

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0372
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0194/A

Verzoekende partijen	1. de heer Pascal DEWANDELEER 2. mevrouw Sabine DHAEYERE <u>rechtsgeding hervat door:</u> de heer Frédéric SERREIN vertegenwoordigd door advocaten Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de nv MATEXI PROJECTS vertegenwoordigd door advocaat Hans-Kristof CARÊME met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren van 15 juni 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van een bestaande verkaveling van 2 loten naar 5 loten met bijhorende wegenis op de percelen gelegen te 3080 Tervuren, Oudergemse weg 63 – 63A – 65 – 65A -65B, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 104c7-104d7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 juni 2017. Na het arrest van de Raad van State van 7 november 2017 met nummer 239.792, waarbij de beslissing van de gemeenteraad van 26 mei 2015 over de zaak van de wegen wordt vernietigd, worden de debatten heropend en wordt de vordering tot vernietiging behandeld op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Hans-Kristof CAREME voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. GEDINGHERVATTING

Met een aangetekende brief van 12 juni 2016 dient de heer Frédéric SERREIN een verzoek tot gedinghervatting in. Hij deelt mee dat hij recent uit de echt gescheiden is van de tweede verzoekende partij en dat hij in het kader van de afhandeling van de echtscheiding op 21 april 2017 enig eigenaar geworden is van de woning en grond gelegen aan de Oudergemse Weg 61 te 3080 Tervuren, waar hij voorheen woonde en thans ook woont en dat hij, als rechtsopvolger van de tweede verzoekende partij, het geding wenst te hervatten. Hij is van oordeel dat hij, als rechtsopvolger van de tweede verzoekende partij, aanspraak kan maken op dezelfde vormen van (on)rechtstreekse hinder en/of nadelen die voortvloeien uit de bestreden beslissing als de tweede verzoekende partij kan doen en zoals in het verzoekschrift en de wederantwoordnota toegelicht.

Het verzoek tot gedinghervatting werd regelmatig ingediend door de rechtsopvolger van de oorspronkelijke tweede verzoekende partij.

De verzoeker tot gedinghervatting wordt hierna met de verzoekende partijen aangeduid.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij voert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting aan dat de wederantwoordnota van de verzoekende partijen laattijdig is ingediend en uit de debatten moet worden verwijderd.

De verzoekende partijen geven in hun wederantwoordnota aan dat deze is ingediend op 16 juni 2016, binnen de termijn van dertig dagen na de betekening van de antwoordnota en de schriftelijke uiteenzetting door de griffie, die gebeurde met brief gedateerd op 13 mei 2016 en door de post aangeboden op 17 mei 2016.

Beoordeling door de Raad

Artikel 77 Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker een wederantwoordnota kan indienen binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na de dag van de betekening van het afschrift van de antwoordnota.

De griffier van de Raad heeft de verzoekende partij met een aangetekende brief van 13 mei 2016 een afschrift van de antwoordnota van de verwerende partij bezorgd en haar de mogelijkheid verleend om een wederantwoordnota in te dienen met toepassing van artikel 77 Procedurebesluit.

Luidens artikel 6 Procedurebesluit wordt de betekening met een aangetekende brief, behalve in geval van bewijs van het tegendeel door de geadresseerde, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van de poststempel heeft bewijskracht zowel voor de verzending als voor de ontvangst.

De verzoekende partijen bevestigen dat ze de aangetekende brief van vrijdag 13 mei 2016 ontvangen hebben op dinsdag 17 mei 2016. Aangezien maandag 16 mei 2016 een feestdag was, is 17 mei 2016 de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief in de zin van artikel 6 Procedurebesluit. De verzoekende partijen hebben hun wederantwoordnota van 16 juni 2016 tijdig ingediend.

V. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 10 maart 2003 een verkavelingsvergunning verleend voor zes bouwkavels (met referentie 297/V/406), waarvan vier kavels bestemd voor gekoppelde eengezinswoningen, gelegen aan de Oudergemse Weg en twee achterliggende kavels bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen, met elk een private toegangsweg van vier meter breed vanaf de Oudergemse Weg, gebundeld tussen de kavels 2 en 3.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 januari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het wijzigen van de bestaande verkaveling van de 2 achterliggende loten naar 5 loten met bijhorende nieuwe wegenis” op de percelen gelegen te 3080 Tervuren, Oudergemse weg 63 – 63A – 65 – 65A -65B.

De voorliggende aanvraag beoogt een wijziging van een verkavelingsvergunning uit 2003. Concreet zouden de twee achterliggende kavels 5 en 6 herverdeeld worden in vijf kavels en wordt in de aanleg van een nieuwe openbare weg voorzien die gebruik maakt van de oorspronkelijke private toegangswegen. Drie van de vijf beoogde bouwkavels (kavels 5, 8 en 9) zijn bestemd voor woningen in open bebouwing met de mogelijkheid tot het plaatsen van open carports tussen de woningen van de kavels 8 en 9. De twee andere kavels 6 en 7 worden bestemd voor gekoppelde eengezinswoningen.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek dienen onder andere de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 26 februari 2015 voorwaardelijk gunstig en keurt het compensatievoorstel goed.

De Vlaamse Milieumaatschappij laat per schrijven van 13 maart 2015 weten dat zij niet (meer) bevoegd zijn om advies te geven met betrekking tot de watertoets in het voorliggend dossier, maar voegt wel toe dat *“indien dit dossier toch nog ingediend is voor 22 januari 2015 het respecteren van de geldende regelgeving (Vlarem, hemelwaterverordening e.d.) voldoende zekerheid [kan] bieden om significant negatieve effecten op het watersysteem te vermijden”*.

De brandweer van Overijse adviseert op 3 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeenteraad van de gemeente Tervuren keurt op 26 mei 2015 het wegentracé van bovengenoemde verkaveling goed, zoals aangeduid op het ingediende verkavelingsplan.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 juni 2015 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Het ontwerp is stedenbouwkundig verantwoord in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

Functionele inpasbaarheid

Het ontwerp met inbegrip van de wegenis is aangepast aan een ligging in een residentiële woonwijk.

Het ontwerp van de wegenis is gebaseerd op het principe van een woonerf. De weg zelf is voldoende breed en creëert een open straatbeeld.

Gezien de configuratie van de bebouwing in de omgeving is het ontwerp niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Mobiliteitsimpact

Vermits het gaat om 5 kavels langs een weg die wordt ingericht volgens het woonerf-principe zal de verkeersimpact eerder beperkt blijven. Bij de op te richten woningen dient er parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen perceel. Voor eventuele bezoekers zijn parkeerplaatsen op de weg voorzien.

Schaal

De schaal van de toekomstige bebouwing sluit aan de bij de bebouwing in de omgeving.

De voorgestelde voorschriften laten voor loten 5 en 9 een bebouwing toe met één bouwlaag en een verdieping ingewerkt in het dakvolume. De toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4 meter. De keuze van dakvorm is vrij, de dakhelling bedraagt maximaal 45°. Voor de loten 6, 7 en 8 wordt een maximale kroonlijst voorzien van 6m +/- 50cm bij een hellend dak en 6m50 bij een platte dakvorm met twee bouwlagen of 3m50 bij één bouwlaag.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De kavels zijn voldoende ruim en qua oppervlakte gelijkaardig aan de percelen in de omgeving. De achteruitbouwstroken laten voldoende ingroening van de voortuin toe. De voorzijde van de loten 8 en 9 liggen langs het T-stuk van het keerpunt van de weg waardoor er beperkt een minder diepe achteruitbouwstrook is maar deze wordt ruimschoots gecompenseerd door de stroken gelegen evenwijdig aan de weg.

Tussen de kavels onderling wordt een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter voorgesteld. Binnen de verkaveling is dit aanvaardbaar en vergelijkbaar met de ruimere omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde bebouwing zal bestaan uit eengezinswoningen die opgetrokken worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. In de onmiddellijke omgeving van de percelen staan woningen met verschillende verschijningsvormen afgewerkt met een diversiteit van materialen.

Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten in de nabije omgeving aanwezig.

Bodemreliëf

Binnen de kavels worden reliëfwijzingen beperkt. De reliëfwijziging ter hoogte van de weg is, zoals gezegd, in het licht van het ontwerp aanvaardbaar.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De woningen zijn gelegen op voldoende afstand van de omliggende woningen. Er zijn geen relevante aspecten in verband met gezondheid en gebruiksgenot. Inzake veiligheid kan gewezen worden op wat hoger is gezegd.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

///

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden in bijlage en dewelke opgelegd werden door de diverse adviesinstanties.*
- Om de parkeerlast niet te verhogen wordt de mogelijkheid tot complementaire bedrijvigheid uitgesloten uit de voorschriften.*

...

Tegen deze beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 23 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“..."

d) Het leidt geen twijfel dat er sinds 2003, sinds de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, anders met de ruimte wordt omgegaan, dat er algemeen compacter en op kleinere percelen wordt gebouwd. Verkavelingen met achterliggende kavels worden vandaag niet meer als een optimaal ruimtegebruik beschouwd en belemmeren in veel gevallen tevens de verdere ontwikkeling en invulling van binnengebieden. In die zin kan men principieel niet tegen de herverdeling van grotere achterliggende percelen in kleinere bouwkavels zijn, doch enkel indien dit volledig past binnen de bestaande bebouwde structuur en voldoende rekening wordt gehouden met de omliggende bebouwing. Dit is hier evenwel niet het geval.

e) De verdichting die met deze verkavelingswijziging beoogd wordt is namelijk te groot op die plek, in een binnengebied aan de rand van het dorpscentrum van Moorsel. Deze deelgemeente van Tervuren werd in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. Qua nieuwe woonontwikkelingen houdt dit voornamelijk in dat ze steeds kleinschalig zouden moeten zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren. Bijkomende verdichting door middel van dense inbreidingsprojecten is hier niet op hun plaats. Enkel invullingsprojecten die perfect passen binnen de bestaande bebouwde structuur kunnen hier vanuit ruimtelijk standpunt aanvaard worden.

Binnen het grotere bouwblok begrensd door de Oudergemse Weg, de Hulstpoellaan, de Grootveldlaan en de Schapenstraat bedraagt de gemiddelde woningdichtheid nu 11.7 wo/ha. De bestaande verkaveling met 6 kavels en een dichtheid van 10.9 wo/ha sluit hier perfect op aan. Met de beoogde verkavelingswijziging waarbij er 3 extra kavels gecreëerd worden zou de dichtheid op het betrokken terrein evenwel toenemen tot 16.4 wo/ha. Dit is te groot binnen de bestaande bebouwde context. Een invulling van een binnengebied met een duidelijk grotere dichtheid dan de omliggende 'randbebouwing' is hier stedenbouwkundig niet wenselijk.

f) Bovendien wordt met de reservatiestrook van kavel B achter de voorziene openbare weg duidelijk de aanzet gegeven om ook de 2 aanpalende percelen aan de noordzijde op termijn ooit op een gelijkaardige manier verder te verdichten en deze toekomstige inbreiding te laten aansluiten op de nieuwe zijstraat gecreëerd met de voorliggende aanvraag. Een gelijkaardige verdeling en verdichting op deze aanpalende percelen zou aanleiding geven tot een maximalistische invulling van het betrokken binnengebied, en zoals hierboven reeds gesteld is dat hier niet echt verantwoord.

g) Dat de beoogde verdichting te groot is blijkt ook uit een vergelijking in kavelgroottes. De gemiddelde grootte van alle bebouwde percelen langs het betrokken gedeelte van de Oudergemse Weg, meer bepaald tussen de Schapenstraat en de Hulstpoellaan, bedraagt $\pm 606\text{m}^2$. Enkel de kavels 5 en 9 hebben een gelijkaardige oppervlakte (607m^2 respectievelijk 615m^2), de 3 andere kavels zijn beduidend kleiner (400m^2 , 432m^2 en 530m^2). Ook een vergelijking binnen de eigen verkaveling leert dat deze 3 kavels kleiner zijn dan de gemiddelde oppervlakte van de 4 voorliggende kavels. De kavels 6 en 7, bestemd voor een gekoppelde woning, zijn zelfs 1a kleiner dan de bestaande kavels 1 tot en met 4, eveneens bestemd voor gekoppelde woningen. Dit verschil in oppervlakte voor percelen bestemd voor dezelfde woningtypologie is niet aanvaardbaar.

h) Daarnaast kan de negatieve ruimtelijke impact van de beoogde verkavelingswijziging op de voorliggende kavels ook niet ontkend worden. Met het voorliggend ontwerp wordt wel een poging gedaan om rekening te houden met de voorliggende bebouwde percelen, doch niet voldoende. Zo dient de inplanting van de bouwzone op kavel 5 op 5.00m van de achterste perceelsgrenzen van de voorliggende kavels 1 en 2 wel echt als een minimum beschouwd te worden, als aansluiting van een nieuwe zijtuin op een bestaande achtertuin. Dit principe van een bouwvrije strook van min. 5.00m zou minstens ook voorzien moeten worden op de kavel 9, doch hier neemt de afstand tot de perceelsgrens af van 5.50m tot 3.00m. De beperking in kroonlijsthoogte op de kavels 5 en 9 tot 4.00m is eveneens een pluspunt, doch ook een beperking in de concrete uitwerking van de dakverdieping, bijvoorbeeld met betrekking tot de plaatsing van dakkapellen, dringt zich hier op. In de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften is bepaald dat er een beperkt volume met vlak dak boven de kroonlijst van de woningen in tweede bouworde (max. 3.50m) is toegestaan, maar enkel indien het binnen het volume blijft omschreven door een helling van maximaal 40° en op minstens 1.80m van de zijgevels. Deze bepaling wordt niet alleen overgenomen in de nieuwe voorschriften, maar daarnaast mag de dakruimte boven de tweede woonlaag ook benut worden voor slaapkamer, badkamer en dergelijke. Hierdoor zijn er toch meer hinderlijke inkijken vanuit de dakverdieping mogelijk op de omliggende bebouwde percelen dan bij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Een verkavelingswijziging mag evenwel geen verslechtering zijn ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling, en dat is hier wel het geval.

i) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omdat er hiermee een te grote verdichting wordt beoogd die niet past binnen de bestaande bebouwde structuur en die niet voldoende rekening houdt met de bestaande omliggende

woningen. Dit verkavelingsontwerp geeft niet alleen aanleiding tot een maximalistische invulling van het betrokken terrein op zich maar geeft ook nog een aanzet voor een te dense potentiële ontwikkeling van het resterende binnengebied binnen het betrokken bouwblok. De ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied wordt door deze aanvraag overschreden, dit is niet aanvaardbaar.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omdat er hiermee een te grote verdichting wordt beoogd die niet past binnen de bestaande bebouwde structuur op die plek, aan de rand van het dorpscentrum van Moorsel, en die niet voldoende rekening houdt met de bestaande omliggende woningen;
- het feit dat 3 van de 5 ontworpen kavels beduidend kleiner zijn dan de bestaande bebouwde percelen langs de straat bewijst tevens dat de beoogde verdichting te groot is;
- dit verkavelingsontwerp geeft niet alleen aanleiding tot een maximalistische invulling van het betrokken terrein op zich maar geeft ook nog een aanzet voor een te dense potentiële ontwikkeling van het resterende binnengebied binnen het betrokken bouwblok; dit is hier stedenbouwkundig niet verantwoord;
- de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied wordt door de voorliggende verkavelingswijziging overschreden.

...

Na de hoorzitting van 1 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 oktober 2015 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

d) Het leidt geen twijfel dat er sinds 2003, sinds de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, anders met de ruimte wordt omgegaan, dat er algemeen compacter en op kleinere percelen wordt gebouwd. Verkavelingen met achterliggende kavels worden vandaag niet meer als een optimaal ruimtegebruik beschouwd en belemmeren in veel gevallen tevens de verdere ontwikkeling en invulling van binnengebieden. Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de beoogde herverdeling van de 2 grotere achterliggende percelen in kleinere bouw kavels als een inbreidingsproject zeker te verantwoorden. Met de reservatiestrook van kavel B achter de voorziene openbare weg wordt bovendien ook de mogelijkheid geboden om de rest van het binnengebied eveneens in te breiden. De 2 aanpalende percelen aan de noordzijde kunnen namelijk op termijn ooit op een gelijkaardige manier ontwikkeld worden en aansluiten op de nieuwe zijstraat gecreëerd met de voorliggende aanvraag. Een optimalisatie van het betrokken binnengebied past volledig binnen de optiek van zuinig en ruimtelijk verantwoord ruimtegebruik.

e) De verdichting die met deze verkavelingswijziging beoogd wordt is ook zeker niet overdreven op die plek, in het centrale woongebied van Moorsel. Met de 3 bijkomende kavels wordt de woningdichtheid op het betrokken terrein weliswaar opgedreven van 5.9 woningen/ha tot 14.9 woningen/ha, maar deze nieuwe dichtheid sluit veel meer aan bij de gemiddelde en gewenste woningdichtheid in deze bebouwde omgeving. Zo bedraagt de woningdichtheid binnen het grotere bouwblok begrensd door de Oudergemse Weg, de Hulstpoellaan, de Grootveldlaan en de Schapenstraat nu 11.7 woningen/ha.

f) Het voorliggend voorstel past daarnaast ook binnen de bestaande bebouwde structuur. De typologie van halfopen bebouwing komt nu al voor in de onmiddellijke omgeving, onder meer op de voorliggende kavels 1 tot en met 4 en verder oostwaarts langs dezelfde zijde van de Oudergemse Weg, ter hoogte van de Schapenstraat. De voorgestelde vermenging van 3

woningen in open verband en 2 in halfopen verband is dan ook aanvaardbaar. Met oppervlaktes tussen 4a en 6a 15ca passen de kavels ook qua grootte binnen de bestaande omgeving. Langs weerszijden van de straat komen percelen voor met gelijkaardige oppervlaktes. Het ingediende verkavelingsontwerp past met andere woorden binnen de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

g) Ten slotte wordt er ook voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwing. De nieuwe woningen zullen zich richten op de nieuwe zijstraat van de Oudergemse Weg, waarbij een inplanting van 3.00m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen een courant gehanteerde stedenbouwkundige regel vormt. Ten opzichte van de woningen gericht op de Oudergemse Weg wordt evenwel een iets grotere bouwvrije strook voorzien, als overgang tussen de 2 types van inplantingen. Een bouwvrije strook van 5.00m kan in dergelijke gevallen als voldoende beschouwd worden voor een zijtuinstrook grenzend aan een achtertuinstrook. Deze afstand zou wel consequent voor beide kavels 5 en 9 voorzien moeten worden, er is vanuit ruimtelijk standpunt geen reden om deze afstand niet te hanteren op kavel 9. Er zal dan ook als voorwaarde opgelegd worden om de bouwzone op kavel 9 aan te passen in functie van een zijdelingse bouwvrije strook van min. 5.00m.

h) In functie van de bestaande woningen op de kavels 1 tot en met 4 wordt in het voorliggend verkavelingsontwerp de bouwhoogte specifiek op de aanliggende kavels 5 en 9 beperkt door een maximale kroonlijsthoogte van 4.00m vast te leggen. Dit wil zeggen dat op deze 2 kavels enkel woningen kunnen opgericht worden met 1 bouwlaag onder de kroonlijst en een eventuele dakverdieping, eigenlijk naar analogie van woningen op achterliggende kavels. Door de concrete inplanting in combinatie met een beperking van de bouwhoogte wordt de ruimtelijke impact naar de voorliggende woningen echt wel beperkt gehouden. Om dit nog bijkomend te verstrengen kan in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd worden dat enkel in de voor- en achtergevels dakkapellen mogen voorzien worden en niet in de zijgevels. Evengoed kan opgemerkt worden dat ook bij woningen in tweede bouworde op de verdieping nog vensters en/of dakkapellen kunnen voorzien worden.

i) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Doordat de nieuwe kavels ten noordwesten van de voorliggende kavels liggen en de tuinzones van deze aanpalende woningen Oudergemse Weg nrs. 59-69 15m à 20m diep zijn is hier geen sprake van een belemmering van het zonlicht in de woningen zelf. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid kan herhaald worden dat het verkavelingsproject past binnen de bestaande bebouwde omgeving. In functie van een betere integratie binnen deze bebouwde omgeving wordt de zijdelingse bouwvrije strook op kavel 9 net als bij kavel 5 op min. 5.00m vastgelegd. Wat het aspect bodemreliëf betreft wordt een beperking van de toegelaten reliëfwijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften verwerkt. De bestaande terreingesteldheid dient namelijk maximaal gerespecteerd te worden, de architectuur van de woning dient hier rekening mee te houden, zodat de reliëfwijzigingen beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke in functie van de toegankelijkheid van de woning. Ten slotte blijft ook de impact op de mobiliteit beperkt met 5 potentiële woningen ten opzichte van de bestaande toestand langs de Oudergemse Weg, waar geen bijzondere parkeerdruk wordt ervaren. De aanvraag voorziet trouwens in de mogelijkheid voor het parkeren op de eigen kavel, meer bepaald met een garage binnen de bouwzone of ingewerkt in het hoofdgebouw of met een carport op de kavels 8 en 9. Daarnaast worden er ook 4 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien langsheen de nieuwe zijstraat. De eventuele bijkomende parkeerdruk op de Oudergemse Weg door deze verkavelingswijziging met 3 bijkomende woningen blijft dan ook erg beperkt.

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

- de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- dit inbreidingsproject binnen het betrokken binnengebied, met mogelijke aansluiting voor de aanpalende percelen, kadert volledig binnen de algemene optiek van zuinig en ruimtelijk verantwoord ruimtegebruik;
- de beoogde verdichting met 3 bijkomende kavels langs een volwaardige zijstraat is ook geenszins overdreven binnen het centraal woongebied van Moorsel;
- de grootte van de kavels evenals de vermenging van open en halfopen bebouwing passen daarnaast ook binnen de bestaande bebouwde structuur;
- ten slotte wordt ook voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwing, in het bijzonder met de bestaande woningen op de kavels 1 tot en met 4, door de woningen op de kavels 5 en 9 in te planten op 5.00m van de zijdelingse perceelsgrens en het maximaal bouwprofiel te beperken tot 1 bouwlaag en een dakverdieping;
 - de ruimtelijke impact op de voorliggende woningen blijft beperkt en de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed wordt niet overschreden.

...

BESLUIT

...

2. De aanvraag Matexi Projects nv, Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem inzake het wijzigen van een bestaande verkaveling van 2 achterliggende loten naar 5 loten met bijhorende wegenis, gelegen Oudergemse weg 63 - 63A - 65 - 65A - 65B te Tervuren, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie A, perceelnummer 104c7-104d7 te vergunnen, met de volgende voorwaarden en lasten:

- kavel A ter grootte van $\pm 7a$ 62ca wordt gratis afgestaan aan de gemeente om ingelijfd te worden in het openbaar domein;
- de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voor de kavels 5 tot en met 9 worden als volgt gewijzigd en/of aangepast:
 - o 1.1.B: een complementaire bedrijvigheid als nevenbestemming wordt niet toegelaten;
 - o 2.1.B.: de zuidelijke zijdelingse bouwvrije strook op kavel 9, ten opzichte van de voorliggende kavels 3 en 4, bedraagt minimum 5.00m;
 - o 2.1.C: enkel in de voor- en achtergevel van de woningen worden dakkapellen toegelaten, met een maximum van $2/3^{de}$ van de gevelbreedte, op minstens 1.00m afstand van de randen van de gevel en met een maximale hoogte van 1.20m;
 - o 3.1: er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over de ganse kavel; in de achteruitbouwstrook mag als reliëfwijziging alleen het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden tot op het vloerpeil van de benedenverdieping en dit enkel in functie van de inritten en toegangen; er mag geen enkele reliëfwijziging, zijnde afgraving of ophoging, worden uitgevoerd op minder dan 1.00m van de perceelsgrenzen; de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil dienen uitgevoerd te worden met een hellingsgraad van 30° en trappen en afritten onder het voorliggende straatniveau worden niet toegestaan.
- uitgezonderd deze verkavelingswijziging met betrekking tot de kavels 5 tot en met 9 blijven alle oorspronkelijk goedgekeurde algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften behouden voor de kavels 1 tot en met 4;
- de gekoppelde woningen op de kavels 6 en 7 dienen als één architecturaal geheel opgericht te worden, dit wil zeggen dat er gestreefd moet worden naar een harmonieus

geheel door zeker minstens de kroonlijsthoogte, de dakvorm en al het materiaalgebruik -ook qua kleur- van de gekoppelde woningen op elkaar af te stemmen;

- *de lasten en voorwaarden gesteld in het besluit van de gemeenteraad van 26 mei 2015 (als bijlage 1) worden stipt nageleefd;*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van het agentschap voor Natuur en Bos van 26 februari 2015 (als bijlage 2) worden stipt nageleefd;*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweerpost van Overijse van 3 april 2015 (als bijlage 3) worden stipt nageleefd;*
- *alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de aanvrager; de algemene reglementen van de nutsmaatschappijen worden hierbij nageleefd, evenals de offerte van Eandis van 20 februari 2015 (als bijlage 4) en de offerte van Telenet van 18 februari 2015 (als bijlage 5);*

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VII. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VIII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.7.23, §1 en 7.4.4, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van het gewestplan Leuven, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

In een eerste onderdeel overwegen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt heeft tot een loutere verwijzing naar het bestaan van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder aan te geven waarom kan worden voorbij gegaan aan dit ongunstig verslag, zodat zij niet heeft voldaan aan de op haar rustende motiveringsplicht.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ongemotiveerd en onzorgvuldig voorbijgaat aan het gebrek aan ruimtelijke inpasbaarheid van het aangevraagde

in de onmiddellijke in de omgeving bestaande toestand, zoals vastgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met name het gebrek aan ruimtelijke aanvaardbaarheid, in eerste instantie, ten aanzien van de vier bestaande kavels van de verkaveling. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de bestaande woningdichtheid (10,9 wo/ha) binnen de bestaande verkaveling en verwerpt de aangevraagde wijziging, omdat hierdoor de woningdichtheid toeneemt tot 16,4 wo/ha. Hetzelfde geldt voor de kavelgroottes. De verwerende partij gaat evenwel ten onrechte voorbij aan de vier bestaande kavels, en dus aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De verwerende partij voert enkel een toets door op het niveau van de bebouwing binnen het huizenblok, en verwijst naar de woningdichtheden die daarop kunnen worden betrokken. De verwerende partij schuift de concreet becijferde analyse van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder meer, en dus zonder zorgvuldig onderzoek en zonder enige motivering, terzijde. De conclusie van de verwerende partij dat de wijzigingsaanvraag de goede ruimtelijke ordening dient, steunt dus niet op een concrete analyse van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en mist motivering.

In een derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat ook de verenigbaarheid van het aangevraagde met de ruimere omgeving niet volstaat. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de verdichting te groot *“in een binnengebied aan de rand van het dorpscentrum van Moorsel”, in het provinciaal structuurplan geselecteerd als een “kern-in-het-buitengebied”*. De selectie als kern-in-het-buitengebied houdt in dat nieuwe woonontwikkelingen “kleinschalig” moeten zijn en afgestemd “op de schaal van de kern waartoe ze behoren” (zie ook p. 21 en 22 van het richtinggevend gedeelte van het structuurplan van Tervuren). De argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit aan bij het richtinggevend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (p. 230) : *“Aldus kan bij een kern in het buitengebied geen bijkomende oppervlakte voorzien worden voor het opvangen van de gemeentelijke taakstelling inzake wonen en/of bedrijvigheid”*.

De lectuur van de bestreden beslissing laat volgens de verzoekende partijen niet toe te begrijpen om welke redenen de verwerende partij op dit punt afwijkt van de analyse van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zoals gesteld valt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terug op het structuurplan en de daarin gestelde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De verwerende partij gaat hieraan volledig voorbij door zich te beperken tot het louter tegenspreken van hetgeen gesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder afdoende motivering. Volgens de verwerende partij ligt de verkavelingswijziging in het centrale woongebied van Moorsel. Deze analyse wijkt af van deze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die de verkavelingswijziging situeert aan de rand van de dorpskern van Moorsel. Met verwijzing naar kaartmateriaal stellen de verzoekende partijen dat het standpunt van de verwerende partij op een foutief uitgangspunt steunt.

Het kan volgens de verzoekende partijen in redelijkheid niet worden begrepen waarom een woningdichtheid van 14,9 wo/ha past binnen een woonblok met een woningdichtheid van 11,7 ha. In de bestreden beslissing wordt in ieder geval een andere woningdichtheid gehanteerd, dan welke de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hanteert, maar zonder dat wordt verantwoord noch gemotiveerd waarom deze densiteit wordt aanvaard, noch op welke wijze ze is berekend.

In de mate dat verwerende partij verwijst naar de typologie van halfopen bebouwing, merken de verzoekende partijen op dat er geen enkele halfopen bebouwing binnen het binnenhuizenblok is gesitueerd. Dit motief verwijst ook enkel naar halfopen bebouwing langs bestaande straten, maar verantwoordt allerminst een dense bebouwingsmodule in een binnengebied.

In een vierde onderdeel overwegen de verzoekende partijen dat de verwerende partij voorbij gaat aan de overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de reservatiestrook een “aanzet” is voor een ongewenste vergelijkbare verdichting van het achterliggende terrein. De verwerende partij bevestigt de mogelijkheid tot inbreiding van het achterliggend gebied, “op een gelijkaardige manier”, wat zou passen “binnen de optiek van zuinig en ruimtelijk verantwoord

ruimtegebruik”, maar gaat daarmee voorbij aan de ruimtelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die de provincie in haar eigen structuurplan heeft vooropgesteld. De vergunningverlenende overheid dient de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening te brengen, minstens in geval de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit heeft gedaan.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat dit als onontvankelijk moet worden afgewezen bij gebrek aan belang. Uit het verzoekschrift zelf blijkt onomstotelijk dat de verzoekende partij zeer goed weet op welke punten de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en om welke redenen de verwerende partij de aanvraag vergunbaar acht. Meer zelfs, in de overige onderdelen van het eerste middel, evenals in de uiteenzetting van het tweede middel, gaat de verzoekende partij inhoudelijk uitvoerig in op de verschillen in de beoordelingen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij. De verzoekende partij kan dan ook niet op geloofwaardige wijze voorhouden dat op basis van de bestreden beslissing niet kan worden nagegaan op welke punten en waarom de verwerende partij van het advies is afgeweken.

De verwerende partij zet uiteen dat het eerste onderdeel bovendien ongegrond is, aangezien uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Dit blijkt uit punt 5.7. ‘beoordeling’ van de bestreden beslissing, meer bepaald de paragrafen d) t.e.m. i). Er blijkt dus concreet, precies en afdoende uit de bestreden beslissing om welke redenen de deputatie van oordeel is dat de voorziene woningdichtheid aanvaardbaar is, de aanvraag voldoende rekening houdt met de omliggende bebouwing, de voorgestelde bouwhoogte aanvaardbaar is en de aanvraag aanvaardbaar is in het licht van artikel 4.3.1. VCRO. Verder veronderstelt de motiveringsplicht niet dat de deputatie de andersluidende motieven van het verslag letterlijk citeert in haar beslissing, het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt op welke punten en waarom zij afwijkt van het andersluidend verslag.

De verwerende partij betwist tevens de ontvankelijkheid van het tweede onderdeel. De verzoekende partij beoogt met dit middel onderdeel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad, dit terwijl niet bevoegd is om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Minstens is dit tweede onderdeel ongegrond. Met verwijzing naar de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de kritiek dat zij voorbij gaat aan de vier bestaande kavels binnen de verkaveling, niet kan worden bijgetreden. Bovendien kan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet worden bijgetreden. De grootte van de vier bestaande kavels varieert tussen 5 a (lot 2) en 6 a, 50 ca (lot 4). Daarmee zijn enkel de loten 6 en 7 van de nieuwe verkaveling kleiner dan de voorliggende loten binnen dezelfde verkaveling. De voorziene kavelgroottes zijn echter niet onaanvaardbaar, zeker nu langs weerszijden van de straat percelen voorkomen met gelijkaardige oppervlaktes.

Daarnaast voert de verzoekende partij nog aan dat de beslissing van de verwerende partij niet afdoende gemotiveerd is omdat zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet weerlegt. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert echter niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord. Uit punt 5.7. ‘beoordeling’, paragrafen d) – f) van de bestreden beslissing blijkt duidelijk om welke redenen de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dus afdoende dat de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand in alle redelijkheid werd beoordeeld. De verzoekende partij verduidelijkt overigens nergens om welke redenen de kavelgroottes van de loten 6 en 7 onaanvaardbaar zouden zijn, laat staan dat zij aantoonde dat een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag voorligt.

In antwoord op het derde onderdeel verwijst de verwerende partij vooreerst naar de omschrijving van 'kern-in-het-buitengebied' in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (p.372). De 'kernen-in-het-buitengebied' zijn geselecteerd omwille van de aanwezige concentraties van bebouwing, met dien verstande dat er geen bijkomende oppervlakte voorzien kan worden voor het opvangen van de gemeentelijke taakstelling inzake wonen. De betrokken percelen zijn reeds bestemd tot woongebied volgens het gewestplan. Bovendien werd voor de betrokken percelen op 10 maart 2003 een verkavelingsvergunning verleend. Er kan dus niet redelijkerwijze worden betwist dat de percelen reeds sinds lange tijd bestemd waren om te worden bebouwd. Het valt dan ook niet in te zien hoe de gevraagde verkavelingswijziging bijkomende oppervlakte voorziet voor de taakstelling wonen, nu de voorliggende verkavelingswijziging volledig binnen de grenzen valt van de in 2003 verleende verkavelingsvergunning. De kritiek van de verzoekende partij is op dit punt dan ook manifest ongegrond.

Voor zover noodzakelijk, wijst de verwerende partij er ook op dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag niet gebonden is door hetgeen in een structuurplan wordt vooropgesteld. Structuurplannen vormen immers geen beoordelingsgrond voor vergunningen.

De verwerende partij antwoordt op het vierde onderdeel dat de aanvraag rekening houdt met de eventuele ontwikkeling van het achterliggend gebied. De stelling dat er zogenaamd een aanzet zou worden gegeven voor een inbreiding van het achterliggend gebied met een hogere woningdichtheid, is "een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven" die te onderscheiden is van een aspect van goede ruimtelijke ordening. Met een toekomstige onzekere gebeurtenis kan geen rekening worden gehouden bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Voor zover de verdere ontwikkeling van het achterliggende gebied een aspect is van goede ruimtelijke ordening dat bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag in aanmerking moet worden genomen, is de verwerende partij van oordeel dat de bestreden beslissing afdoende motiveert waarom de inbreiding van het achterliggend gebied met een hogere woningdichtheid verantwoord is. De verwerende partij verwijst hiervoor onder meer naar punt 5.7. 'beoordeling', paragraaf d) van de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomende partij voegt inzake het eerste onderdeel nog toe dat de verzoekende partijen zich vergissen door louter de zin op pagina 3, randnummer 5 te citeren, maar voorbij te gaan aan de inleidende beschouwing van de verwerende partij op pagina 2, alinea 2 van de bestreden beslissing waarin wel degelijk wordt verduidelijkt op welke punten en waarom van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt afgeweken. Verder in de bestreden beslissing wordt de structuur van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangehouden (zie de letters waarin punt per punt wordt gemotiveerd) en geeft de verwerende partij duidelijk aan op welke punten zij het verslag niet bijtreedt, en welke redenen hiervoor doet gelden (zie bladzijden 7 en 8 van de bestreden beslissing *sub litterae* e, f, g, h en i, af te zetten tegenover het verslag van de PSA op bladzijden 5 en 6 *sub litterae* e, f, g, h en i).

De tussenkomende partij voegt inzake het tweede onderdeel toe dat een wijziging van een verkavelingsvergunning niet louter aan de verkavelingsvergunning zelf kan worden getoetst, maar wel aan de voorschriften van het gewestplan (woongebied) en de goede ruimtelijke ordening. Het

middelonderdeel berust derhalve op de foutieve premisse dat de omgeving in de bestaande toestand in eerste instantie beperkt is tot de kavels binnen de betrokken verkaveling.

De bewering dat de verwerende partij zonder enige motivering en onderzoek de becijferde analyse van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de woningdichtheid opzij zou schuiven, is onjuist. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is op bladzijde 5 in fine van zijn verslag foutief uitgegaan van een toename van de bouwdichtheid op het terrein tot 16,4 woningen/ha, terwijl dit 14,9 woningen/ha moet zijn. De verwerende partij vermeldt dat op pagina 7 littera e, en nog eens op pagina 2 al. 2 van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen betwisten overigens niet dat die woningdichtheid 14,9 (of 14,88) woningen/ha moet zijn. Nog veel minder lichten zij toe waarom de berekening van die woningdichtheid door de verwerende partij onjuist zou zijn, onzorgvuldig zou zijn vastgesteld en/of de materiële motiveringsplicht zou schenden.

Wat het derde onderdeel betreft voegt de tussenkomende partij toe dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor de kernen-in-het-buitengebied veeleer betrekking hebben op het planologische beleid via ruimtelijke uitvoeringsplannen dan op het vergunningenbeleid, en dat de motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bovendien manifest onwettig is omdat een vergunningsaanvraag onmogelijk aan het provinciaal ruimtelijk structuurplan kan worden getoetst. Zeer terecht heeft de verwerende partij dit rechtgezet door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierin niet bij te treden. De verwerende partij heeft de aanvraag terecht getoetst aan het gewestplan en de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen beweren nog dat de verwerende partij ten onrechte de bouwplaats zou situeren in het centrale woongebied, terwijl deze plaats volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan de rand van de dorpskern van Moorsel zou zijn gelegen. De tussenkomende partij zet uiteen dat woongebied refereert aan het gewestplan als verordenend instrument. Toetsing aan het gewestplan leert dat de bouwplaats midden in woongebied is gelegen zodanig dat de motivering in de bestreden beslissing dat "die plek, in het centrale woongebied van Moorsel" is gelegen, niet onzorgvuldig werd vastgesteld.

De verzoekende partijen beweren tot slot nog dat er in de bestreden beslissing op foutieve gronden zou worden vastgesteld dat er in het bouwblok halfopen bebouwing aanwezig is. De woningen van de verzoekende partijen zelf, gelegen binnen de grenzen van de verkaveling zelf, zijn nochtans in halfopen verband opgericht.

Inzake het vierde onderdeel stelt de tussenkomende partij dat, anders dan in het door de verzoekende partijen geciteerde arrest, in de bestreden beslissing de afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gemotiveerd, evenals de keuze voor inbreiding.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe dat de exceptie van onontvankelijkheid van het eerste onderdeel kan niet overtuigen. De verzoekende partijen hebben immers belang bij het verzoekschrift en hebben er dan ook belang bij om de motivering van de bestreden beslissing te betwisten, al dan niet in samenhang met de onzorgvuldige totstandkoming ervan. Het antwoord dat de verwerende en tussenkomende partij geven op het eerste onderdeel, komt er volgens de verzoekende partijen op neer dat zij de passages in de bestreden beslissing aanwijzen, die zouden verantwoorden om welke redenen de verwerende partij is afgeweken van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende en tussenkomende partij geven daardoor evenwel een *a posteriori* motivering, die niet in aanmerking genomen kan worden.

Inzake het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte voorhoudt dat verzoekende partijen de Raad uitnodigt tot een feitelijke beoordeling van de zaak. De verzoekende partijen werpen in dit middelonderdeel immers wettigheidskritiek op.

Tevens verwijst de verwerende partij volgens de verzoekende partijen tevergeefs naar de punten e) en f) van de bestreden beslissing. In punt e) is immers geen sprake van de vier kavels van de bestaande verkaveling. In punt f) komen de vier kavels van de bestaande verkaveling weliswaar ter sprake wat betreft de typologie van halfopen bebouwing, maar niet ter weerlegging van de analyse van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, namelijk dat het verschil in oppervlakte voor percelen bestemd voor dezelfde woningtypologie niet aanvaardbaar is.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de werkelijke kaveloppervlakten de volgende zijn: 5 a 28 ca (Lot 1), 5 a 27 ca (Lot 2), 5 a 54 ca (Lot 3) en 5, 71 ca (Lot 4). De gemiddelde oppervlakte van deze vier kavels, waarnaar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst, bedraagt 5 a 45 ca ($21 \text{ a } 80 \text{ ca} : 4 = 5 \text{ a } 45 \text{ ca}$). Zodoende zijn de kavels van Lot 6 (4 a), Lot 7 (4 a 32 ca) en Lot 8 (5 a 30 ca) inderdaad beduidend kleiner, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt. Het verweer in de antwoordnota steunt op een (kennelijk onzorgvuldige) afronding van kavelgroottes, maar niet op een concrete becijfering, zodat dit enkel om deze reden verworpen dient te worden.

De verzoekende partijen weten wel degelijk dat de verkavelingswijziging een verdichting van twee naar vijf kavels betreft. Enkel betreft de bovenstaande kritiek drie van deze vijf kavels.

De kavelgrootte en de bebouwingsgraad betreffen elementaire aspecten van de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een verkavelingswijziging, en zeker in geval de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierop de nadruk heeft gelegd in zijn negatief advies.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de wijzigingsaanvraag dient weldegelijk in eerste instantie te worden beoordeeld in het licht van de vier bestaande kavels. De verkavelingsvoorschriften voor de kavels 1 tot 4 vereisen immers dat de bebouwing in éénzelfde geest wordt opgevat (nl. halfopen bebouwing, verplichte voorgevellijn, verplichte aansluiting op elkaar van de gekoppelde woningen, uniformiteit op het vlak van de gevel- en dakbedekking, enz.)

Ten onrechte houdt de tussenkomenende partij voor dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich steunt op een onjuiste bouwdichtheidsratio van 16,40 woningen/ha, terwijl het in werkelijkheid 14,9 woningen/ha betreft. Uit de nota van 1 oktober 2015 die de tussenkomenende partij aan de verwerende partij heeft voorgelegd, blijkt immers dat de bouwdichtheid van 14,9 woningen/ha, steunt op de gemiddelde kavelgrootte "rekening houdende met de aanleg van de wegenis en gratis grondafstand". Het is echter volstrekt onaanvaardbaar, en daarom ook volstrekt ongebruikelijk, om ook de aangrenzende oppervlakten voor wegenis en grondafstand bij de kaveloppervlakte te betrekken. Ten onrechte houdt de tussenkomenende partij dus voor dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich zou hebben vergist.

Inzake het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat het niet onwettig is om bij de beoordeling van een individuele vergunningsaanvraag rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals bepaald in artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO. Het is dan ook perfect wettig dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen worden meegenomen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag, terwijl zulke ontwikkelingen kunnen zijn opgenomen in structuurplannen. Het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan, omwille van zijn verwijzing naar het provinciaal structuurplan, dan ook niet voor onwettig gehouden worden.

De ligging van de loten in een woongebied doet niets af van de vaststelling dat de verwerende partij volstrekt voorbijgaat aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat steunt op de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, opgenomen in het provinciaal structuurplan.

In de mate dat wordt voorgehouden dat er geen bijkomende woonoppervlakte wordt gecreëerd, moet worden opgemerkt dat dit verweer steunt op de onjuiste premisse dat een woongebied enkel een woonfunctie kan hebben. Dit is immers volgens art. 5, 1.0. Inrichtingsbesluit niet het geval.

Ondergeschikt, indien men zou meegaan met het argument van verwerende partij dat er enkel sprake is van een gewijzigde ordening van een bestaand terrein met een woonbestemming, herhalen de verzoekende partijen dat het structuurplan vereist dat nieuwe woonontwikkelingen kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe zij behoren, wat volgens hen hier niet het geval is, zoals blijkt uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Waar de tussenkomenende partij aanhaalt dat het betrokken terrein in het centrale woongebied van Moorsel wordt gesitueerd volgens het gewestplan, doet zulk argument niets af van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het terrein aan de rand van de dorpskern van Moorsel moet worden gesitueerd volgens het structuurplan. Punt blijft dus dat de verwerende partij het terrein ten onrechte situeert in het “centrale woongebied van Moorsel” voor zover hiermee afstand zou genomen worden van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen stellen inzake het vierde onderdeel dat het verweer dat een “toekomstige onzekere gebeurtenis” geen aspect van de goede ruimtelijke ordening is, niet ernstig te noemen is. Het potentieel ontwikkelbaar karakter van het betrokken achterliggend gebied wordt immers verondersteld, zowel door de tussenkomenende partij, de verwerende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het spreekt daarbij voor zich dat met een dergelijke ontwikkelingsmogelijkheid rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomenende partij voegt inzake het eerste onderdeel nog toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat helemaal geen *post factum*-motivering wordt gegeven waarom de verwerende partij van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkt. Wel integendeel wordt er uit de bestreden beslissing geciteerd en worden de vindplaatsen van de motivering in de bestreden beslissing vermeld.

De tussenkomenende partij stelt inzake het tweede onderdeel nog dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota pogen om hun middel een nieuwe inhoud te geven door de woningdichtheid van 14,9 woningen/ha te falsificeren.

De tussenkomenende partij stelt inzake het derde onderdeel nog dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, wat volstaat, ook al zou hiermee worden afgeweken van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die elders worden uitgedrukt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO verplicht het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is

uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het - in voorliggend dossier - andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

2.

De verzoekende partijen voeren onder het eerste onderdeel de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat een loutere verwijzing naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan volstaan als afdoende motivering, die verantwoordt om welke redenen de verwerende partij hiervan afwijkt.

Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, bevat de bestreden beslissing meer dan louter de vermelding van *“het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 11 september 2015”*. De verwerende partij is op diverse punten op een duidelijk gemotiveerde wijze afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals hierna zal blijken.

Nog daargelaten de vraag naar de ontvankelijkheid van het eerste onderdeel van het middel, is het in elk geval ongegrond.

3.

3.1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het tweede onderdeel van het middel. De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag beogen door de Raad, terwijl de Raad enkel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing. Dit betekent dat de Raad in beginsel enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekt het tweede onderdeel van het middel, anders

dan de verwerende partij met haar exceptie voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad. Uit haar repliek ten gronde blijkt dat ook de verwerende partij het tweede onderdeel van het eerste middel van de verzoekende partijen niet, minstens niet uitsluitend, als zogenaamde opportunitetskritiek heeft begrepen maar evenzeer als kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

3.2.

De verzoekende partijen stellen onder het tweede onderdeel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbij gaat aan de vaststellingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking hebben op de ruimtelijke inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, in het bijzonder de vier bestaande kavels van de verkaveling.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag van 11 september 2015 het volgende met betrekking tot de woningdichtheid en de grootte van de kavels:

“... ”

e) De verdichting die met deze verkavelingswijziging beoogd wordt is namelijk te groot op die plek, in een binnengebied aan de rand van het dorpscentrum van Moorsel. Deze deelgemeente van Tervuren werd in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. Qua nieuwe woonontwikkelingen houdt dit voornamelijk in dat ze steeds kleinschalig zouden moeten zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren. Bijkomende verdichting door middel van dense inbreidingsprojecten is hier niet op hun plaats. Enkel invullingsprojecten die perfect passen binnen de bestaande bebouwde structuur kunnen hier vanuit ruimtelijk standpunt aanvaard worden.

Binnen het grotere bouwblok begrensd door de Oudergemse Weg, de Hulstpoellaan, de Grootveldlaan en de Schapenstraat bedraagt de gemiddelde woningdichtheid nu 11.7 wo/ha. De bestaande verkaveling met 6 kavels en een dichtheid van 10.9 wo/ha sluit hier perfect op aan. Met de beoogde verkavelingswijziging waarbij er 3 extra kavels gecreëerd worden zou de dichtheid op het betrokken terrein evenwel toenemen tot 16.4 wo/ha. Dit is te groot binnen de bestaande bebouwde context. Een invulling van een binnengebied met een duidelijk grotere dichtheid dan de omliggende ‘randbebouwing’ is hier stedenbouwkundig niet wenselijk.

“... ”

g) Dat de beoogde verdichting te groot is blijkt ook uit een vergelijking in kavelgroottes. De gemiddelde grootte van alle bebouwde percelen langs het betrokken gedeelte van de Oudergemse Weg, meer bepaald tussen de Schapenstraat en de Hulstpoellaan, bedraagt ±606m². Enkel de kavels 5 en 9 hebben een gelijkaardige oppervlakte (607m² respectievelijk 615m²), de 3 andere kavels zijn beduidend kleiner (400m², 432m² en 530m²). Ook een vergelijking binnen de eigen verkaveling leert dat deze 3 kavels kleiner zijn dan de gemiddelde oppervlakte van de 4 voorliggende kavels. De kavels 6 en 7, bestemd voor een gekoppelde woning, zijn zelfs 1a kleiner dan de bestaande kavels 1 tot en met 4, eveneens bestemd voor gekoppelde woningen. Dit verschil in oppervlakte voor percelen bestemd voor dezelfde woningtypologie is niet aanvaardbaar.

“... ”

De verwerende partij beantwoordt het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...
f) ...

Met oppervlaktes tussen 4a en 6a 15ca passen de kavels ook qua grootte binnen de bestaande omgeving. Langs weerszijden van de straat komen percelen voor met gelijkaardige oppervlaktes. Het ingediende verkavelingsontwerp past met andere woorden binnen de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

e) De verdichting die met deze verkavelingswijziging beoogd wordt is ook zeker niet overdreven op die plek, in het centrale woongebied van Moorsel. Met de 3 bijkomende kavels wordt de woningdichtheid op het betrokken terrein weliswaar opgedreven van 5,9 woningen/ha tot 14,9 woningen/ha, maar deze nieuwe dichtheid sluit veel meer aan bij de gemiddelde en gewenste woningdichtheid in deze bebouwde omgeving. Zo bedraagt de woningdichtheid binnen het grotere bouwblok begrensd door de Oudergemse Weg, de Hulstpoellaan, de Grootveldlaan en de Schapenstraat nu 11.7 woningen/ha.

f) Het voorliggend voorstel past daarnaast ook binnen de bestaande bebouwde structuur. De typologie van halfopen bebouwing komt nu al voor in de onmiddellijke omgeving, onder meer op de voorliggende kavels 1 tot en met 4 en verder oostwaarts langs dezelfde zijde van de Oudergemse Weg, ter hoogte van de Schapenstraat. De voorgestelde vermenging van 3 woningen in open verband en 2 in halfopen verband is dan ook aanvaardbaar. Met oppervlaktes tussen 4a en 6a 15ca passen de kavels ook qua grootte binnen de bestaande omgeving. Langs weerszijden van de straat komen percelen voor met gelijkaardige oppervlaktes. Het ingediende verkavelingsontwerp past met andere woorden binnen de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

“ ...”

De Raad is van oordeel dat uit deze motivering afdoende blijkt om welke redenen de verwerende partij van mening is dat de kavelgrootte en de woningdichtheid passend is in de onmiddellijke omgeving en waarom zij afwijkt van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze laatste stelde vast dat binnen het grotere bouwblok (begrensd door de Oudergemse Weg, de Hulstpoellaan, de Grootveldlaan en de Schapenstraat) de gemiddelde woningdichtheid 11,7 woningen per hectare bedraagt en dat de dichtheid op het betrokken terrein door de verkavelingswijziging zal toenemen van 10,9 woningen per hectare tot “16,4 woningen per hectare”, wat volgens hem te groot is binnen de bestaande context. De verwerende partij stelt eveneens vast dat de woningdichtheid op het betrokken terrein zal verhoogd worden, maar is van oordeel dat deze nieuwe dichtheid van 14,9 woningen per hectare veel meer aansluit bij de gemiddelde en gewenste woningdichtheid in deze bebouwde omgeving, waarbij zij eveneens verwijst naar de woningdichtheid van 11,7 woningen per hectare binnen het grotere bouwblok. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt verder dat de verwerende partij van mening is dat de kavels qua grootte passen binnen de bestaande omgeving, waarbij zij vaststelt dat langs weerszijden van de straat percelen met gelijkaardige oppervlaktes voorkomen.

Ongeacht de vraag naar de correcte berekeningsmethode van de woningdichtheid in de verkaveling en de cijfergegevens die de partijen aanbrengen, stelt de Raad vast op basis van de feitelijke gegevens in het dossier, en specifiek de kavelgroottes van de vier voorliggende loten 1 tot en met 4, dat de beoordeling van de verwerende partij dat de woningdichtheid en kavelgrootte verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, niet kennelijk onredelijk is.

Het tweede onderdeel wordt verworpen.

4.

In zoverre de verzoekende partijen onder het derde onderdeel de strijdigheid van de aanvraag met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan inroepen, oordeelt de Raad dat dit middelonderdeel ongegrond is. Artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond uitmaakt voor vergunningsaanvragen.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO biedt de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid om desgevallend rekening te houden met “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”, maar deze mogelijkheid kan allerm minst als een verplichting worden geïnterpreteerd en de verwerende partij dient dus evenmin te motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van vermelde bepaling.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken aan te nemen, vloeit uit de motiveringsplicht evenmin voort dat de verwerende partij in de vergunningsbeslissing een puntsgewijze formele motivering dient te geven ter beantwoording van alle overwegingen uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het volstaat dat de verwerende partij verantwoordt om welke reden ze afwijkt van het andersluidend advies. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt dat de verdichting naar zijn oordeel te groot is en verwijst ter zake naar het ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant waarin Moorsel geselecteerd werd als een kern-in-het-buitengebied. De verwerende partij is van mening dat de verdichting aanvaardbaar is en verwijst daartoe naar de gemiddelde en gewenste woningdichtheid in deze bebouwde omgeving. De verwerende partij is niet verplicht om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die desgevallend uit het ruimtelijk structuurplan zouden volgen en is dus evenmin toe gehouden om een motivering te wijden aan de weerlegging van de uiteenzetting van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking heeft op het ruimtelijk structuurplan.

In zoverre dit middelonderdeel op te vatten is als een kritiek op de bestreden beslissing wat betreft de woningdichtheid op het betrokken terrein en de kavelgroottes, verwijst de Raad naar haar uiteenzetting onder het tweede onderdeel van dit middel, waar dit reeds besproken en verworpen werd.

Verder blijkt niet dat de verwerende partij de percelen foutief zou situeren ten opzichte van de dorpskern zoals de verzoekende partijen aanvoeren, of dat ze door de situering van de percelen in het “centrale woongebied van Moorsel” het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als foutief zou beschouwen en weerleggen. De partijen betwisten niet dat de percelen gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan.

5.

In een vierde en laatste onderdeel voeren de verzoekende partijen nog aan dat de bestreden beslissing op een algemene en niet afdoende wijze voorbijgaat aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin wordt vastgesteld dat de voorziene reservatiestrook een aanzet is voor een ongewenste vergelijkbare verdichting van het achterliggende terrein.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen hun stelling opnieuw trachten te staven door te verwijzen naar de ruimtelijk beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die de verwerende partij in haar eigen structuurplan heeft vooropgesteld en die zij nu opnieuw aan zich voorbij zou laten gaan. Zoals reeds onder de beoordeling van het derde onderdeel van dit middel gesteld is, bepaalt artikel 2.1.2, §7 VCRO dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond uitmaakt voor vergunningsaanvraag.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien duidelijk waarom de verwerende partij van oordeel is waarom de inbreiding van het achterliggend gebied met een hogere woningdichtheid verantwoord is:

d) Het leidt geen twijfel dat er sinds 2003, sinds de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, anders met de ruimte wordt omgegaan, dat er algemeen compacter en op kleinere percelen wordt gebouwd. Verkavelingen met achterliggende kavels worden vandaag niet meer als een optimaal ruimtegebruik beschouwd en belemmeren in veel gevallen tevens de verdere ontwikkeling en invulling van binnengebieden. Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de beoogde herverdeling van de 2 grotere achterliggende percelen in kleinere bouwkavels als een inbreidingsproject zeker te verantwoorden. Met de reservatiestrook van kavel B achter de voorziene openbare weg wordt bovendien ook de mogelijkheid geboden om de rest van het binnengebied eveneens in te breiden. De 2 aanpalende percelen aan de noordzijde kunnen namelijk op termijn ooit op een gelijkaardige manier ontwikkeld worden en aansluiten op de nieuwe zijstraat gecreëerd met de voorliggende aanvraag. Een optimalisatie van het betrokken binnengebied past volledig binnen de optiek van zuinig en ruimtelijk verantwoord ruimtegebruik.

Uit de bestreden beslissing volgt dat de inbreiding van het achterliggend gebied volgens de verwerende partij past binnen de optiek van het zuinig en ruimtelijk verantwoord ruimtegebruik. Het komt aan de verzoekende partijen toe om aan te tonen dat dit motief kennelijk onredelijk of onjuist is en geen afdoende motivering kan vormen voor de afwijking van het advies van de provinciale ambtenaar op dit punt. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening immers niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat bovenvermelde overweging in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is.

6.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.7.23, §1 en 7.4.4, §1 VCRO, van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, van het gewestplan Leuven, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partijen overwegen dat de zijdelingse bouwvrije strook van drie meter niet volstaat en in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Een gebruikelijke bouwvrije zone aan een bestaande straat, is niet zonder meer verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening binnen een achterliggend terrein.

Het is volgens hen overigens tegenstrijdig dat ten aanzien van de vier voorliggende kavels wel een bouwvrije zone van vijf meter wordt opgelegd.

Uit de bestreden beslissing valt volgens de verzoekende partijen bovendien niet op te maken waarom de verwerende partij vijf meter ten aanzien van de vier kavels “voldoende” acht, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vijf meter als een “absoluut minimum” heeft ingeschat.

Verder verwijzen de verzoekende partijen naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de beperking in kroonlijsthoogte op de kavels 5 en 9 tot vier meter een pluspunt vormt, maar dat ook een beperking in de uitwerking van de dakverdieping, bijvoorbeeld met betrekking tot de plaatsing van dakkapellen, zich opdringt. Dit omdat door het

gebruik van de dakruimte als slaapkamer, badkamer en dergelijke, hinderlijke inkijken vanuit de dakverdieping mogelijk zijn op de omliggende percelen.

De verwerende partij wimpelt dit bezwaar af door te verwijzen naar de “concrete inplanting in combinatie met een beperking van de bouwhoogte”, wat geen draagkrachtige verantwoording is. Verder acht de verwerende partij het nodig om als beperkende voorwaarde op te leggen dat enkel dakkapellen in de voor- en achtergevel mogen worden aangebracht, wat betreft de kavels die aansluiten bij de vier voorliggende kavels. De verwerende partij verantwoordt echter niet op grond van welk zorgvuldig onderzoek deze maatregel zou volstaan. Dit klemmt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zo’n voorwaarde niet heeft voorgesteld en dit niet het voorwerp heeft uitgemaakt van het openbaar onderzoek, zodat de verzoekende partijen er zich niet hebben kunnen over uitspreken. Nochtans gaat het volgens de verzoekende partijen om een essentieel punt om de aanvraag goed te keuren, zodat dit niet na het openbaar onderzoek en zonder advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden opgelegd, omdat de inhoud van deze voorwaarde als een essentiële wijziging moet worden beschouwd.

Tot slot menen de verzoekende partijen dat de beoordeling van de mobiliteitsdruk kennelijk onzorgvuldig is, aangezien vier parkeerplaatsen worden voorzien naar de tuin van tweede verzoekende partij, zonder dat het rustig genot van diens tuin is onderzocht. De hinderaspecten zijn onvoldoende beoordeeld, zodat er zeker geen sprake is van een afdoende motivering.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat het tweede middel onontvankelijk is. Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen aan de aanvraag louter een andere inhoudelijke appreciatie geven dan de verwerende partij. De verzoekende partijen beogen met het middel niets anders dan een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad, die daar niet voor bevoegd is.

Het middel is volgens de verwerende partij minstens ongegrond, aangezien uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat ze gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De verwerende partij heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is. De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent, waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven.

3.

De tussenkomen partij stelt vast dat het tweede middel wordt genomen uit identiek dezelfde bepalingen en beginselen zoals in het eerste middel, specifiek voor wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag.

Op bladzijde 7 *littera g* van de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij waarom zijdelingse bouwvrije stroken van drie meter tussen de nieuw op te richten woningen toereikend zijn, alsook waarom de twee nieuwe kavels die aangrenzend zijn aan de vier vooraan gelegen kavels, een ruimere bouwvrije strook van vijf meter moeten in acht nemen.

Volgens de tussenkomen partij hebben de verzoekende partijen overigens geen belang bij dit onderdeel, aangezien de bouwvrije stroken van drie meter hen onmogelijk kunnen benadelen. Ten aanzien van hun percelen wordt immers een bouwvrije strook van vijf meter in acht genomen.

Een afdoende motivering waarom bouwvrije stroken van drie en vijf meter volstaan, wordt in de bestreden beslissing wel degelijk teruggevonden. Ook motiveert de verwerende partij het waarom van de bouwvrije strook van vijf meter met name "als overgang tussen de 2 types van inplantingen" - de enen evenwijdig met de voorliggende Oudergemse Weg, de anderen (de nieuwe inplantingen)

haaks hierop -, die naar alle redelijkheid als voldoende kan worden beschouwd voor een zijtuinstrook grenzend aan een achtertuinstrook.

Een minimum afstand is meteen een voldoende afstand. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag voor om ook voor kavel 9 zulke bouwvrije afstand van vijf meter te nemen. De verwerende partij heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierin gevolgd.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd inzake de kroonlijsthoogte en dakkapellen gesteld: *"De beperking in kroonlijsthoogte op de kavels 5 en 9 tot 4,00 m is eveneens een pluspunt, doch ook een beperking in de concrete uitwerking van de dakverdieping, bijvoorbeeld met betrekking tot de plaatsing van de dakkapellen, dringt zich hier op"*. Ook hier geeft de verwerende partij gevolg aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door een vergunningsvoorwaarde in te lassen.

De wijziging komt ook tegemoet aan de opmerkingen van de verzoekende partijen in het kader van hun administratief beroep waar zij duidelijk hebben gesteld dat het toelaten van dakkapellen of dakvensters, in combinatie met een hogere kroonlijsthoogte, volop inkijk biedt in de woonvertrekken aan de tuinkant en in de tuin zelf van de voorliggende woningen. De verzoekende partijen zelf hebben gevraagd, indien er toch een vergunning wordt verleend, om een totale restrictie op te leggen wat betreft het inplannen, uitgezonderd op het gelijkvloers, van vensters, dakvensters en dakkapellen in de aanpalende zuidgevel van de kavels 5 en 9.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partijen dat de verwerende partij voorbij zou gaan aan de hinder ten gevolge van het verkeer op de aan te leggen wegenis, stelt de tussenkomenende partij dat die nadelen niet zozeer hun grondslag vinden in de bestreden beslissing, maar wel in de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2015 over de zaak van de wegen. Bij gebrek aan oorzakelijk verband is het middelonderdeel onontvankelijk.

Het middelonderdeel is tevens ongegrond. Op pagina 8 alinea 1 van de bestreden beslissing gaat de verwerende partij wel degelijk in op de mobiliteit en de hinderaspecten dienaangaande.

4.

De verzoekende partijen voegen nog toe in hun wederantwoordnota dat het middel wel degelijk steunt op wettigheidskritiek zodat de exceptie van de verwerende partij verworpen moet worden. Ze stellen tevens dat ze belang hebben bij hun kritiek op het gebruik van de vuistregel van drie meter. Immers, indien deze kritiek gegrond is, dan houdt dit in dat de verkavelingswijziging wordt vernietigd en dat met het vernietigingsmotief rekening gehouden moet worden bij het rechtsherstel. De wijzigingsaanvraag kan in een dergelijke hypothese dan ook enkel worden geweigerd.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. De decreetgever heeft deze mogelijkheid immers beschouwd als een uitzonderingsregeling. Uit de memorie van toelichting van het ontwerp van aanpassings- en aanvullingsdecreet blijkt dat de interpretatie van het begrip "bijkomstige zaken" verband houdt met de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden. Daaruit blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is geweest om de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste te laten gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. Het kan volgens de verzoekende partijen in redelijkheid niet worden betwist dat de (on)mogelijkheid om dakkapellen te plaatsen een essentieel onderdeel is in een verkaveling.

Het mobiliteitsvraagstuk maakt deel uit van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en dient dus in het kader van de beoordeling van de wijziging van de verkaveling concreet te worden onderzocht. Ten onrechte houdt de tussenkomenende partij voor dat dit een zaak is die in het kader

van de beslissing omtrent de zaak der wegen moet worden beoordeeld. De verzoekende partijen hebben belang bij dit middelonderdeel; zij wonen immers naast de betrokken weg.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe met betrekking tot de dakkapellen, dat anders dan de verzoekende partijen beweren, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel een vergunningsvoorwaarde heeft voorgesteld. De verzoekende partijen betwisten evenmin dat die vergunningsvoorwaarde tegemoet komt aan hun bezwaren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het tweede middel. De verwerende partij werpt identiek dezelfde exceptie op als deze die zij heeft opgeworpen onder het tweede onderdeel van het eerste middel, met name stelt zij dat de verzoekende partijen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag beogen door de Raad

De Raad verwijst naar haar beoordeling onder punt 3.1. van het eerste middel en is van oordeel dat deze beoordeling hier analoog kan toegepast worden.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De tussenkomende partij voert tevens aan dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, in het bijzonder waar zij kritiek uiten op de zijdelingse bouwvrije stroken van drie meter. De tussenkomende partij is van oordeel dat de bouwvrije stroken van drie meter hen onmogelijk kunnen benadelen, aangezien er langs hun percelen een bouwvrije strook van vijf meter wordt voorzien.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De verzoekende partijen uiten kritiek op de ruimtelijke inpasbaarheid van het project, wat een aspect van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft. Als omwonenden en eigenaars van voorliggende percelen binnen dezelfde verkaveling hebben zij een belang om de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag te bekritisieren.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Zoals reeds onder het eerste middel uiteengezet, moet de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet blijken dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld heeft.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke

ordering niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te preciezer en zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

4.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbij gaat aan de vaststellingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking hebben op de zijdelingse bouwvrije stroken en de kroonlijsthoogte.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in zijn verslag van 11 september 2015 het volgende hieromtrent:

“ ...

h) Daarnaast kan de negatieve ruimtelijke impact van de beoogde verkavelingswijziging op de voorliggende kavels ook niet ontkend worden. Met het voorliggend ontwerp wordt wel een poging gedaan om rekening te houden met de voorliggende bebouwde percelen, doch niet voldoende. Zo dient de inplanting van de bouwzone op kavel 5 op 5.00m van de achterste perceelsgrenzen van de voorliggende kavels 1 en 2 wel echt als een minimum beschouwd te worden, als aansluiting van een nieuwe zijtuin op een bestaande achtertuin. Dit principe van een bouwvrije strook van min. 5.00m zou minstens ook voorzien moeten worden op de kavel 9, doch hier neemt de afstand tot de perceelsgrens af van 5.50m tot 3.00m. De beperking in kroonlijsthoogte op de kavels 5 en 9 tot 4.00m is eveneens een pluspunt, doch ook een beperking in de concrete uitwerking van de dakverdieping, bijvoorbeeld met betrekking tot de plaatsing van dakkapellen, dringt zich hier op. In de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften is bepaald dat er een beperkt volume met vlak dak boven de kroonlijst van de woningen in tweede bouworde (max. 3.50m) is toegestaan, maar enkel indien het binnen het volume blijft omschreven door een helling van maximaal 40° en op minstens 1.80m van de zijgevels. Deze bepaling wordt niet alleen overgenomen in de nieuwe voorschriften, maar daarnaast mag de dakruimte boven de tweede woonlaag ook benut worden voor slaapkamer, badkamer en dergelijke. Hierdoor zijn er toch meer hinderlijke inkijken vanuit de dakverdieping mogelijk op de omliggende bebouwde percelen dan bij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Een verkavelingswijziging mag evenwel geen verslechtering zijn ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling, en dat is hier wel het geval.

...”

5.

Met betrekking tot de zijdelingse bouwvrije stroken, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

g) Ten slotte wordt er ook voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwing. De nieuwe woningen zullen zich richten op de nieuwe zijstraat van de Oudergemse Weg,

waarbij een inplanting van 3.00m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen een courant gehanteerde stedenbouwkundige regel vormt. Ten opzichte van de woningen gericht op de Oudergemse Weg wordt evenwel een iets grotere bouwvrije strook voorzien, als overgang tussen 2 types van inplantingen. Een bouwvrije strook van 5.00m kan in dergelijke gevallen als voldoende beschouwd worden voor een zijtuinstrook grenzend aan een achtertuinstrook. Deze afstand zou wel consequent voor beide kavels 5 en 9 voorzien moeten worden, er is vanuit ruimtelijk standpunt geen reden om deze afstand niet hanteren op kavel 9. Er zal dan ook als voorwaarden opgelegd worden om de bouwzone op kavel 9 aan te passen in functie van een zijdelingse bouwvrije strook van min. 5.00m.

...

Samen met de tussenkommende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk aannemelijk maakt waarom een bouwvrije strook van drie meter aanvaardbaar is voor de nieuwe woningen, rekening houdend met de omliggende bebouwing. De verwerende partij is niet kennelijk onredelijk in haar overweging dat de nieuwe woningen zich zullen richten op de nieuwe zijstraat van de Oudergemse Weg, waarbij een inplanting van drie meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen een courant gehanteerde stedenbouwkundige regel vormt. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen menen, hoeft de verwerende partij niet expliciet te motiveren waarom zij een courant gehanteerde regel toepast op deze percelen, nu uit de motivering blijkt dat zij rekening heeft gehouden met de omliggende bebouwing en met de oriëntatie van de percelen naar de nieuwe straat.

Vervolgens geeft de verwerende partij ook duidelijk aan om welke reden een bouwvrije strook van vijf meter moet gehanteerd worden op de loten 5 en 9 ten aanzien van de achtertuinen van de loten 1 tot en met 4, met name als overgang tussen twee types van inplanting. De verwerende partij maakt hierbij een onderscheid tussen de nieuw in te planten woningen, die zich zullen richten op de nieuwe zijstraat haaks op de Oudergemse Weg, en de reeds aanwezige woningen, die gericht zijn op de Oudergemse weg, waardoor een grotere bouwvrije strook wordt voorzien als overgang tussen twee types van inplanting. De gegeven verantwoording komt de Raad niet als onzorgvuldig of onredelijk over.

De Raad is van oordeel dat uit de motivering tevens blijkt dat de verwerende partij tegemoet komt aan de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de stroken van vijf meter. Deze laatste is van oordeel dat de inplanting van de bouwzone op kavels 5 en 9 op vijf meter van de achterste perceelsgrenzen van de voorliggende bebouwde kavels als een minimum dient beschouwd te worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt echter vast dat op kavel 9 de afstand tot de perceelsgrens afneemt van vijfenhalve meter tot drie meter, waaruit hij onder meer afleidt dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de voorliggende bebouwde percelen. De Raad is van oordeel dat het niet kan betwist worden dat de verwerende partij tegemoet komt aan deze opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder door het opnemen van de volgende aanpassing van de voorschriften als voorwaarde in bestreden beslissing: "2.1.B.: de zuidelijke zijdelingse bouwvrije strook op kavel 9, ten opzichte van de voorliggende kavels 3 en 4, bedraagt minimum 5.00 m". Uit de motivering van bestreden beslissing blijkt duidelijk dat ook voor kavel 9 een minimum bouwvrije strook van vijf meter moet worden voorzien, omdat er vanuit ruimtelijk standpunt geen reden is om van deze afstand af te wijken op kavel 9.

6.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt verder dat de verwerende partij van mening is dat de ruimtelijke impact van de loten 5 en 9 op de voorliggende woningen op loten 1 tot en met 4 beperkt wordt door de concrete inplanting van de woningen op loten 5 en 9 in combinatie met een

beperking van de bouwhoogte en bijkomend een verbod op dakkapellen in de zijgevels. Zij motiveert dit als volgt:

“ ...

h) In functie van de bestaande woningen op de kavels 1 tot en met 4 wordt in het voorliggend verkavelingsontwerp de bouwhoogte specifiek op de aanliggende kavels 5 en 9 beperkt door een maximale kroonlijsthoogte van 4.00m vast te leggen. Dit wil zeggen dat op deze 2 kavels enkel woningen kunnen opgericht worden met 1 bouwlaag onder de kroonlijst en een eventuele dakverdieping, eigenlijk naar analogie van woningen op achterliggende kavels. Door de concrete inplanting in combinatie met een beperking van de bouwhoogte wordt de ruimtelijke impact naar de voorliggende woningen echt wel beperkt gehouden. Om dit nog bijkomend te verstrengen kan in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd worden dat enkel in de voor- en achtergevels dakkapellen mogen voorzien worden en niet in de zijgevels. Evengoed kan opgemerkt worden dat ook bij woningen in tweede bouworde op de verdieping nog vensters en/of dakkapellen kunnen voorzien worden.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat de beperking in kroonlijsthoogte op de kavels 5 en 9 tot vier meter een pluspunt is, maar stelt voor om de concrete uitwerking van de dakverdieping te beperken, bijvoorbeeld met betrekking tot de plaatsing van dakkapellen. Samen met de tussenkommende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij op dit punt tegemoet komt aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door een aanpassing van de voorschriften als vergunningsvoorwaarde op te leggen in de bestreden beslissing, met name: *“2.1.C: enkel in de voor- en achtergevel van de woningen worden dakkapellen toegelaten, met een maximum van 2/3^{de} van de gevelbreedte, op minstens 1.00m afstand van de randen van de gevel en met een maximale hoogte van 1.20m”*.

Bijkomend dient ook opgemerkt te worden dat de verwerende partij met deze voorwaarde ingaat op het door de verzoekende partijen gevoerde verweer in haar administratief beroepsschrift, waar zij vraagt om de verkavelingswijziging slechts te verlenen middels een totale restrictie wat betreft het inplannen van vensters, dakvensters en dakkapellen in de aanpalende zuidergevel van de loten 5 en 9.

Deze voorwaarde is niet als een essentiële wijziging van de aanvraag te beschouwen, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen argumenteren. Bovendien stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen zelf hebben aangestuurd op het opleggen van deze voorwaarde in hun administratief beroepsschrift, zodat zij nu niet kunnen aanvoeren dat de voorwaarde niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar onderzoek. De verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden waar zij aanvoeren dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen advies heeft gegeven over deze voorwaarde, gelet op het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een beperking van dakkapellen heeft gesuggereerd in zijn verslag.

7.

Tot slot voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij kennelijk onzorgvuldig heeft gehandeld door geen aandacht te besteden aan het feit dat er vier parkeerplaatsen worden voorzien ter hoogte van de tuin van de tweede verzoekende partij, zonder dat de hinder die daaruit kan voortvloeien wordt onderzocht.

Waar de tussenkommende partij voorhoudt dat de nadelen inzake de nieuw aan te leggen wegenis en de mobiliteitsdruk hun grondslag vinden in de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2015 over de zaak van de wegen en niet in de bestreden beslissing, is de Raad van oordeel dat met de

bestreden beslissing tevens een vergunning voor de wegeniswerken wordt verleend, zodat de verzoekende partijen wel degelijk belang hebben bij dit middelonderdeel.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen foutief voorhouden dat de vier parkeerplaatsen allen ter hoogte van de tuin van de tweede verzoekende partij (lot 3) gericht worden. Uit de vergunde plannen blijkt dat twee van de vier voorziene parkeerplaatsen grenzen aan de tuin van lot 3, dit is de tuin van de tweede verzoekende partij. De twee andere parkeerplaatsen grenzen aan lot 2.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van mening is dat de mobiliteitsimpact beperkt is. De vier parkeerplaatsen langs de nieuwe zijstraat zijn bestemd voor bezoekers. De parkeerbehoefte voor de vijf potentiële woningen wordt voornamelijk opgevangen op het eigen terrein. De Raad is van oordeel dat de verwerende partij in haar beslissing op weliswaar summiere, maar voldoende zorgvuldige wijze heeft onderzocht en uiteengezet waarom de bijkomende parkeerdruk beperkt zal zijn. Bij gebrek aan andersluidende adviezen of concrete beroepsargumenten over hinder voor de tweede verzoekende partij, diende de verwerende partij het door de verzoekende partijen aangevoerde hinderaspect ter hoogte van de tuin niet preciezer te motiveren. Uit de beoordeling van de verwerende partij dat de parkeerhinder beperkt is en dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, blijkt dat zij de hinder die de tweede verzoekende partij kan ervaren ten gevolge van het parkeren als aanvaardbaar beschouwt. Dit is niet als een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige beoordeling te beschouwen.

8.

Uit dit alles volgt dat de motivering in de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk is en dat afdoende blijkt om welke reden de verwerende partij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren met toepassing van artikel 159 van de Grondwet de schending aan van artikel 4.2.25 VCRO, van artikel 42, §1 van het Gemeentedecreet, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2015 omtrent de zaak der wegen op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, wat de wettigheid van de bestreden beslissing aantast.

Ze menen dat ze als omwonenden per hypothese belang hebben bij deze exceptie.

Ze zetten uiteen dat de gemeenteraadsbeslissing omtrent de zaak der wegen niet gemotiveerd is vanuit de noodzaak en aanvaardbaarheid van een goede wegeaanleg en al evenmin vanuit de noodzaak en beoordeling van een goede uitrusting van de wegenis.

De verzoekende partijen stellen dat de gemeenteraadsbeslissing enkel het tracé goedkeurt. De uitrusting van de weg wordt overgelaten aan “de richtlijnen van het college”, wat geen rechtszekerheid biedt en niet tot de bevoegdheid van het college behoort.

De verzoekende partijen uiten ook kritiek op het gebrek aan groenvoorzieningen. Volgens hen zouden de vier parkeerplaatsen op de weg beter worden uitgerust met groenvoorzieningen, teneinde de inherente hinder van de weg te kunnen opvangen.

Verder menen ze dat de gemeenteraad in de meeste gevallen ook een lastenboek goedkeurt. Hiervan is met de voorliggende gemeenteraadsbeslissing geen sprake, zodat niet blijkt dat de gemeenteraad een zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de uitrustingsvoorwaarden. Dit klemmt volgens hen nu uit de stedenbouwkundige vergunning blijkt dat er sprake is van een gescheiden rioleringsstelsel, de keuze om geen waterdoorlaatbare materialen te gebruiken, de aanleg van een bufferbekken onder de wegenis, en straatverlichting. De gemeenteraadsbeslissing bevat echter geen enkele verwijzing naar de uitrustingen, behoudens dat het schepencollege dienaangaande onderrichtingen dient te geven, wat een onwettige delegatie van bevoegdheid inhoudt.

Als de gemeenteraad al enige uitrusting heeft goedgekeurd, is deze volgens de verzoekende partijen zonder enig onderzoek goedgekeurd. Ze uiten tevens de kritiek dat de gemeenteraad geen zekerheid (bankgarantie) heeft opgelegd om de wegenis binnen een bepaalde termijn te realiseren, terwijl dit een gebruikelijke voorwaarde is om de goede uitvoering van de werken te verzekeren.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen er op dat de beslissing omtrent de zaak der wegen een zogenaamde “peststrook” omvat, meer bepaald een reservatiestrook met een oppervlakte van 10 m x 1,5 m aan het einde van de goedgekeurde wegenis. De Raad van State heeft in een arrest van 9 maart 2001 met nummer 93.838 een vernietiging uitgesproken omwille van de in de beslissing omtrent de zaak der wegen vastgestelde peststrook, met de overweging dat de motieven enkel betrekking hebben op de financiële belangen en geen uitstaans hebben met een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordacht gemeentelijk wegennet. Dergelijke reservatiestrook zorgt er namelijk voor dat de huidige verkavelaar de toekomstige verkavelaar van het achterliggende gebied kan dwingen tot een belangrijke financiële tegemoetkoming wanneer deze het achterliggende gebied wil ontwikkelen en een weg dient aan te leggen over deze reservatiestrook. Dergelijke “peststrook” wordt ingericht om een toekomstig financieel voordeel teweeg te kunnen brengen voor de verkavelaar. Volgens de verzoekende partijen heeft de gemeenteraad ofwel zonder kennis van zaken de reservatiestrook goedgekeurd, ofwel met kennis van zaken de verkavelaar bewust een pecuniair valoriseerbaar voordeel willen verschaffen. Bij gemis aan een afdoende motivering is niet uit te maken welke hypothese aan de orde is, maar in beide gevallen tast zij de wettigheid van de gemeenteraadsbeslissing aan.

2.

De verwerende partij is vooreerst van oordeel dat het niet mogelijk is om tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aan te voeren.

Verder verwijst de verwerende partij naar artikel 10 van het Besluit Openbare Onderzoeken, dat bepaalt dat de beslissing inzake de wegenis een gemotiveerde beslissing moet zijn en dat de gemeenteraad daarbij kennis neemt van de ingediende bezwaren en opmerkingen.

De kritiek dat de beslissing inzake de wegenis gemotiveerd is door motieven die totaal vreemd zijn aan de beoordeling van de zaak der wegen, kan volgens de verwerende partij niet worden bijgetreden. De beslissing inzake de wegenis gaat in op zowel de aanleg van de parkeerplaatsen, de grondafstand als de reservatiestrook. Dat daarnaast uitvoerig wordt ingegaan op aspecten aangaande de ruimtelijke ordening, is te verklaren door de aard van de opmerkingen en bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Deze opmerkingen en bezwaren hebben

grotendeels betrekking op de ruimtelijke ordening en worden stuk voor stuk door de gemeenteraad behandeld, overeenkomstig artikel 10 van het Besluit Openbare Onderzoeken.

De kritiek van de verzoekende partijen is enkel gesteund op veronderstellingen, terwijl zij niet op afdoende wijze aantonen dat de aanleg van de reservatiestrook louter door pecuniaire belangen is ingegeven. Daar staat tegenover dat de bestreden beslissing motiveert dat de reservatiestrook de aansluiting op een eventuele latere ontwikkeling van de aanpalende percelen mogelijk maakt.

De verwerende partij stelt dat de uitrusting van de wegen onderdeel is van de aanvraag en dus gekend door de gemeenteraad. Bij de aanvraag werd een gedetailleerd plan van de wegenis en een omstandig bestek toegevoegd. Uit beide documenten blijkt dat in de nodige uitrustingen werd voorzien. Tevens werd een verkavelingsovereenkomst afgesloten tussen het college van burgemeester en schepenen en de verkavelaars. De verkavelaars dienen volledig op hun kosten de wegen- en infrastructuurwerken aan te leggen volgens het tracé dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd en volgens het standaardbestek 250 versie 2.1. voorgestelde typedwarsprofiel en de details omtrent de randafwerking.

De zogenaamde delegatie aan het college van burgemeester en schepenen voor wat betreft de concrete uitvoering van de wegenis is volgens de verwerende partij geenszins onwettig. Een overdracht van beperkte en technische draagwijdte is immers principieel mogelijk.

3.

De tussenkomenende partij voegt nog toe dat het middel op tegenstrijdige wijze wordt geformuleerd, aangezien verzoekers enerzijds beweren dat de gemeenteraadsbeslissing een reglementaire beslissing zou zijn, terwijl zij hun middel gelijktijdig nemen uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, die enkel van toepassing is op individuele administratieve rechtshandelingen, dus niet op verordenende beslissingen. Aangezien de verzoekende partijen het in het midden laten of de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2015 nu verordenend is, dan wel een individuele administratieve rechtshandeling, moet het middel onontvankelijk worden verklaard wegens *exceptio obscuri libelli*.

Volgens de tussenkomenende partij is de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2015 een rechtsverlenende individuele administratieve rechtshandeling, die niet buiten toepassing kan worden gelaten.

Ondergeschikt en ten gronde laat de tussenkomenende partij gelden dat de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2015 wel degelijk de wettigheidstoets doorstaat aangezien hierin de volgende overwegingen aan de wegenis werden gewijd:

- Uitbreiding reservatiestrook - Geen overleg met aanpalende betreffende latere ontwikkeling. Zonder vooruit te lopen op een eventuele ontwikkeling van de aanpalende percelen wordt deze optie open gehouden. Het voorzien van een reservatiestrook sluit een toekomstige ontwikkeling niet uit. Dergelijke aanvraag zal echter op dat moment dienen voorgelegd te worden aan de betrokken eigenaars en zal pas op dat moment oordeelkundig nagekeken kunnen worden of het al dan niet vergunbaar is
- Het project voorziet in de aanleg van een nieuwe weg, loodrecht op de Oudergemse Weg. Deze weg is ongeveer 75 meter lang en buigt licht af. De weg is voorzien van een T-vormig keerpunt.
- Het ontwerp met inbegrip van de wegenis is aangepast aan een ligging in een residentiële woonwijk. Het ontwerp van de wegenis is gebaseerd op het principe van een woonerf. De weg zelf is voldoende breed en creëert een open straatbeeld.
- Mobiliteitsimpact: Vermits het gaat om vijf kavels langs een weg die wordt ingericht volgens het woonerf-principe zal de verkeersimpact eerder beperkt blijven. Bij de op te richten woningen

dient er parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen perceel. Voor eventuele bezoekers zijn parkeerplaatsen op de weg voorzien.

De tussenkommende partij besluit dat het middel onontvankelijk, minstens ongegrond is.

Tevens maakt ze zich het verweer eigen van de gemeente Tervuren in het kader van het beroep tot nietigverklaring van de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2015 bij de Raad van State.

4.

De verzoekende partijen voegen nog toe in hun wederantwoordnota dat zij op de hoogte zijn van de rechtspraak volgens de welke een beslissing omtrent de zaak der wegen als reglementaire akte niet onder het toepassingsgebied van de Motiveringswet valt. Voor zover de Raad de strekking van deze rechtspraak bijvalt, geldt in ieder geval de motiveringsplicht van artikel 10 van het Besluit Openbare Onderzoeken, waarvan de verzoekende partijen ook de schending hebben opgeworpen.

De verzoekende partijen herhalen dat de gemeenteraad zich niet uitspreekt over de ruimtelijke ordening en verwijzen naar het arrest van de Raad van State van 2 oktober 2015 met nummer 232.407, waarin wordt overwogen dat de gemeenteraad *“enkel uitspraak [kan] doen over de zaak van de wegen, waaronder het bepalen van het tracé van de wegen, alsook de uitrusting ervan wordt verstaan”*. Deze rechtspraak is volgens de verzoekende partijen ook ten volle verantwoord, omwille van de chronologie van de besluitvorming, die vereist dat de gemeenteraad beslist vóór de beslissing van het college over de aanvraag, en omdat, in geval van een administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van het college, de beslissing van de deputatie over de aanvraag in de plaats komt van de beslissing van het college (terwijl de beslissing over de zaak der wegen zich precies opdringt aan de deputatie). Er is dus een strikt onderscheid tussen de beslissing van de gemeenteraad en de beslissing over de aanvraag zelf. Zodoende dient de gemeenteraad zelf uitdrukkelijk te beslissen over de zaak der wegen en aan te geven om welke redenen het aangevraagde tracé en weguitrusting kunnen worden goedgekeurd, al dan niet onder het opleggen van bijzondere voorwaarden. In voorliggend geval blijkt uit de motivering van de beslissing omtrent de zaak der wegen niet dat de gemeenteraad het voorstel van het college is bijgevallen noch dat het de motieven ervan eigen heeft gemaakt.

De verzoekende partijen merken op dat het administratief dossier (zoals ingediend door de gemeente in de procedure voor de Raad van State) stukken bevat die niet voorlagen tijdens het openbaar onderzoek, zoals een verkavelingsovereenkomst tussen “het gemeentebestuur van Tervuren, vertegenwoordigd door het college” en de verkavelaar, een raming van “aanleg en uitrusting van de toegangswegen”, een overeenkomst met betrekking tot de vaststelling van de openingsvoorwaarden van een nieuwe straat, een bijzonder bestek voor de aanleg en uitrusting van de wegen, een Hoofdstuk 5 “onderfunderingen-funderingen” en een berekeningsnota RWA-riool diameter 40 cm. De verzoekende partijen betwisten dat deze stukken allen deel zouden uitmaken van het aanvraagdossier. Uit al deze stukken blijkt volgens hen ook dat de gemeente Tervuren minstens de intentie heeft om ook over allerlei andere zaken “afspraken” te maken met de verkavelaar, zonder dat de gemeenteraad hierover heeft beslist in zijn besluitvorming omtrent de zaak der wegen. Bovendien blijkt uit de overeenkomst “met betrekking tot de vaststelling van de openingsvoorwaarden van een nieuwe straat uitgevend op de Oudergemseweg te Tervuren (Moorsel), tussen de gemeente Tervuren, handelend in opdracht “overeenkomstig het raadsbesluit in zitting van” (sic) en de verkavelaar”, dat de Gemeenteraad blijkbaar bepaalde zaken inzake weguitrusting reeds heeft goedgekeurd (nl. de aanleg van de nieuwe straat, conform het tracé en uitgevoerd op last van en door de zorgen van de bouwheer, overeenkomstig het lastenboek, de grondplannen, lengte- en dwarsprofielen, type-dwarsprofielen en kunstwerken), maar andere nog moet goedkeuren (nl. de openbare verlichting, de uitbreiding van de netten van drinkwater, elektriciteit, gas, teledistributie en telefoon). Deze vaststelling komt in strijd met de bewering van

de verwerende partij dat de gemeenteraad hierover in de bestreden beslissing (impliciet) een beslissing heeft genomen.

In zoverre de tussenkomende partij opwerpt dat het verkavelingsplan zelf een gedetailleerde weergave van de ontworpen weginfrastructuur en uitrusting bevat en dat hieraan goedkeuring is gegeven, antwoorden de verzoekende partijen dat in werkelijkheid de gedetailleerde weergave is opgenomen in de voormelde stukken, waarvan niet blijkt dat deze door de gemeenteraad in aanmerking zijn genomen bij de besluitvorming.

De verzoekende partij stelt dat de tussenkomende partij in essentie voorhoudt dat de beoordeling van de uitrusting van de weg door het college moet geschieden in het kader van de vergunningsaanvraag, zodat de gemeenteraad terecht heeft beslist dat de wegenis moet worden aangelegd en uitgerust volgens de richtlijnen van het college. Dit kan volgens de verzoekende partijen niet, waarbij ze verwijzen naar het arrest van de Raad van State van 17 juli 2002 (nr. 109.458). Bovendien verliest de tussenkomende partij uit het oog dat niet het college, maar wel de deputatie, de bestreden beslissing over de vergunningsaanvraag heeft genomen. Zelfs al zou men zover willen gaan dat de gemeenteraad, wanneer hij zijn bevoegdheid aan het college kan delegeren, zulks in het kader van het administratief stedenbouwkundig beroep meteen ook inhoudt dat deze delegatie ook geldt voor de deputatie, valt uit de bestreden beslissing niet op te maken dat de verwerende partij gevolg heeft gegeven of willen geven aan het verzoek (of de opdracht) van de gemeenteraad om uitspraak te doen over de uitrusting van de weg.

De verzoekende partijen herhalen dat de goedkeuring van het tracé niet gemotiveerd is en dat niet blijkt dat de gemeenteraad een overwogen bestuurlijke keuze voor een “woonerf” heeft doorgevoerd.

Verder menen de verzoekende partijen dat ze belang hebben bij hun kritiek op de reservatiestrook, aangezien ze belang hebben bij het opwerpen van middelen die betrekking hebben op de wettigheid van de bestreden beslissing, in de mate dat deze bepalend zijn voor het vastgestelde tracé. De beslissing omtrent de zaak der wegen is een reglementaire akte. Zoals de Raad van State in zijn arrest van 26 januari 2016 met nummer 233.610 heeft overwogen, dient het belang bij beroepen tegen reglementaire besluiten met de “gebruikelijke soepelheid” te worden beoordeeld. Dit moet ook gelden voor wat betreft het belang bij het middel. De verzoekende partijen verwijzen ook naar rechtspraak van de Raad waarin werd overwogen dat het voor het belang bij een middel voldoende is dat een vernietiging op basis van het middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoekende partij beoogt en dat een middel dat kan leiden tot de gehele nietigverklaring van de bestreden beslissing ontvankelijk is, waarbij ze stellen dat deze rechtspraak van de Raad in de lijn ligt van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.

Het verweer dat de reservatiestrook tot doel heeft om een latere eventuele ontwikkeling van het achtergebied niet in het gedrang te brengen, overtuigt de verzoekende partijen niet, aangezien de reservatiestrook niet wordt overgedragen aan de gemeente, samen met de overige wegenis. De motivering van de beslissing omtrent de zaak der wegen is volgens hen intern strijdig. Enerzijds wordt een reservatiestrook bepaald, wat aangeeft dat minstens de potentiële nood van een ontsluiting van het achterliggende perceel bestaat, maar anderzijds valt niet in te zien op welke wijze de reservatiestrook kan worden verwezenlijkt zonder een nieuwe beslissing omtrent de zaak der wegen en zonder een aanvraag van de verkavelaar.

Verder stellen de verzoekende partijen dat zij belang hebben bij het middel inzake de weguitrusting en de bankgarantie. De voorwaarden waaronder het bestuur bepaalt dat een bepaalde weg een openbaar karakter dient te hebben, belangen de omwonenden aan. Immers, in geval deze

voorwaarden niet op een rechtszekere wijze, of zelfs op een onbestaande wijze, worden bepaald, komt het openbaar karakter van de weg in het gedrang.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij voegt nog toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de gemeenteraad helemaal geen beslissing over de zaak van de wegen dient te nemen alvorens de vergunning wordt verleend, tenzij in die gevallen waarin de gemeente op last van haar eigen budget de wegenis moet aanleggen. Zulks volgt uit artikel 4.2.25 VCRO. Uit het gemeentedecreet kan niet worden afgeleid dat de beslissing over de zaak van de wegen in de verkaveling tot de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad behoort, zodanig dat de gemeenteraad helemaal geen beslissing diende te nemen.

De eventuele onwettigheid van een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen, kan de verzoekende partij dus niet baten. De verkavelingsvergunning wordt immers niet afhankelijk gesteld van zulke gemeenteraadsbeslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de bestreden beslissing vernietigd moet worden omdat de verwerende partij de aanvraag vergunt op grond van een onwettige gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2015 over de zaak van de wegen. Met toepassing van artikel 159 van de Grondwet is geen voorafgaande beslissing aangaande de aanleg van de wegenis voorhanden, waardoor ook de bestreden beslissing onwettig zou zijn.

2.

Wanneer de verkaveling wegeniswerken voorziet waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, bepaalt artikel 4.2.25, eerste lid VCRO dat de vergunningverlenende overheid pas een beslissing kan nemen over de verkaveling nadat de gemeenteraad een beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen.

Het wordt niet betwist worden dat de aangevraagde verkavelingswijziging in de aanleg van een publiek toegankelijke wegenis voorziet in functie van de toegankelijkheid van de vijf achterliggende kavels. De gemeenteraad heeft een beslissing over de zaak van de wegen genomen vooraleer de vergunningverlenende overheid de aanvraag heeft vergund, overeenkomstig artikel 4.2.25, eerste lid VCRO.

Waar de tussenkomende partij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting aanvoert dat de gemeenteraad geen beslissingsbevoegdheid heeft over de wegenaanleg in de verkaveling en dat de bestreden beslissing dus niet afhankelijk wordt gesteld van een gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen, moet worden vastgesteld dat de tussenkomende partij dit niet voor het eerst in de laatste schriftelijke uiteenzetting kan opwerpen. Minstens toont ze niet aan dat dit verweer niet in de schriftelijke uiteenzetting kon worden aangebracht, zodat het als onontvankelijk moet worden afgewezen.

3.

Het gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2015 waarbij de voorgestelde wegenis van de verkaveling wordt goedgekeurd, wordt door de Raad van State vernietigd met het arrest van 7 november 2017 (nummer 239.792). Dit arrest werd door de raadsman van de verzoekende partijen aan de Raad

bezorgd en de impact ervan op het voorliggend beroep maakte het voorwerp uit van tegenspraak op de zitting van 28 november 2017.

Tijdens de procedure bij de Raad van State werpen de verzoekende partijen gelijkaardige argumenten op, zoals ook nu door hen aangehaald onder het derde middel in de huidige procedure bij de Raad. De Raad van State heeft dit als volgt beoordeeld:

“ ...

19. Wanneer de gemeenteraad het tracé van de wegen bepaalt, oefent hij een verordenende bevoegdheid uit waarbij de algemeenheid van de geadresseerden vooropstaat.

Het bepalen van het voornoemde tracé moet steunen op motieven van algemeen belang, die meer bepaald uitstaans hebben met een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordacht gemeentelijk wegennet.

20. Het middel stelt de vraag aan de orde of er een rechtens verantwoord motief is om de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij niet op te nemen in het wegtracé.

21. Anders dan de verwerende partij blijkbaar aanneemt, is het de gemeenteraad niet toegestaan om zich bij de beoordeling van het wegtracé te beperken tot datgene wat nodig is voor de realisatie van het verkavelingsproject van de initiatiefnemende verkavelaar. Uit wat in randnummer 19 is gesteld volgt immers dat de gemeenteraad er toe gehouden is na te gaan wat de rol van de nieuwe weg zal zijn in het globale gemeentelijke wegennet. Daarbij kan de gemeenteraad, zoals in onderhavige zaak is gebeurd, wettig oordelen dat de weg naar een achter het verkavelingsterrein gelegen onbebouwd binnengebied moet leiden om voor de toekomst de optie open te houden dat hij dit gebied zal ontsluiten.

22. In het bestreden besluit wordt het volgende overwogen:

“De procedure waarbij de aanvrager de nieuwe straat op eigen kosten aanlegt en nadien kosteloos afstaat aan de gemeente is een standaardprocedure dewelke door de gemeente Tervuren steeds wordt toegepast bij de aanvraag tot verkavelingsvergunning met wegenis.”

De in de hiervoor aangehaalde overweging beschreven procedure dient het openbaar belang omdat ze toelaat over privé-eigendom een nieuwe weg te realiseren, zonder dat het bestuur moet overgaan tot onteigening en tot het op eigen kosten aanleggen van de weg.

23. Terecht wijzen verzoekers er op dat de gemeenteraad een tegenstrijdige houding heeft aangenomen door, enerzijds, de in randnummer 21 genoemde optie van de ontsluiting van het achterliggende terrein open te houden, en, anderzijds, de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij te aanvaarden.

24. Daar de gemeenteraad geoordeeld heeft dat het achterliggende terrein in de toekomst via de nieuwe weg kan ontsloten worden, kunnen de verwerende en de tussenkomende partij er niet van overtuigen dat er een motief van algemeen belang was om de meergenoemde strook tussen het wegtracé en de perceelgrens in eigendom van de verkavelaar te laten.

Er blijkt geen rechtens verantwoord motief om deze strook niet op te nemen in het wegtracé. De bewering van de verwerende partij (randnr. 14.4) dat het financieel voordeel dat het intekenen van de laatstgenoemde strook voor de tussenkomende partij meebrengt “redelijk” zou zijn, is niet van aard dat te ontkrachten.

...”

Door deze vernietiging staat niet enkel de onwettigheid van het gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2015 vast, maar tevens heeft de vernietiging tot gevolg dat het besluit uit de rechtsorde is verdwenen en moet worden geacht nooit te hebben bestaan. Dit verdwijnen van het gemeenteraadsbesluit heeft tot gevolg dat er geen voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over van de zaak van de wegen voorligt, terwijl dit vereist is overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO, zodat de bestreden beslissing om die reden zonder meer dient vernietigd te worden.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

IX. INJUNCTIE

Omwille van de samenhang met het besluit van de gemeenteraad van 26 mei 2015 inzake de zaak van de wegenis, vernietigd door de Raad van State met arrest van 7 november 2017 (nr. 239.792), en het mogelijke rechtsherstel na dit vernietigingsarrest, wordt aan de verwerende partij een termijn toegekend van zes maanden voor het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partijen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MATEXI PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van een bestaande verkaveling van 2 loten naar 5 loten op de percelen met bijhorende wegenis gelegen te 3080 Tervuren, Oudergemse weg 63 – 63A – 65 – 65A – 65B en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 104c7 – 104d7.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO