiener stelt nog dat er naar analogie van voorliggend dossier op termijn een verdubbeling van het aantal woningen kan gerealiseerd worden. Hier dient gesteld te worden dat de plaatselijke ordening gekend is. Enkel een minderheid van de huidige percelen kan een dergelijke afsplitsing realiseren. Slechts 50% (18 van de 33) van de percelen van de wijk (Lobergenbos en Willem Quarrélaan) heeft immers een perceelsbreedte van meer dan 32m (2 x 16m). Bovendien staan de woningen op deze percelen vaak in het midden ingeplant, waardoor dergelijke verkavelingen eveneens niet evident zijn.

De voorgestelde verkaveling kan zich door haar perceelsgrootte en perceelsbreedte integreren binnen de bestaande, gekende ordening. Door de realisatie van voldoende grote zijdelingse bouwvrije stroken blijft het groene karakter en de openheid tussen de woningen gegarandeerd. De dichtheid binnen de verkaveling is laag (circa 9 woningen/ha) en sluit nog steeds aan bij de lage dichtheid in de wijk.

d) Artikel 5.1.3, §3 van het RUP bepaalt dat de kroonlijsthoogte bij 2 bouwlagen maximaal 6m is en bij 1 bouwlaag 3.5m. In de toelichting van dit artikel wordt gesteld dat het onder meer in het woonfragment W18 Lobergenbos gewenst is de bouwhoogte te beperken tot 1 bouwlaag omwille van de geïsoleerde ligging van het woonfragment, de ligging in waardevol landschap of de lagere bestaande bebouwing. In de onmiddellijke omgeving komen overwegend volumes met 1 bouwlaag voor, behoudens op het linker

*aangrenzend perceel, waar een woning met 2 bouwlagen en een piramidedak staat. Het is dus onnodig een kroonlijsthoogte van 6m ter hoogte van de voorbouwlijn te voorzien. Doordat het perceel sterk afhelt in de richting van de achterste perceelsgrens kan de woning in het talud geschoven worden en ter hoogte van de achtergevel wel 2 bouwlagen realiseren. De voorschriften worden in die zin aangepast. Op die manier kan de toekomstige bebouwing zich op een harmonieuze manier integreren in haar omgeving.*

*e) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Doordat de woning zal ingeplant worden op een helling zal er plaatselijk geraakt moeten worden aan het reliëf. Deze ingrepen dienen zich tot een minimum te beperken. De voorwaarden van de stad Leuven met betrekking tot dit terreinprofiel worden overgenomen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.*

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

- de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het RUP WF1 Nederzettingsstructuur Woonfragmenten – fase 1;*
- het opsplitsen van een kavel van 22are in 2 kavels brengt het open en groene karakter evenals de lage dichtheid van de wijk niet in het gedrang.*
- mits het aanpassen en aanvullen van de stedenbouwkundige voorschriften zal de woning zich op een harmonieuze manier integreren in haar omgeving.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*
- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;*
- de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 16 augustus 2012 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
- de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven (als bijlage), behoudens de voorwaarde met betrekking tot de ontbossing, deze dient niet als aparte stedenbouwkundige aanvraag voorzien worden en zit verrat in de verkavelingsvergunning.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd op 10 april 2013 betekend aan de eerste verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, voor zover ingesteld door de eerste verzoekende partij, met een aangetekende brief van 27 mei 2013, is tijdig.

Het beroep van de tweede en derde verzoekende partij is, zoals hierna zal blijken, onontvankelijk. Er is derhalve geen noodzaak tot het onderzoek van de tijdigheid van het beroep, in de mate dat het is ingesteld door deze partijen.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij allen wonen in de wijk waar het betrokken perceel zich situeert. Ze vrezen dat de bestreden beslissing een aanzet zal zijn om het aantal woningen in de wijk aanzienlijk te vermeerderen, waardoor het typische rustige en groene karakter van de wijk zal verdwijnen.

De tussenkommende partijen werpen op:

“ ...

*Vooreerst kan men zich de vraag stellen of het verzoekschrift ten aanzien van de tweede en derde verzoekende partij (de heren Da Silva en Casier) ontvankelijk kan worden beschouwd gelet op het feit dat slechts door de heer Bouwen (eerste verzoeker) “namens belanghebbende bewoners van WF 18” een ‘bezwaarschrift’ werd opgesteld (tegen de beslissing van het College van Burgemeester dd 26/11/2012, waarbij de verkavelingsvergunning werd toegestaan) en ondertekend zonder dat hierbij enige volmacht van vertegenwoordiging of handtekeningsbevoegdheid werd bijgevoegd (...). In die mate kan men zich de vraag stellen of er door de heren Da Silva en Casier wel sprake kan zijn van het uitputten van de administratieve procedure. Immers in de mate dat er geen door tweede en derde verzoekende partijen ondertekend beroepschrift bij de Deputatie voorhanden is, noch er enige volmacht of handtekeningsbevoegdheid wordt bijgebracht waaruit blijkt dat de heer Bouwen indertijd bij het opstellen van zijn bezwaarschrift ‘namens belanghebbende bewoners van WF 18’ mocht tekenen, dient er vastgesteld te worden dat er geenszins op een rechtsgeldige wijze sprake kan zijn van het voeren van de administratieve procedure bij de Deputatie (lees: het uitputten van het georganiseerd administratief beroep) door de tweede en derde verzoekende partij.*

...

*Tweedens is het duidelijk dat alleen al op grond van hun woonplaats, het duidelijk dat dat de verzoekende partijen geen (actueel) belang (meer) hebben bij het voeren van de onderhavige procedure. Tussenkommende partij geeft op een kaart die zij als bijlage voegt de plaatsen van de woningen van verzoekende partijen aan. Hierbij zal kunnen vastgesteld worden dat de woning van eerste verzoekende partij op een 400 tal meter gelegen is van de woning van tussenkommende partij – en gescheiden wordt door de heuvelrug die zie zich letterlijk tussen het eigendom van de heer Bouwen en het eigendom van tussenkommende partij bevindt nu de lusvormige straat is geconcipeerd omheen een heuvelrug – en de woning van de derde verzoekende partij op een 800 tal meters. Geenzins tonen de eerste noch de derde verzoekende partij aan in welke mate zij redelijkerwijze enigszins persoonlijke hinder of nadelen zouden hebben bij de bestreden vergunning. Het is dan ook duidelijk dat het verzoek tot vernietiging zoals dit werd ingesteld, als een actio popularis dient te worden beschouwd en er enkel toe strekt in algemene bewoordingen ‘het rustige verkeersarme karakter te vrijwaren dat zogenaamd gehinderd zou worden door de verkaveling van tussenkommende partij.’*

*In de mate dat de ganse procedure duidelijk wordt gevoerd op ‘aanvoeren’ van de heer Bouwen (eerste verzoeker) werd de heer Da Silva (tweede verzoeker) als buur bij de procedure betrokken in de hoop op een ontvankelijke wijze een procedure te kunnen instellen tegen de verkavelingsvergunning van tussenkommende partij. Evenwel dient op*

heden vastgesteld te worden dat de heer Da Silva geenszins meer over een actueel en persoonlijk belang beschikt om de onderhavige procedure te voeren nu zijn woning reeds meer dan 6 maande te koop staat en hij overwegend resideert in zijn ouderlijk huis nabij Porto. Tussenkomen de partij voegt hierbij dan ook een afschrift van de website Immoweb waaruit blijkt dat de woning van tweede verzoeker te koop staat. Geenszins kan er in hoofde van tweede verzoeker dan (nog) sprake zijn van enige actueel persoonlijk belang.

...

Derdens kan algemeen worden gesteld dat het inleidend verzoekschrift geenszins door verzoekende partijen op een concrete en precieze wijze enig persoonlijk en actueel nadeel wordt aangegeven. Zo stellen verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift: "Het is precies dit groene rustige verkeersarme karakter dat gehinderd zal worden door de bestreden vergunning. De mogelijke hinder en nadelen worden uiterst vaag en op een algemene wijze omschreven. In alle redelijkheid mag er aangenomen worden dat de bewoners van een ééngezinswoning op het verkavelde eigendom van tussenkomen de partij het verkeersarme karakter van de wijk niet zullen schaden. Te noteren valt dat eerste en tweede verzoeker in het deel van de wijk met een één-richtingverkeer wonen en derde verzoeker (die aan de Trolieberg woont), zijn woning heeft aan een drukke verbindingsweg tussen de Diestse- en de Tiensesteenweg die gebruikt wordt om het verkeersinfarct rond Leuven te mijden (bezwaarlijk kan derde verzoeker dan ook op een redelijke wijze hardmaken dat hij hinder of nadelen zou hebben van het gezin dat op het verkavelde perceel grond van tussenkomen de partij zou komen wonen...).

Dat verzoekende partijen een actio popularis hebben ingesteld en hun argumenten duidelijk overroepen zijn/totaal hypothetisch, zien zij zelf ook wel in nu ze in hun inleidend verzoekschrift ter staving van hun belang schrijven: " (...) Het is precies dit groene rustige verkeersarme karakter dat gehinderd zal worden door de bestreden vergunning. Ogenschijnlijk lijkt dit slechts in beperkte mate het geval wanneer slechts één perceel in kwestie verkaveld wordt. Toch kan op grond van dezelfde overwegingen die thans geleid hebben tot de bestreden verkavelings-vergunning dit leiden tot een aanzienlijke vermeerdering van het aantal woningen en daarbij horende bewoners en bijkomend verkeer. "

...

Tot slot is het alleszins opmerkelijk dat verzoekende partijen nog menen rechten te kunnen putten uit de verkavelingsvergunning die door de inwerkingtreding van het RUP werd opgeheven nu zij verder stellen: In voorliggend geval wonen de verzoekende partijen allen in de wijk deel uitmakend van de verkavelingsvergunning d.d. 23 mei 1980 of aanpalend daaraan (...). Geenszins kan worden aangenomen dat verzoekende partijen nog actuele rechten zouden kunnen putten uit een verkavelingsvergunning die op heden niet meer bestaat....

In de mate dat het alleszins dient te gaan over persoonlijke en actuele hinder – en geenszins over mogelijke 'hinder aan de goede ruimtelijke ordening', blijkt duidelijk dat verzoekers geenszins (meer) over het vereiste belang beschikken om onderhavige procedure op een ontvankelijke wijze te voeren. De vordering die door verzoekers werd ingesteld is duidelijk een vordering die de collectiviteit moet dienen.

Het verzoekschrift dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard bij gebreke aan belang.

..."

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

### 1.1

*Het is buiten betwisting dat er in het kader van het georganiseerd administratief beroep beroep werd aangetekend, minstens door de partij BOUWEN.*

*Artikel 4.8.11 § 1 VCRO dat bepaalt welke belanghebbende beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kunnen aanhangig maken voorziet in 3°*

...

*De tussenkomende partijen geven aan dit artikel een draagwijdte die het niet heeft, wel integendeel. Zij stellen ten onrechte dat omdat enkel de eerste verzoekende partij het administratief beroep zou hebben ingesteld, de andere partijen niet meer ontvankelijk het beroep bij de Raad zouden kunnen instellen. Niets is minder waar. Het is geen absolute voorwaarde een administratief beroep te hebben ingesteld. Zo is het hoger genoemde artikel ook niet gelibelleerd. Het is enkel als aan een partij het verwijt kan worden gemaakt dat beroep niet te hebben ingesteld dat het ( weerlegbaar ) vermoeden wordt ingesteld dat die partij aan haar recht om zich te wenden tot de Raad zou hebben verzaakt.*

*Dit is hier duidelijk niet het geval.*

*Gelet op de stukken van het administratief dossier en inzonderheid het beroep in het kader van het administratief beroep, is het minstens duidelijk dat aan tweede en derde verzoekende partij geenszins kan verweten worden geen georganiseerd administratief beroep te hebben ingesteld.*

*Zij hebben mee de tekst van het beroep ondertekend en het zou getuigen van een formalisme dat overigens niet vereist is door de VCRO om te vereisen dat tweede en derde verzetdoende partijen ook nog eens afzonderlijk administratief beroep hadden moeten instellen.*

*Overigens is het maar de vraag of het beroep enkel door de heer BOUWEN werd ingediend, nu op de hoorzitting van 05.03.2013 ook een tiental personen van de 19 vermeld op het beroepschrift werden gehoord en hun aanwezigheid op de lijst der aanwezigen werd vermeld.*

...

### 1.2

*De afstanden gehanteerd door de tussenkomende partijen om te stellen dat eerste en derde verzoekende partijen geen belang zouden hebben, zijn onjuist. De partij BOUWEN woont op 100 m afstand in vogelvlucht en 250 m. langs de weg gemeten. Het volstaat de stukken erop na te kijken om te merken dat de tussenkomende partijen losse getallen gebruiken die met de werkelijkheid niet overeenstemmen.*

*Het feit dat de tweede verzoekende partij zijn woning te koop zou hebben aangeboden verandert niets aan de huidige situatie. Er is tot op heden geen verkoop en tweede verzoekende partij behoudt dan ook zonder de minste twijfel haar belang. Verzoekende partijen verwijzen dan ook naar rechtspraak waarbij de verzoekende partij inmiddels geen eigenaar meer is, wat niet aan de orde is op dit ogenblik.*

...

### 1.3

*Het verweer dat betrekking heeft op het zogenaamd onvoldoende concreet en persoonlijk zijn van de mogelijke hinder is onjuist en de exceptie is ongegrond.*



*De concrete gegevens zoals aangeduid in het inleidend verzoekschrift worden op zich niet betwist. De ligging van de percelen en de woningen van verzoekers, het groene en uniek rustige karakter van de wijk, de open bebouwing en de open ruimte, het verkeersarme karakter van de wijk zonder doorgaand verkeer.*

*Deze aanduiding is en persoonlijk en concreet. Het is geenszins een algemeen en vage beschrijving van de hinder, integendeel.*

*Evenmin kan de hinder omschreven worden als louter hypothetisch. Het volstaat vast te stellen dat door de bestreden beslissing en gelet op de aard ervan door de gelijkaardige beslissingen de aangehaalde kenmerken van de wijk ernstig geschaad worden.*

*De tussenkomende partijen hebben zelf geschreven dat hun aanvraag en vergunning een "schokgolf" teweeg bracht en dat zij dat wel beseften.*

*De zogenaamde 'drukke verbindingsweg' waar de tussenkomende partijen gewag van maken is een kleine kasseiweg die wat zijn ontsluiting betreft net gericht is op het verhinderen van de sluiptrafiek tussen de Diestsesteenweg en de Tiensesteenweg. De beweringen van de tussenkomende partijen worden ten stelligste betwist.*  
..."

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het administratief beroep behandeld heeft als uitgaande van, en enkel uitgaande van de eerste verzoekende partij. Daaruit kan afgeleid worden dat het administratief beroep ontvankelijk werd bevonden in de mate dat het is ingesteld door de eerste verzoekende partij.

De verzoekende partijen ontwikkelen in het verzoekschrift geen middelen waarin wordt aangevoerd dat, in tegenstelling tot wat uit de bestreden beslissing wordt aangenomen, het administratief beroep niet enkel werd ingesteld door de eerste verzoekende partij, maar tevens, onder meer door de tweede en derde verzoekende partij.

Bovendien komt het in eerste instantie toe aan de verzoekende partijen en in het bijzonder aan de eerste verzoekende partij, die het administratief beroepschrift heeft ondertekend, om verduidelijking te geven over wie precies administratief beroep heeft ingesteld indien de overige partijen daarover een exceptie aanvoeren. Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen daaromtrent geen duidelijk standpunt innemen. In de wederantwoordnota wordt gesteld dat het administratief beroep "minstens door partij BOUWEN" werd ingesteld. Voorts wordt, ten onrechte, gesteld dat de tweede en derde verzoekende partij "de tekst van het beroep (mee hebben) ondertekend", hetgeen niet het geval is. Er wordt verder gesteld dat het "overigens (...) de vraag is of het beroep enkel door BOUWEN werd ingediend", want op de hoorzitting verschenen ook andere buurtbewoners.

In het licht van deze gegevens kan niet worden vastgesteld dat de tweede en derde verzoekende partijen op regelmatige wijze administratief beroep hebben aangetekend bij de verwerende partij. Alhoewel niets belet dat een administratief beroep wordt ingesteld door een gevolmachtigde, reiken de verzoekende partijen immers geen gegevens aan waaruit zou blijken dat eerste verzoekende partij, als gevolmachtigde, tevens beroep heeft ingesteld voor andere buurtbewoners.

Het niet bestrijden van een nadelige vergunningsbeslissing door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, heeft de gevolgen zoals bepaald in artikel 4.8.11, § 1, tweede lid VCRO, met name worden deze belanghebbenden geacht te hebben verzaakt aan hun recht om zich tot de Raad te wenden.

Het beroep van de tweede en derde verzoekende partij is derhalve onontvankelijk.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel dat betrokken is in de bestreden verkavelingsvergunning deel uitmaakt van “WF 18 Lobergenbos”, een zogenaamd “woonfragment”, waar ook de eerste verzoekende partij woont. De verzoekende partij stelt derhalve niet ten onrechte dat hij in de wijk woont van het betrokken perceel. Uit het betoog van de eerste verzoekende partij blijkt duidelijk dat zij vreest dat de bestreden verkavelingsvergunning een aanzet zal zijn voor een verdichting, hetgeen zij beschouwt als nadelig omdat het typische rustige en groene karakter van de wijk daardoor zal verdwijnen. De verzoekende partij ontwikkelt daaromtrent ook middelen en maakt voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen lijden en derhalve een belang te hebben om beroep in te stellen bij de Raad.

Het beroep van de eerste verzoekende partij is ontvankelijk.

3.

Het onderzoek van de vordering tot vernietiging wordt hieronder beperkt tot het beroep ingesteld door de eerste verzoekende partij.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §2, 1°, 2° en 3° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 5.1.2, §3 van het ruimtelijk uitvoeringsplan Nederzettingsstructuur Woonfragmenten – fase 1, de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

#### Eerste onderdeel

...

*Op pag. 9 van de toelichtingsnota van het RUP wordt uitdrukkelijk, wat de inrichtingsprincipes op perceelsniveau betreft, gesteld:*

*“Nieuwbouw is mogelijk op de resterende kavels, mits deze in eerste orde (rechtstreeks aan de straat grenzend) gelegen zijn. Nieuwe verkavelingen zijn in principe niet toegelaten. De morfologische coherentie met de aanwezige bebouwing krijgt prioriteit op het principe van verdichting.”.*

*Voor wat betreft de ontwikkeling wordt er in de toelichtingsnota op dezelfde pagina gesteld:*

*“Aangezien woonfragmenten wel kunnen worden afgewerkt, maar niet verder ontwikkeld zijn er geen bijzondere perspectieven inzake ontwikkeling aan verbonden.”.*

*De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vermeld onder nr. 5 gebied specifieke voorschriften, 5.1 zone voor woonfragment, onder 5.1.2 inrichting, §3:*

*“Nieuwe verkavelingen moeten voldoen aan onderstaande voorwaarden:*

- (...)*
- (...)*
- Loten voor open bebouwing zijn minstens 16 meter breed (...).”.*

*Voor wat de toelichting betreft wordt in het RUP hier specifiek vermeld:*

*“De inrichting van de woonfragmenten richt zich op een lage dichtheid. Nieuwe wegenis die aantakt op de bestaande wegenis om achterliggend woongebied bebouwbaar te maken is niet toegestaan. De nog onbebouwde percelen gelegen aan een uitgeruste weg kunnen ingevuld worden met bebouwing in lage dichtheid. Onbebouwde percelen kunnen nog verkaveld worden maar aan lage dichtheid. (...)”.*

*Het is duidelijk dat de toepassing van het verordenend gedeelte van de inrichting van het RUP onder 5.1.2, §3, voor wat nieuwe verkavelingen betreft, gelet op de toelichting gegeven in het RUP zelf wat dit voorschrift betreft, toegepast op de voorliggende aanvraag precies had moeten leiden tot het weigeren van de aangevraagde verkavelingsvergunning.*

*Het gaat hier immers niet om een onbebouwd perceel, maar om een bebouwd perceel. Bebouwing op een onbebouwd perceel is volgens de toelichting in lage dichtheid mogelijk. Verkavelen op een onbebouwd perceel kan ook aan lage dichtheid. In voorliggend geval gaat het om een verkaveling van een bebouwd perceel.*

*...  
Wanneer in de bestreden beslissing in de overwegingen die in dit middel werden aangehaald wordt gesteld dat de opdeling in meerdere bebouwbare percelen in casu mogelijk is indien het perceel voldoende groot is, gaat men voorbij aan wat in het voorschrift is gesteld, gelet op de toelichting van dit voorschrift zelf.*

*...  
Deze uitgangspunten en visie beperken tot het enkele breedtevoorschrift van 16 meter als voldoende voorwaarde om te stellen dat de doelstellingen van de toelichtingsnota gerealiseerd kunnen worden, is onjuist.*

*De 16 meter breedte is een noodzakelijke voorwaarde voor het creëren van een perceel maar geen voldoende voorwaarde.*

*...  
Tweede onderdeel*

*...  
Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat ook in voorliggend geschil met de bestaande toestand en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende of niet rekening werd gehouden.*

*Zo is de vaststelling dat het kavel kleiner is dan de gangbare kavelgrootte in de omgeving maar dat het niet onaanvaardbaar klein is en zich daardoor kan integreren*

*binnen de bestaande ordening, geen of een onvoldoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Inderdaad zou precies die vaststelling, rekening houdende met de bestaande toestand (die overigens gecreëerd is door de strikte voorschriften van de voorheen bestaande verkavelingsvergunning), redelijkerwijze enkel kunnen leiden tot het besluit dat vermits het afgesplitste kavel kleiner is dan de gangbare kavelgrootte in de omgeving, er niet anders kan worden besloten dan tot de onaanvaardbaarheid ervan, zeker gelet op de bestaande toestand enerzijds en de toelichting bij het RUP m.b.t. het niet verder verkavelen of slechts uitermate beperkt, nl. op onbebouwde percelen.*

*...*

*Het zijn precies de perceelsgrootte en de perceelsbreedte van het thans nieuw gecreëerde perceel die schril afsteken tegen de bestaande gekende perceelsgrootten en –breedte, zodat redelijkerwijze niet anders kon besloten worden dan dat het gecreëerde perceel zich niet integreert binnen deze bestaande gekende ordening.*

*Eveneens is de overweging m.b.t. de zijdelingse bouwvrije stroken geenszins van die aard dat het een garantie geeft voor het groene karakter en de openheid tussen de woningen, zeker weerom wanneer men rekening wil houden met de bestaande toestand.*

*Hetzelfde geldt voor de dichtheid.*

*Waar bij de lage dichtheid in de wijk natuurlijk niet door deze ene verkaveling sterk wordt verhoogd, leidt deze overweging van de bestreden beslissing er wel toe dat een heel aantal – volgens de beslissende overheid – “slechts” 50% van de percelen in de wijk in aanmerking komen voor verdere verkaveling.*

*Nog daargelaten dat het woord “slechts” hier de kennelijke onredelijkheid van de overweging en van de bestreden beslissing aantoon, kan men niet anders dan vaststellen dat wanneer in de overtuiging van de beslissende overheid de helft van de percelen van een wijk in aanmerking komen voor een dergelijke afsplitsing, dit niet anders kan leiden dan tot een gigantische verhoging van de woondichtheid, nl. bijna een verdubbeling.*

*Overigens gaat het over bijna een verdubbeling. Op een totaal van 33 percelen komen 21 percelen in aanmerking voor opsplitsing, nl. 15 percelen zonder afbraak van de bestaande woning en 6 percelen na afbraak. Op 33 percelen geeft dit een totaal van 64 percelen, beduidend meer dan de slechts 50% die in het bestreden besluit is weerhouden.*

*...*

*Derde onderdeel:*

*doordat*

*in de bestreden beslissing overwogen wordt:*

*In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Doordat de woning zal ingeplant worden op een helling zal er plaatselijk geraakt moeten worden aan het reliëf. Deze ingrepen dienen zich tot een minimum te beperken. De voorwaarden van de stad Leuven met betrekking tot dit terreinprofiel worden overgenomen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten*

*die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.*

terwijl

*de beslissende overheid daarmee niet de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld volgens de aandachtspunten en criteria voorzien in artikel 4.3.1, §2, 1°, 2° en 3°.*

*...*

*De vermelding dat een verkaveling beperkt mogelijk is onder de noodzakelijke voorwaarde dat de perceelsbreedte 16 meter moet bedragen, geeft geen regeling voor de verschillende aandachtspunten en criteria vermeld in 1° van het kwestieuze artikel.*

*Dit klemmt des te meer nu in een bestaande wijk geregeld volgens de voorschriften van een slechts bij het RUP afgeschafte verkaveling van 1980, de bestaande ordening uitermate homogeen is.*

*Ook het ruimtegebruik, het typische ingesloten karakter van de gehele wijk met slechts één toegangsweg naar de Trolieberg, zijn het gevolg van de destijds geplande en geordende wijk.*

*Nu in de bestreden beslissing zonder overwegingen m.b.t. deze criteria en aandachtspunten overgaan tot een splitsing van het perceel met mogelijks tot gevolg dat bij toepassing van hetzelfde beleid massaal tot bijna een verdubbeling kan worden overgegaan van de bebouwde percelen, brengt deze verschillende criteria, zoals in het bijzonder de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen, hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het gedrang.*

*De bestreden beslissing schendt het hoger genoemde artikel door aan deze aandachtspunten en criteria geen toets door te voeren.*

*Dit is daarenboven onzorgvuldig en kennelijk onredelijk, de uitgedrukte motieven zijn niet deugdelijk en de beslissing steunt niet op draagkrachtige motieven.*

*De kennelijke onredelijkheid blijkt nog uit het feit dat de afschaffing van de verkaveling door de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan precies werd voorgesteld door de overheid zelf als een garantie van het groene karakter van de bestaande toestand.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Eerste onderdeel*

*...*

*Verzoekende partijen gaan er immers verkeerdelijk vanuit dat volgens het RUP enkel onbebouwde percelen in een woonfragment in aanmerking kunnen komen voor opdeling.*

*Dit wordt echter nergens als dusdanig in het RUP vermeld, noch wordt dit zo bedoeld (ook blijkt dit niet uit de toelichtingsnota bij het RUP, integendeel zelfs).*

*Wel is het zo dat de grote idee achter het RUP Woonfragmenten is dat er voorzichtig*

*dient omgegaan te worden met verdichting en dat nieuwe verkavelingen niet dienen te worden aangemoedigd, doch verdichting, nieuwe verkavelingen of opdeling van percelen binnen woonfragmenten worden zeker niet volstrekt uitgesloten.*

*Zo voorziet het RUP immers in een aantal mogelijkheden voor de invulling van beschikbare percelen en de opdeling van grote percelen.*

*Dit blijkt ontegensprekelijk uit de toelichtingsnota bij het RUP 'Woonfragmenten fase 1', waarin op pag. 22 hierover uitdrukkelijk het volgende wordt gesteld:*

***“Geen verdichting:***

- Geen meergezinswoningen: het realiseren van meergezinswoningen is uitgesloten in alle woonfragmenten.*
- Opdeling van bestaande woongebouwen in meerdere woongelegenheden is niet toegestaan. Immers, het is niet de bedoeling om de bevolking in de woonfragmenten harder te laten groeien dan enkel via een invulling van de nog beschikbare percelen.*
- De invulling van nog beschikbare percelen gebeurt aan een lage dichtheid en met open of halfopen bebouwing.*
- Opdeling van percelen in meerdere bebouwbare percelen is mogelijk indien het perceel voldoende groot is. Vandaar dat aan nieuwe percelen een minimum breedte wordt opgelegd.*

*(eigen onderlijning)*

*Volgens de toelichtingsnota bij het RUP is opdeling van een bestaand perceel in meerdere bebouwbare percelen dan ook mogelijk indien het perceel voldoende groot is.*

*Om deze intentie, die in de toelichtingsnota bij het RUP werd opgenomen, te kunnen realiseren, werden in het RUP zelf concrete stedenbouwkundige voorschriften opgesteld.*

*Zo stelt artikel 5.1.2, §3 van het RUP uitdrukkelijk dat in nieuwe verkavelingen de loten voor open bebouwing een minimale breedte van 16m dienen te hebben, hetgeen in casu ruimschoots wordt bereikt. Het rechter perceel met de bestaande woning en de nieuw gecreëerde bouwkavel hebben immers respectievelijk een minimale breedte van circa 30m en circa 19m en voldoen dus ruim aan dit voorschrift van het RUP.*

*Verzoekende partijen stellen thans in hun verzoekschrift dat deze regeling uit artikel 5.1.2, §3 van het RUP enkel van toepassing zou zijn op onbebouwde percelen, zodat deze regeling m.a.w. niet zou gelden voor het reeds bebouwde perceel in kwestie en dit perceel bijgevolg niet opgedeeld zou mogen worden. Een dergelijke interpretatie van het RUP staat evenwel haaks op de toelichtingsnota bij het RUP, en de visie achter het RUP, en kan bijgevolg geenszins worden aangenomen. Immers, bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, die een vertaling zijn van de uitgangspunten en de visie uit de toelichtingsnota, is geoordeeld dat door een minimale breedte van 16m voor op te stellen de doelstellingen in de toelichtingsnota gerealiseerd kunnen worden (opdeling moet mogelijk zijn zolang de gecreëerde percelen toch nog minstens 16m breed zijn). Hierbij komt het dan ook als volstrekt irrelevant voor dat het perceel dat men wenst op te delen, reeds bebouwd of nog onbebouwd is. Het voornaamste is dat die minimale perceelsbreedte van 16m behouden blijft, zodat het open en groene karakter van het woonfragment bewaard wordt.*

*...*

### Tweede onderdeel

...

Verzoekende partijen verwijzen in hun verzoekschrift wel nog naar een arrest van 10 december 2012 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (arrest nr. A/2012/0524), waarin de Raad geoordeeld heeft dat de vergunningverlenende overheid geen deugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt. In dit arrest ging het evenwel over een volstrekt andere situatie, m.n. over een verkavelingsaanvraag voor een hoekperceel binnen een woonpark, waardoor er twee bijzonder kleine kavels zouden worden gerealiseerd zonder dat er nog enige tuinzone voor een van beide kavels zou overblijven. Onmogelijk kunnen de bevindingen van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dan ook mutatis mutandis toegepast worden op onderhavige verkavelingsaanvraag: in casu beoogt men immers een nieuwe kavel (binnen een woonfragment), die een voldoende grote oppervlakte en voldoende grote tuinzone zal behouden (ook de reeds bebouwde kavel zou voldoende groot blijven en voldoende tuinzone behouden). Het groene karakter binnen het woonfragment zal in casu dan ook zeker niet verloren gaan door de verkaveling, hetgeen in het in het arrest beschreven geval wel zou gebeuren. De vergelijking van verzoekende partijen kan dan ook niet worden gevolgd.

...

### Derde onderdeel

...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing immers ontegensprekelijk uitvoerig de voorliggende verkavelingsaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening getoetst aan de hand van (o.a.) de verschillende relevante beoordelingscriteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

...

Deze bepaling houdt dan ook in dat de vergunningverlenende overheid niet alle van deze 'aandachtspunten' in een vergunningsbeslissing dient te beoordelen en te vermelden, doch enkel deze aandachtspunten die in het kwestieuze geval noodzakelijk of relevant zijn.

...

Verwerende partij heeft aldus terecht de hinderaspecten, en de gevolgen van de aanvraag voor de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen onderzocht, doch heeft hierbij dienen vast te stellen dat de aanvraag op deze vlakken niet onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat er aldus geen opmerkingen hieromtrent gemaakt dienen te worden. Daarnaast heeft verwerende partij ook de impact van de verkavelingsaanvraag op het bodemreliëf en de mobiliteit (een extra kavel zal geen, hoogstens een verwaarloosbare impact hebben op de mobiliteit in de omgeving) onderzocht.

...”

De tussenkommende partijen stellen:

“ ...

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet motiveren in welke mate de bestreden beslissing in strijd zou zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel, noch met het redelijkheidsbeginsel in de mate dat het verzoek tot vernietiging dan ook onontvankelijk is wat de voormelde rechtsgronden betreft.

...

### **2. Wat het eerste onderdeel betreft:**

...

Aangaande de argumenten van verzoekende partijen dient eerst en vooral te worden opgemerkt dat verzoekende partijen de essentie van het ruimtelijk planningsgebeuren miskennen door een verkeerde lezing te geven aan de verordenende voorschriften zoals deze werden bepaald in het RUP WF1 Nederzettingsstructuur Woonfragmenten. Verzoekende partijen mengen duidelijk de toelichtende nota bij dit RUP en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP door mekaar en trachten op een misleidende wijze te stellen dat de toelichtende nota de stedenbouwkundige voorschriften zou tegenspreken. Niets is evenwel minder waar.

...

Artikel 5.1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP is dan ook zeer duidelijk. Nieuwe verkavelingen zijn nog steeds mogelijk mits men zich houdt aan de voorschriften zoals bepaald in het voormelde artikel. De verzoekende partijen trachten evenwel aan de hand van een a contrario-redenering "die voortkomt uit de toelichting bij het verordend gedeelte dingen te lezen in de voorschriften bij het RUP die er evenwel niet geschreven staan. Zo meent de verzoekende dat een verkaveling van het perceel van tussenkomende partij niet mogelijk zou zijn omdat het om een verkaveling van een bebouwd perceel gaat en niet over een verkaveling van een onbebouwd perceel. De redenering van de verzoekende partij klopt evenwel niet en valt ook nergens te lezen in de voorschriften bij het RUP. Noch de verordenende voorschriften, noch de toelichting bij deze voorschriften bepalen dat een bebouwd perceel niet meer verder zou kunnen verkaveld worden (hierbij kan trouwens opgemerkt worden dat een opdeling van een bestaande perceelsstructuur (in sommige gevallen) ook kan gebeuren bij loutere opsplitsing en niet noodzakelijk dient te gebeuren aan de hand van een verkavelingsvergunning. In de mate dat de plannende overheid dat ook elke opsplitsing van de bestaande perceelsstructuren zou willen hebben tegengaan zou zij dit uitdrukkelijk moeten vermelden hebben in de verordenende voorschriften bij het RUP).

...

In de mate dat de plannende overheid zich bij toepassing van een RUP zou willen hebben verzetten tegen de verkaveling van bebouwde percelen, diende dit uitdrukkelijk in de verordenende voorschriften te worden ingeschreven. Dit is geenszins het geval. Het verordenend gedeelte van het RUP is zeer duidelijk en laat verkavelingen toe mits de loten voor open bebouwing 16 m breed zijn. De toelichting hierbij stelt dat het verkavelen van onbebouwde percelen nog mogelijk is mits een breedte van 16 m wordt gerespecteerd. Nergens staat evenwel te lezen dat een verkaveling van bebouwde percelen niet mogelijk zou zijn. De voorschriften evenals de toelichting dienen gelezen te worden zoals ze door de gemeenteraad en de Deputatie werden aangenomen en goedgekeurd. Het gaat niet op aan de hand van een a contrario-redenering eigendomsbeperkingen te trachten door te voeren en het RUP op een andere wijze te gaan interpreteren. Een verbod voor het verkavelen van bebouwde percelen wordt nergens bepaald zodoende dat de Deputatie dan ook terecht heeft geoordeeld dat de verkavelingsvergunning kon worden verleend.

...

Alleszins dient opgemerkt te worden dat enkel het verordenend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften bij een RUP bepalend (en bindend) is voor het vergunningsbeleid en niet de toelichting. Immers de toelichting dient er enkel toe verduidelijking te verschaffen van wat in het verordenend gedeelte op een bindende wijze werd bepaald. Uiteraard geldt niet het omgekeerde en kunnen beperkingen niet voortvloeien uit een toelichting als deze beperkingen niet werden bepaald in het verordenend gedeelte. Terzake kan worden verwezen naar een arrest Hendrickx van de Raad van State nr. 221.209 dd 25 oktober 2012 waarbij de Raad zeer duidelijk stelt dat de vergunningsverlenende overheid bij het beoordelen van een aanvraag deze dient te toetsen aan het verordenend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften en zich



niet kan beperken tot het toelichtend gedeelte.

Ter volledigheid wenst tussenkomende partij nog terug te komen op het feit dat verzoekende partijen delen van de toelichtende nota blijken te verwarren met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Nochtans is het onderscheid duidelijk. In hun verzoekschrift verwijzen verzoekende partijen naar bladzijde 9 van de toelichtingsnota van het RUP waaruit zij menen inrichtingsprincipes op perceelsniveau te kunnen afleiden. Wanneer men evenwel de voormelde passage uit de toelichtingsnota leest, kan men vaststellen dat het hierbij gaat over het Ruimtelijk Structuurplan Leuven doch geenszins over het RUP WF1 Nederzettingsstructuur Woonfragmenten. Geenszins kan hieruit enige bindende bepaling voor het eigendom van tussenkomende partij worden afgeleid. Enige verwarring bestaat er dan ook niet.

...

### **3. Wat het tweede onderdeel betreft**

...

Verzoekende partijen gaan evenwel voorbij aan hetgeen uitdrukkelijk wordt bepaald in artikel 4.3.1 § 2 3° VCRO dat stelt: ...

In casu dient te worden opgemerkt dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat dat zich uitdrukkelijk uitspreekt over elementen zoals bepaald in 1° van artikel 4.3.1 § 2 VCRO – namelijk het ruimtegebruik, mobiliteitsimpact, hinderaspecten, visueel-vormelijke elementen, gebruiksgenot, etc en de in acht name van de doelstellingen in artikel 1.1.4 VCRO – zodoende dat de Deputatie bij de beoordeling van de onderhavige zaak kon volstaan met een toetsing aan de voorschriften van het geldende RUP teneinde de criteria van de goede ruimtelijke ordening te beoordelen (waarvan de in de omgeving bestaande toestand één van de criteria is om de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen). In de mate van het bestaan van het RUP WF1 Nederzettingsstructuur Woonfragmenten, diende de Deputatie dan ook niet meer de criteria van het verkavelingsproject van tussenkomende partij te gaan aftoetsen aan 'de in de omgeving bestaande toestand'. Immers doordat in het RUP op een uitdrukkelijke en verordenende wijze de inrichting van het plangebied werd bepaald (zie bvb artikel 5.1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften), diende de Deputatie geenszins meer enige andere toetsing uit te voeren.

...

### **4. Wat het derde middelonderdeel betreft**

...

Opvallende is evenwel dat de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift niet verder komen dan een cliché-formulering al zou de Deputatie – in de mate dat zij dit nog zou dienen te moeten doen (quod non gelet op artikel 4.3.1 §2 3°)- op een verkeerde wijze zijn overgegaan tot de toetsing van de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik, de schaal, de bouwdichtheid, de visueel vormelijke elementen, etc. Ter volledigheid heeft de Deputatie uitdrukkelijk gesteld dat er geen opmerkingen kunnen gemaakt worden aangaande de gezondheid, het gebruiksgenot, de hinderaspecten en de veiligheid in het algemeen. Voorts stelde de Deputatie terecht dat de aanvraag geen impact heeft op de mobiliteit en functioneel inpasbaar is gezien de planologische verenigbaarheid.

...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

#### **2.1 eerste onderdeel**

...

*Het is merkwaardig dat verwerende partij, die zelf de bestreden beslissing steunt met een motivering die expliciet verwijst naar de toelichtingsnota van het RUP, zich achter de stedenbouwkundige voorschriften verschuilt om te stellen dat die een vertaling zijn van de uitgangspunten en de visie uit die toelichtingsnota.*

*Daarmee stelt verwerende partij in feite dat als er een lezing mogelijk is van de voorschriften tegen de toelichtingsnota in die te verkiezen is boven de lezing die steun vindt in de toelichtingsnota. Het is enkel die laatste die echter te weerhouden is. Het is precies een toelichtingsnotaconforme lezing van het voorschrift die de visie van het RUP respecteert.*

*Daarbij steunen verzoekende partijen geenszins enkel op de toelichtingsnota om tegen het verordenend voorschrift in te gaan, integendeel.*

*De toelichtingsnota maakt terecht duidelijk dat de inrichting van een woonfragment gericht is op lage dichtheid. Beperkte aanleg van nieuwe wegen is mogelijk evenals beperkte bebouwing van bestaande percelen en een beperkte verkaveling van onbebouwde percelen. Dit alles is gericht op de lage dichtheid.*

*Een lezing zoals voorgehouden door verwerende partij en de tussenkomende partijen schendt de in het middel ingeroepen rechtsregels.*

*Het is niet omdat er geen expliciet verbod is van het verkavelen van een bestaand bebouwd perceel, dat het toegelaten zou zijn volgens het voorschrift. De vergelijking die de tussenkomende partij maakt naar een ander RUP is daarbij irrelevant.*

...

## 2.2 tweede onderdeel

...

*Overigens is het geheel anders dan de tussenkomende partijen stellen geenszins zo dat de voorschriften van het RUP in casu zich de verschillende aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1.§2 1° VCRO behandelen of regelen, zoals het ruimtegebruik, de mobiliteitsimpact, de hinderaspecten, de visueel-vormelijke elementen, het gebruiksgenot e.d.*

*Voor wat het aantal percelen betreft dat zonder meer in aanmerking komt voor verkaveling in de lezing van de deputatie, gaat het om 15 percelen van de 33. Daarbij komen nog 6 percelen die zouden verkaveld kunnen worden als de bestaande woning wordt afgebroken. Samen is dat 21 percelen van de 33. Dat geeft 64 %, wat beduidend meer is dan de 50 % die de verwerende partij weerhoudt.*

*Op die 15 percelen staan de woningen niet in het midden maar aan de zijkant. De bewering dat de opsplitsing van de percelen moeilijk is doordat de woningen in het midden zijn ingeplant is dan ook in feite onjuist.*

...

## 2.3 derde onderdeel

*Verwerende partij is van oordeel dat zij wel de verschillende beoordelingscriteria voorzien in art. 4.3.1.§2, 1° VCRO heeft onderzocht. Ook de tussenkomende partijen stellen dit en zij verwijzen voorts naar het tweede onderdeel.*

*Het tegendeel blijkt uit de bestreden beslissing zelf. Het klemmt des te meer nu de bestaande toestand het gevolg is van een thans afgeschaft verkaveling van 1980 en een massale toename van het verkeer, met alle bijzondere gevolgen voor precies die*

*beoordelingsgronden van het hoger genoemde artikel, inherent is aan de bestreden beslissing, evenals een radicale wijziging van de dichtheid en het (groene) open karakter van de wijk.  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partijen werpen op dat de verzoekende partijen niet uiteenzetten hoe de bestreden beslissing een schending zou uitmaken van het redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

In het derde onderdeel van het middel zet de verzoekende partij uitdrukkelijk uiteen dat zij de bestreden beslissing kennelijk onredelijk en onzorgvuldig acht omdat er geen aandacht is geschonken aan bepaalde aspecten van goede ruimtelijke ordening.

Alleen al om die reden kan de exceptie van de tussenkomende partijen niet aangenomen worden.

#### 2. Eerste onderdeel.

2.1

Het wordt niet betwist dat de aanvraag is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Nederzettingsstructuur Woonfragmenten – fase 1’ (hierna : het gemeentelijk RUP) in een zone voor woonfragmenten.

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de ruimtelijke uitvoeringsplannen “de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer” bevatten.

Artikel 5.1.2 van het gemeentelijk RUP betreft de “Inrichting” in de “zone voor Woonfragment (artikel 5.1). Het bepaalt in § 3:

*“§3 Nieuwe verkavelingen moeten voldoen aan onderstaande voorwaarden:*

- Loten voor halfopen bebouwing zijn slechts toegelaten indien palend aan een bestaande wachtgevel of indien er reeds overwegend halfopen en/of gesloten bebouwing in de omgeving van het te verkavelen perceel aanwezig is.*
- Loten voor halfopen bebouwing zijn minstens 11 meter breed.*
- Loten voor open bebouwing zijn minstens 16 meter breed.*
- Loten voor gesloten bebouwing zijn niet toegelaten.*
- Percelen gelegen in tweede orde kunnen niet verkaveld worden.”*

In de toelichting bij artikel 5.1.2 van het gemeentelijk RUP wordt onder meer gesteld:

*“De inrichting van de woonfragmenten richt zich op een lage dichtheid. Nieuwe wegenis die aantakt op de bestaande wegenis om achterliggend woongebied bebouwbaar te maken is niet toegelaten. De nog onbebouwde percelen gelegen aan een uitgeruste weg kunnen ingevuld worden met bebouwing in lage dichtheid. Onbebouwde percelen kunnen nog verkaveld worden maar aan lage dichtheid. Halfopen bebouwing is slechts toegelaten indien een bestaande wachtgevel wordt afgewerkt of indien er in de omgeving van het te verkavelen perceel overwegend halfopen en/of gesloten bebouwing aanwezig is. Overwegend halfopen en/of gesloten bebouwing komt onder meer voor in volgende woonfragmenten: WF1 Wakkerzeelsebaan ten zuiden van de Meerstraat, woonfragment*

*WF1bis Wakkerzeelsebaan2, in het zuidelijk deel van het woonfragment WF3 Wijgmaalbroek, in het woonfragment WF4 Wilsele Hoek, in het woonfragment WF7, langs de Holsbeeksesteenweg, in het woonfragment WF16 Zavelstraat, in WF17 bis Bovenlo, in de woonfragmenten WF24/25 Abdijstraat en Petrusberg, WF33 Bornestraat-Koksijdewijk en WF35 Wilselsesteenweg-Vunt, Kavels voor halfopen bebouwing moeten minstens 11 meter breed zijn; kavels voor open bebouwing zijn minstens 16 meter breed.”*

In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP wordt onder meer gesteld (pagina 22-23):

**“Geen verdichting:**

- *Geen meergezinswoningen: het realiseren van meergezinswoningen is uitgesloten in alle woonfragmenten.*
- *Opdeling van bestaande woongebouwen in meerdere woongelegenheden is niet toegestaan. Immers, het is niet de bedoeling om de bevolking in de woonfragmenten harder te laten groeien dan enkel via een invulling van de nog beschikbare percelen.*
- *De invulling van nog beschikbare percelen gebeurt aan een lage dichtheid en met open of halfopen bebouwing.*
- *Opdeling van percelen in meerdere bebouwbare percelen is mogelijk indien het perceel voldoende groot is. Vandaar dat aan nieuwe percelen een minimum breedte wordt opgelegd.*
- *De bouwhoogte van gebouwen moet zich inpassen in de omgeving. De bouwhoogte van de aanpalende percelen is hierbij maatgevend. In sommige woonfragmenten is het aangewezen te opteren voor slechts 1 bouwlaag en een dakverdieping. Sommige woonfragmenten liggen immers geïsoleerd in de open ruimte (bijvoorbeeld WF43 Kapellekensweg). De impact van bebouwing is er groot. Andere woonfragmenten liggen in een waardevol landschap (bijvoorbeeld WF3 Wijgmaalbroek). In nog andere woonfragmenten is een bouwhoogte van 1 bouwlaag en een dak de meest voorkomende bouwhoogte (bijvoorbeeld WF18 Lobergenbos). Voor gesloten en halfopen bebouwing en gebouwen in tweede orde blijven de regels uit de algemene bouwverordening van kracht.”*

## 2.2

Uit het voorgaande blijkt en volgt dat de minimum breedte die in het aangehaald inrichtingsvoorschrift wordt bepaald voor “loten van open bebouwing”, één van de voorschriften is die er op gericht is om niet gewenste verdichting in de zone te beletten. Het vermeld voorschrift bepaalt echter niet dat het verkavelen van gronden, zoals bedoeld in dit voorschrift, enkel mogelijk is voor onbebouwde percelen. Nog daargelaten de vraag of een verbod tot verkavelen van reeds bebouwde percelen zou kunnen gelezen worden in de “toelichting” bij het voorschrift, moet vastgesteld worden dat een “toelichting” geen verordend voorschrift kan toevoegen en derhalve geen verbod tot verkavelen kan toevoegen voor reeds bebouwde percelen, voor zover dit verbod niet in het voorschrift zelf is opgenomen.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden dat het afsplitsen van een lot voor open bebouwing, op een reeds bebouwd perceel, met een breedte van minstens 16 meter, strijdig is met artikel 5.1.2, § 3 van het gemeentelijk RUP.

## 2.3

Het eerste onderdeel is ongegrond.

### 3. Tweede onderdeel en derde onderdeel.

#### 3.1

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of het aangevraagde beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, kan hij enkel aan de hand van de concrete gegevens van de zaak nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

#### 3.2

Het verkavelingsproject is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Nederzettingsstructuur Woonfragmenten – fase 1'. Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste onderdeel van het middel bevat het gemeentelijk RUP verschillende voorschriften om een ongewenste verdichting in de "Zone voor Woonfragmenten" te beletten, met name geen meergezinswoningen, geen opdeling van bestaande woongebouwen in meerdere woongelegenheden, invulling van nog beschikbare percelen gebeurt aan lage dichtheid en met open of half open bebouwing, bij opdeling van percelen in meerdere bebouwbare percelen wordt een minimum breedte opgelegd en de bouwhoogte moet zich inpassen in de omgeving. Deze voorschriften moeten derhalve op dat punt geacht worden de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De verzoekende partij toont ook niet aan dat het aangevraagde niet voldoet aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP. Anderzijds bevat de bestreden beslissing, dat betrekking heeft op een verkavelingsvergunning voor het bijkomend creëren van een lot voor een eengezinswoning in open bebouwing, overwegingen waaruit blijkt dat het aangevraagde "ruim" voldoet aan de voorschriften van het gemeentelijke RUP door te voorzien in kavels van ongeveer 30 meter en 19 meter. De bestreden beslissing bevat tevens overwegingen met betrekking tot de bouwhoogte en stelt vast dat "de toekomstige bebouwing zich op harmonieuze wijze (kan) integreren in de omgeving".

De verwerende partij voegt daar, bij wijze van repliek op een bezwaar van de verzoekende partij, nog aan toe dat het aangevraagde een kavel van 13,03 are en een kavel van 8,95 are realiseert, dat deze oppervlaktes kunnen beschouwd worden als voldoende groot, dat in de wijk zowel grote als middelgrote kavels elkaar afwisselen, onder meer door het lusvormige stratenpatroon, dat hierdoor de breedte van de kavels aan de straat eveneens varieert van 14 meter tot 65 meter, dat er dus geen duidelijke homogene kavelstructuur of kavelgrootte waar te nemen is, om vervolgens tot de conclusie te komen dat hoewel de kavel kleiner is dan de gangbare kavelgrootte in de omgeving, de afgesplitste kavel van 8,95 are niet onaanvaardbaar klein is en zich daardoor kan integreren binnen de bestaande ordening. Bovendien stelt de verwerende partij dat door de realisatie van voldoende grote zijdelingse bouwvrije stroken het groene karakter en de openheid tussen de woningen gegarandeerd blijft.

Anders dan de verzoekende partij aanvoert, kunnen deze overwegingen niet als kennelijk onredelijk beschouwd worden.

Het gegeven dat ook nog andere percelen in de wijk in aanmerking komen voor verkaveling, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk.

### 3.3

De verzoekende partij voert nog aan dat de bestreden beslissing geen aandacht besteedt aan de aspecten mobiliteit, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Vooreerst blijkt uit de vorige randnummers dat een aantal van deze aspecten uitdrukkelijk aan bod komen in de bestreden beslissing. Ten tweede komt het aan een verzoeker toe om een middel of middelonderdeel voldoende uiteen te zetten. Om een succesvol middel aan te voeren volstaat het niet de criteria vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO op te sommen en vervolgens louter te stellen dat geen aandacht is besteed aan deze criteria. Een verzoeker moet integendeel aantonen dat aan bepaalde voor de concrete aanvraag noodzakelijk en relevante criteria ten onrechte geen aandacht is geschonken.

### 3.4

Het tweede en derde onderdeel zijn ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Michel THEUWISSEN en mevrouw Lieve BERTRAND is ontvankelijk.
2. Het beroep van de tweede en derde verzoekende partij is onontvankelijk.
3. Het beroep van de eerste verzoekende partij is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ