

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0112 van 4 februari 2014  
in de zaak 1011/0133/A/8/0105

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan VERSTRAETEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

1. de cvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Jan BERGE  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165  
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **stad Leuven**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bert BEELEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 9 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 29 april 2010 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 29 april 2010 houdende aflevering aan [REDACTED] cvba van een voorwaardelijke vergunning voor het bouwen van 29 sociale woningen haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel grond gelegen [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 1 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer voorgezeten door Geert DE WOLF. Aangezien laatstgenoemde zich onthoudt van de zaak en laat vervangen, werd de behandeling van de vordering op 29 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer voorgezeten door Pieter Jan VERVOORT, aanvullend raadslid.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anouk JANSSENS die loco advocaat Johan VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tweede tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

De eerste tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De cvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 14 januari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 januari 2011 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen.

Met een schrijven van 28 februari 2011 deelt de raadsman van tussenkomende partij mee dat zij niet volhardt in haar verzoek tot tussenkomst.

Met een aangetekend schrijven van 21 november 2013 deelt de raadsman van de tussenkomende partij duidelijkheidshalve mee dat zij afstand doet van haar vordering tot tussenkomst.

Er bestaat geen reden om zich te verzetten tegen de afstand van het verzoek tot tussenkomst.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN verzoekt met een aangetekende brief van 18 januari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om ten gronde hierover anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN is ontvankelijk.

3.

Bij gewone brief van 4 januari 2011 verzoekt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant om in de hangende procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 maart 2011 het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaard, nu het verzoek bij gewone brief en niet per beveiligde zending werd ingediend.

#### **IV. FEITEN**

Op 25 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de cvba [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 29 sociale woningen”*.

De 29 sociale woningen zijn verdeeld over twee gebouwen (11 woningen in gebouw A en 18 woningen in gebouw B).

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Kerkhof en omgeving deel 1’ van de stad Leuven goedgekeurd bij K.B. van 20 maart 1968 en later gewijzigd bij ministeriële besluiten van 23 december 1993 en 28 april 2004. Dit BPA werd gedeeltelijk herzien door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Kerkhof en omgeving deel 1’, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 25 augustus 2005. Volgens het RUP is het goed gelegen in een zone voor sociale woningbouw.

Het perceel is tevens gelegen binnen een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling ‘Vlierbeekveld’ van 24 december 2008, binnen de zone 8: zone voor gestapelde woningbouw. Deze verkaveling werd gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van

de stad Leuven van 19 maart 2010. De wijziging betreft de herschikking van de stroken voor parkeren en een verkleining van de footprint van de gebouwen in de zone 8, zodat de afstand van de stroken voor parkeren en van de gebouwen in de zone 8 t.o.v. de bestaande woningen in de [REDACTED] wordt vergroot.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant brengt op 23 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verleent op 29 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### *2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek*

*De bouwplaats is volgens het Gewestelijk Ruimtelijke Uitvoeringsplan “GGR-K10I – Kerkhof en omgeving deel 1”, vastgesteld bij Besluit van de Bestendige Deputatie/Besluit van de Vlaamse Regering van 25-08-2005, gelegen in de zone voor sociale woningbouw. Het perceel bevindt zich eveneens binnen de grenzen van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling “KES 573/1” van 25-03-2010. Er werd recent een verkavelingswijziging goedgekeurd op 19-03-2010 (ref. KES 573/2) voor de herverdeling van de loten. Het perceel bevindt zich eveneens binnen het beschermd landschap “[REDACTED]”, tevens Waterwinningsgebied.*

*Het project omvat het bouwen van 29 nieuwe sociale woningen in de verkaveling “[REDACTED]”, langs de westzijde van het terrein. De woningen worden verdeeld over twee bouwblokken: 11 woningen in gebouw A, 18 woningen in gebouw B. De constructies worden ingeplant op de loten 1 en 2 van zone 8, conform het verkavelingsplan. Het betreft een gebouw met 3 bovengrondse bouwlagen (kroonlijst 8,88m) en een gebouw met vier bovengrondse bouwlagen (kroonlijst 12,43m). Beide volumes worden afgewerkt met een plat dak en tevens ingericht als groendak.*

*Zowel de informele ontmoetingszone, het plein, de rijweg (+ toegangsweg voor brandweer), 29 parkeerplaatsen en fietsenstalling, als de buffer onderaan het terrein maken deel uit van de bouwaanvraag infrastructuur.*

#### *2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening*

*Het ingediende project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling “KES 573/1” (+ verkavelingswijziging “KES 573/2”) en is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het project is in overeenstemming met de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven.*

#### *2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften*

*Volgens de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen*

*buiten de openbare weg moeten in totaal 38 parkeerplaatsen en 29 fietsenstallingen worden voorzien (zie voorwaarden). Er worden op de plannen 29 plaatsen voorgesteld in een aparte zone (tussen nieuw aan te leggen weg en een bufferzone – precieze invulling maakt deel uit van de bouwaanvraag infrastructuur).*

#### *2.d. Beoordeling van de externe adviezen*

*Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door de technische dienst rioleringen in de brief van 08-03-2010 (ref. RO2010/0205)*

*Er werd een gunstig advies verstrekt door het agentschap Ruimte en Erfgoed in de brief van 26-03-2010 (ref. 2010-1067/ba.248/JVO).*

*Gelet op de recent goedgekeurde verkavelingsvergunning “KES 573/1” van 24-12-2008 (+verkavelingswijziging “KES 573/2” van 25-03-2010)- is het advies van de dienst ruimtelijke planning niet vereist.*

#### *2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het ontwerp voldoet aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De voorgestelde inplanting/volumetrie van beide constructies zorgt voor een optimale woonkwaliteitsbeleving van het achtergelegen parkgebied, alsook voor het vrijwaren van de privacy van de woningen in de [REDACTED]. De voorgestelde gevelopbouw/architectuur zorgt voor een strakke maar toch gevarieerde structuur en duidelijk van elkaar gescheiden woonentiteiten. Tussen beide bouwblokken wordt een plein ontwikkeld om deze beide volumes te “binden”. Het geheel integreert zich goed in het straatbeeld.*

#### *2.f. Watertoets*

*(Watertoets: Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door toename van verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende provinciale stedenbouwkundige verordening.)*

*...”*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 31 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juli 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 september 2010 beslist de verwerende partij op 9 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 29 april 2010 houdende aflevering aan de cvba [REDACTED] van een voorwaardelijke vergunning voor het bouwen van 29 sociale woningen haar rechtskracht te laten hernemen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt conform het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

1. Het goed is gelegen binnen het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan “GGR-K10I – Kerkhof en omgeving deel 1” (gedeeltelijke herziening goedgekeurd op 25/08/2005). Volgens het RUP is het goed gelegen in de zone 8: zone voor gestapelde woningbouw. De gewestplanbepalingen voor het woongebied zijn opgeheven bij de vaststelling van het RUP.

Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of sociale verkavelingen volgens art. 17 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening. Bijkomende verplichtingen voor deze zone zijn:

- het openhouden van de beek “De Vlukken” over gans zijn lengte;
- het aansluiten van het voet- en fietspad, komende vanuit de [REDACTED] door de landbouwzone, aan de nieuw aan te leggen wegen in de zone voor sociale woningbouw;
- de openbare weg, waarvan de aanzet is vastgelegd in het uit het plan gesloten gedeelte, dient te worden doorgetrokken tot aan de [REDACTED] en dit over zijn volle breedte van 12 m.;
- in het voor bewoning bestemde deel dient min. 10% te worden aangelegd als openbaar groen en speelterrein, deze groenaanleg moet zoveel mogelijk een geheel vormen en visueel contact met de abdij mogelijk maken;
- er dient bij het bepalen van de kavels maximaal rekening te worden gehouden met passieve zonne-energie en bezonning van de tuinen;
- de maximale bebouwingsdichtheid mag de volgende waarden niet overschrijden:
- voor sociale verkavelingen max. 15 woningen/ha;
- voor sociale woningbouw max. 20 woningen/ha geldt als bebouwingsdichtheid minimaal 20 woningen/hectare en maximaal 30 woningen/hectare.

De zone 8 van het project grenst niet aan de beek, en heeft hier geen invloed op. De aansluiting van de voet- en fietspaden, de verlenging van de weg en de aanleg van het openbaar domein zit vervat in een parallelle aanvraag voor de infrastructuurwerken en kunnen in voorliggende aanvraag niet worden beoordeeld. De bezwaren die de beroeper dienaangaande aanbrengt zijn dan ook binnen het voorliggende dossier niet terzake. De woningdichtheid dient in het geheel van het projectgebied berekend te worden daar ook de voorschriften van toepassing zijn op het gehele gebied. Een concentratie van de woongelegenheden ten voordele van een grote aanpalende gemeenschappelijke openbare ruimte verhoogt de woningdichtheid niet boven het toegelaten en verbetert de woonkwaliteit.

De beroeper betwist dat het visueel contact met de abdij van Vlierbeek voldoende is mogelijk gemaakt. De hoogbouw zou het zicht belemmeren en op sommige plaatsen volledig onmogelijk maken. Een goede lezing van het voorschrift stelt dat de groenaanleg een visueel contact met de abdij dient te bewerkstelligen. Hier is de groenaanleg centraal voorzien, met aan de noordwand van het projectgebied, aansluitend bij de tuinen aan de [REDACTED], laagbouw. Vanuit dit parkgebied zal er dus onmiskenbaar een visuele relatie met de abdij (en dan vooral de toren) blijven bestaan, zoals dat nu reeds het geval is vanaf het bestaande grasland.

De beroeper stelt ook dat er een probleem van bezonning in zijn tuinzone zou ontstaan. In deze dient gesteld dat het gebouw A het dichtst bij zijn tuin is gelegen, op 19,20m vanaf de achterste perceelsgrens, waarbij de hoogte van gebouw 12.43m bedraagt. Dit betekent dat de hoogte van dit gebouw binnen de schaduwhoek van 45° valt, vanaf de perceelsgrens. Daarbij komt dat de woning zich nog met de achtergevel op ca. 30 meter

vanaf de achterste perceelsgrens bevindt, en de totale afstand tussen de twee gebouwen op ca. 50m zou komen. Dit maakt dat pas bij een zeer lage winterse ochtendzon, hooguit een klein stukje van de tuin minder bezonning zal krijgen. In die zin kan gesteld worden dat zeker voldaan is aan het 'maximaal rekening houden met de bezonning van de tuinen'. Dit voorschrift houdt niet in dat er géén enkele invloed meer mag zijn, want dan zou het project onuitvoerbaar gemaakt worden. De invloed op de bezonning die hier zal ontstaan valt zeker binnen de normaal te dragen hinder voor het woongebied, en is zelfs lager in te schatten dan bij gangbare invulprojecten.

Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling "KES 573/1" afgeleverd door RWO aan het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2008. De verkavelingswijziging "KES 573/2" voor de herverdeling van de loten werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19 maart 2010. De aanvraag voldoet aan alle voorschriften van deze verkaveling.

2. De beroeper argumenteert dat de vergunning berust op een onwettige verkavelingsvergunning, die aangevochten wordt bij de Raad van State. Bij het verlenen van een vergunning dient echter altijd de planologische context op het moment van de beslissing worden in acht genomen. Er kan niet worden vooruitgelopen op een gewijzigde planningscontext bij een eventuele vernietiging van het RUP en dus de hernaam van de gewestplanbestemming als woongebied. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de regelgeving zoals die geldt op het ogenblik van de beslissing.

De mogelijke onwettigheid van het RUP kan niet binnen een beroepsprocedure voor een individuele vergunning worden aangevochten. Art. 159 GW bepaalt dat hoven en rechtbanken alleen van wettige besluiten mogen toepassing maken. Dit geldt evenwel niet voor de administratieve overheid (Mast, A., Dujardin, J. Van Damme, M. en Vande Lanotte, J. stellen in 'Overzicht van het Belgische Administratief Recht', Druk 1996, Kluwer Rechtswetenschappen, Antwerpen, op p659 het volgende: 'Al is het aan de administratieve overheid niet ontzegd om voor de rechter de toepassing van artikel 159 G.W. in te roepen en zich zelfs op de onwettigheid van haar eigen akten te beroepen, toch is de wettigheidstoetsing door artikel 159 G.W. aan haar zelf ontzegd, zodat het haar niet is toegestaan bij het nemen van individuele beslissingen geen rekening te houden met een door haar voorheen uitgevaardigd reglement omdat zij dit onwettig acht. (...)')

Elk orgaan van het bestuur dat niet als rechtsprekend college optreedt is ertoe gehouden om de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen toe te passen zolang zij niet zijn opgeheven of vernietigd.

3. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. In voorkomend geval is evenwel geopteerd voor groendaken, waardoor er een vrijstelling van recuperatie geldt. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. 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.

4. De argumentatie tot vergunnen, zoals die door de gemeente werd ontwikkeld kan worden bijgetreden. Gezien de aanvraag gelegen is binnen de omschrijving van een zorgvuldig geconcipeerd RUP met reeds sterk gedetailleerde voorschriften, en de verkaveling hieraan uitvoering geeft, kan gesteld worden dat de invulling volgens de voorschriften onmogelijk kan leiden tot een onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. De invulling van dit RUP kadert volledig binnen de beleidsmatige doelstellingen voor de plaats. Deze invullingen maakten binnen het planningsproces reeds veelvuldig het voorwerp uit van een ruimtelijke evaluatie.

Het argument van de stad dat de voorgestelde inplanting/volumetrie van beide constructies voor een optimale woonkwaliteit zorgt, alsook voor het vrijwaren van de privacy van de woningen in de ■■■■■, kan worden bijgetreden. Ook kan bijgetreden worden dat de architectuur met de voorgestelde gevelopbouw zorgt voor een strakke, maar toch gevarieerde structuur en duidelijk van elkaar gescheiden woonentiteiten. De verbinding tussen beide volumes met een tussenliggend plein zal het geheel goed integreren op de plaats.

5. De beroeper argumenteert verder nog dat er een schending van zijn privacy zal plaatsvinden door het inzicht dat zal ontstaan vanuit de woonblokken (vooral dan blok A, in het geval van deze buur). Hier dient echter gesteld dat de afstand die voorgesteld vanaf de perceelsgrens een tienvoud bedraagt dan strikt genomen door het burgerlijk wetboek wordt opgelegd, en ook ruimschoots de gangbare afstand overschrijdt die gangbaar wordt opgelegd voor bebouwing in tweede orde. Vanzelfsprekend zijn inzichten vanop grote afstand voor een stuk onvermijdelijk, maar gezien deze afstand behoort dit tot de hinder die als normaal en aanvaardbaar wordt ervaren binnen een woongebied.

6. De beroeper stelt nog voorop dat elke aanvraag dient getoetst aan het art. 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zijnde de beoordelingscriteria, en dat hieruit kan besloten worden dat de appartementsblokken niet passen binnen een wijk met allemaal woningen van maximum twee bouwlagen en elke harmonie hierbij zoek is. Hier dient gestipuleerd dat onder 3° is opgenomen dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, en hierin de aandachtspunten voor toetsing aan de goede ruimtelijke ordening vervat zijn, deze voorschriften geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Hier is voldaan aan de voorschriften van het RUP, zodat een verder uitgewerkte toetsing aan de andere beginselen niet langer relevant is.

Aangaande het verschillend karakter tegenover de omgeving kan gesteld worden dat bij nieuwe kleinschalige invullingen binnen een geordend woongebied steeds verwacht wordt dat de nieuwe bebouwing zich richt op de bestaande ordening. Hier gaat het evenwel om een grootschalige invulling met een volledig nieuwe ordening van een gebied dat veel ruimer is. Het betreft een nieuw stedenbouwkundig geheel, zodat het volstrekt verdedigbaar is dat hieraan ook een eigen karakter wordt gegeven. Dit in overeenstemming met de hedendaagse inzichten aangaande een goede ruimtelijke ordening, en passend binnen de beleidsvisie voor de plaats. Ook deze afweging werd reeds gemaakt bij de opmaak van het RUP.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats, zoals die vervat zijn in het RUP en in de



*verkaveling;*

- *voor aanvragen binnen een RUP, dat afdoende de beginselen van een ruimtelijke beoordeling regelt, geldt dat de voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, waaraan hier voldaan is.*

*...“*

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 aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 16 september 2010 (datum poststempel).

Het beroep tot nietigverklaring werd ingediend met een aangetekende brief van 13 oktober 2010, en is bijgevolg tijdig ingesteld.

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

De verzoekende partij stelt dat dat zij eigenaar en bewoner is van een perceel grenzend aan het bouwterrein. Zij beroept zich op de volgende nadelen :

- zichthinder, in de verstoring van het uitzicht op de abdij van Vlierbeek,
- verlies aan zonlicht,
- aantasting van de privacy door inkijk in de woning,
- verkeers-, geluids- en geurhinder door de voorziene parkeerplaatsen tussen de appartementsblokken en de eigendom van verzoekende partij,
- waardevermindering van de woning.

De verzoekende partij maakt afdoende aannemelijk dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden, zodat zij beschikt over het rechtens vereiste belang bij haar vordering.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden vergunning steunt op een verkavelingsvergunning van 24 december 2008 die onwettig is en die werd aangevochten voor de Raad van State.

De verzoekende partij licht het middel als volgt toe:

*“ ...*

*Eerst en vooral dient gesteld te worden dat de verkavelingsvergunning afgegeven door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar met referentienummer 162v841, gedateerd*

op 24.12.2008 met betrekking tot een goed gelegen te [REDACTED], onbekend en met kadastrale omschrijving [REDACTED] op aanvraag van de Stad Leuven onwettig is, zoals blijkt uit het verzoekschrift tot nietigverklaring dat ingediend werd bij de Raad van State.

*Dit verzoekschrift tot nietigverklaring beroept zich onder andere op volgende middelen:*

**Eerste middel :** Schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, het zorgvuldigheidsbeginsel;

**Tweede middel:** Schending van artikel 113§2 juncto artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

**Derde middel :** schending van artikel 2 van het Ministerieel Besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen;

**Vierde middel:** schending van artikel 22 van het BPA “Kerkhof en omgeving” M.B. 23.12.1993, gedeeltelijk herzien bij MB van 25/8/2005, juncto schending van het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad dd.24/2/2006, nr.155.603;

**Vijfde middel:** Schending van artikel 1.6 van het BPA “Kerkhof en omgeving” M.B. 23.12.1993;

**Zesde middel:** Schending van het recht art. 2, art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, juncto de beginselen van behoorlijk bestuur met name het motiveringsbeginsel;

*Het bestreden Besluit baseert zich echter op de verkavelingsvergunning KES 573/1 en het RUP GGR-K10I – Kerkhof en omgeving deel 1”.*

*Dit blijkt uit : “Het goed maakt deel uit van de behoorlijke vergunde en niet vervallen verkaveling “KES 573/1 ”[...] De aanvraag voldoet aan alle voorschriften van deze verkaveling.” (p.5)*

*“De beroeper argumenteert dat de vergunning berust op een onwettige verkavelingsvergunning, die aangevraagd wordt bij de Raad van State. Bij het verlenen van een vergunning dient echter altijd de planologische context op het moment van de beslissing worden in acht genomen. Er kan niet worden vooruitgelopen op een gewijzigde planningscontext bij een eventuele vernietiging van het RUP en dus de hername van de gewestplanbestemming als woongebied. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de regelgeving zoals die geldt op het ogenblik van de beslissing. (p.5)*

*Nochtans hadden verzoekende partijen in hun beroepschrift uitdrukkelijk gesteld dat de verkavelingsvergunning onwettig is en aldus geen geldige rechtsgrond is, kan zijn voor het verlenen van de vergunning.*

*Voor de goede wenst verzoeker op te merken dat de bepalingen van het “BPA Kerkhof en Omgeving deel 1”, goedgekeurd bij KB. Van 23.12.1993, gedeeltelijke herzien deel 2 bij MB. van 28.05.2003 thans zijn overgenomen in het “RUP K10I – Kerkhof en omgeving deel 1”.*

*Het bestreden Besluit diende aldus de wettigheid van de verkavelingsvergunning te toetsen.*

*Het bestreden Besluit deed dit niet.*

*De Raad van State oordeelde reeds dat wanneer een verkavelingsvergunning onwettig werd bevonden, daarmee ook de geldingskracht van vergunningen die hierop zijn gebaseerd, is aangetast en aldus deze vergunningen eveneens onwettig zijn.*

*Hieronder brengt verzoeker aldus noodzakelijkerwijze onder het eerste middel de volledige uiteenzetting der middelen die hij ook heeft aangevoerd voor de Raad van State tegen de verkavelingsvergunning.*

*Verzoeker vraagt uw Raad deze middelen eveneens te onderzoeken en de onwettigheid van de verkavelingsvergunning vast te stellen.*

*Zodra de verkavelingsvergunning onwettig is, is ook het bestreden Besluit onwettig.*

*Daarna volgt het "Tweede middel" dat verzoeker aanvoert ten aanzien van het bestreden Besluit.*

*Hieronder volgt de uiteenzetting der middelen mbt de onwettigheid van de verkavelingsvergunning "KES 573".*

**Eerste middel : Schending van het beginsel van behoorlijk bestuur, het zorgvuldigheidsbeginsel;**

*Aangezien het bestreden besluit op geen enkele manier vermeldt op welke datum het besluit is genomen, terwijl nochtans van de overheid kan worden verwacht worden als zijnde een behoorlijk bestuur dat zij haar besluiten dateert;*

*Dat in casu op geen enkele bladzijde de datum van het Besluit wordt vermeld;*

*Dat bovendien op p.3 een eventuele datum volledig open wordt gelaten;*

*Dat de datum van een Besluit vanzelfsprekend belangrijk is, gezien er aan een Besluit een aantal rechtsgevolgen verbonden zijn, zoals het lopen van de vervaltermijn, enzovoort;*

*Dat er tevens een vergunningenregister dient bijgehouden te worden zodat ook daar een datum dient vermeld te worden;*

*Dat een Besluit zonder datum essentieel behept is met een gebrek;*

*Dat de burger van de overheid mag verwachten dat deze zorgvuldig haar besluiten opmaakt en ook zorgvuldig de datum van het Besluit vermeldt;*

*Dat het niet vermelden van de datum op het Besluit een daad van onzorgvuldigheid inhoudt die het besluit onwettig maakt;*

**Tweede middel: Schending van artikel 113§2 juncto artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening**

**Artikel 113** van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voorziet in §1 een aantal termijnen waarbinnen de overheid zijn Besluit dient te nemen.

§2 van dit artikel voorziet dat indien niet binnen die voorziene termijn de beslissing is verzonden, dit gelijkgesteld word met een stilzwijgende weigering.

**Artikel 127** voorziet bepalingen in het geval de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is.

Hierin wordt uitdrukkelijk gesteld dat de beslissing genomen dient te worden binnen 90 dagen na ontvangst.

Volgens het bestreden Besluit werd de aanvraag ontvangen op datum van 7.6.2007.

Het bestreden Besluit vermeldt géén datum van Besluit...

Wel vermeldt het Besluit dat de gemeenteraad van Leuven op 26/11/2007 het stratentracé heeft goedgekeurd.

Op die manier staat vast dat op 26/11/2007 de verkavelingsaanvraag reeds stilzwijgend geweigerd was conform artikel 113,§2.

De toekenning van de vergunning is dan ook in strijd met artikel 113§2, juncto artikel 127.

**Derde middel : schending van artikel 2 van het Ministerieel Besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen**

Artikel 2 van bovenvermeld Besluit voorziet inderdaad dat wanneer de verkaveling de aanleg van nieuwe verkeerswegen voorziet, ook het tracé van de wegen, de rooilijnen, de breedte van de rijbanen enz dient te worden aangegeven.

Echter de gemeenteraad van Leuven zal dit pas goedkeuren op 26/11/2007...

Blijkbaar was de aanvrager, de stad Leuven dit uit het oog verloren.

Deasalniettemin werd de aanvraag verstuurd en ontvangen op 7.6.2007.

De vergunningverlener vermeldt niet dat de aanvraag onvolledig zou zijn, integendeel hij verzoekt het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium om advies, hetgeen wordt verleend op 12/9/2007.

Er kan alleen maar zinvol geredeneerd worden dat de vergunningverlener de aanvraag als volledig beschouwde, gezien hij anders het dossier niet voor advies zou overgemaakt hebben.

Nadien is echter het stratentracé goedgekeurd...

Er kan dan ook alleen maar beslist worden tot de schending van artikel 2 van het hoger vermelde Besluit

**Vierde middel: schending van artikel 22 van het BPA "Kerkhof en omgeving" M.B. 23.12.1993, gedeeltelijk herzien bij MB van 25/8/2005, juncto schending van het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad dd.24/2/2006, nr.155.603 (stuk 3)**

**Toelichting**

Artikel 22 van het BPA "Kerkhof en omgeving" bepaalt het volgende:

*"22. Zone voor sociale woningbouw*

*Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of sociale verkavelingen volgens artikel 17 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.*

*Bijkomende verplichtingen voor deze zone zijn:*

*(...)*

*- in het voor bewoning bestemde deel dient. min. 10% te worden aangelegd als openbaar groen en speelterrein, deze groenaanleg moet zoveel mogelijk een geheel vormen en visueel contact met de abdij mogelijk maken.*

*- er dient bij het bepalen van de kavels maximaal rekening te worden gehouden met passieve zonneënergie en bezonning tuinen."*

*Met als laatste puntje:*

*"de max. bebouwingsdichtheid mag de volgende waarden niet overschrijden:*

- voor sociale verkavelingen max. 15 woningen/ha*
- " " woningbouw " 20 " "*

*Dit werd bij MB 25/8/2005 herzien en de bebouwingsdichtheid werd vervolgens bepaald op*

*" minimaal 20 woningen/hectare en maximaal 30 woningen/hectare."*

**eerste onderdeel**

*Aangezien het bestreden Besluit stelt*

*"In de zone voor sociale woningbouw is tevens een bebouwingsdichtheid van minimaal 20 woningen per hectare en maximaal 30 woningen per hectare voorzien;*

*Het verkavelingsontwerp voorziet in de totaliteit 151 woningen; volgens de voorziene bebouwingsdichtheid bedraagt het aantal woonentiteiten minimaal 120 en maximaal 151"*

*Overwegende dat de Raad van State in zijn arrest van 24 februari 2006 het volgende stelde:*

*" Overwegende dat de verzoeker een tweede middel aanvoert, afgeleid uit de schending van artikel 22 van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993; dat in het eerste onderdeel wordt aangevoerd dat de stedenbouwkundige vergunning is toegekend voor een gebouwencomplex van 46 woningen en ondergrondse garages, dat het BPA zeer duidelijk is en 15 tot maximaal 20 woningen per hectare voorziet, dat er aldus een manifeste schending is van het BPA en meer bepaald van artikel 22; dat in het tweede onderdeel wordt aangevoerd dat het BPA bepaalt dat maximaal rekening dient gehouden te worden met bezonning van de tuinen (en passieve zonneënergie), dat dit met het bestreden besluit absoluut niet het geval is, dat het gebouwencomplex van vier*

*bouwwolumes veel bezonning zal wegnemen bij de verzoeker, zowel in de tuin als in de woning, dat het anders kan als er gebouwd wordt met de in het BPA voorziene twee bouwlagen, dat bovendien het door het BPA vereiste 'visueel contact met de abdij' ernstig bemoeilijkt zal worden en op sommige plaatsen door dit grootse bouwcomplex volledig onmogelijk zal worden;*

*Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat er geen betwisting over bestaat dat het bouwterrein volgens het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993, is gelegen in een "zone voor sociale woningbouw"; dat artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt wat volgt:*

**"ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW**

*Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of sociale verkavelingen volgens art. 17 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening. Bijkomende verplichtingen voor deze zone zijn : (...)*

- de max. bebouwingsdichtheid mag de volgende waarden niet overschrijden :*
  - voor sociale verkavelingen max. 15 woningen/ha;*
  - voor sociale woningbouw max 20 woningen/ha";*

*Overwegende dat luidens voormeld stedenbouwkundig voorschrift de 'maximale bebouwingsdichtheid' 20 woningen per hectare niet mag overschrijden; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het bouwterrein een oppervlakte heeft van circa 1 ha; dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor een "gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages"; dat de maximale bebouwingsdichtheid van 20 woningen per hectare aldus met méér dan het dubbele wordt overschreden; dat de argumentatie van de verweerder en de tussenkomenende partij, als zou de bebouwingsdichtheid niet per hectare als zodanig dienen te worden berekend, maar rekening houdend met de oppervlakte van het ganse gebied bestemd tot zone voor sociale woningbouw, geen steun vindt in het stedenbouwkundig voorschrift, waarin duidelijk wordt gesteld dat voor sociale woningbouw de bebouwingsdichtheid 20 woningen per hectare niet mag overschrijden; dat artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving" is geschonden; dat het eerste onderdeel gegrond is;"*

*Dat er nu een verkaveling is voor 151 woningen (zie toelichtingsnota p.1 en vergunning p.3) en opnieuw dezelfde redeneringsfout gebeurt door de vergunningverlener;*

*Dat niet zomaar kan gesteld worden zoals de Raad van State reeds aangaf, dat het hele terrein van bijna 6 ha wordt bekeken als één geheel, maar dat moet nagegaan worden dat er niet per hectare een bebouwingsdichtheid is die groter is dan de voorziene;*

*Dat in casu er twee appartementsblokken voorzien zijn, genaamd Zone 8 "gestapelde woningbouw".(zie stuk 12-plan)*

*Er worden twee volumes voorzien van resp 3 en 4 bouwlagen.*

*Dat het vroegere BPA voorzag dat er 15 tot maximaal 20 woningen per hectare mogelijk waren;*

*Dat tengevolge van een wijziging hiervan de dichtheid is opgetrokken tot 30 woningen per hectare. Dat dit hierbij ook overschreven wordt;*

*Dat de redenering die toegepast wordt in het bestreden besluit door namelijk te verwijzen naar de totaliteit van het aantal woningen strijdt met wat de Raad van State reeds in haar vernietigingsarrest met werking **erga omnes** heeft gesteld, namelijk dat de bebouwingsdichtheid wel degelijk per hectare moet worden bekeken en niet kan rekening worden gehouden met de oppervlakte van het ganse gebied.*

*Dat een eerste berekening al het volgende aangeeft: er worden 151 woningen voorzien op een geheel dat volgens de aanvrager minder dan 6 ha (precieze cijfers zijn niet opgegeven door de aanvrager – zodat verzoekers hierbij geen enkele nadelige erkenning doen) zou beslaan. Meer nog het Besluit zelf stelt vast (p.3 bovenaan), dat op basis van de voorziene oppervlakte er maximaal 151 woningen mogen komen.*

*Met andere woorden men heeft de maximumcapaciteit gebruikt. Dit betekent dat als de verkavelaar werkelijk het optimale economische nut wil halen, nl 151 woningen, om zich te conformeren aan de voorschriften, hij ook de grond correct moet indelen.*

*Wie het plan bekijkt, ziet meteen een bepaalde open plek, die niet bebouwd wordt, zodat er onmiskenbaar elders een hogere dan toegelaten bebouwingsdichtheid moet zijn;*

*Voor wie het plan bekijkt vanuit de richting van verzoekende partijen ziet, dat er meteen grenzend aan de percelen van verzoekers, een zone 8 voorzien is met maar liefst 28 woningen in 'gestapelde' vorm, dit wil zeggen appartementen, met onmiddellijk daarbij aansluitend zone 5 met 12 koopwoningen, zone 6 met 8 koopwoningen, zone 1 met 22 koopwoningen;*

*Het is duidelijk dat de twee appartementsblokken met bv lot 4 t/m 6 van zone 1 al meer dan 30 woningen per hectare vormen;*

*Hetzelfde kan berekend worden met de twee appartementsblokken en lot 1-3 van zone 6, of lot 1-3 van zone 5;*

*Ook als zou geredeneerd moeten worden dat enkel per zone moet gerekend worden, dan nog is het duidelijk : de appartementsblokken van zone 8 tellen reeds 28 wooneenheden op een oppervlakte die veel kleiner is dan 28/30<sup>e</sup> van één ha.*

*Het spreekt voor zich dat vooral de appartementsblokken belangrijke oorzaak zijn van de te hoge bebouwingsdichtheid, gezien zij 3 en 4 bouwvolumes omvatten.*

#### tweede onderdeel

*Dat het BPA voorziet dat maximaal rekening dient te worden gehouden met bezonning van de tuinen (en passieve zonneënergie);*

*Dat dit met het bestreden Besluit absoluut niet het geval is;*

*Het gebouwencomplex met 3 en 4 bouwvolumes (+ sokkel) zal bezonning wegnemen bij verzoekers zowel in de tuinen als in de woningen (zie supra "Belang- moeilijk te herstellen ernstig nadeel"); het kan alleszins anders als er gebouwd wordt met 2 bouwlagen;*

*De tekst voorziet juist dat bij het bepalen van de kavels MAXIMAAL rekening moet worden gehouden, doch appartementsblokken doen juist het omgekeerde, gezien zij steeds bezonning wegnemen bij anderen, in woningen en in tuinen...*

Bovendien zal het door het BPA vereiste “visueel kontakt met de abdij” ernstig bemoeilijkt en op sommige plaatsen volledig onmogelijk worden door de appartementenblokken;

Tevens is in het richtinggevend gedeelte van het plan met betrekking tot deze zone voorzien (p.69) : ‘Het zicht op de Abdij van Vlierbeek moet worden gevrijwaard.’ En op p.52 is te lezen: ‘In de verkaveling [REDACTED] moet de ontwikkeling ruimte laten voor referentiepunten op niveau van de wijk’ De abdij is een duidelijk referentiepunt voor de wijk. De hogere bebouwing doet het zicht op de abdij evenals zijn functie als referentiepunt teniet.

**Vijfde middel: Schending van artikel 1.6 van het BPA “Kerkhof en omgeving” M.B. 23.12.1993**

**Toelichting**

Artikel 1.6. van het BPA “Kerkhof en omgeving” bepaalt het volgende:

**“1.6. Volume der gebouwen**

De hoogte en de diepte der gebouwen moeten in harmonie zijn met de naastliggende of aanpalende gebouwen. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwhoogten of diepten die de bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

Ter verbetering van lichtinval en bezonning binnen het bouwblok kan in geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging, een geringere bouwhoogte en/of diepte dan de oorspronkelijke of dan deze van gebouwen in de omgeving worden opgelegd.

- De maximum hoogte der gebouwen wordt uitgedrukt in meter, hetzij in max. aantal bouwlagen, hetzij in beider tezamen (zie bijgevoegde tabel)

Wanneer op het plan zelf de max. hoogte of het max. aantal bouwlagen wordt aangeduid dan heeft deze aanduiding op het grafische plan voorrang op de gegevens van de tabel.

- Een dakverdieping wordt niet als bouwlaag beschouwd indien de max. bewoonbare oppervlakte ervan niet meer dan 60 % van de vloeroppervlakte van de dakverdieping bedraagt, en indien deze dakverdieping geen wooneenheid op zichzelf vormt.

- Aan elke bouwlaag, de dakverdieping uitgezonderd wordt een maximum hoogte van 3 m toegekend (uitzonderingen hierop worden aangeduid in de tabel).

- Bij elke constructie dient de minimale verdiephoogte, zoals vastgelegd in het bouwreglement steeds geëerbiedigd te worden.

- De hoogte der gebouwen wordt gemeten vanaf de bovenkant van het voetpad of het: aanpalend grondpeil, tot de gevelbeëindiging. (bovenkant kroonlijst)”

De omliggende gebouwen/woningen zoals deze van verzoekers tellen 2 bouwlagen.

Het BPA kent –terecht- veel waarde toe aan “harmonie” tussen deze gebouwen.

Daarbij wordt uitdrukkelijk verwezen naar “lichtinval en bezonning”

In casu is er “gestapelde woningbouw” voorzien van 3 en 4 bouwlagen, die schril afsteken met de andere woningen, zeker met de reeds bestaande woningen zoals deze van verzoekers.

Artikel 1.6 van het betrokken BPA verwijst naar de tabel voorzien voor bouwlagen alwaar op geen enkele wijze 4 bouwlagen worden toegestaan.



*In ieder geval zal de appartementsblok niet in “harmonie” zijn met de naastliggende woningen.*

**Zesde middel:** *Schending van het recht art. 2, art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, juncto de beginselen van behoorlijk bestuur met name het motiveringsbeginsel.*

**Toelichting:**

**Eerste onderdeel**

*Zoals supra aangegeven dient wanneer de verkaveling de aanleg van nieuwe verkeerswegen voorziet, ook het tracé van de wegen, de rooilijnen, de breedte van de rijbanen enz te worden aangegeven.*

*Op p.3 van het Besluit staat letterlijk :*

*“Dit verkavelingsdossier bevat niet een wegenisdossier”*

*Op p.1 van het Besluit staat te lezen :*

*“De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in zitting van 26/11/2007 het volgende beslist: Het stratentracé van [REDACTED] in [REDACTED] wordt goedgekeurd.”*

*Voor verzoekende partijen is het erg onduidelijk: ofwel is er een aanleg van wegen ofwel niet, maar in het Besluit worden twee totaal tegenstrijdige zaken gemeld.*

*Verzoekers moeten op begrijpelijke wijze uit het Besluit kunnen opmaken wat hen te wachten staat, hetgeen niet het geval is;*

**Tweede onderdeel**

*Het Besluit stelt op p.1 en op p.2 dezelfde zin :*

*Het voorziet de bestemmingen “zone voor sociale woningbouw (artikel 17), zone voor voet-en fietspaden, zone voor openbaar nut en wonen en zone voor openbare wegen”*

*Verzoekende partijen hebben op de website van de stad Leuven dit trachten na te gaan, hebben het betrokken gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan aldaar gevonden (stuk 17 integrale versie), maar kunnen onder het bewuste artikel 17 slechts vinden :*

*“landbouwgebied”*

*Het Besluit is dus onduidelijk voor verzoekende partijen. De motivering is niet afdoende, noch concreet, alleszins niet draagkrachtig geformuleerd;  
Het middel is ernstig en gegrond.*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“  
...  
”  
...

*De deputatie is er terecht vanuit gegaan dat de bestreden verkavelingsvergunning, waarvan verzoeker de onwettigheid aanhaalt, wettig is. Zolang de Raad van State in deze zaak geen uitspraak gedaan heeft, moet de verkavelingsvergunning geacht worden wettig te zijn.*

3.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat het niet aan de verwerende partij toekomt om de wettigheid van de verkavelingsvergunning in kwestie te beoordelen, en dat enkel de Raad van State bevoegd is om zich hierover uit te spreken. Zij stelt dat uit artikel 159 Grondwet blijkt dat enkel de hoven en de rechtbanken van de rechterlijke macht bevoegd zijn om de wettelijkheid van provinciale en gemeentelijke besluiten te beoordelen. De verwerende partij is enkel bevoegd om de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning waartegen bij haar administratief beroep werd ingesteld te beoordelen.

De tweede tussenkomende partij stelt verder dat het evenmin aan de Raad toekomt om de wettigheid van de verkavelingsvergunning te beoordelen, nu de Raad niet behoort tot de hoven en rechtbanken bedoeld in artikel 159 Grondwet. De tussenkomende partij stelt dat de Raad de bevoegdheid van de Raad van State zou miskennen mocht hij wel tot een toetsing van de wettigheid van de verkavelingsvergunning zou overgaan.

De tweede tussenkomende partij stelt dat er, tot een andersluidend arrest van de Raad van State, van uitgegaan dient te worden dat de verkavelingsvergunning niet onwettig is, waarbij zij opmerkt dat het Auditoraat bij de Raad van State in zijn verslag van 15 oktober 2010 heeft geadviseerd om het beroep te verwerpen zodat dat kans dat de verkavelingsvergunning vernietigd wordt, zeer klein is.

Voor de volledigheid herhaalt de tweede tussenkomende partij de weerlegging van de 6 middelen zoals deze werden opgeworpen door de verzoekende partij voor de Raad van State.

Met betrekking tot het eerste middel genomen uit de beweerde schending van artikel 113, § 2 juncto artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO), stelt de tweede tussenkomende partij dat enkel artikel 127 DRO en niet artikel 113, § 2 DRO van toepassing is op aanvragen van publieke rechtspersonen, en dat er in artikel 127 DRO geen sancties bepaald zijn op de overschrijding van de beslissingstermijn.

Met betrekking tot het tweede middel genomen uit de beweerde schending van artikel 2 van het Ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen, stelt de tweede tussenkomende partij dat de genoemde bepaling geenszins vereist dat het wegentracé reeds zou zijn goedgekeurd door de gemeenteraad op het ogenblik van indiening van de verkavelingsaanvraag. De tweede tussenkomende partij stelt dat het zelfs gebruikelijk en normaal is dat een wegentracé pas wordt goedgekeurd door de gemeenteraad wanneer effectief een verkavelingsaanvraag wordt ingediend, en stelt dat dit zelfs uitdrukkelijk zo voorzien is in artikel 133 DRO. Bovendien belet geen enkele wettelijke bepaling volgens de tweede tussenkomende partij dat het dossier nog vervolledigd wordt na indiening.

Met betrekking tot het derde middel genomen uit de beweerde schending van artikel 22 van het BPA “Kerkhof en omgeving” van 23 december 1993 gedeeltelijk herzien bij M.B. van 25 augustus 2005 juncto de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State van 24 februari 2006 met nummer 155.603, stelt de tweede tussenkomende partij vooreerst dat de

vergunning die met voornoemd arrest werd vernietigd betrekking heeft op een aanvraag van een bouwvergunning voor een gebouwencomplex van 46 woningen (en dus een totaal verschillend bouwproject betreft) op een perceel dat niet gelegen is in het gebied waarop de bestreden verkavelingsvergunning. Het gebied waarop de bestreden beslissing van toepassing is, heeft een oppervlakte van 6,0354 ha en volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “Kerkhof en omgeving” zoals gedeeltelijk herzien door het RUP “Kerkhof en omgeving” is een minimale bebouwingsdichtheid van 20 wo/ha en een maximale bebouwingsdichtheid van 30 wo/ha toegelaten. Bijgevolg is een minimale bebouwingsdichtheid van 12 woningen ( $6,0354 \text{ ha} \times 20 = 120,7$ ) en een maximale bebouwingsdichtheid van 181 woningen ( $6,0354 \times 30 = 181$ ) toegelaten. De verkavelingsaanvraag voorziet in maximaal 151 woningen zodat de bebouwingsdichtheid niet wordt overschreden volgens de tweede tussenkomende partij.

De stedenbouwkundige vergunning die aanleiding gaf tot voornoemd arrest had betrekking op een terrein van minder dan 1 ha groot waarop 46 woongelegenheden werden voorzien, waarbij de vergunningverlenende overheid er van uitging dat de bebouwingsdichtheid niet diende beoordeeld te worden volgens het terrein van de bouwaanvraag maar wel rekening houdende met de bebouwing in gans de zone voor sociale woningbouw uit het BPA. In casu wordt in de bestreden beslissing enkel uitgegaan van het gebied waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft en worden dus geen percelen in de berekening betrokken die niet in dit gebied liggen. De tweede tussenkomende partij stelt dat de stelling van de verzoekende partij, die er op neerkomt dat de vergunningverlenende overheid het verkavelingsplan op alle mogelijke wijzen in delen van 1 ha had moeten splitsen en dan telkens had moeten nagaan of er in elk van deze delen niet meer dan 30 woongelegenheden voorkomen, ronduit absurd en onmogelijk toepasbaar is in de praktijk. De tweede tussenkomende partij betwist ten slotte de stelling dat het absolute maximum van bebouwingsdichtheid werd benut, voor zover dit al relevant zou zijn aangezien niets verhindert dat de maximale dichtheid wordt benut, aangezien er in dat geval 181 woningen zouden worden voorzien ( $6,0354 \text{ ha} \times 30$  woningen).

De tweede tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het tweede onderdeel van dit middel waarin wordt gesteld dat de bestreden beslissing geen of onvoldoende rekening houdt met de voorschriften van artikel 22 van het RUP “Kerkhof en omgeving” die betrekking hebben op de bezonning van de tuinen en het visueel contact met de abdij van Vlierbeek, aangezien de bezonning van het perceel van de verzoekende partij noch het zicht van haar perceel naar de abdij van Vlierbeek negatief wordt beïnvloed. De tweede tussenkomende partij stelt dat de appartementen achter het perceel van verzoekende partij en dus noordoostelijk van haar perceel gelegen zijn, terwijl de abdij van Vlierbeek ten noordwesten van haar perceel is gelegen, en het appartementsblok van op het perceel van verzoekende partij dus niet het gezichtsveld van de abdij van Vlierbeek is gelegen. Bovendien zijn er volgens de tweede tussenkomende partij in het gezichtsveld van op het perceel van verzoekende partij naar de abdij reeds talrijke woningen gebouwd langs de ■■■■. De bestreden beslissing creëert dan ook geen bijkomende belemmering van het zicht naar de abdij van Vlierbeek, zodat het onderdeel van het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang en minstens ongegrond is. Verder stelt de tweede tussenkomende partij dat het appartementsblok gelet op de inplanting en relatief beperkte afmetingen geen invloed zal hebben op de bezonning van het perceel van verzoekende partij, zodat zij geen belang heeft bij dit middelonderdeel dat minstens ongegrond is.

Met betrekking tot het vierde middel genomen uit de beweerde schending van artikel 1.6 van het BPA “Kerkhof en omgeving”, stelt de tweede tussenkomende partij dat de appartementsblokken met 3 en 4 bouwlagen gelegen zijn in zone voor sociale woningbouw zodat het betreffende BPA geen expliciete voorschriften bevat voor het aantal toegestane bouwlagen. De tweede tussenkomende partij stelt verder aan de hand van een fotodossier dat er in de directe omgeving vele gebouwen kunnen worden aangetroffen met 3 bouwlagen en een zadeldak of met 4

bouwlagen en een vergelijkbare hoogte, zodat de voorziene bebouwing wel degelijk in harmonie is met de directe omgeving. De tweede tussenkomende partij stelt daarbij ten slotte dat de eigen woning van verzoekende partij uiteraard niet als enige maatstaf voor de ganse omgeving kan worden gebruikt.

Met betrekking tot het vijfde middel genomen uit de beweerde schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, stelt de tweede tussenkomende partij dat de motivering van het bestreden besluit correct en duidelijk is, aangezien hieruit duidelijk blijkt dat de verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen omvat, waarbij de eigenlijke aanleg van de nieuwe wegenis zal worden aangevraagd als een aparte stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Tenslotte herneemt de tweede tussenkomende partij haar verweer tegen het zesde middel zoals door de verzoekende partij aangevoerd voor de Raad van State tegen de verkavelingsvergunning, maar dat door de verzoekende partij niet uitdrukkelijk wordt hernomen in onderhavig beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij integraal naar de uiteenzetting van het middel in het inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de bestreden beslissing gesteund is op een onwettige verkavelingsvergunning en dat de verwerende partij de vermeende onwettige verkavelingsvergunning buiten toepassing diende te laten.

Zij voert ter adstructie van de onwettigheid de middelen aan die zij ook voor de Raad van State heeft aangevoerd tegen de verkavelingsvergunning, en vraagt de Raad om deze “middelen” eveneens te onderzoeken.

Bij wijze van voorafgaande opmerking stelt de Raad vast dat de in het eerste middel hernomen “middelen” niet volledig overeenstemmen met de middelen zoals aangevoerd voor de Raad van State tegen de verkavelingsvergunning, en zoals ook besproken door de tweede tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting. Met name het zesde middel uit het beroep bij de Raad van State tegen de verkavelingsvergunning wordt niet uitdrukkelijk hernomen, en de verzoekende partij voert bijkomend als eerste “middel” aan dat de verkavelingsvergunning niet zou vermelden op welke datum deze beslissing werd genomen. Zoals verder zal blijken, beperkt de Raad zijn onderzoek dan ook enkel tot die “middelen” tegen de verleende verkavelingsvergunning die onder de noemer van het eerste middel van onderhavig verzoekschrift uitdrukkelijk worden ingeroepen.

Met de tweede tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat het in principe niet aan de verwerende partij toekomt om de verleende verkavelingsvergunning te toetsen op de wettigheid ervan. De exceptie van onwettigheid van artikel 159 Grondwet geldt enkel voor met rechtspraak belaste organen, en niet voor organen van actief bestuur zoals een vergunningverlenende overheid. Uitzondering op dit principe betreft de hypothese dat een beslissing dermate grof onrechtmatig is, dat zij moet worden beschouwd als een “onbestaande rechtshandeling”, hetgeen in casu niet wordt aangevoerd laat staan aannemelijk gemaakt door de verzoekende partij. In

zoverre het middel er van uitgaat dat de verwerende partij zelf de wettigheid van de verkavelingsvergunning diende te onderzoeken, kan het middel niet worden aanvaard.

De stelling van de tweede tussenkomende partij dat het evenmin aan de Raad toekomt om de wettigheid van de verkavelingsvergunning te beoordelen, nu deze anders de bevoegdheid van de Raad van State zou miskennen, kan evenwel niet worden bijgetreden.

Het komt aan de Raad als met rechtspraak belast orgaan toe om reglementaire besluiten te toetsen op de wettigheid en desgevallend op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing te laten wegens onwettigheid.

In artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO wordt het volgende bepaald:

*“§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.”*

Uit voornoemde decretale bepaling volgt dat een verkavelingsvergunning, hoewel zij ten aanzien van de begunstigde een individuele akte is die hem toelaat zijn terrein te verdelen, tegelijkertijd zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte is die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij gebreke van een annulatieberoep, definitief in de mate dat ze een individuele toelating verleent om een terrein te verdelen, kan toch de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is. Het wettigheidstoezicht kan dan betrekking hebben zowel op de interne als de externe wettigheid van de verkavelingsvergunning.

In de mate dat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften vaststelt, wordt thans dus aangenomen dat de regelmatigheid ervan ook na het verstrijken van de beroepstermijn ter discussie kan worden gesteld via de exceptie van onwettigheid.

Dezelfde conclusie dringt zich op ingeval zoals in casu een verkavelingsvergunning definitief is geworden nadat een beroep bij de Raad van State werd verworpen.

De Raad stelt vast dat de Raad van State bij arrest nr. 211.647 van 1 maart 2011 het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partij tegen de verkavelingsvergunning van 24 december 2008 (waarop de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning is gesteund) heeft verworpen en daarbij heeft geoordeeld dat geen van de aangevoerde middelen gegrond zijn.

Aangenomen wordt dat een verwerpingsarrest van de Raad van State slechts een beperkt gezag van gewijsde (*inter partes*) heeft. De gewone rechter of een andere bestuursrechter zoals de Raad is niet gehouden door het gezag van gewijsde van een verwerpingsarrest van de Raad van State.

Het komt dan ook aan de Raad toe om, in het kader van onderhavig beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning, de door de verzoekende partij bij wege van exceptie tegen de verleende verkavelingsvergunning aangevoerde “middelen” tot nietigverklaring te onderzoeken.

2.

In een “eerste middel”, dat door de verzoekende partij *niet* werd ingeroepen voor de Raad van State, voert de verzoekende partij aan dat de voor de Raad van State bestreden verkavelingsvergunning niet zou vermelden op welke datum het besluit is genomen, hetgeen een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel zou uitmaken.

Het middel mist feitelijke grondslag en kan niet worden aangenomen. De door de verzoekende partij voor de Raad van State aangevochten verkavelingsvergunning vermeldt duidelijk de datum waarop de beslissing is genomen, met name 24 december 2008, en wordt als zodanig ook aangeduid door de verzoekende partij in de procedure bij de Raad van State tegen de verkavelingsvergunning.

3.

In een “tweede middel”, dat overeenstemt met het eerste middel uit het beroep tot nietigverklaring van verzoekende partij tegen de verkavelingsvergunning van 24 december 2008, voert de verzoekende partij aan dat de beslissing over de verkavelingsaanvraag niet werd genomen binnen de decretaal voorziene termijn van 90 dagen zodat overeenkomstig artikel 113, §2 DRO een stilzwijgende weigering voorligt.

Dit middel faalt in rechte en kan niet worden aangenomen. Met de tweede tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning uitgaat van een publieke rechtspersoon met name de stad Leuven, zodat de bijzondere procedure van het destijds geldende artikel 127 DRO van toepassing is. In artikel 127 DRO werd nergens verwezen naar de procedureregels van artikel 113 DRO; artikel 127 DRO voorzag daarentegen in de mogelijkheid voor de Vlaamse regering om nadere procedureregels vast te stellen inzake de behandeling van de aanvraag. Tevens kan worden opgemerkt dat artikel 127 DRO was opgenomen in een afzonderlijke afdeling 7 “Bijzondere bepalingen betreffende bepaalde aanvragen”, terwijl artikel 113 DRO ressorteerde onder de afdeling 5 “Procedureregels in eerste aanleg”. Om deze redenen moet worden aangenomen dat de in artikel 113, §2 DRO bepaalde sanctie voor het overschrijden van de beslissingstermijn niet kan worden toegepast op aanvragen die werden ingediend door een publiekrechtelijke rechtspersoon en die werden behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure van artikel 127 DRO.

4.

In een “derde middel”, dat overeenkomt met het tweede middel uit het beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State, voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij de aanvraag volledig heeft bevonden terwijl de gemeenteraad op dat ogenblik nog geen beslissing had genomen over de zaak van de wegen.

Met de tweede tussenkomende partij moet evenwel worden aangenomen dat artikel 2 van het M.B. van 6 februari 1971 geenszins vereist dat het wegenistracé dat op de ingediende plannen wordt aangegeven reeds zou moeten goedgekeurd zijn door de gemeenteraad op het ogenblik van indiening van de aanvraag. Voornoemd artikel vereist enkel dat de aanvraag het tracé van de in de verkaveling begrepen wegen, de rooilijnen, de breedte van de rijbanen en fietspaden, de dwarsprofielen, de openbare nutsvoorzieningen, ... dient te bevatten. Zoals door de tweede tussenkomende partij wordt opgemerkt, en ook door de Raad van State werd vastgesteld in arrest nr. 211.647 van 1 maart 2011, en niet concreet wordt tegengesproken door de verzoekende partij, zijn deze gegevens opgenomen in het aanvraagdossier.

Uit artikel 133 DRO volgt daarentegen dat een besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen slechts voorhanden dient te zijn uiterlijk de dag voordat over de vergunningsaanvraag wordt beslist. Uit artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken blijkt overigens dat de gemeenteraad bij het goedkeuren van de wegen binnen een verkaveling kennis moet nemen van de bezwaren en opmerkingen die gedurende het openbaar onderzoek werden uitgebracht, hetgeen uiteraard inhoudt dat er op dat ogenblik reeds een aanvraag is ingediend. De stelling van verzoekende partij dat er op het ogenblik van de indiening van de verkavelingsaanvraag reeds een beslissing van de

gemeenteraad houdende goedkeuring van het tracé van de wegenis diende voor te liggen, faalt bijgevolg in rechte.

5.

In een “vierde middel”, dat overeenkomt met het derde middel in het beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State tegen de verkavelingsvergunning, voert de verzoekende partij aan dat de verkavelingsvergunning werd genomen met schending van artikel 22 van het BPA “Kerkhof en omgeving” zoals gedeeltelijk herzien door het gemeentelijk RUP “K10 I – Kerkhof en omgeving deel 1” goedgekeurd bij M.B. van 25 augustus 2005 en met schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State met nr. 155.603 van 24 februari 2006.

Volgens artikel 22 van het BPA “Kerkhof en omgeving” zoals gedeeltelijk herzien door het bij besluit van 25 augustus 2005 door de Bestendige Deputatie goedgekeurde RUP “K10 I – Kerkhof en omgeving deel 1” geldt als bebouwingsdichtheid in de zone voor sociale woningbouw “minimaal 20 woningen/hectare en maximaal 30 woningen/hectare”.

De verzoekende partij verwijst ter adstructie van het eerste onderdeel van het “middel” naar een eerder arrest van de Raad van State dat werd gevelde naar aanleiding van een ander bouwproject op een andere locatie in de zone voor sociale woningbouw, waaruit zij afleidt dat volgens de Raad van State de maximale bebouwingsdichtheid per hectare moet worden beoordeeld en niet rekening houdend met de volledige oppervlakte van het de zone voor sociale woningbouw in casu ca. 6 ha.

In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat, ongeacht de lezing die aan het arrest nr. 155.603 van 24 februari 2006 van de Raad van State moet worden gegeven, dit arrest gewezen is in het kader van een beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning die is verleend aan een andere tussenkomende partij (Interleuven) voor een ander project dan in casu (bouwen van een gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages), zodat de verzoekende partij de schending van het gezag van gewijsde niet op nuttige wijze kan invoeren.

Daarenboven moet het in artikel 22 van het RUP opgenomen voorschrift inzake de bebouwingsdichtheid zo worden gelezen dat er zich in de betrokken zone gemiddeld maximum 30 woningen per hectare mogen bevinden. De premisse van het middel als zou het terrein van de aanvraag moeten worden opgedeeld in afzonderlijke hectares, en als zou de bebouwingsdichtheid moeten worden berekend per afzonderlijk genomen hectare, is onjuist en berust op een verkeerde lezing van het genoemde arrest van de Raad van State. De verzoekende partij maakt met deze redenering, die gesteund is op een verkeerde berekeningsgrond per afzonderlijk genomen hectare, niet aannemelijk dat de voor de desbetreffende zone voor sociale woningbouw voorgeschreven maximale bebouwingsdichtheid is overschreden door de bestreden verkavelingsvergunning waarin 151 woongelegenheden worden vergund op een terrein met een oppervlakte van ca. 6 ha.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat er schending voorligt van het BPA dat voorziet dat er maximaal rekening dient te worden gehouden met bezonning van de tuinen (en passieve zonne-energie) en het zicht op de Abdij van Vlierbeek moet worden gevrijwaard.

In het desbetreffende artikel 22 RUP waarop de verzoekende partij doelt, wordt het volgende gesteld:

“  
...

- *in het voor bewoning bestemde deel dient min. 10% te worden aangelegd als openbaar -groen en speelterrein, deze groenaanleg moet zoveel mogelijk een geheel vormen en visueel contact met de abdij mogelijk maken.*
- *er dient bij het bepalen van de kavels maximaal rekening te worden gehouden met passieve zonne-energie en bezonning van de tuinen.*

...

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot de loutere bewering dat het gebouwencomplex bezonning zal wegnemen in haar tuin en woning, waarmee zij geenszins aantoonde dat door de afgifte van de verkavelingsvergunning voornoemde bepaling van het RUP werd geschonden. De verzoekende partij blijft in gebreke om het beweerde verlies aan bezonning aan de hand van concrete en precieze gegevens te verduidelijken. De tweede tussenkomende partij brengt op dit punt zeer concrete en in de ogen van de Raad overtuigende gegevens bij waaruit blijkt dat de invloed op de bezonning van het perceel van de verzoekende partij uiterst beperkt zal zijn. In de bestreden verkavelingsvergunning wordt uitdrukkelijk en omstandig stilgestaan bij mogelijk verlies aan bezonning en wordt besloten dat “de verkaveling met bijhorende voorschriften (...) geen schaduwwerking (zal) veroorzaken op de aanpalende percelen die hinderlijk is in een dergelijke omgeving.”

Wat de beweerde belemmering van het visueel contact met de abdij van Vlierbeek betreft, moet in de eerste plaats worden opgemerkt dat de verzoekende partij aan voornoemd voorschrift een draagwijdte geeft die het niet bezit. Artikel 22 van het RUP schrijft enkel voor dat de groenaanleg zo veel mogelijk een geheel moet vormen en “visueel contact met de abdij mogelijk maken”. De verzoekende partij toont daarbij helemaal niet aan dat dit voorschrift met de voeten wordt getreden door de afgifte van de verkavelingsvergunning. In de bestreden beslissing wordt hieromtrent uitdrukkelijk overwogen dat er door de creatie van het centrale park voldaan is aan de minimumnorm inzake de nodige groenaanleg als openbaar groen en speelterrein in de zone voor sociale woningbouw, dat de aanleg van een centraal park duidelijk als één geheel zal fungeren binnen de site en dat “de visuele binding met de abdij (...) tot stand (komt) vanuit dit centraal park door het feit dat de toren van de abdij steeds zal ervaren worden in het zichtbeeld vanuit dit park”. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze zienswijze onjuist of kennelijk onredelijk is.

Volledig ten overvloede merkt de Raad met de tweede tussenkomende partij nog op dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het zicht op de abdij van Vlierbeek van op haar perceel (bijkomend) wordt belemmerd door de verkaveling, nu de appartementen achter het perceel van verzoekende partij en dus noordoostelijk van haar perceel worden ingeplant, terwijl de abdij van Vlierbeek ten noordwesten van het perceel van verzoekende partij is gelegen, en nu er in het gezichtsveld van op het perceel van verzoekende partij naar de abdij van Vlierbeek toe reeds verschillende woningen werden gebouwd langsheen de ■■■.

6.

In een “vijfde middel”, dat overeenkomt met het vierde middel uit het beroep tot nietigverklaring tegen de verkavelingsvergunning, roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.6 van het BPA “Kerkhof en omgeving”. De verzoekende partij stelt in essentie dat de appartementsgebouwen van 3 en 4 bouwlagen niet in harmonie zijn met de andere omliggende gebouwen die, zoals haar woning, slechts twee bouwlagen tellen, terwijl artikel 1.6 veel waarde toekent aan de harmonie tussen gebouwen. De verzoekende partij stelt tevens dat het genoemde artikel 1.6 verwijst naar de bijgevoegde tabel waarin “op geen enkele wijze 4 bouwlagen worden toegestaan”.



De verzoekende partij betwist niet dat het bestreden besluit terecht overweegt dat in artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, dat specifiek betrekking heeft op de zone voor sociale woningbouw, verwezen wordt naar artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, dat bepaalt dat voor zones voor “gegroepeerde bouw van woningen” het plan zich kan beperken tot het aangeven van de bestaande toestand en van de grenzen van het gebied, en dat in artikel 22 van het RUP enkel een aantal “bijkomende verplichtingen” voor deze zone worden opgelegd. De algemene voorschriften van het RUP, waaronder het door verzoekende partij geschonden geachte artikel 1.6, zijn bijgevolg niet van toepassing in de zone voor sociale woningbouw.

Daarenboven kan de woning van de verzoekende partij niet worden beschouwd als “naastliggend” of “aanpalend” in de zin van voormeld stedenbouwkundig voorschrift. De Raad stelt vast dat uit de vergunde plannen en de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat er zich tussen de bouwzone 8 en de dichtst bij gelegen woningen langsheen de [REDACTED] een afstand van ongeveer 40 meter bevindt (43 meter voor wat betreft de woning van verzoekende partij), en dat deze bij verwezenlijking van de verkaveling niet alleen van elkaar zullen worden gescheiden door de tuinen van de woningen, maar ook door de wegenis, de parkeerplaatsen en een groenbuffer waarin het definitieve aanvraagdossier voor de inrichting van de wegenis en de openbare ruimte zal moeten voorzien. In dit licht kan dan ook niet worden volgehouden dat de woning van verzoekende partij ten opzichte van de voorziene appartementsgebouwen in zone 8 van de vergunde verkaveling moet worden beschouwd als “naastliggend” of “aanpalend” in de zin van artikel 1.6 van het RUP.

De Raad merkt daarbij bijkomend op dat de verkavelingsvergunning bij besluit van 19 maart 2009 werd gewijzigd, waarbij de footprint van de gebouwen in de desbetreffende zone 8 aan de zijde van de [REDACTED] werd verkleind, zodat de afstand tussen het gebouw A in zone 8 en de woning van verzoekende partij in werkelijkheid nog groter is (ca. 50 meter).

Tevens stelt de Raad vast dat de tweede tussenkomende partij concrete gegevens bijbrengt, die door de verzoekende partij niet worden weerlegd, in het bijzonder een fotodossier met gebouwen uit de omgeving, waaruit blijkt dat er in de directe omgeving verschillende gebouwen kunnen worden aangetroffen met 3 bouwlagen en een zadeldak of met 4 bouwlagen en een vergelijkbare hoogte, zodat niet kan worden volgehouden dat de voorziene appartementsgebouwen “in schril contrast” staan met de bebouwing in de directe omgeving, die uiteraard niet kan worden beperkt tot de eigen woning van de verzoekende partij.

7.

Ten slotte voert de verzoekende partij in een “zesde middel” de schending aan van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur aan. In een eerste onderdeel, dat overeenkomt met het vijfde middel uit haar verzoekschrift tot nietigverklaring tegen de verkavelingsvergunning, stelt zij dat uit de bestreden beslissing niet duidelijk blijkt of er nu al dan niet voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis in de verkaveling, en dat de opgegeven motivering op dit punt tegenstrijdig is. In een tweede onderdeel stelt zij ten slotte dat het bestreden besluit onduidelijk is gemotiveerd nu wordt verwezen naar artikel 17 dat evenwel geen betrekking heeft op zone voor sociale woningbouw maar op “landbouwgebied”.

In de verkavelingsvergunning van 24 december 2008 wordt op blz. 1 uitdrukkelijk het volgende gesteld:

“ ...

*Het is een verkavelingsaanvraag met de aanleg van nieuwe verkeerswegen waarbij de eigenlijke aanleg van de nieuwe wegenis zal aangevraagd worden als een aparte stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Artikel 133 paragraaf 1 van het decreet van 18 mei 1999 laat toe een verkaveling met de aanleg van nieuwe wegenis al of niet te vergezellen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag tot uitvoering van deze wegenis.*

*...*

De desbetreffende passage op blz. 4 van de verkavelingsvergunning waarin de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overweegt dat het verkavelingsdossier geen “wegenisdossier” bevat, moet dan ook in het licht van voornoemde overweging worden gelezen.

Het is duidelijk dat wordt bedoeld dat de aanvrager geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om overeenkomstig het destijds geldende artikel 133, §1, tweede lid DRO in het verkavelingsaanvraagdossier ook het stedenbouwkundige aanvraagdossier voor de realisatie van de benodigde wegenis te integreren en zodoende de verkavelingsvergunning te laten gelden als stedenbouwkundige vergunning voor die werken. Daarbij merkt de Raad op dat het hier duidelijk gaat om een mogelijkheid maar niet om een verplichting.

De door de verzoekende partij aangehaalde overwegingen uit het bestreden besluit zijn dan ook niet intern tegenstrijdig, en het besluit is niet onduidelijk.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het “zesde middel”, stelt de Raad vast dat het middel feitelijke grondslag mist. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, wordt in het bestreden besluit niet met vermelding van artikel 17 verwezen naar de zone voor sociale woningbouw. In het bestreden besluit wordt voor wat betreft de zone voor sociale woningbouw consequent verwezen naar het toepasselijke voorschrift van artikel 22 van het RUP.

Wel wordt in de bestreden beslissing overwogen dat in artikel 22 van het RUP verwezen naar artikel 17 van de stedenbouwwet van 1962:

*“ ...*

*Voor de zone voor sociale woningbouw (artikel 22) van het RUP wordt verwezen naar artikel 17 van de stedenbouwwet van 1962. Volgens dit artikel 17 is, wanneer het de aanleg van industriegebieden betreft, zo dat het bijzonder plan van aanleg zich kan beperken tot het aangeven van de bestaande toestand en de grenzen van het gebied. Vorenstaande bepaling is eveneens van toepassing op de aanlegplannen van wijken bestemd voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen. Volgens artikel 22 van het RUP worden bijkomend enkele voorschriften bijgevoegd. Hieruit kan besloten worden dat de voormelde algemene voorschriften gevoegd bij het RUP niet van toepassing zijn in de zone voor sociale woningbouw.*

*...”*

De verzoekende partij kan dan ook niet beweren dat het bestreden besluit onduidelijk is gemotiveerd wat betreft de toepasselijke bestemmingsvoorschriften in het bijzonder de verwijzing naar artikel 17.

Uit het voorgaande volgt dat de door de verzoekende partij aangevoerde wettigheidskritiek tegen de verkavelingsvergunning van 24 december 2008 niet gegrond is.

De Raad ziet bijgevolg geen reden om de verkavelingsvergunning van 24 december 2008 buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 Grondwet.

De stelling van verzoekende partij dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning steunt op een onwettige verkavelingsvergunning, en dat deze beslissing hierdoor zelf wordt gevitieerd, kan dan ook niet worden aangenomen.

Ten overvloede merkt de Raad nog op dat de door de verzoekende partij aangevochten verkavelingsvergunning van 24 december 2008 werd gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen 19 maart 2009, en dat de bouwaanvraag hiermee reeds rekening houdt en zich volledig richt naar de gewijzigde voorschriften. Deze wijziging betreft de inrichting van de parkeerplaatsen en de verkleining van de footprint van de gebouwen in de zone 8, zodoende dat de afstand van de parkeerplaatsen en de afstand van gebouw A t.o.v. de woning van verzoekende partij nog groter is in vergelijking met het initieel goedgekeurde verkavelingsplan. Niettegenstaande deze gewijzigde voorschriften de verzoekende partij tot voordeel strekken, nu de aangehouden afstand van de zijdelingse perceelsgrens met het gebouw A groter wordt (22,3 meter i.p.v. 19,2 meter), laat de verzoekende partij volledig na om deze wijziging te betrekken in haar betoog.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en schending van het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij licht het middel als volgt toe:

“ ...

*“Krachtens het zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuur zijn beslissingen op een zorgvuldige wijze voor te bereiden, dient de beslissing te steunen op een correcte feitenvinding. Het bestuur dient zich zo nodig voldoende te informeren, desnoods via advies van deskundigen om met kennis van zaken een beslissing te nemen.” (Arrest Raad van State nr. 186.134 dd. 09.09.2009)*

*Artikel 2 en 3 van de wet van 29/7/1991 en het motiveringsbeginsel vereisen dat in het bestreden Besluit de feitelijke en juridische motieven die deze beslissingen dragen moeten kunnen worden gevonden en dat deze motieven concreet, afdoende en draagkrachtig zijn.*

### Eerste onderdeel

*Het Bestreden Besluit van de Deputatie schendt deze bepalingen, daar waar het onder andere stelt dat:*

*“De beroeper argumenteert dat de vergunning berust op een onwettige verkavelingsvergunning, die aangevochten wordt bij de Raad van State. Bij het verlenen van een vergunning dient echter altijd de planologische context op het moment van de beslissing worden in acht genomen. Er kan niet worden vooruitgelopen op een gewijzigde planningscontext bij een eventuele vernietiging van het RUP en dus de hernaam van de*

*gewestplanbestemming als woongebied. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de regelgeving zoals die geldt op het ogenblik van de beslissing.” (Stuk nr. 23 p.5)*

*Verzoeker wenst in deze op te merken dat hij nooit een RUP heeft aangevochten.*

*Verzoeker heeft een verzoekschrift tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State tot vernietiging van de verkavelingsvergunning niet tot vernietiging van het RUP.*

*Bovenstaande motivering van de Deputatie raakt aldus kant noch wal.*

*Gelet op het feit dat bovenstaande argumentatie zeer duidelijk beeft is met een ernstig motiveringsgebrek kan niet anders dan worden vastgesteld dat de Deputatie haar motiveringsbeginsel schendt.*

#### *Tweede onderdeel*

*Aangezien er, zoals hogervermeld, een verzoekschrift tot nietigverklaring werd ingediend bij de Raad van State waarin de vernietiging van het verkavelingsvergunning wordt gevorderd op basis van bovenvermelde middelen.*

*Aangezien, indien de Raad van State oordeelt dat de verkavelingsvergunning KES 573 inderdaad onwettig is, deze verkavelingsvergunning retroactief en dus ‘ex tunc’ zal worden vernietigd.*

*Aangezien, de verkavelingsvergunning aldus zal worden geacht nooit te hebben bestaan.*

*Aangezien de bestreden stedenbouwkundige vergunning haar rechtsbasis vindt in de verkavelingsvergunning, (zoals blijkt uit het bestreden Besluit) zal de stedenbouwkundige vergunning, bij vernietiging van de verkavelingsvergunning worden geacht nooit in een gebied van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te hebben gelegen.*

*Dat de Deputatie in het Bestreden Besluit haar motiveringsverplichting schendt daar waar ze stelt dat de Deputatie bij de behandeling van het beroepschrift enkel rekening moet houden met de bestaande regelgeving, in casu de verkavelingsvergunning, en geen rekening dient te houden met enig verzoekschrift tot vernietiging van het besluit tot goedkeuring van deze verkavelingsvergunning “KES 573/1” en “KES 573/2.”*

*Dat de Deputatie hiermee wederom voorbijgaat aan het principe dat een vernietigingsarrest van de Raad van State terugwerkt ‘ex tunc’ zodat de vernietigde beslissing wordt geacht nooit te hebben bestaan.*

*Dat dit tot gevolg heeft dat indien de Raad van State het besluit tot goedkeuring van de verkaveling en bijgevolg de verkavelingsvergunning vernietigt, deze verkavelingsvergunning wordt geacht nooit te hebben bestaan, nu niet en ook niet op het ogenblik dat de Deputatie het beroepschrift behandelde.*

*Aldus kan de motivering in het Bestreden Besluit als zou er geen rekening moeten worden gehouden met het ingestelde verzoekschrift bij de Raad van State tot vernietiging van de verkavelingsvergunning nu de Deputatie enkel rekening dient te houden met bestaande regelgeving op het ogenblik van het beroep, niet als correct, niet als afdoende, en niet als draagkrachtig worden beschouwd.*

*Dat het Bestreden Besluit aldus behept is met een juridisch niet correcte motivering zodat de motivering onmogelijk de beslissing kan dragen.*

*Dat het bestreden Besluit de door verzoeker opgeworpen middelen in verband met de onwettigheid van het RUP had moeten onderzoeken, hetgeen ze niet heeft gedaan.*

*Dat dit minstens getuigt van zeer onzorgvuldig overheidsoptreden.*

*Dat de Deputatie uit het oog lijkt te verliezen dat indien de Raad van State oordeelt dat de verkavelingsvergunning vernietigd moet worden deze vernietiging niet 'ex nunc' maar wel 'ex tunc' zal gebeuren.*

*Dat elk zorgvuldig bestuur, gelet op de zeer ingrijpende gevolgen van een vernietigingsarrest, minstens de implicaties van een mogelijke nietigverklaring van een verkavelingsvergunning mee in rekening neemt en anticipeert op een eventueel nietigverklaring ex tunc.*

*Dat zulk zorgvuldig gedrag niet blijkt uit het Bestreden Besluit van de Deputatie.*

*Het eerste onderdeel is bijgevolg gegrond.*

#### *Derde onderdeel*

*Het Bestreden Besluit van de Deputatie schendt eveneens deze bepalingen, daar waar het onder andere met betrekking tot de beperking van het zonlicht stelt:*

*“Dit betekent dat de hoogte van dit gebouw binnen de schaduwhoek van 45° valt, vanaf de perceelsgrens.”(Stuk nr. 23, p. 5)*

*De Deputatie geeft hoegenaamd niet weer vanuit welk punt deze schaduwhoek wordt berekend.*

*Een zorgvuldige overheid kan niet zomaar een percentage poneren zonder verdere uitleg vanwaar dit percentage komt.*

*Bovendien wenst verzoeker op te merken dat om de schaduw te berekenen er niet één getal gegeven kan worden.*

*De zon legt elke dag een hele baan af en naargelang haar positie op die baan wordt een bepaalde schaduwhoek gecreëerd:*

*...*

*Het spreekt voor zich dat hoe lager de zon staat hoe groter deze schaduwhoek.*

*Het is aldus cruciaal steeds duidelijk te vermelden op welk punt de zon zich bevindt wanneer men de schaduwhoek optekent.*

*Dit is echter niet gebeurd in de bestreden beslissing van de Deputatie.*

Het is voor verzoeker dan ook onmogelijk om te begrijpen wat er nu precies wordt bedoeld.

Zulke is niet enkel een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, maar eveneens een duidelijke schending van het motiveringsbeginsel.

Vierde onderdeel:

Van een zorgvuldige overheid mag eveneens worden verwacht dat ze de argumentatie van de beroepsindiener grondig bestudeert en beantwoordt.

Dit is niet gebeurd in het bestreden Besluit.

Zo heeft verzoeker zeer uitvoerig gewezen op het arrest van de Raad van State dd 24.02.2006 nr. 155.603.

In dat arrest heeft de Raad van State uitdrukkelijk het volgende gesteld:

Overwegende dat de verzoeker een tweede middel aanvoert, afgeleid uit de schending van artikel 22 van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993; dat in het eerste onderdeel wordt aangevoerd dat de stedenbouwkundige vergunning is toegekend voor een gebouwencomplex van 46 woningen en ondergrondse garages, **dat het BPA zeer duidelijk is en 15 tot maximaal 20 woningen per hectare voorziet, dat er aldus een manifeste schending is van het BPA en meer bepaald van artikel 22; dat in het tweede onderdeel wordt aangevoerd dat het BPA bepaalt dat maximaal rekening dient te worden gehouden met bezonning van de tuinen (en passieve zonneënergie), dat dit met het bestreden besluit absoluut niet het geval is, dat het gebouwencomplex van vier bouwvolumes veel bezonning zal wegnemen bij de verzoeker, zowel in de tuin als in de woning, dat het anders kan als er gebouwd wordt met de in het BPA voorziene twee bouwlagen, dat bovendien het door het BPA vereiste "visueel contact met de abdij" ernstig bemoeilijkt zal worden en op sommige plaatsen door dit grootse bouwcomplex volledig onmogelijk zal worden;**

Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat er geen betwisting over bestaat dat het bouwterrein volgens het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993, is gelegen in een "zone voor sociale woningbouw"; dat artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt wat volgt :

**"ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW**

Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of sociale verkavelingen volgens art. 17 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

Bijkomende verplichtingen voor deze zone zijn :

(...)

- de max. bebouwingsdichtheid mag de volgende waarden niet overschrijden

:

- voor sociale verkavelingen max. 15 woningen/ha;

- voor sociale woningbouw max. 20 woningen/ha";

Overwegende dat luidens voormeld stedenbouwkundig voorschrift de "maximale bebouwingsdichtheid" 20 woningen per hectare niet mag overschrijden;

*dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het bouwterrein een oppervlakte heeft van circa 1 ha; dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor een "gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages"; dat de maximale bebouwingsdichtheid van 20 woningen per hectare aldus met méér dan het dubbele wordt overschreden; dat de argumentatie van de verweerder en de tussenkomende partij, als zou de bebouwingsdichtheid niet per hectare als zodanig dienen te worden berekend, maar rekening houdend met de oppervlakte van het ganse gebied bestemd tot zone voor sociale woningbouw, geen steun vindt in het stedenbouwkundig voorschrift, waarin duidelijk wordt gesteld dat voor sociale woningbouw de bebouwingsdichtheid 20 woningen per hectare niet mag overschrijden; dat artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving" is geschonden; dat het eerste onderdeel gegrond is;*

*Uit voorgaande rechtspraak blijkt zeer duidelijk dat er wel degelijk een probleem is met de vooropgestelde bouwdichtheid.*

*De Deputatie gaat echter volledig voorbij aan deze argumentatie en stelt louter dat: "De woningdichtheid in het geheel van projectgebied berekend dient te worden."*

*Zulke redenering gaat regelrecht in tegen vaststaande rechtspraak van de Raad van State.*

*Men mag verwachten van een zorgvuldige overheid dat deze op zijn minst omstandig motiveert waarom ze afwijkt van vaststaande rechtspraak inzake.*

*Dit is niet gebeurd, integendeel.*

*De Deputatie schendt aldus het motiveringsbeginsel door niet omstandig te motiveren waarom er wordt afgeweken van vaststaande rechtspraak inzake.*

#### *Vijfde onderdeel:*

*De zorgvuldigheidsplicht vereist zoals reeds hoger uiteengezet dat de overheid haar beslissing baseert op correcte feitenvinding.*

*Dit is in casu niet het geval.*

*Verzoeker heeft in zijn beroepschrift veelvuldig gewezen op zijn verlies van zonlicht ten gevolge van de twee bouwcomplexen.*

*De stelling in de bestreden beslissing is hieromtrent manifest onjuist: In de zomer komt de zon op in het NNO wat door de muur van het appartementsblok 's ochtends voor zeer veel schaduw zal zorgen.*

*Verzoekende partij kan nu nog op zijn terras ontbijten in de zon, hetgeen dan uitgesloten wordt.*

*Bovendien stelt het bestreden besluit dat verzoeker enkel hinder in de winter zal ondervinden.*

*Ook dit is manifest onjuist.*

*Het is net voornamelijk in de zomer dat verzoeker de meeste hinder zal ondervinden.*

*In de zomer komt de zon namelijk op in het ONO en schijnt loodrecht op de achtergevel van de woning van verzoeker zodat de tuin, het terras, de living en de keuken van verzoeker gedurende een groot gedeelte van de ochtend kunnen genieten van het zonlicht.*

*Indien hier nu een gebouw van 4 bouwlagen hoog zal worden geplaatst, zal dit zonlicht volledig door het gebouw worden tegengehouden en verliest de woning van verzoeker ook in de zomer zijn dagelijkse zonlicht.*

*Het bestreden Besluit kan aldus niet zomaar beweren dat er zich enkel hinder kan voordoen in de winter.*

*Het bestreden Besluit schendt hiermee het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel.*

*Zesde onderdeel:*

*Ten slotte vereist het motiveringsbeginsel dat het bestreden Besluit inherent coherent is.*

*Men kan niet met twee verschillende maatstaven tewerk gaan zonder verder te motiveren waarom men dit doet.*

*Zulks zou immers niet van grote onzorgvuldigheid getuigen maar zo tevens een schending van het motiveringsbeginsel inhouden.*

*Niettemin staat in het bestreden Besluit het volgende te lezen:*

*“De beroeper betwist dat het visueel contact met de abdij van Vlierbeek voldoende mogelijk is gemaakt. De hoogbouw zou het zicht belemmeren en op sommige plaatsen volledig onmogelijk maken. Een goede lezing van het voorschrift stelt dat de groenaanleg een visueel contact met de abdij dient te bewerkstelligen.”[...] “Vanuit dit parkgebied zal er dus onmiskenbaar een visuele relatie met de abdij (en dan vooral de toren) blijven bestaan, zoals dat nu reeds het geval is vanaf het bestaande grasland.”*

*Het voorziene park mag volgens het bestreden Besluit het zicht op de Abdij niet verhinderen, de voorziene woonblokken mogen dit blijkbaar wel...*

*Verzoeker stelt zich dan ook ten eerste de vraag waarom het zicht op de Abdij absoluut gevrijwaard moet blijven vanaf het park maar blijkbaar niet vanaf de tuin van verzoeker. Enige motivering hieromtrent is echter niet terug te vinden in het bestreden Besluit.*

*Het tweede onderdeel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*De deputatie heeft een duidelijke en goed gemotiveerde beslissing genomen, die wel degelijk goed te begrijpen is. Dat blijkt onder meer uit het feit dat de verzoeker gedetailleerd ingaat op de elementen van de bestreden beslissing.*

*...”*



3.

De tweede tussenkomende stelt m.b.t. het eerste onderdeel dat het correct is dat de verzoekende partij enkel de verkavelingsvergunning heeft aangevochten en niet het RUP, doch dat de motivering ook in dat geval afdoende is. Ook voor de verkavelingsvergunningen die van toepassing zijn geldt dat bij het verlenen van een vergunning altijd de planologische context op het moment van de beslissing in acht wordt genomen. De tweede tussenkomende partij stelt dat een beroep bij de Raad van State niet opschortend werkt, zodat de verwerende partij bij het verlenen van de bestreden beslissing diende uit te gaan van de geldigheid van de verkavelingsvergunning zoals die werd goedgekeurd op 24 december 2008. Mede gelet op de uitdrukkelijke verwijzing in de desbetreffende passage naar de verkavelingsvergunning, is het duidelijk dat de verwerende partij dit bedoeld heeft met de desbetreffende overweging.

De tweede tussenkomende partij stelt m.b.t. het tweede onderdeel dat zolang de verkavelingsvergunning niet effectief vernietigd is door de Raad van State, deze gelet op het niet-opschortend karakter van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State, wordt geacht geldig te zijn. De verwerende partij ging er in de bestreden beslissing dan ook terecht van uit dat er wel degelijk rekening diende te worden gehouden met de bestaande verkavelingsvergunning niettegenstaande deze werd aangevochten voor de Raad van State. De tweede tussenkomende partij wijst er ten slotte op dat het beroep tot schorsing werd afgewezen bij artikel nr. 193.901 van 5 juni 2009, en dat de Auditeur bij de Raad van State in zijn verslag van 15 oktober 2010 heeft geadviseerd om het beroep tot nietigverklaring tegen de verkavelingsvergunning af te wijzen zodat de kans zeer groot is dat de Raad van State dit beroep zal afwijzen.

De tweede tussenkomende partij stelt m.b.t. het derde onderdeel dat uit de desbetreffende passage wel degelijk kan worden opgemaakt welke hoek wordt bedoeld met de schaduwhoek van 45° alsook vanuit welk punt deze hoek wordt berekend.

De tweede tussenkomende partij stelt m.b.t. het vierde onderdeel dat het arrest waarnaar de verzoekende partij verwijst betrekking had op een totaal verschillend bouwproject dat bovendien niet binnen het gebied gelegen is waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De tweede tussenkomende partij wijst er op dat het project dat werd vergund door de thans bestreden beslissing deel uitmaakt van het grotere woningbouwproject dat het voorwerp uitmaakt van verkavelingsvergunning KES 573 en dat in relatie met dit project bekeken dient te worden. Het gebied waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, heeft een oppervlakte van 6,0354 ha en is gelegen deels in zone voor openbaar nut en deels in zone voor sociale woningbouw, waar volgens de voorschriften van het RUP een maximale bebouwingsdichtheid van 30 woningen/ha is toegelaten, zodat in het gebied waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft een maximale bebouwingsdichtheid van 181 woningen is toegelaten. De verkaveling voorziet in maximaal 151 woningen zodat de bebouwingsdichtheid niet wordt overschreden. De tweede tussenkomende partij stelt dat de bebouwingsdichtheid in het geheel van de verkavelingsvergunning dient te worden bekeken, zodat het voorschrift van artikel 22 van het RUP "Kerkhof en omgeving" wel degelijk werd gerespecteerd. De verwerende partij kon dan ook terecht overwegen dat de woningdichtheid in het geheel van het projectgebied berekend dient te worden door ook de voorschriften van toepassing zijn op het gehele gebied, dat een concentratie van de woongelegenheden ten voordele van een grote aanpalende gemeenschappelijke open ruimte de woningdichtheid niet boven het toegelaten verhoogt en de woonkwaliteit verbetert.

M.b.t. het vijfde onderdeel stelt de tweede tussenkomende partij dat de motivering van de bestreden beslissing afdoende is aangezien het door de verzoekende partij aangevoerde verlies aan bezonning zeer sterk genuanceerd dient te worden. De tweede tussenkomende partij stelt aan de hand van concrete gegevens dat de invloed op de bezonning slechts uiterst beperkt zal zijn gelet op de afstand van het woonblok A op 43 meter van de achtergevel van de woning van

verzoekende partij en gelet op de oriëntering van de woning van verzoekende partij. De tweede tussenkomende partij wijst ten slotte op dat de begroeiing achteraan de tuin van verzoekende partij, bestaande uit een haag en hoge bomen, reeds voor schaduw zorgt, en dat er op geen enkel tijdstip van het jaar ook maar enige invloed op de bezonning kan zijn door het geplande bouwblok.

M.b.t. het zesde onderdeel ten slotte stelt de tweede tussenkomende partij dat het zicht op de abdij van Vlierbeek onmogelijk belemmerd kan worden door de appartementen die achter het perceel van verzoekende partij worden ingeplant. De appartementen worden noordoostelijk van het perceel van verzoekende partij gebouwd, terwijl de abdij ten noordwesten van het perceel van verzoekende partij is gelegen. Bovendien zijn er in het gezichtsveld gezien vanop het terrein van verzoekende partij naar de abdij toe reeds verschillende woningen gebouwd langsheen de ■■■. De bestreden beslissing creëert volgens de tweede tussenkomende partij dan ook geen bijkomende belemmering van het zicht naar de abdij zodat het onderdeel niet ontvankelijk is bij gebrek aan belang of minstens ongegrond is. De tweede tussenkomende partij verwijst ten slotte naar het verslag van het Auditoraat bij de Raad van State van 15 oktober 2010 in de procedure tot nietigverklaring van de verkavelingsvergunning waarin geadviseerd werd om een identiek middel te verwerpen.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

Eerste onderdeel

...

2.

*Tussenkomende partij stelt in zijn nota dat het inderdaad zo is dat verzoeker enkel de verkavelingsvergunning heeft aangevochten en niet het RUP, doch dat zelfs ondanks die fout van de Deputatie de motivering van de bestreden beslissing afdoende zou zijn.*

*Verwerende partij geeft dan zelf een interpretatie en voegt eraan toe “het is duidelijk dat de deputatie dit bedoeld heeft”.*

*Het is vaststaande rechtsspraak van de Raad van State dat de motivering van de bestreden beslissing de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Deze motivering moet afdoende zijn, teneinde de bestuurse in staat te stellen terdege te oordelen of het zin heeft zich tegen de beslissing te verweren met de middelen die het recht hem ter beschikking stelt.*

*Verzoekende partij merkt op dat de bewoordingen van de Deputatie duidelijk zijn, dat deze bewoordingen aldus geïnterpreteerd moeten worden op de manier waarop ze zijn weergegeven.*

*Verwerende partij kan een foutieve motivering niet rechtzetten door te stellen dat zij weet dat de Deputatie in haar bewoordingen eigenlijk iets heel anders bedoelde.*

*Deze argumentatie gaat lijnrecht in tegen de doelstelling van het motiveringsbeginsel dat net beoogt dat in de bestreden beslissing op duidelijke wijze wordt weergegeven waarom een bepaalde beslissing werd genomen.*

*Er kan geen sprake zijn van een afdoende motivering wanneer men aan een bepaalde ondubbelzinnige motivering via omwegen en kunstmatige interpretaties een andere*

betekenis poogt te geven, louter omdat men vaststelt dat de voor de hand liggende interpretatie geen afdoende motivering inhoudt.

#### Tweede onderdeel

1.

In een tweede onderdeel zette verzoekende partij uiteen dat de Deputatie in het Bestreden Besluit haar motiveringsverplichting schendt daar waar ze stelt dat de Deputatie bij de behandeling van het beroepsschrift enkel rekening moet houden met de bestaande regelgeving, in casu de verkavelingsvergunning, en geen rekening dient te houden met enig verzoekschrift tot vernietiging van het besluit tot goedkeuring van deze verkavelingsvergunning "KES 573/1" en "KES 573/2".

Dat de Deputatie hiermee wederom voorbijgaat aan het principe dat een vernietigingsarrest van de Raad van State terugwerkt "ex tunc" zodat de vernietigde beslissing wordt geacht nooit te hebben bestaan.

Aldus kan de motivering in het Bestreden Besluit als zou er geen rekening moeten worden gehouden met het ingestelde verzoekschrift bij de Raad van State tot vernietiging van de verkavelingsvergunning nu de Deputatie enkel rekening dient te houden met bestaande regelgeving op het ogenblik van het beroep, niet als correct, niet als afdoende, en niet als draagkrachtig worden beschouwd.

**Dat elk zorgvuldig bestuur, gelet op de zeer ingrijpende gevolgen van een vernietigingsarrest, minstens de implicaties van een mogelijke nietigverklaring van een verkavelingsvergunning mee in rekening neemt en anticipeert op een eventueel nietigverklaring ex tunc.**

2.

Dit ongeacht de uitkomst van een eventueel verzoek tot nietigverklaring voor de Raad van State, zodat de verwijzing van tussenkommende partij naar het verslag van Auditeur dd. 15.10.2010 ter zake niet dienend is.

Dat zulk zorgvuldig gedrag niet blijkt uit het Bestreden Besluit van de Deputatie.

Het eerste onderdeel is bijgevolg gegrond.

#### Derde onderdeel

1.

Het Bestreden Besluit van de Deputatie schendt eveneens deze bepalingen, daar waar het onder andere met betrekking tot de beperking van het zonlicht stelt:

"Dit betekent dat de hoogte van dit gebouw binnen de schaduwhoek van 45° valt, vanaf de perceelsgrens." (Stuk nr. 23, p. 5)

De Deputatie geeft hoegenaamd niet weer vanuit welk punt deze schaduwhoek wordt berekend.

Een zorgvuldige overheid kan niet zomaar een percentage poneren zonder verdere uitleg vanwaar dit percentage komt.

2.

*Tussenkomen de partij tracht dit gebrek aan motivering en zorgvuldigheid op te vangen door in haar nota een uitgewerkte berekening weer te geven en te stellen dat het deze berekening is waarop de Deputatie zich heeft gesteund.*

*De Raad van State heeft uitdrukkelijk geoordeeld dat: "De miskennen van de wet van 29 juli 1991 niet kan worden goedge maakt door na het indienen van het verzoekschrift nog motieven ter kennis te brengen van de verzoekende partij. Ook het neerleggen van deze motieven ter terechtzitting kan deze schending niet rechtzetten (RvSt, 20 september 2007, nummer 174744)*

*Aldus kan de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel juncto het motiveringsbeginsel omwille van het ontbreken van de berekeningswijze in het bestreden Besluit niet worden rechtgezet doordat tussenkomen de partij in zijn nota een berekeningswijze weergeeft.*

*Bovendien stelt verwerende partij in zijn verweer uitdrukkelijk:*

*"De deputatie heeft een duidelijke en goed gemotiveerde beslissing genomen, die wel degelijk goed te begrijpen is."*

*Uit bovenstaand verweer blijkt duidelijk dat de Deputatie van mening is dat alles duidelijk is en geen verdere verduidelijking of interpretatie nodig is.*

*De Deputatie weerlegt hiermee zelf de door tussenkomen de partij verschaft aanvullende interpretatie.*

3.

*Bovendien had verzoeker in zijn verzoekschrift opgemerkt dat om de schaduw te berekenen er niet één getal gegeven kan worden.*

*De zon legt elke dag een hele baan af en naargelang haar positie op die baan wordt een bepaalde schaduwhoek gecreëerd:*

*Het spreekt voor zich dat hoe lager de zon staat hoe groter deze schaduwhoek.*

*Het is aldus cruciaal steeds duidelijk te vermelden op welk punt de zon zich bevindt wanneer men de schaduwhoek optekent.*

*Dit is echter niet gebeurd in de bestreden beslissing van de Deputatie.*

*4. Tussenkomen de partij stelt in zijn nota louter dat 'er wel degelijk rekening werd gehouden met de wisselende zonnstanden' zonder enige verdere uiteenzetting.*

*Het is voor verzoeker dan ook onmogelijk om te begrijpen wat er nu precies wordt bedoeld.*

*Zulke is niet enkel een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, maar eveneens een duidelijke schending van het motiveringsbeginsel.*

Vierde onderdeel

...

2.

*Verzoeker volhardt in zijn stelling dat zulke redenering regelrecht ingaat tegen vaststaande rechtspraak van de Raad van State.*

*Men mag verwachten van een zorgvuldige overheid dat deze op zijn minst omstandig motiveert waarom ze afwijkt van vaststaande rechtspraak inzake.*

*Dit is niet gebeurd, integendeel.*

*De Deputatie schendt aldus het motiveringsbeginsel door niet omstandig te motiveren waarom er wordt afgeweken van vaststaande rechtspraak inzake.*

#### Vijfde onderdeel

1.

*Verzoeker volhardt, voor wat betreft het vijfde onderdeel, in het standpunt dat het bestreden Besluit zich niet baseert op correcte feitenvinding.*

*Verzoeker heeft in zijn beroepschrift veelvuldig gewezen op zijn verlies van zonlicht ten gevolge van de twee bouwcomplexen.*

*De stelling in de bestreden beslissing is hieromtrent manifest onjuist.*

*Verzoeker benadrukt dat de zon, in de zomer opkomt in het NNO, wat door de muur van het appartementsblok 's ochtends voor zeer veel schaduw zal zorgen.*

*Terwijl het bestreden besluit stelt dat verzoeker enkel hinder in de winter zal ondervinden. Dit is manifest onjuist.*

*Het is net voornamelijk in de zomer dat verzoeker de meeste hinder zal ondervinden.*

*In de zomer komt de zon namelijk op in het ONO en schijnt loodrecht op de achtergevel van de woning van verzoeker zodat de tuin, het terras, de living en de keuken van verzoeker gedurende een groot gedeelte van de ochtend kunnen genieten van het zonlicht.*

*Indien hier nu een gebouw van 4 bouwlagen hoog zal worden geplaatst, zal dit zonlicht volledig door het gebouw worden tegengehouden en verliest de woning van verzoeker ook in de zomer zijn dagelijkse zonlicht.*

*Het bestreden Besluit kan aldus niet zomaar beweren dat er zich enkel hinder kan voordoen in de winter.*

2.

*Uit de nota van tussenkomende partij blijkt overigens dat er wel degelijk een invloed op de bezonning van de woning en de tuin van verzoeker mogelijk is tussen 1 mei en 11 augustus, zodat, ongeacht de omvang van de invloed op de bezonning, er wel degelijk vaststaat dat de Deputatie onterecht heeft gesteld dat er enkel een invloed op de bezonning kan zijn in de winter.*

*Het bestreden Besluit schendt hiermee het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel*

### Zesde onderdeel

...

2.

*Tussenkomen de partij stelt in zijn nota dat er nu reeds talrijke woningen gebouwd zijn langsheen de [REDACTED] die in het gezichtsveld zouden liggen van verzoeker naar de abdij van Vlierbeek.*

*Verzoekende partij merkt op dat tussenkomen de partij hierbij uit het oog verliest dat het in casu woningen met maximum één verdieping betreft, en geen appartementsblokken. Zodat deze woningen het zicht niet belemmeren terwijl een appartementsgebouw van meerdere verdiepingen het zicht wel degelijk belemmert.*

*Verzoekende partij merkt ten slotte op dat het verweer van verwerende partij zich op dit punt beperkt tot twee algemene nietszeggende zinnen.*

*Enige argumentatie per onderdeel of per aangehaald aspect blijkt onmogelijk of niet wenselijk.*

*Het tweede onderdeel is gegrond.*

...

### *Beoordeling door de Raad*

1.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij in het bestreden besluit overweegt dat er niet kan worden vooruitgelopen op een gewijzigde planningscontext bij een eventuele vernietiging van het RUP, terwijl de verzoekende partij enkel de *verkavelingsvergunning* heeft aangevochten bij de Raad van State maar niet het RUP in kwestie.

Het eerste onderdeel is ongegrond en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

In het bestreden besluit gaat de verwerende partij concreet in op het beroepsargument van verzoekende partij dat de vergunning steunt op een onwettige verkavelingsvergunning die wordt aangevochten bij de Raad van State. De verwerende partij overweegt o.a. het volgende:

“...

*De beroeper argumenteert dat de vergunning berust op een onwettige verkavelingsvergunning, die aangevochten wordt bij de Raad van State. Bij het verlenen van een vergunning dient echter altijd de planologische context op het moment van de beslissing worden in acht genomen. Er kan niet worden vooruitgelopen op een gewijzigde planningscontext bij een eventuele vernietiging van het RUP en dus de hernaam van de gewestplanbestemming als woongebied. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de regelgeving zoals die geldt op het ogenblik van de beslissing.*

...”

Uit deze overweging en meer in het bijzonder uit de eerste zin van voornoemde passage waarin de verwerende partij verwijst naar de bij de Raad van State aangevochten verkavelingsvergunning, blijkt duidelijk dat de verwerende partij bedoelt dat er niet kan worden vooruitgelopen op een eventuele vernietiging van de aangevochten *verkavelingsvergunning*.

De verwerende partij overweegt terecht dat zij bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag rekening moet houden met de op dat ogenblik toepasselijke planologische context en regelgeving. Zoals de tussenkomende partij terecht opmerkt, geldt dit principe zowel ten aanzien van stedenbouwkundige voorschriften uit een RUP als t.a.v. verkavelingsvoorschriften, zodat dit motief correct en draagkrachtig is.

2.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat een vernietigingsarrest terugwerkt “ex tunc”, hetgeen impliceert dat indien de Raad van State besluit tot de vernietiging van de verkavelingsvergunning, deze verkavelingsvergunning wordt geacht nooit te hebben bestaan.

Om deze reden is de verzoekende partij van mening dat de verwerende partij ten onrechte stelt enkel rekening te moeten houden met de bestaande regelgeving. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de implicaties van een mogelijke nietigverklaring van de kwestieuze verkavelingsvergunning mee in rekening dient te brengen, en dient te anticiperen op een eventuele vernietiging “ex tunc”.

Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste middel, heeft de Raad van State het annulatieberoep van verzoekende partij tegen de verkavelingsvergunning van 24 december 2008 verworpen bij arrest nr. 211.647 van 1 maart 2011.

De verzoekende partij heeft gezien het verwerpingsarrest van de Raad van State geen belang bij het tweede onderdeel dat moet worden afgewezen als niet ontvankelijk.

Het tweede onderdeel is alleszins ongegrond. De verkavelingsvergunning van 24 december 2008 is bekleed met het vermoeden van wettigheid. De verwerende partij is er als orgaan van actief bestuur toe gehouden om de verkavelingsvergunning van 24 december 2008 toe te passen, ook al is deze aangevochten voor de Raad van State door de verzoekende partij. De exceptie van onwettigheid van artikel 159 Grondwet geldt enkel voor met rechtspraak belaste organen maar niet voor organen van actief bestuur zoals de verwerende partij.

3.

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij in essentie een motiveringsgebrek aan met betrekking tot de weerlegging van het bezwaar inzake beweerde vermindering van bezonning.

De verwerende partij stelt in dit verband op blz. 5 van het bestreden besluit o.a. het volgende:

“ ...

*De beroeper stelt ook dat er een probleem van bezonning in zijn tuinzone zou ontstaan. In deze dient gesteld dat het gebouw A het dichtst bij zijn tuin is gelegen, op 19,20m vanaf de achterste perceelsgrens, waarbij de hoogte van gebouw 12.43m bedraagt. Dit betekent dat de hoogte van dit gebouw binnen de schaduwhoek van 45° valt, vanaf de perceelsgrens. Daarbij komt dat de woning zich nog met de achtergevel op ca. 30 meter vanaf de achterste perceelsgrens bevindt, en de totale afstand tussen de twee gebouwen op ca. 50m zou komen. Dit maakt dat pas bij een zeer lage winterse ochtendzon, hooguit een klein stukje van de tuin minder bezonning zal krijgen. In die zin kan gesteld worden dat zeker voldaan is aan het ‘maximaal rekening houden met de bezonning van de tuinen’. Dit voorschrift houdt niet in dat er géén enkele invloed meer mag zijn, want dan zou het project onuitvoerbaar gemaakt worden. De invloed op de bezonning die hier zal*

*ontstaan valt zeker binnen de normaal te dragen hinder voor het woongebied, en is zelfs lager in te schatten dan bij gangbare invulprojecten.*

...

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij er van uitgaat dat het dichtst bijgelegen gebouw met een hoogte van 12,43m op 19,20 meter van de achterste perceelsgrens wordt ingeplant, zodat voldaan is aan de zogenaamde 45-graden regel (afstand van een gebouw tot perceelsgrens is minstens even groot als de hoogte van het bouwwerk), die soms als niet-bindende vuistregel wordt toegepast en die er toe strekt om de bezonning van aanpalende eigendommen te vrijwaren.

Verder blijkt uit deze overweging dat de woning van verzoekende partij zich op ca. 30 meter van de achterste perceelsgrens bevindt, zodat de totale afstand tussen de twee gebouwen ca. 50 meter bedraagt, en dat de invloed op de bezonning zeer beperkt is en zeker binnen de normaal te dragen hinder voor het woongebied valt.

De verwerende partij heeft zodoende het bezwaar inzake vermindering van bezonning op afdoende en concrete manier weerlegd. De formele motiveringsplicht reikt overigens niet zo ver dat de vergunningverlenende overheid elk argument uit een beroepschrift punt per punt moet beantwoorden.

De verzoekende partij maakt overigens helemaal niet aannemelijk dat zij gelet op deze relatief ruime afstand van haar woning tot het appartementsgebouw vermindering van bezonning of schaduwslag zal ondervinden die de normale te dragen hinder voor woongebied zou overstijgen. De tweede tussenkommende partij brengt concrete feitelijke elementen bij waaruit blijkt dat de impact van de gebouwen op de bezonning van de tuin en de woning van de verzoekende partij uiterst beperkt is.

4.

In een vierde onderdeel stelt de verzoekende partij onder verwijzing naar het arrest van de Raad van State met nr. 155.603 van 24 februari 2006 dat er “een probleem is met de vooropgestelde bebouwingsdichtheid”, en dat de verwerende partij in haar besluit zonder concrete motivering zou afwijken van vaststaande rechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de berekening van de bebouwingsdichtheid door te overwegen dat de woningdichtheid “in het geheel van het projectgebied berekend dient te worden”.

Het vierde onderdeel is ongegrond en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. De Raad verwijst ter weerlegging naar de bespreking van het eerste middel, waarin een identiek “derde middel” tegen de verkavelingsvergunning van 24 december 2008 ongegrond werd bevonden.

Het in artikel 22 van het RUP opgenomen voorschrift inzake de maximale bebouwingsdichtheid dient zo te worden gelezen dat er zich in de desbetreffende zone voor sociale woningbouw gemiddeld maximum 30 woningen per ha mogen bevinden. De verzoekende partij toont met een redenering die gebaseerd is op een verkeerde berekeningsgrond per afzonderlijk genomen hectare niet aan dat de voor de zone voor sociale woningbouw voorgeschreven bebouwingsdichtheid niet is gerespecteerd.

De Raad herinnert er verder aan dat het genoemde arrest van de Raad van State van 24 februari 2006 met nr. 155.603 betrekking had op een volledig ander project, en dat de verzoekende partij aan dit arrest een verkeerde lezing geeft.



De verzoekende partij laat overigens na om aan te geven waarop zij zich steunt om te stellen dat een vergunningverlenende overheid haar beslissing des te omstandig zou moeten motiveren als zij afwijkt van “vaste rechtspraak van de Raad van State”. Op grond van het continuïteitsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur wordt van een vergunningverlenende overheid verwacht dat zij haar beslissing zorgvuldig motiveert als zij afwijkt van een eerdere constant aangehouden beleidslijn, hetgeen evenwel iets anders is dan beweerde “vaste rechtspraak van de Raad van State”.

5.

In een vijfde onderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat de bestreden beslissing niet steunt op correcte feitenvinding wat betreft de impact van de gebouwen op de bezonning op haar perceel.

De verzoekende partij beperkt zich tot de algemene bewering dat haar woning ook in de zomer zijn dagelijks zonlicht zou verliezen, maar laat na om concreet aan te tonen dat zij gelet op de relatief grote afstand van haar woning tot de op te richten gebouwen en de oriëntatie ervan hinder zal ondervinden die de normaal te dragen hinder in woongebied overschrijdt.

De tweede tussenkomende partij brengt anderzijds in dit verband concrete gegevens bij waaruit blijkt dat de invloed op de bezonning uiterst beperkt zal zijn, waarbij zij tevens wijst op de aanwezige begroeiing achteraan in de tuin van de verzoekende partij.

De verwerende partij merkt in het bestreden besluit in dit verband op dat het dichtst bijgelegen gebouw A op 19,20 meter vanaf de achterste perceelsgrens is gelegen en dat de woning van verzoekende partij zich met de achtergevel op ca. 30 meter van de perceelsgrens bevindt, zodat de totale afstand tussen de twee gebouwen ca. 50 meter bedraagt, en besluit dat de invloed op de bezonning zeker binnen de normaal te dragen hinder voor het woongebied valt.

De verzoekende partij toont geenszins aan dat dit standpunt onjuist of kennelijk onredelijk is.


6.

In een zesde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet coherent gemotiveerd is, nu niet zou blijken waarom het zicht op de Abdij van Vlierbeek gevrijwaard moet blijven vanaf het park maar blijkbaar niet vanuit haar tuin.

Zoals reeds geoordeeld bij de bespreking van het eerste middel, waarnaar hier uitdrukkelijk wordt verwezen, berust het middel op een verkeerde lezing van het desbetreffende voorschrift van artikel 22 van het RUP, dat enkel stelt dat de groenaanleg een geheel moet vormen en visueel contact met de abdij mogelijk moet maken, hetgeen precies wordt beoogd met de inrichting van de centrale parkruimte die de bestaande zichten vanuit en naar onder meer de abdijsite in het plan moet integreren.

De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dan ook terecht het volgende overwegen:

“ ...

*De beroeper betwist dat het visueel contact met de abdij van Vlierbeek voldoende is mogelijk gemaakt. De hoogbouw zou het zicht belemmeren en op sommige plaatsen volledig onmogelijk maken. Een goede lezing van het voorschrift stelt dat de groenaanleg een visueel contact met de abdij dient te bewerkstelligen. Hier is de groenaanleg centraal voorzien, met aan de noordwand van het projectgebied, aansluitend bij de tuinen aan de , laagbouw. Vanuit dit parkgebied zal er dus onmiskenbaar een visuele relatie met de*

*abdij (en dan vooral de toren) blijven bestaan, zoals dat nu reeds het geval is vanaf het bestaande grasland.*

Volledig ten overvloede moet met de tweede tussenkomen partij worden vastgesteld dat de appartementen achter het perceel van de verzoekende partij worden ingeplant en dus ten noordoosten, terwijl de abdij van Vlierbeek ten noordwesten van het perceel van verzoekende partij is gelegen, zodat niet wordt aangetoond dat er een (bijkomende) belemmering wordt gecreëerd van het uitzicht op de abdij van Vlierbeek.

Het middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO. De verzoekende partij zet het middel als volgt uiteen:

*“ ...*

**Art. 4.7.23.** §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende:

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

*De hoorzitting bij de Deputatie heeft plaatsgevonden op 07.09.2010.*

*Niettemin blijkt uit de datum die bovenaan het bestreden Besluit prijkt dat de beslissing inzake reeds dateert van 04.08.2010, zijnde maar dan één maand voorafgaand aan de hoorzitting. (Stuk nr. 23, pagina 1)*

*Verzoeker stelt zich dan ook zeer de vraag in welke mate de Deputatie vrij en onafhankelijk naar zijn argumentatie heeft geluisterd nu duidelijk uit de stukken blijkt dat de hele hoorzitting overbodig was aangezien de beslissing reeds een maand op voorhand genomen was.*

*...*

De verwerende partij antwoordt het volgende:

*“ ...*

*De deputatie heeft, zoals ze steeds doet, wel degelijk een beslissing genomen na het horen van de partijen. Uiteraard sluit dat niet uit, gelet op de zeer korte decretale beslissingstermijnen, dat een dossier vooraf kan worden voorbereidt en dat er vooraf een ontwerpbesluit kan worden opgemaakt.*

*In haar beslissing heeft de deputatie wel degelijk rekening gehouden met de hoorzitting. Het is niet omdat de deputatie de beroeper niet volgt in zijn redenering, dat zij niet op correcte wijze tot een beslissing is gekomen.*

*...”*

De tweede tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing wel degelijk na de hoorzitting werd genomen. De tweede tussenkomende partij stelt dat uit het bestreden besluit duidelijk blijkt dat de vermelding in de hoofding op de eerste bladzijde van de bestreden beslissing van de datum van 4 augustus 2010 een materiële vergissing betreft, dat de verzoekende partij werd gehoord op 7 september 2010 en dat de bestreden beslissing onderaan als datum duidelijk 9 september 2010 vermeldt. De tweede tussenkomende partij merkt bovendien op dat in de bestreden beslissing uitgebreid wordt geantwoord op de argumenten van de verzoekende partij, die nalaat om te verduidelijken met welke argumenten die op de hoorzitting zouden zijn opgeworpen geen rekening werd gehouden.

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*Tussenkomende partij stelt in zijn nota dat er in casu duidelijk sprake is van een materiële vergissing nu op bladzijde 2 staat opgesomd wie ter hoorzitting aanwezig was.*

*Verzoekende partij merkt op dat zulks niet uitsluit dat de beslissing reeds op voorhand werd genomen nl op 04.08.2010 en dat er achteraf, na de hoorzitting nog enkele elementen aan werden toegevoegd.*

*Ook het feit dat op de laatste bladzijde als datum 9 september 2010 staat vermeld, kan geen weerlegging inhouden van de schijn van vooringenomenheid die is gewekt doordat op de hoofding van de bestreden beslissing de datum van 4 augustus 2010 staat vermeld.*

*Ten slotte, wenst verzoeker erop te wijzen dat verwerende partij overigens zelf in haar verweer uitdrukkelijk stelt dat het in casu niet om een louter materiële vergissing gaat:*

*“Uiteraard sluit dat niet uit, gelet op de zeer korte decretales beslissingstermijnen, dat een dossier vooraf kan voorbereid worden en dat er vooraf een ontwerpbesluit kan worden opgemaakt.”*

*Het argument van tussenkomende partij als zou er louter sprake zijn van een materiële vergissing kan aldus niet worden weerhouden.*

*Deze opmerking toont verder ook aan dat er wel degelijk op voorhand reeds een besluit werd genomen, ongeacht of verwerende partij dit besluit de term „ontwerpbesluit“ toedicht.*

*Het voorvoegsel „ontwerp“ wijzigt niets aan het feit dat het in casu om een besluit gaat.*

*3.*

*Ten slotte stelt tussenkomende partij dat in de bestreden beslissing uitgebreid wordt geantwoord op de argumenten van de verzoeker.*

*Verzoekende partij merkt op dat hij in de middelen in zijn inleidend verzoekschrift bijzonder uitvoerig en gedetailleerd heeft aangetoond dat in het bestreden Besluit onvoldoende wordt geantwoord op de argumenten van verzoeker.*

*Meer zelfs, de motivering van verwerende partij is zoals reeds hoger werd uiteengezet absoluut niet als afdoende te beschouwen.*

*Dit gebrek aan afdoende motivering kadert overigens geheel binnen de vooringenomenheid van de Deputatie die vastberaden is de op 4 augustus 2010, genomen beslissing te bevestigen, ongeacht de argumentatie van verzoekende partij.*

4.

*De opmerking van verwerende partij als zou de deputatie wel degelijk rekening hebben gehouden met de hoorzitting wordt verder niet onderbouwd.*

*Verzoekende partij kan in deze aldus volstaan met de opmerking dat er in casu geen rekening werd gehouden met de argumenten uiteengezet op de hoorzitting nu in het inleidend verzoekschrift bijzonder uitvoerig en gedetailleerd is uiteengezet dat er onvoldoende is geantwoord op de argumenten van verzoeker.*

*Het derde middel is gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO luidt als volgt:

*“ ...*

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

*...”*

Uit de stukken van het dossier en de motivering van het bestreden besluit blijkt duidelijk dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op 29 juli 2010 een (eensluidend) verslag heeft opgesteld, dat de verzoekende partij werd gehoord op de hoorzitting van 7 september 2010, en dat de bestreden beslissing door de verwerende partij werd genomen in zitting van 9 september 2010.

Uit het voorgaande volgt dus dat de betreden beslissing werd genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat de verzoekende partij op haar verzoek werd gehoord, zodat er geen schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO voorligt.

Nog los van de vraag of de vermelding bovenaan op de eerste bladzijde van het bestreden besluit van de datum van 4 augustus 2010 berust op een materiële vergissing dan wel verwijst naar een *ontwerp* van besluit, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij helemaal niet aantoont dat door deze vermelding een schijn van partijdigheid wordt gewekt in hoofde van de verwerende partij.

De verzoekende partij beperkt zich in dit verband tot het stellen van de vraag “in welke mate de Deputatie vrij en onafhankelijk naar zijn argumentatie heeft geluisterd nu duidelijk uit de stukken blijkt dat de hele hoorzitting overbodig was aangezien de beslissing reeds een maand op voorhand genomen was”, maar toont helemaal niet aan dat zij op de hoorzitting bepaalde argumenten naar voor zou hebben gebracht die door de verwerende partij niet werden ontmoet.

De Raad merkt op dat de verzoekende partij er een andere zienswijze op nahoudt dan de verwerende partij, hetgeen evenwel niet wil zeggen dat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partij niet heeft ontmoet en niet afdoende heeft weerlegd.

Het middel is ongegrond.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van partijen*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO juncto het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet het middel als volgt uiteen:

1.

*De overheid moet steeds nagaan of de stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Of met andere woorden: past de functie van het gebouw dat u wil bouwen in de omgeving.*

*Volgens de website van de Vlaamse Overheid aangaande ruimtelijke ordening in Vlaanderen dienen volgende vragen te worden gesteld. (Stuk nr. 27)*

*\* Past de functie van het gebouw dat u wil bouwen in de omgeving?  
(bijvoorbeeld geen discotheek tussen residentiële villa's)*

*\*Past de grootte van het gebouw in de omgeving?  
(bijvoorbeeld geen gebouw van 6 verdiepingen tussen arbeiderswoningen)*

*\*Heeft het gebouw voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inblik (privacy)?*

*Artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschrijft het als volgt:*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*
- 3° 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 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

2.

*Uit het feitenrelaas en de eerder weergegeven plannen blijkt zeer duidelijk dat de geplande bouw van twee appartementsblokken met respectievelijk 3 en 4 bouwlagen NIET in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het bestreden Besluit geeft die ook zelf aan.*

*Zo staat er het volgende te lezen:*

*“Beschrijving van de plaats:*

*[...]*

*Dit projectgebied werd eerder reeds voor grote dele ingevuld met een meer traditionele verkaveling, waarin een vermenging van openbebouwing (■■■■■) en per twee gekoppelde woningen (■■■■■) voorkomt.*

*[...]*

*De plaats is vrij homogeen residentieel en wordt ten noorden van het project gedomineerd door de grote complexen van de abdij van Vlierbeek en aanpalende school en ten zuiden de Delhaize vestiging.”*

*Uit de foto's en plannen en uit het bestreden Besluit blijkt zeer duidelijk dat nergens in de omgeving gebouwen hoger dan 2 bouwlagen te vinden zijn, met uitzondering van de beschermde Abdij van Vlierbeek.*

*Twee van de hogervermelde toetsingsvragen, vermeld op de officiële website van de Vlaamse Overheid aangaande ruimtelijke ordening in Vlaanderen dienen aldus negatief te worden beantwoord:*

*\*De grootte van het gebouw past niet in de omgeving*

*\*Het gebouw heeft niet voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen, qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy) (zie supra).*

*Naast het hoger uiteengezet gebrek aan zonlicht in woningen en tuinen, is er uiteraard een groot probleem qua privacy.*

*Het grote complex met 4 bouwlagen zal onvermijdelijk inkijken geven in de woning van verzoeker.*

*De bewoners van de 3<sup>de</sup> en de 4<sup>de</sup> verdieping zullen moeiteloos kunnen binnenkijken in de woning, het terras en de tuin van de verzoeker.*

*Dit zou geheel anders zijn geweest als er slechts gezinswoningen van 2 bouwlagen zouden voorzien worden.*

*Er zullen bovendien ook nieuwe wegen moeten worden aangelegd om toegang tot de complexen en parkeerplaatsen mogelijk te maken.*

*Bovendien worden er parkeerplaatsen voorzien tussen de appartementsblokken en het perceel van verzoeker. Dit zal ongetwijfeld bijkomend verkeer met zich meebrengen.*

*Dit verkeer vertrekt allemaal achteraan de tuin van verzoeker.*

*De ligging van deze nieuwe straten heeft een directe invloed op de rust en de privacy van verzoeker en de andere omwonenden.*

*Het project zal duidelijk zorgen voor een aanzienlijke waardevermindering van de woning van verzoeker.*

*3.*

*Verzoeker had hier reeds uitvoerig op gewezen in zijn verzoekschrift bij de Deputatie.*

*Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat de **harmonie** tussen de geplande hoogbouw en de reeds bestaande laagbouw volledig zoek is.*

*Dit terwijl het BPA “Kerkhof en Omgeving” net zeer veel waarde toekent aan de harmonie in de omgeving en meer bepaald met de reeds bestaande gebouwen.*

*De deputatie gaat hier echter volledig aan voorbij en stelt louter dat de aanvraag is gelegen binnen een zorgvuldig geconcipeerd RUP met sterke gedetailleerde voorschriften (pg.6) zodat er onmogelijk een onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening kan zijn.*

*Verzoeker benadrukt des te meer dat de goede ruimtelijke ordening geval per geval getoetst moet worden.*

*Het is niet omdat er voor een gebied een RUP is opgesteld dat elke vergunning die strikt genomen past binnen de voorschriften van het RUP ook past binnen de omgeving.*

*Indien dit wel zo zou zijn zou het criterium van de goede ruimtelijke ordening geheel overbodig zijn aangezien dan elke vergunning die voldoet aan de voorschriften automatisch zou passen binnen de omgeving, quod non.*

*Het is net omdat dit niet het geval is, dat het bijkomende criterium van de “goede plaatselijke ruimtelijke ordening” is voorzien door de overheid.*

*En de overheid heeft zelf aangetoond hoe vergunning moeten getoetst worden. Nergens staat te lezen dat de goede ruimtelijke ordening is gerespecteerd zodra de voorschriften van het RUP zijn nageleefd.*

*Niettemin volstaat de Deputatie in het bestreden Besluit met de vaststelling dat de voorschriften van het RUP werden nageleefd zodat aldus ook de goede ruimtelijke ordening in orde is.*

*Zulke beknopte uiteenzettingen zijn een duidelijke schending van het motiveringsbeginsel.*

*Nergens wordt uiteengezet op welke wijze de gebouwcomplexen in de omgeving kunnen worden ingepast.*

*4.*

*De Deputatie besluit haar redenering met een uiterst merkwaardige opmerking.*

*Zo stelt de Deputatie op p. 6 van het bestreden Besluit:*

*“Aangaande het verschillend karakter tegenover de omgeving kan gesteld worden dat bij nieuwe kleinschalige invullingen binnen een geordend woongebied steeds verwacht wordt dat de nieuwe bebouwing zich richt op de bestaande ordening. Hier gaat het evenwel om een grootschalige invulling met een volledig nieuwe ordening van een gebied dat veel ruimer is.*

*Het betreft een nieuw zelfstandige stedenbouwkundig geheel, zodat het volstrekt verdedigbaar is dat hieraan ook een eigen karakter wordt gegeven. Dit in overeenstemming met de hedendaagse inzichten aangaande een goede ruimtelijke ordening, en passend binnen de beleidsvisie voor de plaats. Ook deze afweging werd reeds gemaakt bij de opmaak van het RUP.”*

*Met andere woorden: Als het nieuwbouwproject maar groot genoeg is, moet men geen rekening houden met de omgeving of de aangrenzende buurtbewoners, de goede ruimtelijke ordening moet enkel getoetst worden bij kleinschalige projecten.*

*Zulke is absoluut strijdig met de geest en de letter van het decreet.*

5.

*Ten slotte wenst verzoekende partij uitdrukkelijk te wijzen op het volgende:*

*Enkele jaren geleden wenste de Abdijschool van Kessel-Lo, die vlakbij de abdij van Vlierbeek is gelegen, uit te breiden in de [REDACTED].*

*Deze uitbreiding heeft geleid tot een interpellatie in het Vlaams Parlement waarbij Minister Johan Sauwens het volgende heeft verklaard (Stuk nr. 24):*

*“U vraagt zich af of men de nieuwbouw wat verderop, in de [REDACTED], kan toestaan. Dat is om verschillende redenen niet mogelijk. Een van die redenen is van landschappelijk aard: er is daar nog een vrij brede open strook van 100 tot 200 meter. Het belangrijkste argument is wel de school. [...]”*

*Hoe kunnen we dit plan bijschaven? De bouwheer heeft gezegd dat hij de architect de opdracht zal geven om de bouwplannen aan te passen. Verder moet men zorgen voor een plan om het gebouw goed in het landschap in te passen. En dan is er nog een derde punt. De abdij zelf is een historisch bijzonder waardevol gebouw, en een beschermd monument.”(Stuk nr.*

*Uit het voorgaande blijkt zeer duidelijk hoe de Abdijschool, een gebouw van openbaar nut, haar bouwplannen heeft moeten wijzigen omwille van de goede ruimtelijke ordening.*

*En dit omwille van de historische waarde van de abdij en op het feit dat het absoluut belangrijk is om erop toe te zien dat nieuwe gebouwen passen in de omgeving.*

*De school heeft uiteindelijk slechts 2 bouwlagen boven de grond mogen bouwen en heeft vervolgens kelders moeten voorzien om plaats te creëren voor de overige kleuterklassen.*

*Het is dan ook bijzonder verwonderlijk dat een school met 4 bouwlagen niet als ‘passend’ in de omgeving wordt beschouwd en noodgedwongen een deel van haar kleuterklassen als kelder in de grond dient te bouwen, terwijl huidig gebouwencomplex probleemloos in de omgeving zou passen.*



*Huidig bestreden Besluit dat voorziet in de bouw van twee appartementsblokken met respectievelijk 3 en 4 bouwlagen is dan ook NIET in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

*De deputatie is weloverwogen tot de conclusie gekomen dat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De motivering hiertoe blijkt duidelijk uit het besluit.*

...”

3.

De tweede tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing wel degelijk uitgebreid is gemotiveerd en citeert uit de bestreden beslissing.

Zij wijst er op dat het RUP en de verkavelingsvergunning reeds uitspraak deden over de ruimtelijke ordening van het desbetreffende gebied en zeer gedetailleerde voorschriften bevatten. Wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een dergelijk gebied, waarvan de ruimtelijke ordening reeds in verregaande mate door een RUP en een verkavelingsvergunning is vastgelegd, voldoet aan alle geldende voorschriften, is de ruimte voor een bijkomende toetsing van de ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid beperkt.

De tweede tussenkomende partij stelt dat al de argumenten van de verzoekende partij door de verwerende partij werden onderzocht en concreet werden weerlegd, zodat de bestreden beslissing zeker afdoende is gemotiveerd.

Wat het aspect lichtinval en bezonning betreft, verwijst de tweede tussenkomende partij uitdrukkelijk naar de weerlegging van het tweede middel.

Wat betreft de harmonie met de omgeving, stelt de tweede tussenkomende partij vooreerst dat het slechts gaat om appartementsgebouwen met 3 (woonblok B) of 4 bouwlagen (woonblok A) met een hoogte voor het hoogste woonblok (woonblok A) van 12,43 meter, terwijl de verkavelingsvoorschriften een maximale hoogte van 13,5 meter toelaten.

Verder stelt de tweede tussenkomende partij, onder verwijzing naar een fotodossier, dat er in de directe omgeving vele gebouwen kunnen worden aangetroffen met 3 bouwlagen en een zadeldak of met vier bouwlagen en een vergelijkbare hoogte. Zodoende is de voorziene bebouwing wel degelijk in harmonie met de directe omgeving, zodat artikel 1.6 van het BPA “Kerkhof en omgeving” niet wordt geschonden. Tevens merkt de tweede tussenkomende partij op dat de verzoekende partij ten onrechte enkel haar eigen woning als maatstaf voor de ganse omgeving hanteert.

Wat de privacy betreft, stelt de tweede tussenkomende partij dat er gelet op de afstand van het woonblok tot de achterste perceelsgrens en de achtergevel van de woning van de verzoekende partij, gelet op het voorziene groenscherm tussen het geplande woonblok en het perceel van de verzoekende partij, gelet op de hoogte van het woonblok en de begroeiing op het perceel van de verzoekende partij, in de praktijk geen inkijk en aantasting van de privacy zal optreden.

Wat het verkeersaspect betreft, stelt de tweede tussenkomende partij dat voorzien wordt in 29 parkeerplaatsen tussen de nieuw aan te leggen rijweg en groenbuffer, en dat de aanleg van een

groenbuffer reeds werd voorzien in de verkavelingsvergunning van 24 december 2008 en als voorwaarde werd opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 april 2010 die werd bevestigd door de bestreden beslissing, zodat de mogelijke hinder voor de verzoekende partij tot een absoluut minimum wordt beperkt. De tweede tussenkomende partij stelt verder dat de voorziene parkeerplaatsen enkel bestemd zijn voor de bewoners van de 29 wooneenheden en dus niet gebruikt zullen worden als circulatieparking. Het zeer beperkte aantal voertuigbewegingen, gecombineerd met een groenbuffer en de afstand van meer dan 27 meter tot de woning van de verzoekende partij, leidt er volgens de tweede tussenkomende partij toe dat de verzoekende partij geen verkeers-, geluids- of geurhinder kan ondervinden door de parkeerplaatsen. De tweede tussenkomende partij stelt ten slotte dat het gebied achter de woning van de verzoekende partij reeds door het BPA 'Kerkhof en omgeving' werd ingekleurd als zone voor sociaal nut en zone voor sociale woningbouw, zodat gelet op de in het BPA en het RUP voorziene bebouwingsdichtheid steeds te verwachten viel dat het gebied bebouwd en bewoond zou worden met noodzakelijk ook het aantal voertuigbewegingen tot gevolg. Indien er al hinder zou worden veroorzaakt door parkeerplaatsen, hetgeen door tweede tussenkomende partij wordt betwist, is deze hinder alleszins zeer normaal en voorzienbaar gelet op de voorschriften van het BPA en het RUP en worden deze opgevangen door het voorziene groenscherm.

De beweerde waardevermindering van de woning van de verzoekende partij wordt door tweede tussenkomende partij niet bewezen geacht. De tweede tussenkomende partij herinnert er opnieuw aan dat het RUP reeds voorzag in een bebouwing van de desbetreffende percelen.

Wat ten slotte de verwijzing betreft naar de uitbreidingsplannen van de Abdijschool van Kessel-Lo, merkt de tweede tussenkomende partij op dat de verzoekende partij geen enkel stuk bijbrengt waaruit blijkt welke werken aan de Abdijschool werden vergund of welke wijzigingen aan het ontwerp zouden zijn aangepast. Bovendien behoort de Abdijschool niet tot het gebied of de zone van het RUP 'Kerkhof en omgeving' noch tot de verkaveling waartoe de desbetreffende percelen uit de bestreden beslissing behoren.

4.

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

1.

*In een vierde middel wees verzoeker op de verplichting van de overheid om steeds na te gaan of de stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Verzoekende partij verwees hiervoor naar de richtlijnen inzake die op de website van de Vlaamse Overheid aangaande ruimtelijke ordening in Vlaanderen via volgende vragen worden samengevat. (Stuk nr. 27)*

*\* Past de functie van het gebouw dat u wil bouwen in de omgeving?  
(bijvoorbeeld geen discotheek tussen residentiële villa's)*

*\*Past de grootte van het gebouw in de omgeving?  
(bijvoorbeeld geen gebouw van 6 verdiepingen tussen arbeiderswoningen)*

*\*Heeft het gebouw voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy)?*

*Tussenkomen de partij ontkent niet dat deze richtlijnen gevolgd dienen te worden.*

*Verzoekende partij wees overigens eveneens op artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

*...*

*2.*

*Vooreerst betwist verzoekende partij uitdrukkelijk de stelling van tussenkomen de partij als zouden de argumenten van verzoeker allemaal zijn onderzocht en concreet zijn weerlegd in de bestreden Beslissing.*

*Verzoeker wenst in deze uitdrukkelijk te herhalen dat in casu allerm minst rekening werd gehouden met de richtlijnen vooropgesteld om na te gaan of de stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening*

*3.*

*Wat de harmonie van de stedenbouwkundige aanvraag met de omgeving betreft, heeft verzoekende partij reeds opgemerkt dat de geplande bouw van twee appartementsblokken met respectievelijk 3 en 4 bouwlagen NIET in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat de **harmonie** tussen de geplande hoogbouw en de reeds bestaande laagbouw volledig zoek is.*

*Dit terwijl het BPA "Kerkhof en Omgeving" net zeer veel waarde toekent aan de harmonie in de omgeving en meer bepaald met de reeds bestaande gebouwen.*

*De Deputatie gaat hier echter volledig aan voorbij en stelt louter dat de aanvraag is gelegen binnen een zorgvuldig geconcipieerd RUP met sterke gedetailleerde voorschriften (pg.6) zodat er onmogelijk een onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening kan zijn.*

*Ook tussenkomen de partij stelt in zijn nota onterecht dat wanneer er een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt gedaan in een gebied waarvan de ruimtelijke ordening reeds door een RUP werd vastgesteld, de ruimte voor de vergunningverlenende overheid om een bijkomende toetsing van de ruimtelijke ordening door te voeren beperkt is.*

*Verzoeker benadrukt des te meer dat de goede ruimtelijke ordening geval per geval getoetst moet worden.*

*Het is niet omdat er voor een gebied een RUP is opgesteld dat elke vergunning die strikt genomen past binnen de voorschriften van het RUP ook past binnen de omgeving.*

*Indien dit wel zo zou zijn zou het criterium van de goede ruimtelijke ordening geheel overbodig zijn aangezien dan elke vergunning die voldoet aan de voorschriften automatisch zou passen binnen de omgeving, quod non.*

*Het is net omdat dit niet het geval is, dat het bijkomende criterium van de "goede plaatselijke ruimtelijke ordening" is voorzien door de overheid.*

*En de overheid heeft zelf aangetoond hoe vergunningen moeten getoetst worden.*

*Nergens staat te lezen dat de goede ruimtelijke ordening is gerespecteerd zodra de voorschriften van het RUP zijn nageleefd.*

*Niettemin volstaat de Deputatie in het bestreden Besluit met de vaststelling dat de voorschriften van het RUP werden nageleefd zodat aldus ook de goede ruimtelijke ordening in orde is.*

*Zulke beknopte uiteenzettingen zijn een duidelijke schending van het motiveringsbeginsel.*

*Nergens wordt uiteengezet op welke wijze de gebouwcomplexen in de omgeving kunnen worden ingepast.*

*4.*

*Vervolgens merkt tussenkomende partij op dat deze appartementsblokken met 3 en 4 bouwlagen gelegen zijn in een zone voor sociale woningbouw, waar geen expliciete voorschriften met betrekking tot het aantal bouwlagen voorzien zijn en dat het hoogste woonblok slechts 12,43 m hoog zal zijn terwijl de verkavelingsvergunning een hoogte van 13,5 meter toelaat*

*Verzoekende partij wenst te repliceren dat deze opmerkingen geen betrekking hebben op een toetsing van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het feit dat een gebouw gelegen is in een gebied waarvoor geen expliciete voorschriften met betrekking tot het aantal bouwlagen voorzien is, impliceert niet dat elk geplande gebouw in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*5.*

*Ten slotte, voor wat betreft de goede ruimtelijke ordening en de harmonie met de omgeving had verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift reeds opgemerkt dat de Deputatie haar redenering besluit met een uiterst merkwaardige opmerking.*

*Zo stelt de Deputatie op p. 6 van het bestreden Besluit:*

*“Aangaande het verschillend karakter tegenover de omgeving kan gesteld worden dat bij nieuwe kleinschalige invullingen binnen een geordend woongebied steeds verwacht wordt dat de nieuwe bebouwing zich richt op de bestaande ordening. Hier gaat het evenwel om een grootschalige invulling met een volledig nieuwe ordening van een gebied dat veel ruimer is.*

*Het betreft een nieuw zelfstandige stedenbouwkundig geheel, zodat het volstrekt verdedigbaar is dat hieraan ook een eigen karakter wordt gegeven. Dit in overeenstemming met de hedendaagse inzichten aangaande een goede ruimtelijke ordening, en passend binnen de beleidsvisie voor de plaats. Ook deze afweging werd reeds gemaakt bij de opmaak van het RUP.”*

*Met andere woorden: Als het nieuwbouwproject maar groot genoeg is, moet men geen rekening houden met de omgeving of de aangrenzende buurtbewoners, de goede ruimtelijke ordening moet enkel getoetst worden bij kleinschalige projecten.*

*Zulke is absoluut strijdig met de geest en de letter van het decreet.*

*Verzoekende partij stelt vast dat noch tussenkomende partij noch verwerende partij hieromtrent enige weerlegging formuleert in hun respectievelijke nota of verweer.*

6.

*Naast het hoger uiteengezet gebrek aan zonlicht in woningen en tuinen, wees verzoekende partij op een groot probleem qua privacy.*

*Het grote complex met 4 bouwlagen zal onvermijdelijk inkijken geven in de woning van verzoeker.*

*De bewoners van de 3de en de 4de verdieping zullen moeiteloos kunnen binnenkijken in de woning, het terras en de tuin van de verzoeker.*

*Dit zou geheel anders zijn geweest als er slechts gezinswoningen van 2 bouwlagen zouden voorzien worden.*

7.

*Tussenkomen de partij stelt hieromtrent „daarnaast zal er ook nog een nieuw groenscherm worden opgetrokken tussen de geplande woonblok en het perceel van de heer [REDACTED], zodat met hier ook nog over moet kunnen kijken;”*

*Het antwoord van tussenkomen de partij impliceert dat er wel degelijk inkijk zal zijn.*

*Tussenkomen de partij is van mening dat deze inkijk mogelijks kan worden opgelost door de aanleg van een groenscherm.*

*Tussenkomen de partij voegt hieraan toe dat het te betwijfelen valt dat men over de begroeiing heen zal kunnen kijken. Het betreft hier echter louter een veronderstelling.*

*Tussenkomen de partij kan niet aantonen dat de inkijk in de woning en de tuin van verzoeker kan worden vermeden.*

8.

*Verzoekende partij wees bovendien ook op de problematiek inzake verkeer.*

*Zo zullen er nieuwe wegen moeten worden aangelegd om toegang tot de complexen en parkeerplaatsen mogelijk te maken.*

*Bovendien worden er parkeerplaatsen voorzien tussen de appartementsblokken en het perceel van verzoeker. Dit zal ongetwijfeld bijkomend verkeer met zich meebrengen.*

*Dit verkeer vertrekt allemaal achteraan de tuin van verzoeker.*

9.

*Tussenkomen de partij stelt in zijn nota dat verzoeker niet aantoont op welke wijze hij hinder zal ondervinden van het feit dat er parkeerplaatsen worden voorzien tussen de te bouwen appartementsblokken en zijn perceel.*

*Verzoeker wenst in deze te wijzen op zijn uiteenzetting onder het onderdeel „Belang” in het inleidend verzoekschrift tot vernietiging waarbij het volgende werd uiteengezet:*

*“ Daarenboven worden er parkeerplaatsen voorzien tussen de appartementsblokken en het perceel van verzoekende partij, die ongetwijfelde heel wat bijkomend verkeer met zich meebrengen.*

*Al dit verkeer vertrekt achteraan de tuin.*

*Dit brengt zeker ernstige **verkeers-, geluids- en geurhinder** mee voor de verzoekende partij.*

*"s Morgens zullen de bewoners van de gezinswoningen én deze van de appartementsgebouwen allemaal vertrekken net naast de woningen van verzoeker. Het betreft 29 extra wooneenheden met mogelijks meerdere wagens (i.e. 29-58 wagens) die allen vanaf de achtertuin van verzoeker zullen vertrekken.*

*Degenen die eventueel ploegdiensten verrichten zullen rond 5 uur in de ochtend of vroeger vertrekkend of net laat thuiskomen.*

*Ook de bezoekersparking bevindt grenst aan de tuin van verzoeker, zodat ook bezoekers die laat de complexen verlaten extra hinder voor de nachtrust met zich mee zullen brengen."*

*In deze uiteenzetting wordt zeer concreet aangetoond waaruit de hinder zal bestaan.*

*Deze uiteenzetting toont overigens aan dat de stelling van tussenkomende partij als zou de hinder tot een minimum beperkt blijven nu de parking enkel gebruikt zal worden door de bewoners van de 29 woonheden, kant noch wal raakt.*

*De uiteenzetting van verzoekende partij heeft namelijk nooit gesproken over een „circulatieparking" en heeft altijd voor ogen gehad dat het een parking zou betreffen voor de bewoners van de 29 woonheden.*

*De hinder die verzoekende partij aldus opsomt betreft net de hinder die zal veroorzaakt worden door de bewoners van de 29 woonheden.*

*Deze hinder kan allerminst worden bestempeld als zijnde „minimaal".*

*10.*

*Vervolgens stelt tussenkomende partij dat er tussen de parkeerplaatsen en het perceel van verzoeker een groenbuffer zal worden voorzien.*

*Hiermee bevestigt tussenkomende partij alleszins dat er wel degelijk sprake is van overlast omwille van de parkeerplaatsen indien er geen groenscherm zou zijn.*

*Tussenkomende partij is blijkbaar de mening toegedaan dat alle problemen steeds opgelost kunnen worden door middel van een groenbuffer.*

*Tussenkomende partij lijkt hier echter uit het oog te verliezen dat er op dezelfde plaats ook al een groenbuffer zou moeten komen om de inkijk in de tuin en de woning van verzoeker te voorkomen.*

*Er zal aldus nood zijn aan een groenbuffer die niet bijzonder hoog is, maar die bovendien ook zowel onderaan als bovenaan bijzonder dichtbegroeid is.*

*Bovendien kan bezwaarlijk worden gesteld dat de geluidsoverlast en andere hinder tot een „absoluut minimum" wordt herleid door de aanleg van een groenbuffer...*

*Ten overvloede merkt verzoekende partij op dat deze groenbuffer slechts zal worden aangelegd bij het eerstvolgende plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken.*

*Zulks impliceert een langdurige periode zonder enig groenscherm.*

*Niet enkel zal verzoeker dienen te wachten tot het eerstvolgende plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken.*

*Bovendien zal verzoeker ook geconfronteerd worden met een lange periode waarin de plantjes tot op een zeker hoogte dienen te groeien en waarbij ze aan volume dienen te winnen.*

*Gedurende deze periode zonder afdoende groenscherm zal verzoeker aldus geconfronteerd worden met ernstige verkeers-, geluids- en geurhinder.*

*Hetgeen overigens door tussenkomende partij niet wordt ontkent.*

*11.*

*Ten slotte stelt tussenkomende partij dat verzoekende partij had kunnen verwachten dat het gebied bebouwd en bewoond zou worden hetgeen altijd een aantal bewegingen van auto's tot gevolg zou hebben.*

*Verzoekende partij merkt op dat hij nergens aanvoert dat hij het niet eens is met het feit dat het gebied bebouwd en bewoond zou worden.*

*De argumentatie van verzoekende partij betreft in het bijzonder de omvang en de inplanting van de geplande appartementsgebouwen.*

*Het is net omwille van de inplanting van de gebouwen, de parkeerplaatsen en de nieuw aan te leggen straten dat verzoeker hinder ondervindt.*

*Verzoeker kon nooit voorzien dat het gebied op de voor hem meest nadelige en hinderlijke manier zou worden bebouwd.*

*Een andere inplanting, waarbij meer zou zijn gehouden met de argumentatie van verzoekende partij zou deze hinder kunnen herleiden, hetgeen echter niet is gebeurd.*

*12.*

*Verzoeker volhardt in zijn stelling dat het project zal zorgen voor een aanzienlijke waardevermindering van zijn woning en wijst hiervoor naar de eerder aangetoonde hinderaspecten die toekomstige kopers zullen afschrikken.*

*13.*

*Ten slotte had verzoekende partij uitdrukkelijk gewezen op het volgende:*

*Enkele jaren geleden wenste de Abdijsschool van Kessel-Lo, die vlakbij de abdij van Vlierbeek is gelegen, uit te breiden in de ■■■■.*

*De Abdijsschool, een gebouw van openbaar nut, heeft uiteindelijk haar bouwplannen moeten wijzigen omwille van de goede ruimtelijke ordening.*

*En dit omwille van de historische waarde van de abdij en op het feit dat het absoluut belangrijk is om erop toe te zien dat nieuwe gebouwen passen in de omgeving.*

*De school heeft uiteindelijk slechts 2 bouwlagen boven de grond mogen bouwen en heeft vervolgens kelders moeten voorzien om plaats te creëren voor de overige kleuterklassen.*

*Tussenkomen de partij stelt in haar nota dat verzoekende partij geen stukken bijbrengt waaruit zou moeten blijken dat de abdijschool haar bouwplannen heeft moeten wijzigen.*

*Verzoekende partij brengt aldus nogmaals integraal de verklaring bij van Minister Johan Sauwens, in het kader van een interpellatie in het Vlaams Parlement.*

*Het betreft stuk nr. 24:*

*“U vraagt zich af of men de nieuwbouw wat verderop, in de ■■■, kan toestaan. Dat is om verschillende redenen niet mogelijk. Een van die redenen is van landschappelijk aard: er is daar nog een vrij brede open strook van 100 tot 200 meter. Het belangrijkste argument is wel de school. [...]”*

*Hoe kunnen we dit plan bijschaven? De bouwheer heeft gezegd dat hij de architect de opdracht zal geven om de bouwplannen aan te passen. Verder moet men zorgen voor een plan om het gebouw goed in het landschap in te passen. En dan is er nog een derde punt. De abdij zelf is een historisch bijzonder waardevol gebouw, en een beschermd monument.”(Stuk nr. 24)*

*Uit deze verklaring staat onomstotelijk vast dat de bouwplannen zijn gewijzigd omwille van de goede ruimtelijke ordening en de historische waarde van de abdij.*

*Het is dan ook bijzonder verwonderlijk dat een school met 4 bouwlagen niet als „passend” in de omgeving wordt beschouwd en noodgedwongen een deel van haar kleuterklassen als kelder in de grond dient te bouwen, terwijl huidig gebouwencomplex probleemloos in de omgeving zou passen.*

*Huidig bestreden Besluit dat voorziet in de bouw van twee appartementsblokken met respectievelijk 3 en 4 bouwlagen is dan ook NIET in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij stelt in dit middel in essentie dat de bouw van twee appartementsblokken met respectievelijk 3 en 4 bouwlagen niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij stelt daarbij dat de grootte van het gebouw niet past in de omgeving, en dat het gebouw niet voldoende respect heeft voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij onvoldoende onderzocht of het gebouwencomplex in de omgeving kan worden ingepast.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en



behandelt. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Wanneer een bouwperceel gelegen is binnen een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling die gedetailleerde voorschriften bevat m.b.t. de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening, en de stedenbouwkundige vergunning is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning, volstaat in principe een verwijzing naar de verkavelingsvergunning als motivering van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Enkel in de mate de verkavelingsvergunning over sommige aspecten van de goede ruimtelijke ordening het stilzwijgen bewaart of daarover een eigen beoordelingsbevoegdheid laat, is een uitgebreidere motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening vereist.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met alle voorschriften van de verkaveling Vlierbeekveld van 24 december 2008 zoals gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 19 maart 2010.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet aanvoert dat de aanvraag in strijd is met de toepasselijke verkavelingsvoorschriften, en dat de verzoekende partij evenmin aannemelijk maakt dat de verkavelingsvoorschriften de relevante aandachtspunten bedoeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO niet regelen en behandelen.

Met de tweede tussenkomende partij moet worden aangenomen dat het gemeentelijk RUP en de verkavelingsvergunning zeer gedetailleerde voorschriften bevatten, hetgeen niet concreet wordt betwist door de verzoekende partij, zodat moet worden aangenomen dat deze voorschriften de goede ruimtelijke ordening in zich dragen en de vaststelling van de overeenstemming van het aangevraagde met de voorschriften van het RUP en de verkavelingsvergunning volstaat om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Aangezien de verkavelingsvergunning voor de desbetreffende zone 8 (zone bestemd voor gestapelde woningbouw) gedetailleerde voorschriften bevat met betrekking tot inplanting van de gebouwen, de bouwvorm (gestapelde woningbouw), bouwvolume, aantal bouwlagen, bouwhoogte, dakvorm, ..., en de bestreden beslissing niet afwijkt van deze voorschriften, volstaat in principe de toetsing van het aangevraagde met de voorschriften van de verkavelingsvergunning om de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

De verwerende partij kon dan ook terecht overwegen dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften vervat in het RUP en de verkavelingsvergunning, die geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven, en dat een invulling volgens deze voorschriften onmogelijk kan leiden tot de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

Hoewel gezien de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften uit de verkavelingsvergunning de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid beperkt is, in welk geval zij kan volstaan met een beknopte motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitvoerig en concreet is ingegaan op de door de verzoekende partij aangehaalde aandachtspunten inzake de harmonie met de omgeving, de vermeende aantasting van de privacy en de vermindering van de bezonning.

De verzoekende partij kan zich niet beperken tot de algemene bewering dat de harmonie tussen de geplande hoogbouw en de reeds bestaande laagbouw volledig zoek is om een schending van de goede ruimtelijke ordening aan te tonen. De tweede tussenkomende partij brengt in dit verband concrete feitelijke gegevens bij met name een fotodossier, die niet ernstig worden tegengesproken door de verzoekende partij, waaruit blijkt dat er in de directe omgeving verschillende gebouwen met 3 bouwlagen en een zadeldak of met vier bouwlagen en een vergelijkbare hoogte voorkomen. Hier kan worden verwezen naar de weerlegging van het eerste middel.

De verwerende partij staat verder uitvoerig stil bij de impact van het aangevraagde op de bezonning om te concluderen dat de invloed op de bezonning die hier zal ontstaan zeker binnen de normaal te dragen hinder voor het woongebied valt. Hier dient te worden verwezen naar de weerlegging van het derde en het vijfde onderdeel van het tweede middel.

De verwerende partij heeft blijkens de motivering van de bestreden beslissing ook de nodige aandacht besteed aan het bezwaar inzake de beweerdte aantasting van de privacy en de mogelijke inkijk vanuit de woonblokken, waarbij de verwerende partij vaststelt dat de inkijk gelet op de afstand van blok A t.a.v. de achterste perceelsgrens (op 19,20 meter) behoort tot de hinder die als normaal en aanvaardbaar wordt ervaren binnen een woongebied. De tweede tussenkomende partij merkt in dit verband niet onterecht op dat de hinder ingevolge mogelijke inkijk sterk genuanceerd moet worden gelet op de relatief grote afstand van het geplande woonblok (op 19 meter van de achterste perceelsgrens en zelfs op 43 meter van de achtergevel van de woning van de verzoekende partij), gelet op de beplantingen in de achtertuin van de verzoekende partij en het feit dat er tussen het geplande woonblok en het perceel van de verzoekende partij nog een nieuw groenscherm zal worden opgetrokken zoals uitdrukkelijk voorzien is in de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij toont verder niet aan dat zij onaanvaardbare hinder zou ondervinden ingevolge de voorziene parkeerplaatsen tussen de appartementsblokken en haar eigendom. De Raad merkt in de eerste plaats op dat de inplanting van de parkeerzone wordt geregeld in de verkavelingsvergunning, maar dat deze niet het voorwerp uitmaakt van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning en dat volgens de goedgekeurde bouwplannen de precieze invulling hiervan deel uitmaakt van de aanvraag infrastructuur. De Raad merkt in dit verband verder op dat de bouwaanvraag rekening houdt met de verkavelingswijziging goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19 maart 2010, waarbij niet alleen de footprint van de gebouwen in zone 8 werd verkleind maar ook de stroken voor parkeren werden herschikt, zodat de afstand tussen de zone voor parkeerplaatsen tot de achterste perceelsgrens van de woningen aan de [REDACTED] waarbinnen een groenbuffer moet worden aangelegd thans 6 meter bedraagt, hetgeen bijna een verdubbeling inhoudt van de afstand voorzien op het initiële verkavelingsplan. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij nalaat om deze verkavelingswijziging bij haar betoog te betrekken.

De verzoekende partij toont verder niet aan dat haar woning sterk in waarde zal verminderen door de uitvoering van de bestreden beslissing, mocht dit al een aspect zijn dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet worden betrokken. De tweede tussenkomende partij merkt in dat verband niet onterecht op dat de bebouwingsmogelijkheid reeds voortvloeit uit de bestemming van het RUP en de goedkeuring van de verkavelingsvergunning.

De verwijzing naar de uitbreiding van de Abdijsschool van Kessel-Lo ten slotte toont geenszins aan dat het thans vergunde project in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Niet alleen brengt de verzoekende partij geen enkel stuk bij waaruit blijkt welke werken aan de Abdijsschool werden vergund of welke wijzigingen aan het ontwerp werden aangebracht omwille van de goede

ruimtelijke ordening, maar tevens moet worden opgemerkt dat de Abdijschool niet behoort tot de desbetreffende zone voor sociale woningbouw uit het RUP noch tot de perimeter van de behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling Vlierbeekveld.

In de mate de gedetailleerde voorschriften nog een discretionaire beoordelingsbevoegdheid laten aan de vergunningverlenende overheid, komt het niet aan de Raad toe om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van de vergunningverlenende overheid. De Raad beschikt slechts over een marginale toetsing, en kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid zich steunt op feitelijk correcte gegevens, en of zij in alle redelijkheid op grond van deze gegevens tot de bestreden beslissing is gekomen.

De verzoekende partij beperkt zich tot de eerder algemene bewering dat het gebouwencomplex niet inpasbaar is in de omgeving, maar toont geenszins aan dat de bestreden beslissing kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is of dat de vergunningverlenende overheid haar beoordelingsbevoegdheid te buiten is gegaan.

Het middel is ongegrond.

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

1. De afstand van het verzoek tot tussenkomst van de cvba [REDACTED] wordt ingewilligd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant is onontvankelijk.
4. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

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

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Katrien VISSERS

Pieter Jan VERVOORT