

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0866  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0309/A/0302

Verzoekende partij	de cva <b>Tuinarchitectuur DE RUYVER</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 8 juli 2014 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van twee ééngezinswoningen op een perceel gelegen te 3053 Haasrode (Oud-Heverlee), Blandenstraat 13-15, met als kadastrale omschrijving vierde afdeling, sectie A, nummer 239k.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

1.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis:

Op 19 december 1988 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van het perceel in twee kavels. Achter de bestaande hoeve (tuinzone) met adres Blandenstraat 19, ontstond op die manier een nieuwe bouwkwavel gericht naar de Herpendaalstraat.

Op 26 februari 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning langs de Herpendaalstraat. Deze vergunning is inmiddels uitgevoerd.

Op 28 januari 2014 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het opdelen en verbouwen van het bestaande hoevegebouw (nr. 19) naar twee ééngezinswoningen.

2.

De verzoekende partij dient op 8 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van twee ééngezinswoningen" op een perceel gelegen te 3053 Haasrode (Oud-Heverlee), Blandenstraat 13-15. Deze twee ééngezinswoningen zouden worden aangebouwd aan de reeds bestaande en recent opgedeelde hoeve op nr. 19 (in de linker zijdelingse tuinstrook).

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel wordt uitdrukkelijk uit de verkaveling van 19 december 1988 gesloten (lot 1).

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 juni 2014 ongunstig :

"...

#### **1. JURIDISCHE BEPALINGEN**

##### **1.1. Beknopte beschrijving van de aanvraag**

*De stedenbouwkundige aanvraag werd ontvangen op 08 mei 2014. Het resultaat van het*

*ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd niet verzonden.*

*Het project beoogt het bouwen van twee ééngezinswoningen.*

##### **1.2. Stedenbouwkundige basisgegevens**

###### **1) Gewestplan**

*Het perceel ligt volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, in woongebied met landelijk karakter.*

#### **WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER**

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden*

toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij dit woongebied wordt als nadere aanwijzing gegeven dat woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. De bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden bij dit gewestplan bepalen het aantal woonlagen van de woningen op ten hoogste twee.

2) BPA / RUP

///

3) Verkaveling

///

4) Verordeningen

– Het ministerieel besluit van 19 december 2012 zijnde de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen.

– Het ministerieel besluit van 19 juli 2005 zijnde de provinciale verordening:

-inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken;

-inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke

Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 05 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, gewijzigd op 04/12/2009, 18/02/2011 en op 10/06/2011.

5) Andere zoneringsgegevens van het goed

///

6) Besluit

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de bovenbetreffende bepalingen.

...

**1.5. Richtlijnen en omzendbrieven**

Het voorgelegd ontwerp voldoet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen op datum van 08 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21663-21670).

...

**1.7. Watertoets**

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter voor beide woningen samen, een infiltratie-unit wordt niet voorzien aangezien volgens aanvrager het goed kleiner is dan 250m<sup>2</sup>.

De loten afzonderlijk zijn inderdaad elk kleiner dan 250m<sup>2</sup>, het gehele goed heeft echter een grootte van 340m<sup>2</sup>.

Gezien de opvang en hergebruik van hemelwater wordt voorzien voor beide woningen samen, dient geoordeeld te worden dat ook de te plaatsen infiltratie-unit aan de hand van deze dakoppervlakte, en dus beide bouwlotten samen, dient berekenend te worden.

Voor een goed groter dan 250m<sup>2</sup> en niet gelegen binnen een waterwinningsgebied is men verplicht de overloop van de hemelwaterput aan te sluiten op een infiltratievoorziening. De voorgestelde opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater voldoet bijgevolg niet aan de geldende verordeningen.

...

#### **1.10. Rioleringsluik**

-Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen in centraal gebied waar riolering ligt.

**-Bepaling ivm hemel— en afvalwaterafvoer:** De aanvrager dient zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op de openbaar saneringsnetwerk te richten aan Infrax via bijgevoegd aanvraagformulier. Alleen Infrax of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt, tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Infrax na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2 Lozing van niet-verontreinigd hemelwater en of bemalingswater, van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een biologisch afbreekbare organische belasting van maximum 20 inwonersequivalent van Vlare II

na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.)

**Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften, hebben deze voorschriften voorrang.**

Voor verdere vragen: infolijn 078 35 30 20 - [www.infrax.be](http://www.infrax.be).

...

#### **1.12. ProjectMER-screening**

Gezien het een project betreft met een ontwikkeling van meer dan 1 woning met een totaal volume van meer dan 1.000m<sup>3</sup>, dient een project-MERscreeningsnota deel uit te maken van de aanvraag. Het project valt namelijk onder bijlage III, artikel 10b Stadsontwikkeling.

De aanvraag voorziet het bouwen van twee gekoppelde eengezinswoningen binnen een gebied met als gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter. Gezien de beperkte omvang van het project, gelegen binnen woongebied en niet binnen een beschermd landschap, VEN-gebied of habitatrictlijngebied alsook dat het terrein niet gelegen is binnen een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, kan geoordeeld worden dat het project geen aanzienlijke milieuhinder- of effecten met zich meebrengt.

De beoordeling op vlak van ruimtelijke inpasbaarheid maakt geen deel uit van de projectMER-screening.

## **2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van twee éengezinswoningen. Ligging van het project is een terrein met als adres deelgemeente Haasrode, Blandenstraat 13-15 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie A nr. 239 K.

Het goed is gelegen langs de Blandenstraat te Haasrode aan de buitenrand van de dorpskern. Ten noorden ligt de snelweg Brussel — Luik en verder het industrieterrein Haasrode (Leuven). In de nabije omgeving komen zowel vrijstaande als gekoppelde volumes voor, met een grotere dichtheid naar de dorpskern toe.

Aan de achterzijde van het terrein ligt de lager gelegen Herpendaalstraat waar momenteel een vrijstaande eengezinswoning in opbouw is. Op het goed van de aanvraag wordt momenteel een bestaande woning verbouwd tot twee gekoppelde eengezinswoningen (stedenbouwkundige vergunning d.d. 28/01/2014, ref. 874.1/3802).

Huidige aanvraag voorziet de nieuwbouw van twee gekoppelde eengezinswoningen aansluitend op het reeds aanwezige volume rechts. Zodoende wenst de bouwheer 4 woningen te creëren op het goed, dewelke aansluiten op een bestaande reeks van 3 gekoppelde woningen op de rechts aanpalende percelen.

Het nieuwe volume heeft een breedte van 14,46 meter, +/- 90cm overlappend met rechts aanpalende woning, aan de voorzijde en 12,26 meter aan de achterzijde. Hierdoor ontstaat er een bouwvrije strook van minstens 3,00 meter ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens.

Het volume heeft een bouwdiepte van 13,00 meter waarbij de achtergevel gelijk loopt met deze van het bestaande volume, aan de voorzijde springt de voorgevel 3,29 meter vooruit ten opzichte van het bestaande volume.

De woningen worden deels afgewerkt met een plat en deels met een hellend dak. De eerste 4,80 meter heeft een plat 'dak de overige 8,20 meter wordt voorzien van een hellend dak met een hellingsgraad van 35, gelijk aan deze van het bestaande volume. De kroonlijsthoogte aan de voorzijde bedraagt 5,70 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld en 5,80 meter achteraan. Er wordt een insprong van 1,90 meter gecreëerd in het midden van de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping en dit over een lengte van 5,90 meter.

De interne verdeling gebeurt echter niet loodrecht op de voorste perceelsgrens.

Woning 1, uiterst links, wordt een halfopen bebouwing met een gevelbreedte van 6,88 meter. Door de schuin lopende linker zijgevel heeft de woning aan de achterzijde een breedte van 6,58 meter. De woning bestaat uit een gelijkvloerse, eerste en zolderverdieping en wordt ingericht met:

- op de gelijkvloerse verdieping uiterst links de inkomhal en wc-ruimte, gevolgd door een zithoek en een open eetruimte en keuken. Centraal rechts bevindt zich een bijkeuken en trap naar de eerste verdieping. Ter hoogte van de insprong bevindt zich de fietsenberging;
- op de eerste verdieping een nachthal met polyvalente ruimte, een wo-ruimte, badkamer en drie slaapkamers.

De zolderverdieping wordt niet ingericht.

Woning 2, de gesloten bebouwing tussen woning 1 en het bestaande volume, heeft een gevelbreedte van 7,72 meter aan de voorzijde en 5,84 meter aan de achterzijde.

De woning bestaat uit een gelijkvloerse, eerste en zolderverdieping en wordt ingericht met:

- op de gelijkvloerse verdieping uiterst links de fietsenberging en inkomhal, rechts vooraan de zithoek

met trap naar de eerste verdieping en achteraan de open eethoek en keuken. Tussen inkomhal en

de keuken bevinden zich tevens een wc-ruimte en bijkeuken;

- op de eerste verdieping drie slaapkamers, een nachthal, badkamer en polyvalente ruimte.

De zolderverdieping wordt niet ingericht.

In de tuinzone wordt tussen beide woningen een tuinmuur geplaatst over een bijkomendebouwdiepte van 2,60 meter en hoogte van 2,40 meter ten opzichte van bestaande maaiveld.

In de voortuinstrook wordt een inrit aangelegd met een oppervlakte van +/- 30m<sup>2</sup> voor beide woningen samen. In de tuinzone wordt eveneens per woning een terras voorzien. Woning 1 heeft een terras met een oppervlakte van 13m<sup>2</sup>, woning 2 heeft een terras met een oppervlakte van 10m<sup>2</sup>. Alle verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers

De woningen worden afgewerkt met een beige gevelsteen en een dakbedekking in rode dakpannen.

Er wordt voor beide woningen samen één hemelwaterput voorzien, in de voortuinstrook van het bestaande volume, met een inhoud van 10.000 liter waarbij het hergebruik zal toegepast worden in de aansluiting op toiletten en dienstkranen. Een infiltratie-unit wordt niet geplaatst, de overloop van de hemelwaterput sluit aan op het openbaar rioleringsstelsel.

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

*De aanvraag voorziet het bouwen van twee gekoppelde, één halfopen en één gesloten, te Blandenstraat aansluitend op een bestaand volume. Het perceel bevindt zich langs een woonlint ten noorden van de dorpskern van Haasrode, nabij de grens met Leuven.*

*Het bestaand volume betreft een oudere woning waarvoor recent aan dezelfde aanvrager een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het omvormen van één woning naar twee gekoppelde eengezinswoningen.*

*Dit bestaande volume sluit rechts aan op drie gekoppelde woningen. De ononderbroken gevelbreedte aan de straatzijde van deze 5 woningen samen bedraagt momenteel reeds +/- 45,00 meter.*

*Voor de huidige aanvraag wordt er teveel gesteund op de bestaande toestand rechts van de verbouwde woning en de woningen op de rechts aanpalende percelen.*

*Hier bevinden zich inderdaad enkele gekoppelde woningen, het is echter, gekeken naar de ligging in een woonlint aan de rand van de gemeente en niet binnen een dorpskern, niet de bedoeling dat deze gevel verder gezet wordt. Wanneer er 2 bijkomende gekoppelde woningen gebouwd zouden worden, aansluitend op het bestaande volume, creëert men een gevel van +/- 60,00m.*

*Gezien het niet de dorpskern betreft maar eerder een uitloper van een woonlint aan de rand van de gemeente met iets verder de afscheiding door de autosnelweg met grondgebied Leuven en het industrieterrein Haasrode, is dit niet de gewenste plaats om gevels van deze afmetingen te realiseren.*

*Het voorgestelde project houdt te weinig rekening met het omliggende straatbeeld en de omgeving waarbinnen het zich bevindt.*

*De woningen op zich voldoen aan de vereisten in functie van woonkwaliteit maar passen niet binnen de ruimtelijke context van een buitengebied. De voorgestelde interne indeling, niet loodrecht op de voorste perceelsgrens, is echter niet gebruikelijk bij het creëren van twee nieuwe gekoppelde woningen en dus niet toelaatbaar.*

*Bijkomend dient gemeld te worden dat de voorzien opvang van hemelwater en het ontbreken van een infiltratie-unit niet in overeenstemming is met de geldende hemelwaterverordeningen.*

### **3. ALGEMENE CONCLUSIE**

*Er wordt teveel gesteund op de bestaande toestand rechts van de verbouwde woning en de woningen op de rechts aanpalende percelen.*

*Gezien het niet de dorpskern betreft maar eerder een uitloper van een woonlint aan de rand van de gemeente met iets verder de afscheiding door de autosnelweg met grondgebied Leuven en het industrieterrein Haasrode, is dit niet de gewenste plaats om gevels van deze afmetingen te realiseren.*

*Het voorgestelde project houdt te weinig rekening met het omliggende straatbeeld en de omgeving waarbinnen het zich bevindt.*

*De woningen op zich voldaan aan de vereisten in functie van woonkwaliteit maar passen niet binnen de ruimtelijke context van het buitengebied. De voorgestelde interne indeling, niet loodrecht op de voorste perceelsgrens, is echter niet gebruikelijk bij het creëren van twee nieuwe gekoppelde woningen en dus niet toelaatbaar.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent bijgevolg een negatief advies.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 8 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

*“ ...*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten en neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college verklaart zich hiermee akkoord.*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08 juli 2014 HET VOLGENDE**

***Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.***

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 oktober 2014 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 november 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

## **5.        *Bespreking***

*De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 oktober 2014 met kenmerk RMT-RO-BB-2014-0411-PSA-01-verslag.*

*...*

### **5.2 Beschrijving van de aanvraag**

*De aanvraag beoogt het oprichten van twee woningen tegen de bestaande woning/hoeve nr. 19. De eerste woning zal opgericht worden in gesloten verband en de tweede in halfopen verband. Tot de linker zijdelingse perceelgrens wordt een afstand van 3m bewaard. Beide woningen bestaan uit twee bouwlagen, die gedeeltelijk onder een plat dak (ter hoogte van de voorgevel) en gedeeltelijk onder een zadeldak (ter hoogte van de achtergevel) worden ondergebracht. De voorgevel springt ca. 3.3m naar voren voor het gedeelte met plat dak.*

*De voorgevelbouwlijn ligt op ca. 4m achter de rooilijn. Ter hoogte van de voorgevel wordt een insprong voorzien. Deze insprong behoort voor de helft tot iedere woning zodat de voortuindiepte plaatselijk 6m bedraagt (parkeren van een wagen). De achtergevel van beide woningen ligt in het verlengde van de achtergevel van de bestaande woning nr. 19.*

*Achter de woningen rest een tuinstrook van iets meer dan 7m diepte. Iedere woning krijgt een verhard terras van 2,8m diepte, aansluitend op de achtergevel. Op de scheiding tussen beide tuinzones wordt een scherm geplaatst. Het terras van de rijwoning ligt tot de perceelsgrens met de bestaande hoeve. Ook hier wordt een scherm geplaatst.*

### **5.3 Beschrijving van de plaats**

*Het bebouwde goed is gelegen in het uiterste noordoosten van het grondgebied van Oud-Heverlee. Meer bepaald ligt het goed nabij de kruising van de Blandenstraat met de*

Parkstraat. Ten noorden ligt de autosnelweg. Verder, richting Leuven, ligt het industrieterrein van Haasrode. Ten zuiden ligt de kern van Haasrode. Tegenover en links van het goed staan vrijstaande villa's, type bungalow, op ruime kavels. De Blandenstraat wordt gekenmerkt door een divers bebouwingspatroon van oudere en nieuwe woningen, elk volgens een eigen bouwstijl. De Blandenstraat kent geen rechtlijnig verloop. Zowel open, als gekoppelde bebouwing komt er voor. Het betreft de uitlopers van de kern van Haasrode. De woningdichtheid is er eerder laag.

De bestaande woning nr. 19, eigendom van de aanvrager, werd recent opgedeeld naar twee wooneenheden. Beide wooneenheden beschikken over een tuinzone van ca. 7m diepte. In de resterende tuinzone, die grenst tot tegen de Herpendaalstraat, werd ten aanzien van die Herpendaalstraat, recent een woning in open verband opgetrokken. Het betreft de invulling van een al oudere verkaveling. De linker zijdelingse tuinstrook heeft een breedte van ca. 17m. Hier worden beide nieuwe woningen ingeplant.

Aan de rechterzijde, gezien vanaf de straat, grenst de bestaande woning nr. 19 aan de woning nr. 21. Deze staat met de zijgevel van de aangebouwde garage tegen de woning nr. 19. Deze woning nr. 21 staat ook samen met beide recent opgetrokken woningen nrs. 23a en 23b, kort erbij en schuin ten opzichte van de rooilijn. Ze hebben ondiepe voortuinen die geheel verhard zijn. Momenteel vormen de woningen nrs. 19 t.e.m. 23b een aaneengesloten geheel met een verspringende en deels schuine voorgevelbouwlijn. Deze vijf woningen beschikken over ondiepe achtertuinten.

...

#### 5.6 Beoordeling

a) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen.

b) Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een gezamenlijke hemelwaterput met een inhoud van 10.000l. De grondoppervlaktes die worden toegekend aan iedere nieuwe woning afzonderlijk zijn niet groter dan 250m<sup>2</sup> maar samen zijn ze dat wel. Verder wordt de put aangelegd in de voortuin van de bestaande woning nr. 19. Het hemelwater wordt voor 4 wooneenheden gezamenlijk opgevangen, dus moet infiltratie voorzien worden omdat het goed in zijn geheel meer dan 250m<sup>2</sup> bedraagt. Ook bij gebrek aan een infiltratie-unit voldoet de aanvraag niet aan de geldende verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes.

Verder stelt er zich een burgerrechtelijk probleem bij verkoop van de verschillende wooneenheden indien de woningen op één en dezelfde gezamenlijke regenwaterput worden aangesloten. Het vestigen van erfdienstbaarheden moet worden vermeden. Bijgevolg is de plaatsing van de hemelwaterput in de voortuin van de bestaande hoeve nr. 19 niet aanvaardbaar. Het ontwerp moet zodanig opgevat worden dat de bijkomende woningen elk over een eigen voldoende grote voor- en achtertuin beschikken om de hemelwaterput op het eigen terrein te plaatsen. Dit is met de ontworpen voorbouw gelegen vóór de voorgevelbouwlijn van de bestaande hoeve niet het geval.



c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en het maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landelijk woongebied. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

d) Het goed is gelegen buiten de kern van Haasrode. Het betreft een lintvormige uitloper van de bebouwing. De straat wordt er overwegend gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op ruime kavels. Er komen ook enkele gekoppelde woningen voor. Het gaat hierbij vooral om oudere woningen die nog werden opgericht volgens stedenbouwkundige principes daterend uit hun oprichtingsperiode. Een voorbeeld hiervan is de hoeve nr. 19 en de rechter naastgelegen woning nr. 21.

e) Op 28 januari 2014 werd voor voorliggend perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de opdeling van de hoeve naar twee wooneenheden. Toen werd gesteld dat er bij een eventuele latere verdeling van het goed een nieuwe zijdelingse perceelsgrens op minstens 3.00m van de linker zijgevel van de woning moest worden voorzien, loodrecht op de voorliggende weg. Voorliggende aanvraag houdt hiermee geen rekening.

f) Het ontwerp voorziet in twee woningen op een terrein met een oppervlakte van minder dan 4 are. Deze invulling overstijgt de draagkracht van het perceel en sluit onvoldoende aan bij de bestaande ruimtelijke ordening van het woongebied met landelijk karakter, met uitzondering van een aantal woningen.

Het ontwerp wordt daarentegen juist gemotiveerd op basis van deze uitzonderingen. Het ontwerp maakt een optelsom van de verschillende ingrepen die terug te vinden zijn op de direct aansluitende kavels, waarbij de som van die ingrepen echter niet leidt tot een project dat ruimtelijk verdedigbaar is. Van de woningen nr. 21, 23a en 23b wordt het concept van veel te ondiepe voortuinen overgenomen. Van de opgedeelde hoeve nr. 19 en van de woningen 21, 23a en 23b wordt het concept van de te ondiepe achtertuinen overgenomen. Van de oude hoeves 19 en 21 wordt het concept van de verspringende voorgevelbouwlijn overgenomen.

Deze voorbeelden zorgen voor een verrommeling van het straatbeeld, zorgen voor te veel verharding in de voortuinstrook, laten het parkeren op eigen terrein niet toe door de te beperkte diepte van de voortuinstrook en kunnen, gelet op hun beperkte oppervlakte, niet meer degelijk ingegroend worden. Bijgevolg vormen deze woningen en hun bijhorende kavelindeling geen ruimtelijk of stedenbouwkundig verdedigbaar precedent waarnaar verwezen kan worden. Er moet rekening gehouden worden met het gehele woonlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande huizen op groene kavels. Een afwerking van een landelijk woonlint is ruimtelijk aanvaardbaar, een te grote verdichting is hier niet gewenst.

g) Het ontwerp zorgt voor te kleine en ondiepe voor- en achtertuinen, voorziet te weinig ruimte voor groenaanleg, voorziet in te veel verharding in de voortuinen en heeft een afwijkend gabarit en voorgevelbouwlijn ten aanzien van de woning waar tegenaan gebouwd wordt. Evenmin wordt de regenwaterput op het eigen terrein aangelegd. Deze elementen dragen niet bij aan de goede aanleg van de plaats. Ze dienen enkel ter realisatie van een te zwaar bouwprogramma voor de beschikbare ruimte.

h) Bijkomend moet vermeld worden dat er bij de verkaveling van 1988 werd vanuit gegaan dat twee tuinen (die van de hoeve en die van de nieuwe woning op de extra kavel) tegenover

elkaar zouden komen te liggen, wat een aanvaardbare last ten aanzien van elkaar betekende. Immers, zijn de tuinen en de woningen langs de Herpendaalstraat lager gelegen (terrein in helling). Met de opdeling van de hoeve werd de last al verdubbeld evenals werden de inrijmogelijkheden verhoogd. Bij de hoeve die amper anderhalve bouwlaag hoog was, was de ruimte onder het dak nauwelijks benut. Bij de opdeling werden grote ramen tot tegen de nok bijgemaakt in de achtergevel die allemaal rechtstreekse inrij geven op de lager gelegen woningen langs de Herpendaalstraat. Zeker nu de tuin slechts 7m diep is. Met nog eens twee woningen erbij, wordt de inrij op die lager gelegen woningen nogmaals verdubbeld. Dit is een verviervoudiging ten opzichte van het oorspronkelijke opzet bij de verkaveling van 1988. Dit levert een overdreven inrij op die hoger ligt dan de normaal te verdragen inrijhinder.

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

- het ontwerp voldoet niet aan de verordening inzake de opvang van hemelwater komende van de verharde oppervlaktes en dakoppervlaktes; het vestigen van erfdienstbaarheden moet maximaal vermeden worden;
- het ontwerp negeert de opmerking die werd gemaakt bij de stedenbouwkundige vergunning die recent werd verleend op 28 januari 2014;
- het bouwprogramma is te zwaar voor de beschikbare ruimte;
- de ontworpen voor- en achtertuinten zijn te ondiep en de voorgevelbouwlijn van de woning waar tegenaan gebouwd wordt, wordt niet gevolgd;
- de opdeling van de hoeve nr. 19 en de naastgelegen woningen nr. 21, 23a en 23b vormen geen goed voorbeeld van een perceelsindeling die aangepast is aan de locatie gelegen buiten de kern, ze beschikken over te kleine en ondiepe voor-en achtertuinten en de voortuinten zijn geheel verhard; deze woningen kunnen niet gehanteerd worden als een verdedigbaar precedent waarnaar verwezen kan worden; hetzelfde geldt voor het afwijkende gabarit en voorgevelbouwlijn tussen de woningen nrs. 19 en 21;
- op het goed worden in totaal 4 wooneenheden met grote ramen op de verdieping voorzien, wat zorgt voor een onevenredige inrij op de lager gelegen tuinen en woningen langs de Herpendaalstraat; deze inrijhinder is groter dan de normaal te verwachten hinder.

6. Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

## **7. Besluit**

### Artikel 1

Het beroep ingediend door de heer Jan Vanoosterhout, Ingenieur architect, Termunckstraat 30, 3001 Leuven(Heverlee), namens de heer Marc De Ruyver, zaakvoerder CVA De Ruyver, Parkstraat 81, 3053 Oud-Heverlee(Haasrode),aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Oud-Heverlee van 8 juli 2014, ontvankelijk te verklaren.

### Art. 2

De aanvraag ingediend door de heer Marc De Ruyver, zaakvoerder CVA De Ruyver, Parkstraat 81, 3053 Oud-Heverlee(Haasrode), inzake het bouwen van 2 eengezinswoningen, gelegen Blandenstraat 13-15 te Oud-Heverlee(Haasrode), kadastraal bekend afdeling 4, sectie A, perceelnummer 239k, te weigeren.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

**A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij**

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

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

Als aanvrager beschikt de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang.

**C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en werpt de volgende exceptie op:

“ ...

*De ontvankelijkheid van het verzoekschrift wordt echter wel betwist.*

*Verzoekende partij beoogt met de opgeworpen middelen immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.*

*Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in haar arrest van 8 mei 2014:*

‘ ...

*B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.’*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (RvS 30 november 2010, nr. 209.315, Del Turco; RvVb 13 mei 2014, nr. A/2014/0363; RvVb 21 november 2012, nr. A/2012/0494; RvVb 31 mei 2011, nr. A/2011/0081; RvVb 24 mei 2011, nr. A/2011/0076 en RvVb 15 maart 2011, nr. A/2011/0021).*

*Uw Raad oordeelde hieromtrent reeds het volgende: (...)*

*Door de opgeworpen middelen van verzoekende partij toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden verleend. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.*

*In een arrest van 25 maart 2014 (nr. A/2014/0224) oordeelde Uw Raad in gelijkaardige zin: (...)*

*Het door verzoekende partij ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.*

*...*

2.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij slechts dat het belang van de verzoekende partij bij de middelen behandeld kan worden bij de behandeling van de middelen.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad is enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en het komt aan een verzoekende partij toe om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden beslissing aantonen.

Het komt de Raad derhalve niet toe om in graad van vol beroep en in de plaats van het vergunningverlenende bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij enkel vraagt om de bestreden beslissing te vernietigen. De al dan niet gegrondheid van de middelen zal hieronder onderzocht worden.

De exceptie wordt verworpen.

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste, tweede en vierde middel.**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 en artikel 4.3.1, §1, 1, 1°, b) VCRO.

De verzoekende partij voert aan dat de vergunning werd geweigerd op basis van de vaststelling dat de aanvraag qua voortuindiepte, achtertuintiepte en voorbouwlijn volledig overeenkomt met de naast de bouwplaats gelegen woningen met nr. 19, 21, 23a en 23b, doch dat deze vier woningen moeten worden beschouwd als uitzonderingen in de ordening van de onmiddellijke

omgeving. Nochtans volgt uit artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de “onmiddellijke omgeving” bestaande ruimtelijke ordening en dat zij het ontwerp dient te toetsen aan de ruimtelijke ordening zoals deze op dat ogenblik bestaat, waarbij bepaalde elementen van de ruimtelijke ordening niet als uitzonderingen of anomalieën buiten de beoordeling mogen worden gelaten. De verzoekende partij merkt tevens op dat de ordening in de ruimere omgeving minder doorslaggevend is en er alleszins niet toe mag leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de ruimtelijke ordening het meest bepaalt, buiten beschouwing mag worden gelaten.

## 1.2

De verwerende partij antwoordt dat er in de bestreden beslissing in geen geval werd geoordeeld dat het ontwerp overeenkomt en verenigbaar is met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij heeft enkel overwogen dat het voorliggend ontwerp gebaseerd wordt op de bebouwing op de aanpalende percelen, waarbij een aantal zaken werden overgenomen die niet bijdragen tot een ruimtelijk aanvaardbaar project. De verwerende partij stelt dat er rekening moet worden gehouden met het gehele woonlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen op groene kavels. Een afwerking van dit landelijk woonlint is ruimtelijk aanvaardbaar, maar een te grote verdichting is hier niet gewenst. Op dit laatste punt knelt het schoentje, nu het ontwerp voorziet in twee woningen op een terrein met een oppervlakte van minder dan 4 are, waardoor de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden en waarbij onvoldoende wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke ordening van het woongebied met landelijk karakter.

## 1.3

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat er in een recent verleden in de onmiddellijke omgeving wel degelijk ontwerpen werden vergund met een grote perceelbezetting, met een ondiepe achtertuin en voortuin, en met inkijk naar de woningen in de Herpendaalstraat, en dat de gemeente nu als argument gebruikt dat deze niet als leidraad kunnen dienen nu dit niet langer de goede ruimtelijke ordening weerspiegelt. Uit de in het middel ingeroepen bepalingen en de rechtspraak van de Raad volgt dat de aanvraag moet worden getoetst aan de ruimtelijke ordening zoals deze bestaat, en dus ook aan de ruimtelijke ordening zoals de in de onmiddellijke omgeving (inmiddels) spijtig genoeg bestaat. De verzoekende partij verwijt het bestuur dat zij onterecht voorbijgaat aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

## 2.

### 2.1

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 en 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de perceelsconfiguratie, die ter hoogte van het bouwperceel en in zuidelijke richting bestaat uit ondiepe percelen, louter het gevolg is van de verkaveling van percelen die zich voordien tussen de Blandenstraat en de Herpendaalstraat uitstrekten. De beperktheid van de voortuin en achtertuin is volgens de verzoekende partij niet het gevolg van de keuze van de bouwheren, maar wel het gevolg van het in het verleden gevoerde stedenbouwkundig beleid. De verzoekende partij mag naar eigen zeggen rekenen op een zekere consequentie van de vergunningverlenende overheden bij de aflevering van vergunningen, zodat zij zich bij het uitwerken van de aanvraag mocht laten leiden door de eerder in 2001 en 2014 verleende vergunningen in de onmiddellijke omgeving.

### 2.2

De verwerende partij stelt dat het geenszins zo is dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk werden behandeld zonder objectieve verantwoording, nu de percelen met nr. 23a en 23b geenszins te vergelijken zijn met deze van de aanvraag.

De verwerende partij beklemtoont ook dat zij nooit enige rechtszekerheid heeft gecreëerd met betrekking tot het feit dat op dit restperceel nog meerdere eengezinswoningen in gesloten en halfopen verband zouden kunnen worden opgericht, zodat de bestreden beslissing zeker geen gewekt vertrouwen schendt.

## 2.3

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat het standpunt van de verwerende partij dat de situatie op de percelen nr. 23a en 23b niet te vergelijken is met de situatie van het betrokken perceel, niet opgaat. De situatie zoals ze is vergund op nr. 23a en 23b kwam ter vervanging van een perceel waarop een te slopen gebouw stond en een onbebouwd perceel. Ter vervanging daarvan kon evenzeer één woning in open verband worden voorzien, maar de overheid heeft echter geoordeeld dat het beter ware om ter plaatse de straatwand te sluiten, zodat deze situatie wel degelijk vergelijkbaar is met de situatie waarop het bestreden besluit slaat.

## 3.

### 3.1

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2.1.2, §3, 4.3.1, §1, 1° b) en 4.7.23 VCRO

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening afwijkt van de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oud-Heverlee, zonder dat deze afwijking op afdoende wijze wordt gemotiveerd.

Zij verwijst naar de bestreden beslissing waarin wordt geoordeeld dat *“een afwerking van een ruimtelijke woonlint aanvaardbaar is, maar een te grote verdichting niet gewenst is.”* De verzoekende partij licht tevens toe dat uit het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan vooreerst blijkt dat de bouwplaats zich te midden van een woonlint bevindt. Daarnaast zouden de voorschriften die betrekking hebben op dit woonlint voorschrijven dat de mogelijkheden die het Gewestplan biedt binnen dit woonlint uitputtend moeten worden toegepast.

Vervolgens voert de verzoekende partij aan dat overeenkomstig 2.1.2, §3 VCRO de vergunningverlenende overheid bij het nemen van beslissingen niet kan afwijken van de richtinggevende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale economische of budgettaire redenen, die uitgebreid moeten worden gemotiveerd.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de bestreden beslissing niet of de verwerende partij het aangevraagde heeft getoetst aan het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, laat staan dat zij heeft gemotiveerd waarom de aanvraag kon worden geweigerd zonder de richtinggevende bepalingen van het structuurplan te schenden, dan wel waarom kon worden afgeweken van deze bepalingen.

## 2.2

De verwerende partij antwoordt dat de geschonden geachte bepalingen het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan betreffen die geenszins verplichtend of bindend zijn voor

de vergunningverlenende overheid. Volgens de verwerende partij bevat het richtinggevend gedeelte van het structuurplan weliswaar de doelstellingen en prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling, alsook een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur, doch kan het overeenkomstig artikel 2.1.2, §7 VCRO nooit een beoordelingsgrond vormen voor het al dan niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Bovendien meent de verwerende partij dat de bestreden beslissing hoe dan ook niet haaks staat op de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Oud-Heverlee. Volgens de verwerende partij heeft zij - in overeenstemming met dit plan - uitdrukkelijk aangegeven dat de verdere afwerking en opvulling van het landelijk woonlint ruimtelijk aanvaardbaar is, maar stelde zij tevens vast dat het aangevraagde een te hoge densiteit met zich zou brengen waardoor de ruimtelijke draagkracht van het perceel zou worden overschreden. Zij meent dat een dergelijke densiteit (of te grote verdichting) in een landelijke omgeving niet wenselijk is.

### 3.3

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan stelt dat de mogelijkheden die het gewestplan biedt 'uitputtend' moeten worden aangewend. Zij meent dan ook dat een motivering die volledig is toegespitst op het feit dat de invulling van dit restperceel aanleiding zou geven tot een te dense invulling van het ter plaatse geldende landelijk woongebied strijdig is met voormelde richtinggevende bepalingen.

De verzoekende partij voegt daar nog aan toe dat artikel 2.3.2, §7 VCRO dat bepaalt dat een structuurplan nooit een beoordelingsgrond kan zijn voor een vergunningsaanvraag, zo begrepen moet worden dat een vergunning niet louter op basis van de bepalingen van het structuurplan kan worden geweigerd. Verzoekende partij meent derhalve dat artikel 2.1.2, §2 VCRO dat bepaalt dat bij het nemen van (vergunnings-)beslissingen niet mag worden afgeweken van richtinggevende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan blijft gelden. Door te stellen dat het woonlint niet overdreven mag worden ingevuld zou de verwerende partij aldus voorbij gaan aan de bepaling die duidelijk stelt dat het woonlint uitputtend of maximaal dient te gebeuren.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

De verzoekende partij bekritiseert in het eerste, tweede en vierde middel in essentie het weigeringsmotief met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening waarin de verwerende partij stelt dat de voorziene inplanting van twee woningen op een perceel met een oppervlakte van minder dan 4 are de draagkracht van het perceel overstijgt en onvoldoende aansluit bij de bestaande ruimtelijke ordening van het woongebied met landelijk karakter, dat gekenmerkt wordt door vrijstaande bebouwing op ruime kavels, met uitzondering van een aantal woningen (nr. 19, 21, 23a en 23b) en waarvan het concept van ondiepe voor- en achtertuinen wordt overgenomen.

#### 2.

Uit artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandige motief kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht moet nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren

aan de hand van de aandachtspunten en criteria, voor zover noodzakelijk of relevant, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

3.

Naast de beschrijving van de aanvraag bevat de bestreden beslissing tevens een beschrijving van de bouwplaats en van de (in de onmiddellijke) omgeving van de bouwplaats bestaande toestand. Deze beschrijving luidt als volgt:

*“Het bebouwde goed is gelegen in het uiterste noordoosten van het grondgebied van Oud-Heverlee. Meer bepaald ligt het goed nabij de kruising van de Blandenstraat met de Parkstraat. Ten noorden ligt de autosnelweg. Verder, richting Leuven, ligt het industrieterrein van Haasrode. Ten zuiden ligt de kern van Haasrode. Tegenover en links van het goed staan vrijstaande villa's, type bungalow, op ruime kavels. De Blandenstraat wordt gekenmerkt door een divers bebouwingspatroon van oudere en nieuwe woningen, elk volgens een eigen bouwstijl. De Blandenstraat kent geen rechtlijnig verloop. Zowel open, als gekoppelde bebouwing komt er voor. Het betreft de uitlopers van de kern van Haasrode. De woningdichtheid is er eerder laag.*

*De bestaande woning nr. 19, eigendom van de aanvrager, werd recent opgedeeld naar twee wooneenheden. Beide wooneenheden beschikken over een tuinzone van ca. 7m diepte. In de resterende tuinzone, die grenst tot tegen de Herpendaalstraat, werd ten aanzien van die Herpendaalstraat, recent een woning in open verband opgetrokken. Het betreft de invulling van een al oudere verkaveling. De linker zijdelingse tuinstrook heeft een breedte van ca. 17m. Hier worden beide nieuwe woningen ingeplant.*

*Aan de rechterzijde, gezien vanaf de straat, grenst de bestaande woning nr. 19 aan de woning nr. 21. Deze staat met de zijgevel van de aangebouwde garage tegen de woning nr. 19. Deze woning nr. 21 staat ook samen met beide recent opgetrokken woningen nrs. 23a en 23b, kort erbij en schuin ten opzichte van de rooilijn. Ze hebben ondiepe voortuinen die geheel verhard zijn. Momenteel vormen de woningen nrs. 19 t.e.m. 23b een aaneengesloten geheel met een verspringende en deels schuine voorgevelbouwlijn. Deze vijf woningen beschikken over ondiepe achtertuinen.”*

De bestreden beslissing is verder als volgt gemotiveerd:

“...

*d) Het goed is gelegen buiten de kern van Haasrode. Het betreft een lintvormige uitloper van de bebouwing. De straat wordt er overwegend gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op*



ruime kavels. Er komen ook enkele gekoppelde woningen voor. Het gaat hierbij vooral om oudere woningen die nog werden opgericht volgens stedenbouwkundige principes daterend uit hun oprichtingsperiode. Een voorbeeld hiervan is de hoeve nr. 19 en de rechter naastgelegen woning nr. 21.

e) Op 28 januari 2014 werd voor voorliggend perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de opdeling van een hoeve naar twee wooneenheden. Toen werd gesteld dat er bij een eventuele latere verdeling van het goed een nieuwe zijdelingse perceelsgrens op minstens 3.00m van de linker zijgevel van de woning moest worden voorzien, loodrecht op de voorliggende weg. Voorliggende aanvraag houdt hiermee geen rekening.

f) Het ontwerp voorziet in twee woningen op een terrein met een oppervlakte van minder dan 4 are. Deze invulling overstijgt de draagkracht van het perceel en sluit onvoldoende aan bij de bestaande ruimtelijke ordening van het woongebied met landelijk karakter, met uitzondering van een aantal woningen.

Het ontwerp wordt daarentegen juist gemotiveerd op basis van deze uitzonderingen. Het ontwerp maakt een optelsom van de verschillende ingrepen die terug te vinden zijn op de direct aansluitende kavels, waarbij de som van die ingrepen echter niet leidt tot een project dat ruimtelijk verdedigbaar is. Van de woningen nr. 21, 23a en 23b wordt het concept van veel te ondiepe voortuinen overgenomen. Van de opgedeelde hoeve nr. 19 en van de woningen 21, 23a en 23b wordt het concept van de te ondiepe achtertuinen overgenomen. Van de oude hoeves 19 en 21 wordt het concept van de verspringende voorgevelbouwlijn overgenomen.

Deze voorbeelden zorgen voor een verrommeling van het straatbeeld, zorgen voor te veel verharding in de voortuinstrook, laten het parkeren op eigen terrein niet toe door de te beperkte diepte van de voortuinstrook en kunnen, gelet op hun beperkte oppervlakte, niet meer degelijk ingegroend worden. Bijgevolg vormen deze woningen en hun bijhorende kavelindeling geen ruimtelijk of stedenbouwkundig verdedigbaar precedent waarnaar verwezen kan worden. Er moet rekening gehouden worden met het gehele woonlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande huizen op groene kavels. Een afwerking van een landelijk woonlint is ruimtelijk aanvaardbaar, een te grote verdichting is hier niet gewenst.

g) Het ontwerp zorgt voor te kleine en ondiepe voor- en achtertuinen, voorziet te weinig ruimte voor groenaanleg, voorziet in te veel verharding in de voortuinen en heeft een afwijkend gabarit en voorgevelbouwlijn ten aanzien van de woning waar tegenaan gebouwd wordt. Evenmin wordt de regenwaterput op het eigen terrein aangelegd. Deze elementen dragen niet bij aan de goede aanleg van de plaats. Ze dienen enkel ter realisatie van een te zwaar bouwprogramma voor de beschikbare ruimte.

h) Bijkomend moet vermeld worden dat er bij de verkaveling van 1988 werd vanuit gegaan dat twee tuinen (die van de hoeve en die van de nieuwe woning op de extra kavel) tegenover elkaar zouden komen te liggen, wat een aanvaardbare last ten aanzien van elkaar betekende. Immers, zijn de tuinen en de woningen langs de Herpendaalstraat lager gelegen (terrein in helling). Met de opdeling van de hoeve werd de last al verdubbeld evenals werden de uitkijkmogelijkheden verhoogd. Bij de hoeve die amper anderhalve bouwlaag hoog was, was de ruimte onder het dak nauwelijks benut. Bij de opdeling werden grote ramen tot tegen de nok bijgemaakt in de achtergevel die allemaal rechtstreeks inkijk geven op de lager gelegen woningen langs de Herpendaalstraat. Zeker nu de tuin slechts 7m diep is. Met nog eens twee woningen erbij, wordt de inkijk op die lager gelegen woningen nogmaals verdubbeld. Dit is een verviervoudiging ten opzichte van het oorspronkelijke opzet bij de verkaveling van 1988. Dit levert een overdreven inkijk op die hoger ligt dan de normaal te verdragen inkijkhinder.

...

4.

In een eerste middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de aanvraag perfect verenigbaar is met de bestaande bebouwing op nr. 19, 21, 23a en 23b, maar dat de verwerende partij deze bebouwing beschouwt als een anomalie en geen voorbeeld van een goede ruimtelijke ordening, en om die reden deze bebouwing volledig buiten beschouwing laat.

De verzoekende partij kan evenwel niet worden gevolgd wanneer zij er impliciet van uit lijkt te gaan dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving – of beter gezegd: de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande bebouwing – uitsluitend bestaat uit de rechts gelegen aaneengesloten woningen met nr. 19, 21, 23a en 23 b met een ondiepe voor- en achtertuin.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk dat de straat “overwegend gekenmerkt [wordt] door vrijstaande bebouwing op ruime kavels”, waarbij ook “enkele gekoppelde woningen” voorkomen, zonder hierop door de verzoekende partij te worden tegengesproken.

Ook uit het kadastraal plan en de luchtfoto’s die de verzoekende partij in haar verzoekschrift heeft opgenomen blijkt dat de overwegende typologie van bebouwing in de omgeving bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Dit lijkt ook op te gaan voor het onmiddellijk links aanpalend perceel.

Nu de verzoekende partij deze vaststelling door de verwerende partij niet weerlegt, maar louter verwijst naar de bestaande bebouwing aan de rechterzijde van het bouwterrein, kan in alle redelijkheid niet worden aangevoerd dat de verwerende partij de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande bebouwing ten onrechte buiten beschouwing heeft gelaten en dat de verwerende partij enkel rekening zou hebben gehouden met de ruimere omgeving ten nadele van de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij kan overigens niet beweren dat de verwerende partij heeft erkend dat de aanvraag perfect verenigbaar is met de onmiddellijk (rechts) aanpalende bebouwing. Zo stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing eveneens dat het ontwerp een afwijkend gabariet en voorgevelbouwlijn heeft ten aanzien van de woning waartegen gebouwd wordt (nr. 19).

De verwerende partij heeft wel gesteld dat de aanvrager zich bedient van een aantal kenmerken die terug te vinden zijn in de rechts aansluitende bebouwing, waarbij de som van die ingrepen niet leidt tot een project dat ruimtelijk verdedigbaar is. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze zienswijze onjuist of kennelijk onredelijk is.

5.

In een tweede middel stelt de verzoekende partij dat de configuratie van het perceel in kwestie en de percelen nr. 19, 21, 23a en 23b – met beperkte voor- en achtertuin – niet het gevolg is van de keuze van de bouwheren, maar wel van de eerder verleende verkaveling. In het verleden hebben de vergunningverlenende overheden ingevolge deze beleidskeuze effectief een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van twee eengezinswoningen met nr. 23a en 23b en voor de opdeling van de hoeve op nr. 19 in twee eengezinswoningen, zodat de verzoekende partij een zekere consequentie in de beoordeling van de vergunningsaanvraag mag verwachten.

Er moet evenwel opgemerkt worden dat de verzoekende partij *in se* niet betwist dat het perceel een beperkte voor- en achtertuin heeft. De loutere omstandigheid dat de beperkte diepte van het

perceel het gevolg is van de verkaveling van 19 december 1988, waardoor het perceel dat oorspronkelijk reikte van de Herpendaalstraat tot de Blandenstraat in twee wordt opgesplitst, maakt de weigering van de stedenbouwkundige vergunning niet onwettig. Het volstaat daarbij op te merken dat het bouwterrein deel uitmaakt van het op dat ogenblik reeds bebouwde lot 1 (met huisnummer 19) dat uitdrukkelijk uit de verkaveling werd gesloten. Deze verkavelingsvergunning verschaft dus geen enkele zekerheid dat er nog aangebouwd mag worden aan de bestaande woning nr. 19.

De verzoekende partij kan zich evenmin beroepen op het rechtszekerheidsbeginsel door de verwijzing naar recent in 2001 en 2014 afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen voor percelen in de onmiddellijke omgeving (te weten nr. 23a en 23b en nr. 19).

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hiervan eveneens een uitdrukking, en houdt in dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

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 Oud-Heverlee. Die beslissingen kunnen niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het rechtszekerheids- of 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 rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

6.

In een vierde middel stelt de verzoekende partij dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing in strijd is met de planologische voornemens uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of alleszins geen afdoende motivering bevat voor een beoordeling die afwijkt van dit plan.

In het richtinggevende gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt met betrekking tot de bouwplaats het volgende vermeld:

*“Ten noorden van het centrumgebied Haasrode bevindt zich een aaneengesloten woonlint langs de Blandenstraat-Herpendaalstraat-Parkstraat. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door het gewestplan worden uitputtend aangewend.*

*...”*

De overheid die over een vergunningsaanvraag moet oordelen, moet de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats onderzoeken en beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Zij dient daarbij rekening te houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand, maar artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO biedt de vergunningverlenende overheid ook de mogelijkheid om rekening te houden met ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’. Deze mogelijkheid kan echter allerminst als een verplichting worden geïnterpreteerd en de verwerende partij dient dus niet te motiveren waarom ze bij het nemen van een beslissing over het administratief beroep geen toepassing heeft gemaakt van de richtinggevende bepalingen uit het ruimtelijk structuurplan.

Het begrip ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ is een rekbaar begrip, waarvan de inhoud niet alleen uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien.

Wanneer de verzoekende partij ter ondersteuning van de ingeroepen schending louter stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Oud-Heverlee, dan dient te worden gewezen op artikel 2.1.2, §7 VCRO dat duidelijk stelt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor een vergunningsaanvraag.

Uit het voorgaande volgt reeds dat de vergunningverlenende overheid niet verplicht was om de beleidsopties uit het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan te betrekken bij de beoordeling van het aangevraagde.

Ten overvloede stelt de Raad tevens vast dat een beoordeling die stelt dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschrijdt, aangezien het bouwprogramma te zwaar is voor de beschikbare ruimte, niet noodzakelijk strijdig is met de richtinggevende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De verzoekende partij toont verder op geen enkele manier aan dat het standpunt van de verwerende partij dat de voorziene invulling met twee woningen op een oppervlakte van minder dan 4 are de draagkracht van het perceel overstijgt en onvoldoende aansluit bij de overwegende bestaande ruimtelijke ordening van het landelijk woongebied, foutief dan wel kennelijk onredelijk zou zijn.

7.

Indien een weigeringsbeslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten zij alle onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, aangezien het bouwprogramma te zwaar is voor de beschikbare ruimte, is een draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren. De bovenstaande motivering volstaat dan ook om de bestreden beslissing te dragen.

De middelen worden verworpen.

## **B. Derde, vijfde, zesde en zevende middel.**

### *Standpunt van de partijen*

Een derde middel wordt genomen uit de schending van de artikelen 4.7.23 en 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel en uit het gebrek aan rechtens vereiste feitelijke grondslag. De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ten onrechte overweegt dat de beperkte voortuin het parkeren op eigen terrein niet toelaat.

In een vijfde middel wordt de schending ingeroepen van artikel 9 en 10 van de gewestelijke hemelwaterverordening, van het rechtszekerheidsbeginsel, van artikel 4.7.23 VCRO en artikel 144 en 145 van de Grondwet.

In een zesde middel wordt de schending ingeroepen van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO en artikel 4.7.23 VCRO. De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is gemotiveerd, nu er enerzijds wordt opgemerkt dat in de stedenbouwkundige vergunning van 28 januari 2014 gesteld werd dat er een nieuwe zijdelingse perceelsgrens van minstens 3 meter van de linker zijgevel van de woning (nr. 19) moest worden voorzien, maar anderzijds ook wordt overwogen dat een afwerking van het woonlint aanvaardbaar is.

In een zevende middel wordt de schending ingeroepen van artikel 4.7.23 VCRO en het gebrek aan rechtens vereiste feitelijke grondslag. De verzoekende partij bekritiseert in dit middel de beoordeling door de verwerende partij van de hinder door inkijk voor de lager gelegen woningen aan de Herpendaalstraat.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de voorgaande weerlegging van het eerste, tweede en vierde middel volgt dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat het bouwprogramma te zwaar is voor de beschikbare ruimte.

Dit weigeringsmotief volstaat om de bestreden weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen.

De kritiek die de verzoekende partij uit op de bijkomende motivering inzake de goede ruimtelijke ordening en op de toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening, betreft kritiek op overtoollige weigeringsmotieven. Deze kritiek kan, ongeacht de gegrondheid ervan, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het derde, vijfde, zesde en zevende middel worden verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 mei 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT