

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0257 van 27 juni 2012  
in de zaak 1112/0234/A/4/0201

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **stad LEUVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bert BEELEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partij :*

mevrouw [REDACTED],

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Martin DENYS  
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, de Quirinilaan 2  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 27 mei 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden de verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel grond, gelegen hoek [REDACTED].

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 mei 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSTIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Martin DENYS die verschijnt voor de tussenkomen- de partij, zijn gehoord.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

Mevrouw [REDACTED] vraagt met een op 27 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 15 februari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 7 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen- de partij bij het college van burgemeester en schepenen van Leuven een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een perceel grond gelegen hoek [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied met landelijk karakter, parkgebied en agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari 2011 tot en met 12 februari 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Belgacom brengt op 12 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Technische dienst Weg- en Waterbeheer van de stad Leuven brengt op 4 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 7 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Telenet brengt op 14 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 27 mei 2011 de verkavelingsvergunning aan de tussenkomen partij op grond van volgende overwegingen:

“ ...

#### **4. Beoordeling van de aanvraag**

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

*Voorliggende verkavelingsaanvraag is gesitueerd op de hoek van de [REDACTED]. Het betreft een restruimte die een open aanblik geeft naar het achtergelegen parkgebied en agrarisch gebied.*

*De aanvraag voorziet in de invulling van het perceel met zeven loten voor eengezinswoningen, waarvan zes voorzien in halfopen bebouwing (twee aan twee gekoppeld) en één woning in open bebouwing op de hoek van de [REDACTED].*

*Het achtergelegen lot 8 is een restperceel waar geen invulling wordt aangegeven. Deze wordt aangewend als akkerland en is gelegen in het parkgebied.*

*De bouwkavels worden beperkt tot een diepte van 50,00 meter en blijven hiermee binnen het voorziene woongebied met landelijk karakter. (...)*

*De omgeving is voornamelijk opgebouwd uit een combinatie van eengezinswoningen in open, gesloten en halfopen bebouwing.*

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

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven (...) gelegen in woongebied met landelijk karakter, eerste 50,00 meter vanaf de rooilijn, op de hoek van [REDACTED]. Het resterende gedeelte van het perceel is gelegen in parkgebied. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (...) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg noch binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling.*

*Het perceel is niet gelegen binnen een beschermingszone voor waterwingebieden.  
(...)*

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

*Het project komt niet voor vergunning in aanmerking omwille van volgende redenen:*

*In het ruimtelijk structuurplan Leuven is dit deel van de [REDACTED] geselecteerd als “woonfragment”. Woonfragmenten komen omwille van hun ligging buiten de woonkernen niet in aanmerking voor verdere verdichting. Grote percelen kunnen wel nog verkaveld worden, maar dan wel aan de gangbare dichtheid van de omgeving.*

*Recent is het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de woonfragmenten fase 1 van kracht geworden. Dit deel van de [REDACTED] is niet opgenomen in dit RUP, omdat er omwille van gebiedsspecifieke kenmerken een gebiedsgerichte aanpak nodig is. Deze specifieke kenmerken zijn onder andere: de aanwezigheid van kantoor van de CM, de ligging nabij het parkgebied (gewestplan) van het [REDACTED], het [REDACTED], de in het ruimtelijk structuurplan geselecteerde groencorridor tussen het [REDACTED].*

*Omwille van de ligging in het woonfragment (RSL), het aangrenzende parkgebied van het [REDACTED] en de te realiseren groencorridor tussen het [REDACTED], is dit perceel zeker niet geschikt voor een sterke verdichting. De dienst ruimtelijk beleid adviseert de verkaveling aan de andere zijde van het [REDACTED] als maatgevend te nemen en dus enkel loten voor open bebouwing op dit perceel toe te laten. Deze loten zijn minstens 18 meter breed.*

*Het project komt voor vergunning in aanmerking indien met volgende opmerkingen / voorwaarden rekening wordt gehouden:*

*Het is belangrijk in deze context het zicht op het achterliggende groengebied en agrarisch gebied gevrijwaard blijven.*

- De loten zijn minstens 18,00 meter breed en voor vrijstaande ééngezinswoningen.*
- De bouwhoogte bedraagt maximum 2 bouwlagen. De kroonlijsthoogte is maximum 6,00 meter. De nokhoogte is maximaal 6,00 meter hoger dan de kroonlijsthoogte. De helling van de dakvlakken bedraagt maximum 45°.*
- De dakvorm is vrij.*
- De bouwdiepte op het gelijkvloers is maximum 15,00 meter; op de verdieping maximum 12,00 meter.*
- Nevenbestemmingen moeten beperkt zijn in oppervlakte (maximum 100,00 m²) en moeten zich op het gelijkvloers bevinden. Handel en horeca zijn niet toegelaten. De nevenbestemmingen moeten verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*
- De zijdelingse bouwvrije strook (links en rechts) is minstens 4,00 meter breed.*
- Bijgebouwen hebben een bebouwde oppervlakte van maximum 12,00 m² en worden opgetrokken op minstens 2,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en in een straal van maximum 30,00 meter van het hoofdgebouw.*
- Garages worden inpandig voorzien en niet onder het maaiveld. Carports in de zijdelingse bouwvrije strook zijn niet toegelaten.*
- De beplanting is inheems en mag het zicht op het achterliggende landschap niet belemmeren. Zo kunnen tuinafsluitingen niet begrensd worden met doorlopende hoge hagen.*

*Het deel van het perceel gelegen in parkgebied wordt best niet opgenomen in de tuinzone om de vertuining van het parkgebied tegen te gaan. Dit lot wordt bij voorkeur uitgesloten uit de verkaveling.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 30 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 21 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 6 oktober 2011 beslist de verwerende partij dezelfde dag om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag heeft tot doel om bouwkavels af te splitsen van een terrein van in totaliteit 1ha 17a 70ca. Hiervan wordt 70are bewaard als parkgebied en ca. 47a 70ca verdeeld over 7 kavels.*

...

#### 5.3 Beschrijving van de plaats (...)

*De [ ] is een vrij drukke lokale weg met over de hele lengte lintbebouwing, die in dichtheid afneemt, om ter hoogte van de aansluiting op de [ ] over een beperkte lengte terug te verdichten. De aanvraag is gelegen op ca. 400m vanaf de aansluiting op de [ ]. De plaats wordt gedomineerd door de aanwezigheid van het grote complex van de Christelijke Mutualiteiten aan de overzijde van de straat en achter de aanvraag de aanzet van de beboste [ ].*

...

#### 5.5 Beoordeling

*a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed voor de eerste 50m vanaf de straat gelegen in een woongebied met landelijk karakter en daar voorbij in een parkgebied. Nog een beperkte strook achter het woongebied langs de weg [ ] is gelegen in het agrarisch gebied. Artikelen 5, 6, 11 en 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Er worden 7 bouwloten voorzien binnen het landelijk woongebied, een achtste lot behoudt de bestemming parkgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht voor de bouwloten. Het creëren van bouwloten binnen een woongebied met landelijk karakter is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften.*

...

*c) De aanvraag werd geweigerd om reden van de typologie van half-open bebouwing, waarbij er hier gepleit wordt voor een minder dichte bebouwingsvorm met ruimere bouwvrije stroken om de overgang te maken naar het achterliggende parkgebied. Komende vanaf de stad bestaat er momenteel een grote opening in de straatwand van zo'n 160m aan weerszijden van de weg [ ], tegenover de site van de CM, met een zicht op de beboste licht hellende flank van de achterliggende uitloper van de [ ]. Dit brengt een zeker rustpunt met zich mee, gezien doorheen de tijd de bebouwing langs de [ ] steeds grotere delen van de straatwand is gaan invullen. Planologisch is het steeds de optie geweest om het lint helemaal te vervolledigen.*

*Hier dient afgewogen in hoeverre de situatie die ontstaan is met het visuele esthetische aspect van de aanwezigheid van dit parkgebied beperkingen kan opleggen aan de bebouwingsmogelijkheden van het voorliggend perceel. In het straatbeeld komen aan de overzijde, palend aan de site van de CM, aan de ene kant een 9-tal kavels voor gekoppelde woningen voor en aan de andere zijde een viertal, verder van de aanvraag komt in beide richtingen open bebouwing voor, op 160m meer richting [ ] is er terug*

aaneengesloten bebouwing. Aan de zijde van de aanvraag komen er in de richting van de stad eerst 9 kavels voor open bebouwing voor en vervolgens 4 recente kavels voor half-open bebouwing, in de richting van de ■■■■ vangt meteen de aaneengesloten bebouwing terug aan, met tussenliggend nog één woning in open bebouwing. Aldus kan vastgesteld worden dat over een lengte van 200m naar de ene zijde en 200m naar de andere zijde een zowat evenwichtige verdeling voorkomt tussen open bebouwing, half-open bebouwing en gesloten bebouwing (elk ongeveer 15 kavels). De voorgestelde typologie van half-open bebouwing is hier dus geenszins vreemd voor het straatbeeld te noemen en komt zowel links aanpalend van de grond als pal aan de overzijde voor.

De voorgestelde woningdichtheid van 12.60 woningen per ha is laag te noemen en zelfs lager dan vooropgesteld in de buitengebieden. Er kan dus niet gesteld worden dat het bouwprogramma zwaar of overdreven dicht is voor de plaats. Het standpunt van de stad dat hier geen verdichting is aangewezen kan onderschreven worden, maar hierbij moet worden vastgesteld dat het project geen verdichting inhoudt, maar slechts een afwerking.

De stad Leuven stelt voor om naar loten van 18m breed terug te grijpen. Dit zou betekenen dat nog slechts vier bouwloten mogelijk zouden worden, en de dichtheid van nog slechts 7 woningen per ha zou bereikt worden, een dichtheid die nog lager is dan gangbaar in een woonparkgebied. Hier dient gesteld dat de plaats op kleine afstand van de Leuvense stadskern is gelegen, met een goede bereikbaarheid voor zacht verkeer en openbaar vervoer, en een degelijk handelsapparaat in de omgeving. In een dergelijke omgeving wordt normaliter veeleer zuinig omgesprongen met de schaarse beschikbare gronden. Dit belang weegt hier op tegen het visueel-esthetische aspect dat beoogd wordt met bredere woningen en iets bredere bouwvrije stroken. De meerwaarde van drie tussenliggende stroken van 8m breed tegenover evenveel tussenliggende stroken van 6m breed, die overigens veelal dicht ingegroend worden en weinig doorzichten creëren, is sterk te relativiseren. De teloorgang van het zicht op de achterliggende uitloper van de ■■■■ zat al vervat in de planologische opties voor de plaats.

...

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;
- de voorgestelde dichtheid en typologie van de verkaveling stemmen overeen met wat voorkomt in het betrokken woonlint, zodat de aanvraag een gepaste afwerking van dit woonlint zal inhouden;
- gezien slechts een woningdichtheid van ca. 12.60 woningen per ha wordt voorgesteld, kan gesteld worden dat de nodige inspanningen werden geleverd om rekening te houden met de aanliggende zachtere gewestplanbestemming (parkgebied).

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- alle eventuele uitbreidingen van elektriciteit, TV-distributie, gas, water, telefoon, openbare verlichting en riolering vallen volledig ten laste van de verkavelaar;
- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd op 11 oktober 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld per aangetekende brief van 24 november 2011, is tijdig.

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

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en heeft haar beslissing om in rechte op te treden bijgebracht. De verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang en de rechtens vereiste hoedanigheid.

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

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsverplichting, de schending van de verplichting tot aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Hoofdstuk III van titel IV van de VCRO) en de schending van art 1.1.4. V.C.R.O. doordat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad door een verkavelingsvergunning voor het opdelen van de grond in 6 loten voor halfopenbebouwing en 1 lot voor open bebouwing terwijl de onmiddellijke omgeving gekenmerkt is door percelen voor open bebouwing”.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Overeenkomstig art. 4.3.1§2 VCRO wordt de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:*

...

*De deputatie omschrijft weliswaar een gedeelte van de bestaande situatie ter plaatse, maar refereert hoofdzakelijk naar percelen aan de overkant van de straat. Het is correcter de straatzijde te beschrijven die aansluit op het achterliggend agrarisch gebied. Bovendien gebruikt de Deputatie hoofdzakelijk de historische bebouwing van voor 1962 om te verantwoorden dat er ook dichte bebouwing in de omgeving aanwezig is.*

*De straatwand aan de overzijde van deze aanvraag kan bezwaarlijk als referentie genomen worden om de ontworpen dichtheid te verantwoorden. De situatie aan de overzijde heeft niet dezelfde ruimtelijke kwaliteit. Deze bebouwing vormt een parallel lint – rug aan rug – met de bebouwing van de [REDACTED].*

*Het betrokken perceel daarentegen vormt de grens met de open ruimte. De ontworpen bebouwing blokkeert het uitzicht op een nu nog open landschap en privatiseert als het ware het open landschap. De reden waarom een lagere dichtheid te verantwoorden is, is dan ook het vrijwaren van het zicht op de beboste [REDACTED] en op het open agrarische*

gebied, maar ook de continuïteit in de recent genomen beslissingen van concludante voor de afwerking van het woonlint langs de [REDACTED]. Er is getracht om ofwel de bestaande historische gegroeide situatie af te werken – getuige hiervan de afwerking van blinde wachtgevels (vergunningen 1988/1996/...)- ofwel de dichtheid te laten afnemen naar mate de percelen zich verder van het stadscentrum bevinden.

In die optiek is er een overgang van historische gesloten bebouwing, over halfopen bebouwing naar percelen voor open bebouwing. Vanaf de hoek met de [REDACTED] is er een duidelijke aanzet om de bestaande lintbebouwing van de [REDACTED] geleidelijk af te bouwen. De eerste 200 m vanaf de [REDACTED] betreft historische bebouwing tegen de rooilijn opgericht – zowel halfopen en gesloten bebouwing – met twee bouwlagen en een zadeldak. Enige uitzondering betreft het huisnummer 570, een vrijstaand villatje – vermoedelijk opgericht omstreeks 1920 – op een perceel van ruim 20 are. Daaropvolgend is een recente verkaveling met 4 halfopen bebouwingen. Vervolgens zijn er 10 kavels voor open bebouwing. Slechts twee ervan zijn momenteel nog niet bebouwd. De daaropvolgende open ruimte links en rechts van het [REDACTED] heeft een breedte van circa 200 m. (...)

Verzoekende partij betwist de bebouwbaarheid van het perceel niet doch de voorgestelde typologie strookt niet met eerder genomen beslissingen in de omgeving en daarom zijn deze ruimtelijk niet te verantwoorden (...). Het invullen van het perceel met halfopen bebouwingen zou de aanzet met 10 open bebouwingen rechts van het perceel teniet doen. Het is evenmin logisch om terug een overgang te maken naar de gesloten bebouwing links van het open perceel. Enkele percelen verder (huisnummer 632) is in 2007 een vrijstaande woning vergund. Nieuwe woningen worden in open bebouwing voorzien. Bestaande constructies kunnen enkel nog gerenoveerd en verbouwd worden.

Ten onrechte verwijst de deputatie in haar verantwoording ook naar de verdichting die waar te nemen is vanaf de aansluiting van de [REDACTED] als argument om de verdichting van het perceel te verantwoorden. Dat dit immers een historisch gegroeide situatie is en de meer dichte bebouwing aldaar te verklaren is door het feit dat de [REDACTED] aldaar vroeger een tramhalte omvatte ter hoogte van de [REDACTED]. Deze woningen zijn ook allemaal veel ouder en niet recentelijk gebouwd. (...)

De goede ruimtelijke ordening en de aangehaalde beginselen worden dan ook kennelijk geschaad door de bestreden beslissing.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Volgens verzoekende partij zou verwerende partij in de bestreden beslissing alzo ten onrechte geen rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving, die gekenmerkt wordt door percelen voor open bebouwing. De bestreden beslissing, waarin een verkavelingsvergunning wordt verleend voor zes loten voor halfopenbebouwing en één lot voor open bebouwing, zou, volgens verzoekende partij, dan ook onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Deze argumentatie kan echter niet worden aangenomen.

Ontegensprekelijk bevinden er zich in de onmiddellijke omgeving immers verschillende bebouwingstypologieën met zowel vrijstaande, halfopen als gesloten bebouwingen.



*Zo komen aan de overzijde, palend aan de site van de CM, aan de ene kant een negental kavels voor gekoppelde woningen voor en aan de andere zijde een viertal gekoppelde bebouwingen. Verder van de aanvraag komt in beide richtingen open bebouwing voor, terwijl op 160m, meer richting ■■■■■, er terug aaneengesloten bebouwing is.*

*Aan de zijde van de aanvraag, komen er, in de richting van de stad, eerst negen kavels voor open bebouwing voor en vervolgens vier recente kavels voor halfopen bebouwing. In de richting van de ■■■■■ vangt meteen de aaneengesloten bebouwing terug aan, met tussenliggend nog één woning in open bebouwing.*

*Aldus kan vastgesteld worden dat over een lengte van 200m naar de ene zijde en 200m naar de andere zijde een zowat evenwichtige verdeling voorkomt tussen open bebouwing, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (elk ongeveer 15 kavels).*

*Verzoekende partij houdt in haar verzoekschrift dan ook verkeerdelijk voor dat in de onmiddellijk omgeving enkel open bebouwingen zouden staan.*

*...*

*Niet de situatie langs de straatzijde waarlangs de aanvraag gesitueerd is, bepaalt (uitsluitend) de 'onmiddellijke omgeving', maar wel de situatie binnen een bepaalde straal rond het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft (m.a.w. zowel aan de straatzijde als aan de overkant van de straat binnen die bepaalde straal), omvat het begrip 'onmiddellijke omgeving'.*

*Dit blijkt overigens uitdrukkelijk uit de vigerende rechtspraak:*

*"... dat in tegenstelling tot wat verzoekende partijen in hun verzoekschrift beweren, de gebouwen waarnaar de verzoeker in tussenkomst verwijst wel degelijk in de "onmiddellijke omgeving" liggen van de bouwplaats; dat deze gebouwen immers alle in een straal van minder dan 150m van de bouwplaats van verzoeker tot tussenkomst liggen;..." (R.v.St., nr. 96.749, van 20 juni 2001, Lannoo).*

*In casu blijkt dan ook ontegensprekelijk dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door verschillende bouwtypologieën, met zowel vrijstaande, halfopen als gesloten bebouwingen.*

*De in de verkavelingsaanvraag voorgestelde typologie van halfopen bebouwing is hier dus geenszins vreemd in het straatbeeld en komt zowel links aanpalend van de grond, als pal aan de overzijde, voor.*

*Daarenboven is de voorgestelde woningdichtheid van 12.60 woningen per ha laag te noemen en zelfs lager dan vooropgesteld in de buitengebieden. Er kan dus niet gesteld worden dat het bouwprogramma zwaar of overdreven dicht is voor de plaats. Een dergelijke lage woningdichtheid is overigens ook in overeenstemming met de aangrenzende zachtere gewestplanbestemming van parkgebied.*

*Van enige schending van de goede ruimtelijke ordening (art. 1.1.4 en 4.3.1 VCRO) kan er in casu dan ook geen sprake zijn.*

*..."*

De tussenkomende partij voegt hier aan toe:

*" ...*

Met betrekking tot de woondichtheid dient eveneens verwezen naar artikel 6 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen waarin gesteld wordt dat gebieden met geringe dichtheid deze zijn waar de gemiddelde dichtheid de 15 woningen per hectare niet overschrijdt.

In de toelichting bij het K.B. van 28 december 1972 wordt onder artikel 6 punt 1.2.1.3. gesteld dat men in gebieden met geringe dichtheid er dient over te waken geen al te lage bouwdichtheid na te streven om niet nutteloos bouwgrond te verspillen.

De betreffende verkaveling heeft een woondichtheid van slechts 12,6 woningen per hectare wat ruim onder de grens van 15 woningen per hectare blijft. De bouwdichtheid nog lager laten zakken door het opleggen van open bebouwing is onverantwoord.

De analyse en beoordeling van de Deputatie is correct.

De feitelijke toestand kan worden afgeleid van de kadasterkaart (...) en de fotoreeks (...). Hieruit blijkt dat de typologie van de bebouwing in deze bestemmingszone zeker niet éénvormig is. Ongeacht het bouwjaar komen zowel woningen van het type gesloten en half- open bebouwing voor als woningen van het type open bebouwing. Toch dient vastgesteld dat, zeker aan dezelfde kant van de weg, het terrein in kwestie meer aansluit bij bebouwing van het type gesloten en half- open bebouwing. Het perceel sluit rechts onmiddellijk aan bij een reeks woningen van het type gesloten en half- open bebouwing. (...)

Uit deze gegevens kan ook worden vastgesteld dat de bewering van het college van Burgemeester en Schepenen in haar verzoekschrift waarin gesteld wordt dat bebouwing aan de overzijde van de straat (typ half- open bebouwing) rug aan rug aansluit met de bebouwing aan de [REDACTED] geen steek houdt.

(...)

## **2.2. Continuïteit in beslissingen:**

In het verzoekschrift van het college van Burgemeester en Schepenen wordt gesteld dat er een continuïteit bestaat in de recent genomen beslissingen voor de afwerking van het woonlint langs de [REDACTED]. Deze zou inhouden dat ofwel historisch gegroeide situaties worden afgewerkt (...) ofwel de dichtheid te laten afnemen naar mate de percelen zich verder van het stadscentrum bevinden.

Vooreerst moet hier opgemerkt worden dat de beslissing van het college omtrent de keuze van bebouwing typologie bij bouw- en verkavelingsaanvragen moet gebeuren binnen de wettelijke bepalingen (...)

Ten tweede de historische gegroeide toestand met praktisch uitsluitend woningen van het type gesloten en half- open bebouwing mag niet als een stedenbouwkundige vergissing worden beschouwd.

Deze type bebouwing werd bij de opmaak van het gewestplan Leuven midden jaren '70 bevestigd. De opmaak van gewestplannen zijn juist ontstaan uit zorg voor het vrijwaren van open ruimten en een meer zuinig grondgebruik. (...)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (...) wordt deze zorg voor zuiniger grondgebruik herbevestigd (...)

Onder punt 4.2. "Minimale woningdichtheid" wordt gesteld dat voor kernen van buitengebied een minimale bouwdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare wordt gestreefd.

Verder wordt gesteld dat lagere dichtheden het steeds moeilijker maken om een economisch draagvlak voor bijhorende voorzieningen te garanderen.

*In punt 4.3 “Differentiatie en verbetering van de woningvoorraad” wordt ook gesteld dat uitbreiding van de woningvoorraad niet uitsluitend kan worden vertaald in het creëren van nieuwe locaties. Absolute prioriteit moet gaan naar inbreiding.*

...

*Omtrent verkavelingen wordt gesteld dat “woningen niet los van elkaar hoeven te staan als eilanden in een tuin. Zo kunnen op tal van manieren gegroepeerd en gebundeld worden, wat plaats- en energiewinst oplevert.”*

...

### **2.3. Verdichting:**

...

*Het verkavelingsontwerp met 6 kavels geschikt voor ééngezinswoningen van het type half- open bebouwing en 1 kavel geschikt voor een ééngezinswoning van het type open bebouwing ter hoogte van de hoek met de [REDACTED] straat is geen verdichting in stedenbouwkundige betekenis van het woord.*

*De verkavelingsaanvraag heeft weliswaar voor gevolg dat het open akkerland wordt bebouwd er bijgevolg open ruimte verdwijnt en woningbouw gecreëerd wordt. De wijziging van grondgebruik van land naar woningbouw is de realisatie van de bestemming volgens het gewestplan Leuven. Verdichting is dus een feitelijke verdichting van de woningen.*

*Stedenbouwkundig is er geen verdichting door het verkavelingsproject. De bouwdichtheid, zowel qua typologie van bebouwing als qua aantal woningen per hectare de woonzone voldoet aan de planologische voorschriften van het gewestplan Leuven, de bepalingen in het goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.*

*Door het college van Burgemeester en Schepenen wordt gesteld dat dit deel van de [REDACTED] volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd is als een “woonfragment” en dat woonfragmenten niet in aanmerking komen voor verdere verdichting. Dat wel kan verkaveld worden aan de gangbare dichtheid van de omgeving.*

*Onder “niet in aanmerking komen voor verdere verdichting” wordt hier verstaan in zijn stedenbouwkundige betekenis van het woord. Nieuwe woningen worden door het college ook toegestaan indien de gangbare dichtheid van de omgeving wordt gerespecteerd.*

*Het betreffende verkavelingsontwerp past binnen de verscheidenheid aan bebouwing typologie en dichtheid in het landelijke woongebied in deze omgeving.*

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*Tot slot kan verwezen worden naar de bindende bepalingen (en waar dus niet kan van afgeweken worden) van het structuurplan Leuven in verband met woonfragmenten (het betreft in casu woonfragment WF 15) alwaar is bepaald (...):*

*“een woonfragment wordt gedefinieerd als een in omvang beperkt gebied dat in de open ruimte is gelegen en een hoge concentratie aan bestaande woningen bevat, waarbij de opvulling van de resterende bouwpercelen de kwaliteit van de open ruimte niet substantieel verder reduceert. Het wonen is dus de hoofdbestemming. Door de geïsoleerde ligging in de open ruimte komt het gebied niet in aanmerking voor intensieve ontwikkeling, waardoor de bouw mogelijkheden worden ingeperkt en voorwaarden worden opgelegd aan de inrichting van de open ruimte. In een woonfragment worden niet-woonfuncties in principe niet toegelaten”*

*Verzoekende partij en ook de verwerende partij moeten zich houden aan de bindende bepalingen van het structuurplan Leuven zodat een miskennis daarvan de goede ruimtelijke ordening schaadt;*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt het zorgvuldigheidsbeginsel en materieel motiveringsbeginsel. In zoverre een schending van deze beginselen wordt aangevoerd, is het middel niet ontvankelijk.

2.

De vergunningverlenende overheid dient overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen met inachtneming van de volgende beginselen:

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad is wel bevoegd tot een wettigheidstoezicht en kan nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat het vergunde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In het bestreden beslissing wordt de omgeving als volgt beschreven en beoordeeld:

*“...In het straatbeeld komen aan de overzijde, palend aan de site van de CM, aan de ene kant een 9-tal kavels voor gekoppelde woningen voor en aan de andere zijde een viertal, verder van de aanvraag komt in beide richtingen open bebouwing voor, op 160m meer*

*richting ■■■ is er terug aaneengesloten bebouwing. Aan de zijde van de aanvraag komen er in de richting van de stad eerst 9 kavels voor open bebouwing voor en vervolgens 4 recente kavels voor half-open bebouwing, in de richting van de ■■■ vangt meteen de aaneengesloten bebouwing terug aan, met tussenliggend nog één woning in open bebouwing. Aldus kan vastgesteld worden dat over een lengte van 200m naar de ene zijde en 200m naar de andere zijde een zowat evenwichtige verdeling voorkomt tussen open bebouwing, half-open bebouwing en gesloten bebouwing (elk ongeveer 15 kavels). De voorgestelde typologie van half-open bebouwing is hier dus geenszins vreemd voor het straatbeeld te noemen en komt zowel links aanpalend van de grond als pal aan de overzijde voor....”*

Uit de aangehaalde overwegingen blijkt dat de verwerende partij de omgeving van beide zijden van het bouwperceel en de overzijde bij haar beoordeling heeft betrokken en vaststelt dat er in de omgeving een evenwichtige verdeling voorkomt tussen open bebouwing, half-open bebouwing en gesloten bebouwing.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden waar ze stelt dat in de bestreden beslissing hoofdzakelijk wordt verwezen naar percelen aan de overzijde van de straat. Het blijkt ook niet dat de verwerende partij “hoofdzakelijk historische bebouwing van voor 1962” bij haar beoordeling heeft betrokken. Bovendien kan niet ingezien worden waarom deze bebouwing buiten de beoordeling van de bestaande toestand van de onmiddellijke omgeving zou moeten gelaten worden.

De argumenten van de verzoekende partij dat het “correcter” zou zijn “om de straatzijde te beschrijven die aansluit op het achterliggend agrarisch gebied” en dat het “evenmin logisch (is) om terug een overgang te maken naar de gesloten bebouwing”, die eerder opportunistiekritiek betreffen, zijn niet van aard om aan te tonen dat de verwerende partij de onmiddellijke omgeving foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Tegenover de bewering van de verzoekende partij dat de voorgestelde typologie van het gevraagde niet strookt met de eerder genomen beslissingen in de omgeving, staat de vaststelling van de verwerende partij dat de voorgestelde typologie van halfopen bebouwing “geenszins vreemd (is) voor het straatbeeld” en waarvan de verzoekende partij de onjuistheid niet aantoonst.

De verzoekende partij voert tenslotte nog aan dat het gevraagde het uitzicht op het open landschap zal blokkeren en dat een lagere dichtheid het zicht op de beboste ■■■ en het nog open agrarisch gebied zou vrijwaren.

In de bestreden beslissing wordt dienaangaande overwogen dat de voorgestelde woondichtheid van 12,60 woningen per ha laag is, dat het project geen verdichting inhoudt maar een afwerking, dat het voorstel van de stad Leuven om terug te grijpen naar loten van 18 meter nog een lagere dichtheid betekent dan gangbaar in woonparkgebied en dat de meerwaarde van drie tussenliggende stroken van 8 meter breed tegenover evenveel tussenliggende stroken van 6 meter breed, die overigens veelal dicht “ingegroend” worden en weinig doorzichten creëren, sterk te relativiseren is.

De argumenten van de verzoekende partij slagen er evenmin aan te tonen dat deze overwegingen onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Het middel is ongegrond.

3.

Het middel in de wederantwoordnota dat verwerende partij zich moet houden aan de bindende bepalingen het ruimtelijk structuurplan Leuven en een miskenning daarvan de goede ruimtelijke ordening schendt, is een nieuw middel en derhalve onontvankelijk.

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

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ