

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0922  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0289/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>HOEILAART</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yvan BOELS en Kristel BOELS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1060 Brussel, Bronstraat 68/2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Thomas DE GREEF</b> ,  vertegenwoordigd door advocaat Lies DU GARDEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergestraat 4  2. de heer <b>Olivier VERSTRAETEN</b> 3. mevrouw <b>Fenny STEENKS</b> 4. de heer <b>Gerard COBBAERT</b> 5. mevrouw <b>Bertha DE BEVER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Arne VANDAELE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tweede tot vijfde tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 13 juni 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van percelen grond voor één achterin gelegen lot, bestemd voor een eengezinswoning in open bebouwing op de percelen gelegen te 1560 Hoeilaart, J.B. Michielsstraat 15/17, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 853s22 en 853c23.

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

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 28 maart 2017 toe in de debatten.

De tweede tot vijfde tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 10 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 28 maart 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tot vijfde tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De eerste tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tot vijfde tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 april 2018.

De verzoekende en de tussenkomende partijen verschijnen op de zitting. Advocaat Kristel BOELS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Lies DU GARDEIN voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Arne VANDAELE voert het woord voor de tweede tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt 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.

## **III. FEITEN**

De eerste tussenkomende partij dient op 16 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het creëren van 1 achtergelegen lot voor open bebouwing*” op de percelen gelegen te Hoeilaart, J.B. Michielsstraat 15/17, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 853s22 en 853c23.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied met landelijk karakter.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg van Hoeilaart (APA Hoeilaart), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 juli 1984, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 maart 2016 tot en met 12 april 2016, werden twee bezwaarschriften, afkomstig van de tweede tot vijfde tussenkomende partijen, ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 juni 2016 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*Inhoud van de bezwaarschriften [...]*

*Standpunt van de gemeente:*

1. *Het bouwblok waarbinnen deze aanvraag zich situeert is niet aangeduid in het GRS als een groene vinger. De groene vingers waarnaar verwezen wordt in het bezwaarschrift zijn binnengebieden die een agrarische bestemming hebben. Het GRS is bovendien geen beoordelingskader voor vergunningsaanvragen. De elementen uit het GRS die worden aangehaald hebben een algemene draagwijdte en doen geen uitspraak over de specifieke percelen en de concrete aanvraag van de vergunningsaanvrager. Indien het hier zou gaan om een groter ingesloten binnenblok, waarvoor volgens de bezwaarindiener een RUP noodzakelijk is, dan zou de aanvraag vallen onder het principe van artikel 8.0.4 b) 2) van het APA. De aanvraag valt echter onder artikel 8.0.4 b) 1) waardoor de achterliggende percelen bebouwd kunnen worden onder de voorwaarden zoals bepaald onder artikel 8.0.4 a). Er is geen enkele strijdigheid met het GRS. Het advies van de GECORO is niet vereist bij verkavelingsaanvragen voor één lot.*

2. *Er staat nergens vermeld in het betreffende artikel dat het niet mogelijk is om percelen volgens deze wijze te verkavelen, zoals sinds de inwerkingtreding van het APA van 1984 steeds verkavelingsaanvragen werden vergund. Het gaat hier om een kernvormig landelijk woongebied, zoals omschreven in artikel 8.0.4 b) 1). In dit geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder de voorwaarden zoals bepaald onder artikel 8.0.4 a). Het terrein ligt tussen 4 straten, m.n. de Kasteelstraat, de Vlaanderveldlaan, de JB Michielsstraat en de Baron De Man d'Attenrodestraat. Het betreft de situatie waarbij de percelen die gelegen zijn langs de ene straat achteraan palen aan de percelen die gelegen zijn langs de andere straat. Hieruit blijkt dat de straten op korte afstand van elkaar zijn gelegen, tussen de verschillende straten bevinden zich m.a.w. telkens slechts twee percelen. Uit het verkavelingsplan blijkt dat het nieuwe perceel aan twee zijden van het voorliggende perceel zal grenzen. Alle voorwaarden worden nageleefd: de toegangsweg heeft een breedte van minimum 4m, het gaat om een eengezinswoning, de perceelsoppervlakte bedraagt meer dan 2000m<sup>2</sup>, de verkavelingsvoorschriften voorzien één bouwlaag onder een dakverdieping (waar kamers kunnen worden voorzien), de woning ligt op meer dan 20m van de voorgelegen woning, er is overal een afstand van min. 10m t.a.v. de perceelsgrenzen voorzien en het terrein heeft een oppervlakte van 2090m<sup>2</sup>, hetgeen ruimer is dan de oppervlakte van de twee voorliggende percelen. Het voorliggende terrein aan de JB Michielsstraat 15 heeft een oppervlakte van 1580m<sup>2</sup> en het voorliggende terrein aan de JB Michielsstraat 17 heeft een oppervlakte van 1588m<sup>2</sup>.*

3. *Op de profielen is het maximaal mogelijke gabariet ingetekend. Op een bouwbreedte van 10m, een kroonlijsthoogte van 3,5m en een dakhelling onder 45° komt men inderdaad uit op een nokhoogte van maximaal 8,5m. Dit is inderdaad het geval bij de gemiddelde vrijstaande eengezinswoning, dat de punt van het zadeldak hoger uitkomt dan een normale verdiepingshoogte. Deze 8,5m is de hoogte die men meet ter hoogte van het hoogste punt van de puntgevel. De impact van een dak onder 45° is veel kleiner dan deze van een volwaardige eerste verdieping. Bij woningen aan de straat mag men twee volwaardige bouwlagen bouwen met daarboven een dak onder 45°. Op een achterin gelegen perceel mag men slechts één volwaardige bouwlaag met kamers onder het dak. Er kan dus op dit achterin gelegen lot één bouwlaag minder hoog gebouwd worden dan*

aan de straat. Indien men een kleinere dakhelling zou toelaten, dan zou het niet meer mogelijk zijn om kamers onder het dak te realiseren, hetgeen wordt toegelaten volgens het APA. Binnen het voorgestelde bouwvolume zijn er niet meer dan twee bouwlagen mogelijk, dus is er geen strijdigheid met het algemene voorschrift van het APA met betrekking tot de bouwhoogte. Het aanpassen van de voorschriften en een plat groendak verplichten, zou tot gevolg hebben dat men de aanvragers de mogelijkheid tot het inrichten van kamers onder het dak zou ontnemen, hetgeen is toegelaten volgens het APA. Het APA bevat geen voorschriften inzake bouwhoogte zodat hierop geen inbreuk kan worden weerhouden. Het APA bepaalt dat er maximum 2 woonlagen kunnen worden voorzien, maar bevat geen verdere bepalingen m.b.t. de hoogte van deze woonlagen. Een dakhelling tussen 0° en 45° is gebruikelijk en vormt dus geen inbreuk op het voorschrift m.b.t. het aantal woonlagen.

4. Het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft zijn momenteel tuinen bij eengezinswoningen. Volgens het bestemmingsplan van het APA van Hoeilaart is de plaats van de aanvraag gelegen in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag voldoet volledig aan de voorschriften van het APA. In de voorschriften wordt er meermaals verwezen naar het natuurlijk reliëf van het terrein dat maximaal gerespecteerd moet worden, waarbij enkel een minimaal grondverzet wordt toegelaten en waarbij er zoveel mogelijk moet worden aangesloten op het bestaande maaiveld. Bij een stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een woning zal hier ook op worden toegezien.

5. Op een achterliggend perceel mag men maximaal één volwaardige woonlaag realiseren en eventueel kamers onder een dak. Gelet op de grote oppervlakte van het terrein, zou men met een maximale bebouwde oppervlakte van 300m<sup>2</sup> maximaal 16,3% van de totale terreinoppervlakte kunnen bebouwen (incl. bijgebouw). Rekening houdend met het feit dat kamers onder het dak zijn toegelaten, en rekening houdend met de verhouding in oppervlakte ten aanzien van de woningen in de omgeving, wordt de maximaal bebouwbare oppervlakte voor de woning naar 250m<sup>2</sup> gebracht. De ingetekende bouwzone op het verkavelingsplan blijft ongewijzigd. Men kan binnen deze zone maximaal 250m<sup>2</sup> bebouwen. Dit wordt aangepast in de voorschriften en op het verkavelingsplan. Op deze manier kan er maximaal 13,9% van het perceel bebouwd worden (incl. bijgebouw van max. 40m<sup>2</sup>). Er wordt hiermee deels tegemoet gekomen aan de bezwaren m.b.t. de bebouwbare oppervlakte en het mogelijk te realiseren bouwvolume.

6. Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin tot op 1m afstand van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40m<sup>2</sup> per goed. De hoogte is beperkt tot 3,5m volgens dit uitvoeringsbesluit. In de voorschriften wordt eveneens een maximale hoogte van 3,5m voorgesteld. Ook de wettelijke afstanden worden gerespecteerd. Zo wordt er niet meer toegelaten dan er in het algemeen wordt toegelaten zonder stedenbouwkundige vergunning. Het is niet mogelijk om de inplanting van het bijgebouw aan te duiden op het verkavelingsplan omdat dit overal kan in de tuinzone. De omschrijving in de voorschriften volstaat.

7. Ook na uitbreiding van de woning op huisnummer 17 zal er nog een zeer ruime achtertuin overblijven tussen de uitgebreide woning en de perceelsgrens met lot 1 (minstens 35m).

8. Zowel op het kadasterplan als op de luchtfoto zijn er op de aanpalende percelen die grenzen aan lot 1 geen serres zichtbaar. Het is niet duidelijk welke serres bedoeld worden. De bouwzone situeert zich op minstens 10m afstand van alle perceelsgrenzen en het gebouw is maximaal 8,5m hoog ter hoogte van de nok. Met deze afstanden zal de eventuele schaduwwerking naar de aanpalende percelen eerder beperkt zijn.

9. VCRO artikel 1.1.4 stelt: "De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige

generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit." Binnen het bouwblok zijn er nog twee woningen op achterliggende percelen. Dit ruimtelijke ordeningsconcept werd dus reeds in de omgeving vergund. Het realiseren van een woning in tweede bouwlijn is in de desbetreffende omgeving niet atypisch. Er is geen strijdigheid met artikel 1.1.4.

10. Het gaat inderdaad om een sterk hellend terrein ter hoogte van de bouwzone op lot 1. Om te vermijden dat de woning te hoog ten aanzien van het laagste gedeelte van het terrein zou worden ingeplant en om te vermijden dat er in het toekomstig bouwproject ingrijpende aanpassingen van het reliëf nodig zijn is het bouwen in split-level toegelaten en ook wenselijk. De beoordeling hiervan zal gebeuren bij de stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van de woning. Er zal steeds over gewaakt worden dat het natuurlijke reliëf zoveel mogelijk gerespecteerd wordt en dat de toekomstige woning zodanig wordt ingeplant dat het natuurlijk reliëf maximaal gevolgd wordt en dat zo weinig mogelijk grondverzet gerealiseerd wordt.

11. Er moet geen milieueffectenrapport worden opgesteld. Een vergunningsaanvraag is enkel MER-screeningsplichtig indien het aangevraagde project onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit ressorteert. In voorliggend geval gaat het om een verkavelingsaanvraag voor één eengezinswoning. Zoals de bezwaarindiener zelf aangeeft, vallen aanvragen voor eengezinswoningen niet onder de toepassing van bijlage III. De mogelijkheid om een nevenfunctie te realiseren, doet hieraan geen afbreuk. Dit blijkt ook uit de handleiding LNE, waar wordt weergegeven dat het moet gaan om projecten met een zekere omvang. De mogelijke nevenfuncties zijn hier dermate beperkt (100m<sup>2</sup>) dat niet kan worden aangenomen dat het om een project met een zekere omvang zou gaan. In dit verband kan worden verwezen naar de toelichting in de handleiding LNE omtrent de screeningsplicht van dergelijke nevenfuncties:

Andere categorieën, zoals handelsvoorzieningen, kantoren en praktijkruimten kunnen dan weer op basis van hun schaal beoordeeld worden. De schaal van de activiteit wordt hierbij beschouwd in relatie met de omvang van de eigenlijke activiteit. De term stadsontwikkelingsproject duidt hierbij op projecten met een grotere schaal, bedieningsgebied of intensiteit dan bijvoorbeeld een individueel ambacht.

De omvang van de aangevraagde nevenfuncties zijn een stuk geringer dan de omvang die wordt bedoeld in de handleiding LNE.

12. Het volledige bouwblok is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag voldoet volledig aan de voorschriften van het APA. De gemeente kan eigenaars het recht niet ontnemen om te bouwen of te verkavelen als dit volgens de stedenbouwkundige voorschriften wel mogelijk is.

13. Het is niet duidelijk over welk perceel dit gaat. Het is dan ook niet mogelijk om na te gaan wat de specifieke situatie van dat perceel was en waarom men op deze plaats geen achterliggend perceel kon creëren.

14. De aanvraag valt echter onder artikel 8.0.4.fb) 1) waardoor de achterliggende percelen bebouwd kunnen worden onder de voorwaard en zoals bepaald onder artikel 8.0.4 a).

15. De bezwaarindiener is het niet eens met de motiveringen die de aanvragers aanhalen. De motivatienota geeft de nodige informatie om het dossier te kunnen beoordelen. De woning zal aangesloten worden op de straatriolering.

16. Hierbij verwijzen we naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, § 3. Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het

wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied; 2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter; 4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen. Mocht er een complementaire functie voorzien zijn bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning, dan zal dit bij de beoordeling van het project getoetst worden in functie van deze specifieke omgeving. Er is duidelijk dat een functie die teveel dynamiek teweeg zou brengen niet aanvaard kan worden op deze locatie. [...]

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend.

#### Functionele inpasbaarheid:

Er zijn binnen dit bouwblok reeds twee achterliggende percelen die bebouwd zijn met vrijstaande eengezinswoningen. Deze verkavelingen dateren wel van vóór de goedkeuring van het Algemeen Plan en Aanleg van Hoeilaart van 17 juli 1984. Heden moet de aanvraag dus voldoen aan deze voorschriften, meer bepaald de voorschriften zoals omschreven onder artikel 8.0.4 van de "bijzondere bepalingen".

De percelen van de aanvragers bevinden zich in een bouwblok dat omsloten wordt door vier straten. Alle percelen grenzen aan de achterzijde aan een perceel dat ook rechtstreeks aan een straat grenst. Er zijn dus in dit bouwblok nergens volledig ingesloten percelen die niet grenzen aan een straat. Het gaat hier om een kernvormig landelijk woongebied, zoals omschreven in artikel 8.0.4 b) 1). "Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat."

Onder artikel 8.0.4 a) waarnaar verwezen wordt, wordt omschreven op welke manier een achterliggend perceel kan worden bebouwd:

"In dat geval dient het gebouw op het achterliggend perceel ten minste 20 m verwijderd te zijn van het voorliggend woonhuis. De afstand tot alle perceelsgrenzen dient minstens 10 m te bedragen. () De perceelsoppervlakte is minimum 10 are. De breedte van de toegangsweg dient minstens 4m te bedragen. Maximum 1 woonlaag + eventueel kamers onder dak. In elk geval dient het te gaan om een eengezinswoning."

Het terrein ligt tussen vier straten, m.n. de Kasteelstraat, de Vlaanderveldlaan, de JB Michielsstraat en de Baron de Man d'Attenrodestraat. Het betreft de situatie waarbij de percelen die gelegen zijn langs de ene straat achteraan palen aan de percelen die gelegen zijn langs de andere straat. Hieruit blijkt dat de straten op korte afstand van elkaar zijn gelegen, tussen de verschillende straten bevinden zich m.a.w. telkens slechts twee percelen. Uit het verkavelingsplan blijkt dat het nieuwe perceel aan twee zijden van het voorliggende perceel zal grenzen. Alle voorwaarden worden nageleefd: de toegangsweg heeft een breedte van minimum 4m, het gaat om een eengezinswoning, de perceelsoppervlakte bedraagt 20,9 are, de verkavelingsvoorschriften voorzien één bouwlaag onder een dakverdieping (waar kamers kunnen worden voorzien), de woning ligt op meer dan 20m van de voorgelegen woning, er is overal een afstand van min. 10m t.a.v.

de perceelsgrenzen voorzien en het terrein heeft een oppervlakte van 2090m<sup>2</sup>, hetgeen ruimer is dan de oppervlakte van de twee voorliggende percelen. Het voorliggende terrein aan de JB Michielsstraat 15 heeft een oppervlakte van 1580m<sup>2</sup> en het voorliggende terrein aan de JB Michielsstraat 17 heeft een oppervlakte van 1588m<sup>2</sup>.

Aan alle voorwaarden is voldaan, waardoor deze verkavelingsaanvraag kan worden vergund.

*Mobiliteitsimpact:*

Het bouwen van één eengezinswoning zal een zeer beperkte impact hebben op de bestaande verkeersdynamiek van de voorliggende weg en de wegen in de directe omgeving.

*Schaal:*

Het gaat om een eengezinswoning met maximaal één volwaardige bovengrondse bouwlaag en eventueel kamers onder een hellend dak. De dakvorm is vrij tussen 0° en 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5m ten aanzien van het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers niveau. Het bouwen in split-level is toegelaten, en is in dit geval aangewezen, gezien de niveauverschillen op het terrein.

Voor wat betreft het maximaal te realiseren volume van de woning wordt een aanpassing in de voorschriften voorzien, zie hieronder bij "ruimtegebruik en bouwdichtheid".

Voor wat betreft het bijgebouw wordt in de voorschriften een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3,5m voorgesteld. Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin tot op 1m afstand van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40m<sup>2</sup> per goed. De hoogte is beperkt tot 3,5m. Er wordt dus geen groter volume gevraagd ten aanzien van hetgeen is vrijgesteld van vergunningplicht. Ook de wettelijke afstanden worden gerespecteerd.

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

Het nieuwe lot heeft een oppervlakte van 20,9 are. De aanvraag voorziet een maximaal bebouwbare oppervlakte van 300m<sup>2</sup>. In de tuinzone rondom de woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden (tuinberging, garage,...) met een oppervlakte van 40m<sup>2</sup>. Er kan dus maximaal 16,3% van de totale terreinoppervlakte bebouwd worden. Buiten de toegangsweg, een beperkte parkeerzone en een eventueel terras, zal de rest van het perceel als een groene tuinzone ingericht worden.

Rekening houdend met de bezwaarschriften die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek, het feit dat kamers onder het dak zijn toegelaten, en rekening houdend met de verhouding in oppervlakte ten aanzien van de woningen in de omgeving, wordt de maximaal bebouwbare oppervlakte voor de woning naar 250m<sup>2</sup> gebracht. De ingetekende bouwzone op het verkavelingsplan blijft ongewijzigd. Men kan binnen deze zone maximaal 250m<sup>2</sup> bebouwen. Dit wordt aangepast in de voorschriften en op het verkavelingsplan. Op deze manier kan er maximaal 13,9% van het perceel bebouwd worden (incl. bijgebouw van max. 40m<sup>2</sup>).

*Visueel-vormelijke elementen:*

De architectuur van het gebouw zal pas gekend zijn bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de woning. De bestaande serre en de bergplaats zullen afgebroken worden.

*Cultuurhistorische aspecten:*

Niet van toepassing.

*Bodemreliëf:*

Het gaat om een sterk hellend terrein ter hoogte van de bouwzone op lot 1. Om te vermijden dat de woning te hoog ten aanzien van het laagste gedeelte van het terrein zou worden ingeplant en om te vermijden dat er in het toekomstig bouwproject ingrijpende aanpassingen van het reliëf nodig zijn is het bouwen in split-level toegelaten en ook wenselijk. De beoordeling hiervan zal gebeuren bij de stedenbouwkundige aanvraag voor

*het bouwen van de woning. Er zal steeds over gewaakt worden dat het natuurlijke reliëf zoveel mogelijk gerespecteerd wordt en dat de toekomstige woning zodanig wordt ingeplant dat het natuurlijk reliëf maximaal gevolgd wordt en dat zo weinig mogelijk grondverzet gerealiseerd wordt.*

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:*

*Er worden geen schadelijke of hinderlijke effecten verwacht naar de omgeving of omwonenden toe.*

*Het project is door zijn bestemming, vormgeving en inplanting in harmonie met haar omgeving en brengt de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. Het voorstel voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de tweede tot vijfde tussenkomende partijen op 26 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 oktober 2016 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“... ”*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of valt niet onder de toepassing van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is verder gelegen in het APA Hoeilaart, dat een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. Volgens het APA Hoeilaart is de aanvraag gelegen in het woongebied met landelijk karakter (art. 1.4.). In deze strook zijn verkavelingen toegelaten. Inzake de bestemming sluit dit voorschrift aan op de gewestplanbestemming.*

*Art. 8 van het APA omvat bijzondere bepalingen die betrokken werden en op welke basis door de gemeente een vergunning werd verleend. Onder punt 4 worden de achterliggende percelen behandeld. Dit zowel in woongebieden, woonparken en de landelijke woongebieden. Dit artikel bepaalt inzake de definiëring van een achterliggend perceel het volgende:*

*‘Gelet op de bijzondere situatie inzake achterliggende percelen in de gemeente Hoeilaart, is bebouwing aldaar mogelijk onder volgende voorwaarden:*

*Door ‘achterliggende percelen’ worden die percelen verstaan welke slechts aan de openbare weg palen over een breedte die onvoldoende is om een woning te kunnen bevatten op de normale bouwlijn – het type woning wordt bepaald volgens de plaatselijke, aangrenzende bebouwing – en waarvan het grootste gedeelte gelegen is achter een of meer percelen die inzake breedte en ligging ten opzichte van de omliggende weg wel voldoen om een woning te bevatten op de normale bouwlijn (of waarop reeds een dergelijke woning staat).’*

*Vervolgens wordt een onderscheid gemaakt tussen de lineaire landelijke woongebieden (a), de kernvormige landelijke woongebieden (b) en de overige woongebieden. Onder a) wordt uitdrukkelijk gesteld dat het hier gaat om een woongebied dat zich als een lint uitstrekt over de normale bouwdiepte van 50m langs de straat. Er wordt nog verder gespecificeerd wat er dan moet gebeuren naargelang de aanliggende achterliggende zonering voorbij deze 50m-grens. Het is duidelijk dat de aanvraag niet onder deze situatie valt, er is geen aanliggende andere zone, het landelijk woongebied loopt door voorbij de 50m-grens. De*



*situatie onder b) handelt over de 'kernvormige' landelijke woongebieden, waarbij nog eens twee gevallen onderscheiden worden die verschillend behandeld moeten worden.*

*De beroepers stellen dat de plaats eerder valt onder de kenmerken van een lint (aaneenschakeling van linten, met lintbebouwing) dan onder een 'kern' en ook niet valt binnen de 'kern' zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Morfologisch is dit inderdaad eerder zo aan te voelen. Echter is het zeer duidelijk dat in het APA alle vlekvormige landelijke woongebieden die zich uitstrekken over kleinere en grotere bouwblokken in de gemeente zijn ondergebracht bij de 'kernvormige', ook al bevinden deze zich soms tot op 2km van de historische kern. Met de linten is overduidelijk verwezen naar de inkleuring als lint, niet naar de concrete verschijningsvorm, even goed als met 'kernen' de niet-linten worden bedoeld, ook als ze ver buiten de kern liggen.*

*Het APA spreekt dan ook over de 'specifieke' toestand in Hoeilaart waarbij voor een generalistische aanpak is gekozen en alle minder dicht bebouwde gebieden in de gemeente eenvormig in vlekvormige landelijke woongebieden zijn ondergebracht ook wanneer deze geen historische kernen of gehuchten waren, maar veeleer gegroepeerde lintbebouwing langs het fijnmazige wegenpatroon, met vaak achtergelegen serrebebouwing. Dit heeft het aandeel aan landelijk woongebied binnen de gemeente opmerkelijk groot gemaakt. Dit heeft ook opmerkelijk veel bouwgrond gecreëerd in de binnenblokken tussen straten, waarbij het APA de verdere ordening daarvan heeft betracht vast te leggen.*

*Onder art. 8.4.b) worden vervolgens twee gevallen aangehaald:*

*'1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat.*

*2) Het achterliggend perceel is niet omsloten door twee stroken voorliggende percelen en maakt deel uit van een achterliggend binnenblok. Aldan is een BPA noodzakelijk, gelet op de meestal heterogene opbouw van dergelijke woongebieden en de noodzakelijkheid een voldoende oppervlakte open ruimte aldaar te voorzien.'*

*Onder 1) wordt gesteld dat de voorwaarden onder 8.4.a) ook van toepassing zijn (die voor de lineaire landelijke woongebieden). De meest belangwekkende voorwaarden luiden als volgt:*

*'in dat geval dient het gebouw op het achterliggend perceel ten minste 20m verwijderd te zijn van het voorliggend woonhuis. De afstand tot alle perceelsgrenzen dient minstens 10m te bedragen. In elk geval dient de woning op het achterliggend perceel geheel te worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50m. Is dit niet mogelijk, dan kan geen bouwvergunning worden toegestaan. De perceelsoppervlakte is minimum 10 are'.*

*De beroeper stelt nog dat het nieuw gevormde bouwlot geen 'perceel' zou betreffen zoals bedoeld in het APA, in die zin dat het een 'lot' uit de verkaveling is en het APA slechts van toepassing zou zijn op bestaande percelen. Het mag duidelijk zijn dat een lot uit een verkaveling ook een perceel wordt en tot op heden is in de gemeente steeds aanvaard dat verkavelingen mogelijk zijn teneinde de toepassing van deze regels in het APA te bekomen. Het APA bepaalt niet nader dat het om 'bestaande, gevormde' percelen dient te handelen. Door de gemeente werden vier precedënten van dergelijke verkavelingen overgemaakt daterend van 1996 tot 2012 en dit is nog geen volledige inventaris.*

*De gemeente maakte vervolgens gebruik van de regeling onder art. 8.4.b.1., zijnde de situatie van percelen tussen twee straten met voorliggende percelen (of voorliggende percelen aan drie zijden). In voorliggend geval palen de voorliggende nieuwe gevormde percelen met huisnrs. 15 en 17 aan de JB Michielsstraat. Het perceel 853 a 23 paalt aan de andere zijde als voorliggend perceel aan de Baron de Man d' Attenrodestraat. Bijkomend is er nog een perceel 853 p 21 waarmee een derde zijde wordt gevormd, dat aan de Vlaanderenveldlaan paalt.*

*De beroeper stelt echter wel terecht dat niet voldaan is aan de bijkomende voorwaarden die onder het punt a. vallen. De woning op het achterliggende perceel zal niet worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50m. De verkaveling voorziet in een bouwzone die reikt tot op ca. 85m vanaf de weg (loodrecht geprojecteerd) en die volledig buiten deze strook valt.*

*Het feit dat de inplanting binnen de 50m-strook dient te gebeuren dient in samenhang gelezen te worden met het uitgangspunt van de situatie onder b.1., waarin sprake is van twee straten 'op korte afstand' van elkaar. Dit houdt eigenlijk de situatie in van twee straten waartussen geen ruimte rest om een zelfstandige ontwikkeling te doen langs een nieuwe binnenstraat, maar wel voldoende om individuele loten te realiseren met telkens een afzonderlijke ontsluiting. In dat geval wordt de inplanting binnen de 50m vanaf de straat eerder evident.*

*In voorliggend geval is de uitzonderlijke situatie ontstaan met bijzonder diepe percelen langs de beide straten (telkens meer dan 100m) waardoor er geen bestaande percelen in het binnenblok zijn die aan geen enkele omliggende straat palen, maar niettemin toch wel over een volwaardig binnenblok kan gesproken worden waarin een ontwikkeling van het geheel langs een nieuwe binnenstraat wel rationeel zou zijn. Eerdere pogingen die daartoe werden genomen op initiatief door de gemeente tonen deze logica ook aan.*

*De betrokken uitzonderlijke situatie van straten die ver van elkaar liggen en waarbij de percelen door hun diepte toch raken maakt het echter nog niet mogelijk om pal in het midden van dit blok een perceel te creëren met een woning die zeer ver van de straat is gelegen en eveneens ver van alle omliggende bebouwing (minstens 50m met de meest nabij gelegen in het binnengebied en meer dan 60m met alle andere omliggende woningen). In dat opzicht wijkt het voorstel ook af van wat gebeurde in de verkavelingen die door de gemeente als precedents werden aangebracht. In de huidige opvatting wordt elke verdere ontwikkeling van dit binnengebied volledig ondermijnd en is het niet meer mogelijk om tot een rationeel grondgebruik te komen. Daar waar de twee eerder ingebrachte woningen in het binnenblok, opgericht voor de inwerkingtreding van het APA, zich nog zouden kunnen schikken naar een binnenstraat, geldt dit voor deze woning niet langer.*

*Er dient besloten te worden dat niet voldaan is aan het APA.*

*c) Ook uit ruimtelijk oogpunt voldoet de aanvraag niet aan de begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Het inplanten van een woning in een binnengebied waar nog een afdoende oppervlakte aanwezig is voor een verder inbreidingsproject kan niet los hiervan bekeken worden. Het betrokken binnenblok is reliëfrijk en heeft een vrij open karakter. Het binnengebied vormt als het ware een soort 'geul' in het landschap waar vanaf alle hoger gelegen panden zicht wordt op genomen. Deze doorzichten zijn daarom geen vast te bewaren gegeven op een kernlocatie waar verdichting nagestreefd wordt, maar een*

ordering waarbij de huidige groene continuïteit verstoord wordt met één centraal geplaatste woning, geïsoleerd ingeplant is in elk geval geen grondgebruik dat aanvaardbaar is. De gemeente kan in die zin een planologisch initiatief nemen om ofwel dit binnengebied voor inbreiding en verdichting aan te wenden, of in omgekeerde zin motiveren waarom een blijvende openheid hier aangewezen is. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan biedt hierin geen duidelijkheid gezien de abstracte grafische overgang tussen wat als kern of bebouwd perifeer landschap wordt gezien en het ontbreken van een neergeschreven algemene visie inzake de binnengebieden. Maar in geen van beide opties kan een geïsoleerd ingeplante woning bijdragen tot enige samenhangende invulling met visie.

d) Door de beroepers worden nog bijkomende argumenten opgeworpen inzake de wijze van inrichting van de ontworpen kavel en dit vooral aangaand het mogelijke volume van de woning. Deze invulling kan steeds het voorwerp uitmaken van aangepaste verkavelingsvoorschriften en kan ook nog verder gestuurd worden in de uitwerking van het project binnen de stedenbouwkundige vergunning. Gezien zich echter een fundamenteel probleem stelt inzake de vorming van een bebouwbare kavel op deze plaats leidt een verdere afweging inzake deze invulling te ver.

#### Conclusie

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

- ook voor percelen die achterliggend zijn aan percelen die aan twee straten grenzen (art. 8.4.b.1 APA) geldt dat de bouwzone van het achterliggende lot binnen de 50m vanaf de straat moet gelegen zijn overeenkomstig de voorwaarden van art. 8.4.a., zodat de voorliggende aanvraag in strijd is met het APA;
  - de inplanting van een woning midden in dit binnengebied op 50m en meer van alle omliggende woningen verhindert enige samenhangende ordening met visie van dit binnengebied.
- ...

Na de hoorzitting van 18 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 oktober 2016 gegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“...

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of valt niet onder de toepassing van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is verder gelegen in het APA Hoeilaart, dat een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. Volgens het APA Hoeilaart is de aanvraag gelegen in het woongebied met landelijk karakter (art. 1.4.). In deze strook zijn verkavelingen toegelaten. Inzake de bestemming sluit dit voorschrift aan op de gewestplanbestemming.

Art. 8 van het APA omvat bijzondere bepalingen die betrokken werden en op welke basis door de gemeente een vergunning werd verleend. Onder punt 4 worden de achterliggende percelen behandeld. Dit zowel in woongebieden, woonparken en de landelijke woongebieden. Dit artikel bepaalt inzake de definiëring van een achterliggend perceel het volgende:

‘Gelet op de bijzondere situatie inzake achterliggende percelen in de gemeente Hoeilaart, is bebouwing aldaar mogelijk onder volgende voorwaarden:

Door ‘achterliggende percelen’ worden die percelen verstaan welke slechts aan de openbare weg palen over een breedte die onvoldoende is om een woning te kunnen

*bevatten op de normale bouwlijn – het type woning wordt bepaald volgens de plaatselijke, aangrenzende bebouwing – en waarvan het grootste gedeelte gelegen is achter een of meer percelen die inzake breedte en ligging ten opzichte van de omliggende weg wel voldoen om een woning te bevatten op de normale bouwlijn (of waarop reeds een dergelijke woning staat).’*

*Vervolgens wordt een onderscheid gemaakt tussen de lineaire landelijke woongebieden (a), de kernvormige landelijke woongebieden (b) en de overige woongebieden. Onder a) wordt uitdrukkelijk gesteld dat het hier gaat om een woongebied dat zich als een lint uitstrekt over de normale bouwdiepte van 50m langs de straat. Er wordt nog verder gespecificeerd wat er dan moet gebeuren naargelang de aanliggende achterliggende zonering voorbij deze 50m-grens. Het is duidelijk dat de aanvraag niet onder deze situatie valt, er is geen aanliggende andere zone, het landelijk woongebied loopt door voorbij de 50m-grens. De situatie onder b) handelt over de ‘kernvormige’ landelijke woongebieden, waarbij nog eens twee gevallen onderscheiden worden die verschillend behandeld moeten worden.*

*De beroepers stellen dat de plaats eerder valt onder de kenmerken van een lint (aaneenschakeling van linten, met lintbebouwing) dan onder een ‘kern’ en ook niet valt binnen de ‘kern’ zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Morfologisch is dit inderdaad eerder zo aan te voelen. Echter is het zeer duidelijk dat in het APA alle vlekvormige landelijke woongebieden die zich uitstrekken over kleinere en grotere bouwblokken in de gemeente zijn ondergebracht bij de ‘kernvormige’, ook al bevinden deze zich soms tot op 2km van de historische kern. Met de linten is overduidelijk verwezen naar de inkleuring als lint, niet naar de concrete verschijningsvorm, even goed als met ‘kernen’ de niet-linten worden bedoeld, ook als ze ver buiten de kern liggen.*

*Het APA spreekt dan ook over de ‘specifieke’ toestand in Hoeilaart waarbij voor een generalistische aanpak is gekozen en alle minder dicht bebouwde gebieden in de gemeente eenvormig in vlekvormige landelijke woongebieden zijn ondergebracht ook wanneer deze geen historische kernen of gehuchten waren, maar veeleer gegroepeerde lintbebouwing langs het fijnmazige wegenpatroon, met vaak achtergelegen serrebebouwing. Dit heeft het aandeel aan landelijk woongebied binnen de gemeente opmerkelijk groot gemaakt. Dit heeft ook opmerkelijk veel bouwgrond gecreëerd in de binnenblokken tussen straten, waarbij het APA de verdere ordening daarvan heeft betracht vast te leggen.*

*Onder art. 8.4.b) worden vervolgens twee gevallen aangehaald:*

*‘1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat.*

*2) Het achterliggend perceel is niet omsloten door twee stroken voorliggende percelen en maakt deel uit van een achterliggend binnenblok. Aldan is een BPA noodzakelijk, gelet op de meestal heterogene opbouw van dergelijke woongebieden en de noodzakelijkheid een voldoende oppervlakte open ruimte aldaar te voorzien.’*

*Onder 1) wordt gesteld dat de voorwaarden onder 8.4.a) ook van toepassing zijn (die voor de lineaire landelijke woongebieden). De meest belangwekkende voorwaarden luiden als volgt:*

*'in dat geval dient het gebouw op het achterliggend perceel ten minste 20m verwijderd te zijn van het voorliggend woonhuis. De afstand tot alle perceelsgrenzen dient minstens 10m te bedragen. In elk geval dient de woning op het achterliggend perceel geheel te worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50m. Is dit niet mogelijk, dan kan geen bouwvergunning worden toegestaan. De perceelsoppervlakte is minimum 10 are'.*

*De beroeper stelt nog dat het nieuw gevormde bouwlot geen 'perceel' zou betreffen zoals bedoeld in het APA, in die zin dat het een 'lot' uit de verkaveling is en het APA slechts van toepassing zou zijn op bestaande percelen. Het mag duidelijk zijn dat een lot uit een verkaveling ook een perceel wordt en tot op heden is in de gemeente steeds aanvaard dat verkavelingen mogelijk zijn teneinde de toepassing van deze regels in het APA te bekomen. Het APA bepaalt niet nader dat het om 'bestaande, gevormde' percelen dient te handelen. Door de gemeente werden vier precedentes van dergelijke verkavelingen overgemaakt daterend van 1996 tot 2012 en dit is nog geen volledige inventaris.*

*De gemeente maakte vervolgens gebruik van de regeling onder art. 8.4.b.1., zijnde de situatie van percelen tussen twee straten met voorliggende percelen (of voorliggende percelen aan drie zijden). In voorliggend geval palen de voorliggende nieuwe gevormde percelen met huisnrs. 15 en 17 aan de JB Michielsstraat. Het perceel 853 a 23 paalt aan de andere zijde als voorliggend perceel aan de Baron de Man d' Attenrodestraat. Bijkomend is er nog een perceel 853 p 21 waarmee een derde zijde wordt gevormd, dat aan de Vlaanderenveldlaan paalt.*

*De beroeper stelt echter wel terecht dat niet voldaan is aan de bijkomende voorwaarden die onder het punt a. vallen. De woning op het achterliggende perceel zal niet worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50m. De verkaveling voorziet in een bouwzone die reikt tot op ca. 85m vanaf de weg (loodrecht geprojecteerd) en die volledig buiten deze strook valt.*

*Het feit dat de inplanting binnen de 50m-strook dient te gebeuren dient in samenhang gelezen te worden met het uitgangspunt van de situatie onder b.1., waarin sprake is van twee straten 'op korte afstand' van elkaar. Dit houdt eigenlijk de situatie in van twee straten waartussen geen ruimte rest om een zelfstandige ontwikkeling te doen langs een nieuwe binnenstraat, maar wel voldoende om individuele loten te realiseren met telkens een afzonderlijke ontsluiting. In dat geval wordt de inplanting binnen de 50m vanaf de straat eerder evident. De situatie komt dan veeleer neer op twee linten op kleine afstand van elkaar waarbij de tussenliggende ruimte mee ingekleurd is als landelijk woongebied maar de ordening wenselijk gebeurt overeenkomstig de ordening in linten.*

*De gemeente argumenteert dat het betrekken van het art.8.4.a) niet correct is, want dat in dat geval er een totale uitholling zou zijn van het art. 8.4.b). 1. en een apart artikel overbodig zou zijn. De gemeente heeft dan ook in het verleden meerdere vergunningen verleend waarbij deze voorwaarde inzake de zone van 50m niet werd gehanteerd. Nochtans dient gesteld dat de voorschriften geen ruimte laten tot deze interpretatie en evenmin dat het om een uitholling gaat. Het art. 8.4.b). 1. beschrijft een andere inkleuring binnen het APA dan 8.4.a) om vervolgens eenzelfde ordening op te leggen.*

*De inplanting binnen de zone van 50m wordt overigens gelijkwaardig opgesomd met de andere orderingsprincipes (oppervlakte van het perceel, bouwvrije stroken, afstand tot de voorliggende woning), dewelke door de gemeente wel worden gehanteerd.*

*De beroeper argumenteert nog dat de 50m-strook dient geïnterpreteerd te worden vanaf de voorste perceelsgrens parallel aan de straat en niet vanaf de straat zelf, maar gezien deze 50m strook beschreven is onder de situatie van linten is het evident dat wel degelijk op de bouwstrook palend aan de straat wordt gedoeld.*

*De gemeente vult nog aan dat dit een belangrijk rechtsprincipe is gezien de precedents van vergunningen die met miskennen van dit principe werden verleend en argumenteert dat deze woningen bij een andere lezing van het APA 'zonevreemd' zouden worden. Daar dient tegenover gesteld dat de woningen die op deze wijze dieper in bepaalde binnengebieden werden opgericht nog steeds gelegen zijn binnen het landelijk woongebied zodat er geenszins sprake is van woningen buiten de daartoe geëigende bestemmingszone (zonevreemd). Evenmin omvat het APA bepalingen inzake bestaande woningen die niet volgens de inrichtingsvoorschriften tot stand zijn gekomen (enkel inzake gebouwen in strijd zijn met de bestemmingsvoorschriften), zodat de verbouwingsmogelijkheden evenmin beperkt worden door het APA. Bovendien zijn deze woningen veelal door verkavelingen tot stand gekomen waarbij de voorschriften van de verkaveling onverminderd van toepassing blijven.*

*In voorliggend geval is de uitzonderlijke situatie ontstaan met bijzonder diepe percelen langs de beide straten (telkens meer dan 100m) waardoor er geen bestaande percelen in het binnenblok zijn die aan geen enkele omliggende straat palen, maar niettemin toch wel over een volwaardig binnenblok kan gesproken worden waarin een ontwikkeling van het geheel langs een nieuwe binnenstraat wel rationeel zou zijn. Eerdere pogingen die daartoe werden genomen op initiatief door de gemeente tonen deze logica ook aan.*

*De betrokken uitzonderlijke situatie van straten die ver van elkaar liggen en waarbij de percelen door hun diepte toch raken maakt het echter nog niet mogelijk om pal in het midden van dit blok een perceel te creëren met een woning die zeer ver van de straat is gelegen en eveneens ver van alle omliggende bebouwing (minstens 50m met de meest nabij gelegen in het binnengebied en meer dan 60m met alle andere omliggende woningen). In dat opzicht wijkt het voorstel ook af van wat gebeurde in de verkavelingen die door de gemeente als precedents werden aangebracht. In de huidige opvatting wordt elke verdere ontwikkeling van dit binnengebied volledig ondermijnd en is het niet meer mogelijk om tot een rationeel grondgebruik te komen. Daar waar de twee eerder ingebrachte woningen in het binnenblok, opgericht voor de inwerkingtreding van het APA, zich nog zouden kunnen schikken naar een binnenstraat, geldt dit voor deze woning niet langer.*

*Er dient besloten te worden dat niet voldaan is aan het APA.*

*c) Ook uit ruimtelijk oogpunt voldoet de aanvraag niet aan de begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Het inplanten van een woning in een binnengebied waar nog een afdoende oppervlakte aanwezig is voor een verder inbreidingsproject kan niet los hiervan bekeken worden. Het betrokken binnenblok is reliëfrijk en heeft een vrij open karakter. Het binnengebied vormt als het ware een soort 'geul' in het landschap waar vanaf alle hoger gelegen panden zicht wordt op genomen. Deze doorzichten zijn daarom geen vast te bewaren gegeven op een kernlocatie waar verdichting nagestreefd wordt, maar een ordening waarbij de huidige groene continuïteit verstoord wordt met één centraal geplaatste woning, geïsoleerd ingeplant is in elk geval geen grondgebruik dat aanvaardbaar is. De gemeente kan in die zin een planologisch initiatief nemen om ofwel dit binnengebied voor inbreiding en verdichting aan te wenden, of in omgekeerde zin motiveren waarom een blijvende openheid hier aangewezen is. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan biedt*

*hierin geen duidelijkheid gezien de abstracte grafische overgang tussen wat als kern of bebouwd perifeer landschap wordt gezien en het ontbreken van een neergeschreven algemene visie inzake de binnengebieden. Maar in geen van beide opties kan een geïsoleerd ingeplante woning bijdragen tot enige samenhangende invulling met visie.*

*d) Door de beroepers worden nog bijkomende argumenten opgeworpen inzake de wijze van inrichting van de ontworpen kavel en dit vooral aangaand het mogelijke volume van de woning. Deze invulling kan steeds het voorwerp uitmaken van aangepaste verkavelingsvoorschriften en kan ook nog verder gestuurd worden in de uitwerking van het project binnen de stedenbouwkundige vergunning. Gezien zich echter een fundamenteel probleem stelt inzake de vorming van een bebouwbare kavel op deze plaats leidt een verdere afweging inzake deze invulling te ver.*

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

- ook voor percelen die achterliggend zijn aan percelen die aan twee straten grenzen (art. 8.4.b.1 APA) geldt dat de bouwzone van het achterliggende lot binnen de 50m vanaf de straat moet gelegen zijn overeenkomstig de voorwaarden van art. 8.4.a., zodat de voorliggende aanvraag in strijd is met het APA;*
  - de inplanting van een woning midden in dit binnengebied op 50m en meer van alle omliggende woningen verhindert enige samenhangende ordening met visie van dit binnengebied.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het enig middel de schending aan van artikel 8.04 van het algemeen plan van aanleg Hoeilaart en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel in het bijzonder en gewaagt van een 'manifeste beoordelingsvergissing'.

De verzoekende partij betoogt dat de bestreden beslissing ten onrechte onderbouwd wordt door een vermeende strijdigheid van de aanvraag met het algemeen plan van aanleg (hierna: APA) Hoeilaart en de vaststelling dat de aanvraag een samenhangende ordening met de visie van het

betrokken binnengebied zou verhinderen, terwijl een juiste interpretatie en toepassing van de voorschriften van het toepasselijke APA tot de vaststelling leidt dat de aanvraag hiermee in lijn ligt en de voorwaarden worden nageleefd.

De verzoekende partij stelt dat artikel 8.0.4 van het APA voorziet dat achterliggende percelen in woongebieden, woonparken en landelijke woongebieden in aanmerking kunnen komen voor bebouwing, en verwijst naar de definitie van “*achterliggende percelen*”.

De verzoekende partij stelt dat het artikel een onderscheid maakt tussen percelen gelegen in:

- een “*lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied*”(artikel 8.0.4.a)
- een “*kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern)*” (artikel 8.0.4.b)
- een “*kernvormig woongebied of woonpark*” (artikel 8.0.4.c)

De aanvraag is volgens de verzoekende partij gelegen in een kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern), hetgeen door de verwerende partij bevestigd wordt, en valt dus onder de toepassing van artikel 8.0.4.b).

Volgens dit artikel kunnen zich in dit gebied twee gevallen voordoen:

- 1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat;
- 2) Het achterliggend perceel is niet omsloten door twee stroken voorliggende percelen en maakt deel uit van een achterliggend binnenblok. Alsdan is een BPA noodzakelijk, gelet op de meestal heterogene opbouw van dergelijke woongebieden én de noodzakelijkheid een voldoende oppervlakte open ruimte te voorzien.

De aanvraag valt volgens de verzoekende partij onder punt 1, hetgeen de verwerende partij evenmin betwist, zodat achterliggende percelen kunnen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden bepaald in artikel 8.0.4 a). De vereiste van een globale ordening wordt enkel voorzien indien de aanvraag onder punt 2 valt gelet op de heterogene opbouw van dergelijke woongebieden én de noodzaak om er voldoende open ruimte te voorzien. De voorwaarden van artikel 8.0.4.a) dienen te zijn vervuld. De verzoekende partij citeert vervolgens artikel 8.0.4.a) van het APA.

De verwerende partij is echter van oordeel dat krachtens de bepalingen van het APA geen vergunning kan worden verleend in geval de bouwzone van het achterliggende lot niet gelegen is binnen de 50 m vanaf de straat, en de verwerende partij hiervan uitgaat voor zowel de percelen die gevisieerd worden door artikel 8.0.4.a) als artikel 8.0.4.b). De verwerende partij leidt dit af uit artikel 8.0.4.a) van het APA en meent dat de voorliggende aanvraag de door dit artikel opgelegde voorwaarden niet vervult, met als gevolg dat de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd.

Die redenering kan volgens de verzoekende partij echter niet worden bijgetreden. De “*bouwstrook van 50 m*” waarvan sprake in artikel 8.0.4.a) heeft namelijk betrekking op de achterliggende percelen “*die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in een lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied*”. Het gaat volgens dit artikel 8.0.4.a) om woongebieden “*die zich als een lint uitstrekken, over een normale bouwdiepte (50m) langs een straat*”. In deze woongebieden kan geen achterliggende bebouwing worden toegestaan, tenzij het lineair woongebied achteraan begrensd wordt door een woonuitbreidingsgebied, een woongebied met een speciaal statuut, een zone voor openbaar nut of een reservegebied voor woonwijken. Dit artikel veronderstelt dus een “*bouwstrook van 50m*” met daarachter één van voormelde gebieden (met een andere bestemming). Deze regel heeft tot gevolg dat het voor een eigenaar van zo’n perceel mogelijk is



om zijn achterliggend perceel te bebouwen, zolang hij binnen de bouwstrook van 50 m blijft. In geval de 50 m wordt overschreden zou men zich in het achterliggend gebied (woonuitbreidingsgebied, woongebied met een speciaal statuut, een zone voor openbaar nut, een reservegebied voor woonwijken) bevinden, hetgeen niet toegelaten is. Dat is echter enkel van toepassing in een lineair landelijk woongebied, namelijk een woonlint dat een diepte van 50 m heeft langs de straat, daarachter ligt een andere bestemming.

In onderhavig geval betreft het echter kernvormig landelijk woongebied waarbij er geen strook is van 50 m met daarachter een andere bestemming. Het volledige gebied heeft hier dezelfde bestemming, namelijk woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partij verwijst ter illustratie naar het lineair landelijk woongebied (50 m) langsheen de Steenbergstraat te Hoeilaart, waarbij er aan één zijde van de straat het lineair landelijk woongebied achteraan begrensd wordt door een “*reservegebied voor woonwijken*” en de andere zijde van de straat begrensd wordt door een “*agrarisch gebied*”. De situatie is volledig anders wanneer de aanvraag kadert in een “*kernvormig landelijk woongebied*” (landelijke woonkern) in de zin van artikel 8.0.4.b) van het APA. De bouwdiepte van deze percelen strekt zich uit zonder enige beperking en zonder dat hierbij sprake is van een achterliggend gebied met een andere bestemming in de zin van artikel 8.0.4.a). Er kan derhalve bezwaarlijk worden gesteld dat voor deze percelen enkel in de “*bouwstrook van 50m*” mag worden gebouwd. De stelling dat voor “*kernvormige landelijke woongebieden*” eveneens een bouwstrook van 50 m moet worden gehanteerd, zou een volledige uitholling van deze twee artikelen en de erin vervatte definities, inhouden. De opsteller van het APA heeft daarentegen in een bewust onderscheid voorzien. Dergelijke redenering druist in tegen de geest en de doelstellingen van het APA.

De verzoekende partij stelt verder dat de materiële motiveringsplicht geschonden wordt omwille van de vaststelling dat de aanvraag het APA schendt enerzijds en de inplanting van de woning “*midden in dit binnengebied op 50m en meer van alle woningen enige samenhangende ordening met visie van dit binnengebied verhindert*”, anderzijds. Het eerste motief is feitelijk onjuist en in rechte onaanvaardbaar.

Het tweede motief volstaat volgens de verzoekende partij niet om de beslissing te schragen. De overwegingen van de verwerende partij op dat punt vloeien immers voort uit de toepassing van artikel 8.0.4.b), punt 2, terwijl de aanvraag kadert in artikel 8.0.4.b), punt 1. De verwerende partij legt er in de bestreden beslissing nadruk op dat conform punt 2 een planologisch initiatief zou moeten worden genomen. Het komt echter niet aan de verwerende partij toe om voorschriften toepasselijk op verschillende percelen en verschillende toepassingsgevallen door elkaar te halen en cumulatief toe te passen. Punt 1 voorziet geen vereiste van globale ordening van het gebied. Het is ten onrechte dat de verwerende partij het voorschrift van punt 2 aanhaalt om de verkavelingsaanvraag te weigeren. De verwerende partij heeft zich niet als een zorgvuldige overheid gedragen en heeft de voorschriften op zulk een wijze geïnterpreteerd en toegepast dat deze indruisen tegen de letterlijke bewoordingen van de voorschriften van het APA, maar ook tegen de *ratio legis* van deze voorschriften. Een correcte lezing en toepassing van het APA had de verwerende partij er in alle redelijkheid toe dienen te brengen de aanvraag gunstig te beoordelen. Bovendien heeft de interpretatie die de verwerende partij geeft aan de voorschriften van het APA tot gevolg dat de rechtszekerheid op het grondgebied van de verzoekende partij in het gedrang dreigt te komen nu het APA reeds sedert de inwerkingtreding ervan in 1984 op deze wijze (terecht) wordt geïnterpreteerd en toegepast.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er geen discussie over bestaat dat de percelen in kwestie ressorteren onder artikel 8.0.4.b), 1 van het APA. Dat artikel bepaalt uitdrukkelijk dat voor achterliggende percelen gelegen in kernvormig landelijk gebied die ressorteren onder het eerste

geval (met name op korte afstand lopen twee straten parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen), dezelfde regels gelden als voor de achterliggende gebieden die gelegen zijn in een lineair (landelijk) woongebied, zoals bedoeld in artikel 8.0.4.a) van het APA, zodat ontegensprekelijk volgende voorwaarden uit artikel 8.0.4.a) APA van toepassing zijn:

*“In dat geval dient het gebouw op het achterliggend perceel ten minste 20 m verwijderd te zijn van het voorliggend woonhuis. De afstand tot alle perceelsgrenzen dient minstens 10 m te bedragen.*

*In elk geval dient de woning op het achterliggend perceel geheel te worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50 m. Is dit niet mogelijk, dan kan geen bouwvergunning worden toegestaan.*

*De perceelsoppervlakte is minimum 10 are.*

*De breedte van de toegangsweg dient minstens 4m te bedragen.*

*Maximum 1 woonlaag + eventueel kamers onder dak.*

*In elk geval dient het te gaan om een eengezinswoning.”*

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat voor het perceel in kwestie wel degelijk rekening moet worden gehouden met een bouwstrook van 50 m vanaf de straat. De verwerende partij citeert vervolgens de motivering van de bestreden beslissing daaromtrent. De bepalingen van het APA zijn duidelijk en niet voor een andere interpretatie vatbaar: artikel 8.0.4. b) APA beschrijft inderdaad een andere inkleuring binnen het APA dan artikel 8.0.4.a) APA (kernvormig vs. lineair landelijk woongebied) om vervolgens wel eenzelfde ordening op te leggen – zij het wel dat voor het tweede geval van artikel 8.0.4.b) APA wel een andere ordening wordt voorzien (de ingevoerde opdeling in het APA is aldus helemaal niet nutteloos). Dat ook in het eerste geval van artikel 8.0.4.b) APA rekening dient te worden gehouden met de bouwstrook van 50 m vanaf de straat, valt volgens de verwerende partij te verklaren door het feit dat de twee parallelle straten waarvan sprake, op korte afstand van elkaar gelegen moeten zijn. Het gaat hier eigenlijk over de situatie van twee straten waartussen geen ruimte rest om een zelfstandige ontwikkeling te laten plaatsvinden langs een nieuwe binnenstraat, maar waar er wel voldoende ruimte is om individuele loten te realiseren met telkens een afzonderlijke ontsluiting. In dat geval wordt de inplanting binnen de 50 m van de straat eerder evident. De situatie komt neer op twee linten op kleine afstand van elkaar waarbij de tussenliggende ruimte mee ingekleurd is als landelijk woongebied maar de ordening wenselijk gebeurt overeenkomstig de ordening in linten.

De kritiek die de verzoekende partij uit op het standpunt dat de aanvraag ook niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en voor dit achtergelegen gebied best een planologisch initiatief wordt genomen, betreft kritiek op een overtollig motief. Dat de aanvraag in strijd wordt bevonden met het APA betreft een doorslaggevend motief dat de bestreden beslissing afdoende ondersteunt.

De bestreden beslissing schendt evenmin het materiële motiveringsbeginsel. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en/of redelijkheidsbeginsel kan evenmin sprake zijn. De bestreden beslissing schendt ook zeker niet het rechtszekerheids- en/of vertrouwensbeginsel, welke beginselen enkel met goed gevolg kunnen worden ingeroepen voor zover er rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd. Door de verwerende partij werd nooit enige rechtszekerheid gecreëerd met betrekking tot het al dan niet vergunbaar karakter van de verkavelingsaanvraag, evenmin werd deze rechtszekerheid daarna niet door de verwerende partij gehonoreerd. De bestreden beslissing schendt dan ook zeker niet een zeker gewekt vertrouwen.

3.

De eerste tussenkomende partij argumenteert dat uit artikel 8.0.4. a) van het APA een onderscheid blijkt tussen lineair landelijk woongebied en kernvormig landelijk woongebied. Slechts in lineair landelijk woongebied waarbij enkel de eerste 50 m – vanaf de straatzijde – als woongebied is ingekleurd, moet bebouwing worden voorzien in de eerste 50 m strook. Voorbij deze 50 m strook is de bouw van een eengezinswoning niet bestemmingsconform. De overige gebieden dienen te worden aanzien als kernvormige landelijke woongebieden. Ook de verwerende partij en de PSA bevestigen dat het om een kernvormig landelijk gebied gaat. Voor wat kernvormig landelijk gebied betreft, maakt het APA een onderscheid tussen twee gemaakte situaties. In een eerste geval gaat het om een situatie waarbij er slechts een beperkt gebied achter de voorliggende percelen aanwezig is. Concreet gaat het om achterliggende restpercelen, die rechtstreeks via het voorliggende perceel kunnen ontsluiten. In dergelijke gevallen is er geen ordening van het volledige binnengebied door een BPA (of RUP) nodig. De ontwikkeling van die percelen legt geen hypotheek op de rest van het gebied. In een tweede geval gaat het om een relatief groot binnengebied, waar nog een ruime oppervlakte aan gronden moeten worden geordend. In zo'n geval kan niet alle toekomstige achterliggende bebouwing rechtstreeks via de voorgelegen percelen ontsluiten en is een globale visie vereist. De voorliggende situatie valt onder 1. Het terrein ligt tussen vier parallelle straten, met name (1) de Kasteelstraat en de Vlaanderenveldlaan en (2) de JB Michielsstraat en de Baron De Man d'Attenrode. In deze blok is er slechts een beperkt binnengebied aanwezig. Het gaat slechts om één strook achterliggende gronden, die via de voorliggende percelen rechtstreeks kunnen ontsluiten. Uit het verkavelingsplan blijkt dat het nieuwe perceel aan twee zijden van het voorliggend perceel zal grenzen. De PSA en de verwerende partij bevestigen dat ook. Het tweede weigeringsargument dat er voor de realisatie van de gronden een globale visie nodig zou zijn, gaat in tegen het APA en het duidelijke onderscheid dat in artikel 8.0.4.b) van het APA wordt gemaakt tussen bovenstaande situaties. Voor de situatie onder punt 1 geldt geen vereiste om een RUP op te maken. De verwerende partij kan dan ook niet de vereiste van de opmaak van een RUP alsnog op deze situatie van toepassing maken. Door dat wel te doen schendt zij artikel 8.0.4.b) van het APA. De tussenkomende partij sluit zich hieromtrent dan ook aan bij het verzoekschrift van het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij koppelt de vereiste van een planinitiatief vast aan de 50 m-grens. De verzoekende partij licht in haar verzoekschrift uitgebreid toe dat de 50 m-grens geen voorwaarde is voor de situatie onder artikel 8.0.4.b), punt 1. Zoals de verzoekende partij toelicht, is deze 50 m grens louter een bevestiging van de situatie onder artikel 8.0.4.a). Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, zou een andere interpretatie dan zij voorstaat zinloos zijn nu er anders geen onderscheid zou zijn tussen de lineaire landelijke woongebieden en kernvormige landelijke woongebieden. De lineaire landelijke woongebieden onderscheiden zich per definitie van de kernvormige landelijke woongebieden, nu er in het eerste geval enkel bebouwing binnen de eerste 50 m mogelijk is. Indien dit onderscheid zou wegvallen, zijn beide categorieën identiek terwijl het APA een duidelijk onderscheid heeft willen maken. Het eerste en enig middel is volgens de eerste tussenkomende partij dan ook gegrond.

4.

De tweede tot vijfde tussenkomende partijen voeren aan dat het middel niet ontvankelijk is in de mate dat het betrekking heeft op het vertrouwensbeginsel en de “manifeste beoordelingsvergissing”, omdat de verzoekende partij wat het vertrouwensbeginsel betreft nalaat te verduidelijken in welke mate dat beginsel geschonden is, en wat de aangevoerde schending van de “manifeste beoordelingsvergissing” betreft geenszins duidelijk is welke rechtsregel of schending van beginselen van behoorlijk bestuur hier worden opgeworpen, laat staan dat wordt uitgelegd hoe deze rechtsregel of beginsel wordt geschonden.

De tweede tot vijfde tussenkomende partijen stellen dat in het APA voor het “*kernvormig landelijk woongebied*” in twee gevallen wordt voorzien (artikel 8.0.4.b.1. en 8.0.4.b.2). De verzoekende en

verwerende partijen zijn het er over eens dat artikel 8.0.4.b.1. van toepassing is. Gelet die kwalificatie betekent dit dat dezelfde voorwaarden moeten worden vervuld als bepaald onder artikel 8.0.4.a., en dat daarenboven een bijkomende voorwaarde wordt gesteld, namelijk *“dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat”*. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing volgens de tweede tot vijfde tussenkomende partijen terecht dat de 50 m-grens ook moet worden gerespecteerd in kernvormig landelijk gebied. Het is volgens deze tussenkomende partijen onbetwist dat voor de toepassing van artikel 8.0.4.b.1. de voorwaarden van artikel 8.0.4.1 moeten worden vervuld. Het volstaat dan ook om duidelijk de voorwaarden in artikel 8.0.4.a. te lezen en die toe te passen. Artikel 8.0.4.a. bestaat uit vijf delen, namelijk de ‘titel’, de definitie van ‘lineair landelijk woongebied’, het principe (geen achterliggende bebouwing), de uitzondering (wel achterliggende bebouwing) en de voorwaarden voor die uitzondering (zeven voorwaarden). Er is geen tekstuele verwijzing waarom de verwijzing in artikel 8.0.4.b.1. naar *“dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a)”* niet zou slaan op alle zeven voorwaarden vermeld in artikel 8.0.4.a. De zeven voorwaarden zijn volledig nevengeschiedt en moeten dan ook cumulatief worden vervuld. Dat betekent dat de verkavelingsvergunning moet worden afgetoetst aan de derde voorwaarde en dat de woning moet ingeplant worden binnen de bouwstrook van 50 meter. Volgens het adagium *“interpretatio cessat clavis”* moet een duidelijke bepaling niet verder worden geïnterpreteerd en moet een duidelijke bepaling dan ook worden toegepast. Indien het de bedoeling zou zijn geweest om die voorwaarde niet toe te passen voor kernvormige landelijke woongebieden, dan had de toepassing van deze voorwaarden moeten uitgesloten worden in artikel 8.0.4.b van het APA, wat niet gebeurd is. Een strikte interpretatie van artikel 8.0 dringt zich des te meer op, nu het artikel als titel draagt *“Bijzondere bepalingen”*, wat erop wijst dat hier gaat om uitzonderingsgevallen, die per definitie strikt moeten worden geïnterpreteerd. De verzoekende partij kan ook niet worden gevolgd wanneer zij opwerpt dat de voorwaarde om de woning in te planten binnen de bouwstrook van 50 meter enkel geldt voor lineaire landelijke woongebieden of lineaire woongebieden, omdat die woongebieden per definitie maar een normale bouwdiepte hebben van 50 meter. Kernvormige landelijke woongebieden zijn niet begrensd tot 50 meter, waardoor de toepassing van de voorwaarde dat de woning moet ingeplant worden binnen de bouwstrook van 50 meter, volledig zinloos zou zijn bij kernvormige landelijke woongebieden. Het tegendeel is eerder waar. Voor percelen die vallen onder artikel 8.0.4.b.1. van het APA geldt immers dat twee straten op “korte” afstand parallel aan elkaar lopen. Het is dan ook geheel logisch dat, nu de achterliggende percelen gelegen zijn tussen twee straten die op een “korte” afstand parallel aan elkaar lopen, er eveneens een beperking wordt opgelegd om de woning in te planten binnen een bouwstrook van 50 meter. Indien dergelijke beperking niet zou bestaan, zou het risico immers zijn dat de woningen op de achterliggende percelen al te dicht zouden ingeplant worden bij de parallelle straat. Ook in de bestreden beslissing wordt terecht gewezen op de relevantie van de begrenzing van 50 meter in kernvormige landelijke gebieden. Het is bovendien foutief dat als de verwerende partij zou worden bijgetreden, artikel 8.0.4.b) van het APA volledig zinloos zou zijn. Artikel 8.0.4.b.1 van het APA voegt immers nog duidelijk een bijkomende voorwaarde toe, met name *“dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat”*. Wat artikel 8.0.4.b.2. van het APA betreft, gaat het hier ook om een andere situatie, met name waarbij de opmaak van een BPA nodig wordt gemaakt.

De interpretatie van de verzoekende partij zou tenslotte volgens de tweede tot vijfde tussenkomende partijen een ongebreidelde ontwikkeling van de achterliggende percelen mogelijk maken, tegen de filosofie van het APA in. In de interpretatie van de verzoekende partij zouden de percelen die vallen onder artikel 8.0.4.b.1. de enige percelen zijn waarop niet op één of andere manier een rem zou staan met betrekking tot de bouwdiepte. Immers, voor percelen gelegen in lineair (landelijk) woongebied geldt overeenkomstig artikel 8.0.4.a de voorwaarde dat de woning dient te worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50 meter. Voor de percelen die vallen onder toepassing van artikel 8.0.4.b.2. geldt dat een BPA moet worden opgesteld, en dat het APA dus

hier een ruimtelijke visie waarborgt. In de visie van de verzoekende partij zouden de percelen die vallen onder toepassing van artikel 8.0.4.b.1 in geen enkel mechanisme voorzien om te garanderen dat geen ongebreidelde verkaveling zonder maximale bouwdiepte mogelijk is. De stelling van de verzoekende partij strookt trouwens niet met haar eigen beleidsvisie, die zij vroeger in de praktijk heeft toegepast (woningbehoeftestudie Hoeilaart 22 mei 2002). Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan spreekt ook geenszins over het verder aansnijden van de achterliggende binnengebieden louter en alleen voor verkavelingsprojecten. Pagina 22 van het informatief gedeelte geeft de gewenste bebouwde ruimtestructuur weer. De stelling van de verzoekende partij leidt er wel degelijk toe dat er zonder meer nieuwe gebieden kunnen worden aangesneden, zonder maximale bouwdiepte. Dat is tegen de beleidsoptie in het GRS dat stelt dat de gemeente een duidelijke “fasering” dient voor te stellen van de niet-aangesneden woonuitbreidings- en woonreservegebieden. De verdere bespreking van ruimtelijke beleidselementen van het GRS verwijst evenmin naar de ontwikkeling van binnengebieden door middel van ongebreidelde verkavelingen. Zelfs als er al een interpretatieprobleem zou rijzen, moet bij de interpretatie rekening worden gehouden met het GRS en de woningbehoeftestudie, te begrijpen als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. Het is niet correct dat het APA al sinds haar inwerkingtreding wordt geïnterpreteerd op de wijze die de verzoekende partij voorstelt. De verzoekende partij brengt daar geen bewijzen van bij. De tussenkomende partijen voegen een brief toe van 2 april 2010, gericht aan één van de aanvragers van de huidige vergunning, met betrekking tot hetzelfde binnengebied als hetgeen in deze procedure aan de orde is. De gemeente stelde toen zeer formeel dat de verkaveling moest worden ingepast in een globale aanpak van hele binnengebied. De verkavelingsvergunning is uiteindelijk niet verleend. Indien de zienswijze van de verzoekende partij zou worden gevolgd zou dit, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, net een schending uitmaken van het rechtszekerheidsbeginsel.

De argumentatie wat het tweede aangehaalde weigeringsmotief betreft heeft betrekking op een overtollig motief. Los daarvan is de tweede overweging in de bestreden beslissing wel degelijk terecht, en een gevolg van de verkeerde toepassing van het APA door de verzoekende partij. De tweede tot vijfde tussenkomende partijen wijzen er verder op dat voor één van de voorliggende percelen van de aanvrager, met name het perceel gelegen aan de JB Michielsstraat 17, een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen waarbij de bestaande woning wordt verbouwd en er een bijkomend, even groot gebouw wordt bijgebouwd van 9 x 9 meter. De werken zijn bezig. Indien de bouwstrook van 50 meter wordt gerespecteerd, dan is het onmogelijk om de door de aangevraagde verkavelingsvergunning toegelaten bouwwerken op een afstand van 50 meter te bouwen. Los daarvan heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat ook een inplanting op meer dan 50 meter niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij voorbijgaat aan het feit dat, in tegenstelling tot lineaire woongebieden, in kernvormige gebieden geen onderscheid gemaakt wordt tussen de 50 m vanaf de straat en het achterliggende gebied, aangezien het gehele perceel in aanmerking komt voor bebouwing.

Zij argumenteert verder dat het rechtszekerheidsbeginsel geschonden is door in onderhavig geval op (achterliggende) gronden die bestemd zijn tot wonen, bebouwing van rechtswege uit te sluiten door deze percelen, zonder rechtsgrond, op te splitsen in een “*bouwstrook van 50 m*” en een strook waarop hoe dan ook niet gebouwd mag worden. De verwerende partij brengt aldus de rechtszekerheid omtrent het statuut en de bestemming van de gronden in het gedrang.

De verzoekende partij voert verder aan haar betoog zoals uiteengezet in het inleidende verzoekschrift niets essentieels toe.

6.

De eerste tussenkomende partij bevestigt dat de voorliggende situatie onder punt 1) valt en de verwerende partij de vereiste voorwaarde voor een ontwikkeling conform punt 2 niet kan opleggen. Door op te leggen dat er voor een situatie – zoals bedoeld onder punt 1 – toch een globale ontwikkeling nodig is, maakt de verwerende partij een inbreuk op artikel 8.0.4.b) van het APA. Zoals de verwerende en de tweede tot vijfde tussenkomende partijen zelf toegeven is dit een overtollig motief en kan dat motief de bestreden beslissing niet dragen. Dat houdt in dat de Raad op basis van het tweede weigeringsmotief niet kan stellen dat de beslissing draagkrachtig gemotiveerd is. De Raad dient uitspraak te doen over de toepassing van de 50 m-grens. In de gevallen onder artikel 8.0.4.a) kan niet worden gebouwd voorbij de grens van 50 m nu de bestemmingsvoorschriften voor de gronden achter deze grens van 50 m de bouw van een eengezinswoning niet toelaten. Naast de gebiedscategorie lineair landelijk gebied bestaat ook de gebiedscategorie kernvormig landelijk woongebied. Zoals uit het APA blijkt, laten de bestemmingsvoorschriften hier wel toe dat er voorbij de 50 m-grens wordt gebouwd. De bepaling m.b.t. de 50 m-grens is hier dan ook zinloos. Kort samengevat: de bepaling m.b.t. de 50 m-grens vormt een onderdeel van de definitie ‘lineair landelijk woongebied’. Een andere interpretatie zou volgens de eerste tussenkomende partij zinloos zijn, omdat voor beide gebieden net dezelfde definitie en voorwaarden zouden gelden. Voor wat het kernvormig landelijk woongebied betreft, klopt het dat het APA de inrichtingsvoorschriften uit artikel 8.0.4.a) ook van toepassing maakt, maar dat geldt niet voor de 50 m-grens. De verwijzing van de tussenkomende partij naar een aantal beleidsplannen van de verzoekende partij kan hier geen afbreuk aan doen, aangezien de aangehaalde documenten geen bindende kracht hebben wat vergunningsaanvragen betreft en het bovendien om zeer algemene beleidslijnen, zonder verband met voorliggende situatie, gaat. De eerste tussenkomende partij verwijst voor het overige naar de uitgebreide uiteenzetting van de verzoekende partij hieromtrent.

7.

De tweede tot vijfde tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij niet antwoordt op de aangevoerde exceptie van gebrek aan belang bij het middel voor zover het betrekking heeft op de aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel en de “manifeste beoordelingskritiek”, en zij zodoende kennelijk met die stelling akkoord gaan.

Wat de toepassing van de voorwaarden in artikel 8.0.4.b.1. betreft, stellen de tweede tot vijfde tussenkomende partijen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een correcte toepassing heeft gemaakt van de duidelijke bewoordingen van artikel 8.0.4.b.1., inclusief de voorwaarde dat de woning dient te worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50 m. Voor dergelijke gebieden, waar twee parallelle straten op korte afstand van elkaar gelegen moeten zijn, rest er geen ruimte om een zelfstandige ontwikkeling te laten plaatsvinden langs een nieuwe binnenstraat. Indien deze beperking niet zou bestaan, zou het risico bestaan dat verkavelingen en woningen al te dicht ingeplant zouden worden bij de parallelle straat.

Met betrekking tot de argumentatie in ondergeschikte orde voegen de tweede tot vijfde tussenkomende partijen inhoudelijk niets wezenlijks aan hun eerder betoog toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert met het enig middel in essentie de strijdigheid met de voorschriften van het Algemeen Plan van Aanleg (APA) voor de gemeente Hoeilaart, goedgekeurd op 19 juli 1984, artikel 8.0 “Bijzondere bepalingen”, lid 4 “*Achterliggende percelen in woongebieden, woonparken en landelijke woongebieden*”, aan. Zij betoogt meer bepaald dat de verwerende partij – hoewel zij van mening is dat de aanvraag in “kernvormig landelijk woongebied” in de zin van

artikel 8.0.4.b) van het APA gelegen is, en ermee instemt dat de aanvraag betrekking heeft op het eerste van de twee er geciteerde gevallen (*“Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen”*) – ten onrechte met toepassing van artikel 8.0.4.a) van het APA waarnaar artikel 8.0.4.b), eerste geval verwijst, een 50 m-grens hanteert en de aanvraag om die reden weigert. De verzoekende partij betoogt verder dat het tweede weigeringsmotief (de schending van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening) geen zelfstandig weigeringsmotief betreft.

2.

Voor zover de tweede tot vijfde tussenkomende partijen argumenteren dat het middel onontvankelijk is in zoverre het betrekking heeft op de aangevoerde schending van het “vertrouwensbeginsel”, wordt vastgesteld dat het middel inderdaad niet de vereiste verduidelijking daaromtrent bevat en niet ontvankelijk is.

Wat de aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel betreft, en de exceptie van gebrek aan uiteenzetting die de tweede tot vijfde tussenkomende partijen in dat verband aanvoeren, dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij zich er in wezen toe beperkt te stellen dat de interpretatie die de verwerende partij aan de voorschriften van het APA geeft, tot gevolg heeft dat de rechtszekerheid op het grondgebied van de verzoekende partij in het gedrang dreigt te komen nu het APA reeds sinds de inwerkingtreding ervan in 1984 op deze wijze wordt geïnterpreteerd en toegepast.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partij verwijst uitsluitend naar beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart. Die beslissingen kunnen niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijzen. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel.

Het middelonderdeel moet in zoverre worden verworpen.

3.

De partijen betwisten verder niet dat de aanvraag gelegen is in een “kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern) in de zin van artikel 8.0.4.b.1 van het APA, en betogen evenmin dat van de voorschriften van artikel 8.0.4 van het APA kan worden afgeweken.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Volgens artikel 1.1.2, 13° VCRO wordt onder een stedenbouwkundig voorschrift onder meer begrepen een reglementaire bepaling opgenomen in een plan van aanleg, *in casu* een algemeen plan van aanleg (APA).

Artikel 8.0 “Bijzondere bepalingen”, lid 4 *“Achterliggende percelen in de woongebieden, woonparken en landelijke woongebieden”* van het APA Hoeilaart bepaalt:

*“Gelet op de bijzondere situatie inzake achterliggende percelen in de gemeente Hoeilaart, is de bebouwing aldaar mogelijk onder volgende voorwaarden:*

*Door “achterliggende percelen” worden die percelen verstaan welke slechts aan de openbare weg palen over een breedte die onvoldoende is om een woning te kunnen bevatten op de normale bouwlijn – het type woning wordt bepaald volgens de plaatselijke, aangrenzende bebouwing – en waarvan het grootste gedeelte gelegen is achter een of meer percelen die inzake breedte en ligging ten opzichte van de omliggende weg wel voldoen om een woning te bevatten op de normale bouwlijn (of waarop reeds een dergelijke woning staat).*

*a) Het achterliggend perceel is geheel of gedeeltelijk gelegen in een lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied*

*Het gaat hier om een woongebied dat zich als een lint uitstrekt, over een normale bouwdiepte (50m) langs een straat.*

*In principe kan hier geen achterliggende bebouwing worden toegestaan tenzij het lineair woongebied achteraan begrensd wordt door:*

- een woonuitbreidingsgebied*
- een woongebied met speciaal statuut*
- een zone voor openbaar nut*
- een reservegebied voor woonwijken*

*In dat geval dient het gebouw op het achterliggend perceel ten minste 20 m verwijderd te zijn van het voorliggend woonhuis. De afstand tot alle perceelsgrenzen dient minstens 10 m te bedragen.*

*In elk geval dient de woning op het achterliggend perceel geheel te worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50 m. Is dit niet mogelijk, dan kan geen bouwvergunning worden toegestaan.*

*De perceelsoppervlakte is minimum 10 are.*

*De breedte van de toegangsweg dient minstens 4m te bedragen.*

*Maximum 1 woonlaag + eventueel kamers onder dak.*

*In elk geval dient het te gaan om een eengezinswoning.*

*b) Het achterliggend perceel is gelegen in een kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern)*

*Twee gevallen doen zich voor:*

- 1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat.*
- 2) Het achterliggend perceel is niet omsloten door twee stroken voorliggende percelen en maakt deel uit van een achterliggend binnenblok. Alsdan is een BPA noodzakelijk, gelet op de meestal heterogene opbouw van dergelijke*



*woongebieden én de noodzakelijkheid een voldoende oppervlakte open ruimte aldaar te voorzien.*

c) *Het perceel is gelegen in een kernvorming woongebied of woonpark [...]*

Met de verwerende en tweede tot vijfde tussenkomende partijen moet worden vastgesteld dat de tekst van het artikel duidelijk is en geen bijkomende interpretatie behoeft. Artikel 8.0.4.b.1) stelt dat *“de achterliggende percelen bebouwd [kunnen] worden”* onder de voorwaarden als hierboven bepaald (a) en voegt er nog de voorwaarde aan toe dat *“het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat”*. Los van de vraag of de beperking opgenomen in artikel 8.0.4.a) dat geen bebouwing kan worden toegestaan tenzij het lineair woongebied achteraan begrensd wordt door een woonuitbreidingsgebied, woongebied met speciaal statuut, een zone voor openbaar nut en een reservegebied voor woonwijken omwille van de concrete verwijzing naar het ‘lineair woongebied’ van toepassing is, kan niet worden ingezien waarom de overige voorwaarden – waaronder de begrenzing van de bouwdiepte door de 50 m-regel – niet zouden moeten worden toegepast. Het artikel laat met andere woorden op vlak van toepassing van de 50 m-regel geen ruimte voor interpretatie.

Uit de aanhef van artikel 8.0.4 blijkt tevens dat het de bedoeling is *“bebouwing aldaar mogelijk [te maken] onder volgende voorwaarden”*, dat omwille van *“de bijzondere situatie inzake achterliggende percelen in de gemeente Hoeilaart”*. Het blijkt aldus wel degelijk de bedoeling stringente voorwaarden te verbinden aan de mogelijkheid van bebouwing in de gemeente Hoeilaart.

Zoals de verwerende en tweede tot vijfde tussenkomende partijen terecht opmerken, maakt de verwijzing naar de in artikel 8.0.4.a. opgenomen voorwaarden artikel 8.0.4.b.1) niet zinloos noch inhoudsloos, niet in het minst omdat artikel 8.0.4.b. twee toepassingsgevallen in kernvormig landelijk woongebied onderscheidt én artikel 8.0.4.b.1) nog aan de voorwaarden van artikel 8.0.4.a toevoegt dat *“het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen van de straat”*. Uit de tekst van het APA kan geenszins blijken dat de steller achterliggende percelen gelegen in een kernvormig landelijk woongebied in het geval van twee straten die op korte afstand parallel aan elkaar lopen zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen, op vlak van toepassing van de 50 m-regel gunstiger heeft willen beoordelen dan achterliggende percelen geheel of gedeeltelijk gelegen in een lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied, ook al gaat het in dat laatste geval om een woongebied dat zich als een lint uitstrekt *“over een normale bouwdiepte (50m) langs een straat”*. Dat de diepte van 50 m in lineair (landelijk) woongebied in principe beperkt is tot 50 meter, maakt de voorwaarde in tegendeel voor de toepassing van artikel 8.0.4.a. eerder overbodig dan voor de toepassing van artikel 8.0.4.b.1, waar het een duidelijke bebouwingsgrens stelt.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

Vermits de strijdigheid met artikel 8.0.4.b.1) van het APA voldoende is om de bestreden beslissing te schragen, dient het tweede middelonderdeel geënt op het niet doorslaggevende karakter van het tweede weigeringsmotief niet nader te worden onderzocht. Alle partijen bevestigen dat het in wezen om een overtollig motief gaat. Kritiek op een overtollig motief kan, zelfs indien deze gegrond zou zijn, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Thomas DE GREEF is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Olivier VERSTRAETEN, mevrouw Fenny STEENKS, de heer Gerard COBBAERT en mevrouw Bertha DE BEVER is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 500 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Stephanie SAMYN

Pieter Jan VERVOORT