

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0131
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0848-A

Verzoekende partijen	1. de heer Tom AERDEN 2. mevrouw An BOMANS vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Frans VAN GOIDSENHOVEN 2. mevrouw Marleen VANHOVE vertegenwoordigd door advocaat Hans-Kristof CARÈME met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek van 1 februari 2018 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woning op het perceel gelegen te 3220 Holsbeek, Langeveld 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 126f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De verzoekende partijen dienen op 3 juli 2018 een eerste vordering tot vernietiging tegen voorliggende bestreden beslissing in. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0704-A. Op dezelfde dag dienen ze ook een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in.

De Raad heeft met het arrest van 13 juli 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1120 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verworpen. De verzoekende partijen dienen hierna geen verzoek tot voortzetting in. Met een arrest van 26 maart 2019 stelt de Raad de afstand van geding vast in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0704-A.

2.

Met voorliggend verzoekschrift dienen de verzoekende partijen een nieuwe vordering tot vernietiging in.

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 4 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partijen met een beschikking van 13 november 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 september 2019.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Sarah BROUWERS *loco* advocaat Hans-Kristof CAREME voert het woord voor de tussenkomenende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

4.

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 tussenkomenende partijen dienen op 21 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”* op een perceel, gelegen te 3220 Holsbeek, Langeveld 96.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977. Er bestaat discussie over de vraag of het perceel al dan niet volledig in woongebied ligt of eveneens gedeeltelijk in parkgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 december 2017 tot en met 20 januari 2018, dienen de verzoekende partijen een van de vier bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 februari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het oordeel van zijn gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 1 februari 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partijen. Het college beslist:

“ ...

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg:

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied.

(...)

Het openbaar onderzoek

(...)

Er werden 3 bezwaarschriften ontvangen waarin hoofdzakelijk volgende 2 bezwaren worden geformuleerd:

Het perceel is gelegen in parkgebied en komt daarom niet in aanmerking voor bebouwing met een halfopen eengezinswoning.

De bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Voorliggende aanvraag komt in navolging van een eerder verkregen stedenbouwkundig attest. Het bouwen van de eengezinswoning in halfopen verband wordt voorzien conform het eerder verkregen stedenbouwkundig attest. In dit stedenbouwkundig attest werd het voorwerp van de aanvraag reeds getoetst aan de stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg. Er werd in het stedenbouwkundig attest geoordeeld dat het perceel wel degelijke in woongebied gelegen is en dus bebouwbaar is. Ook bij het verlenen van de bouwvergunning op het perceel rechts grenzend van de aanvraag werd op deze manier geoordeeld daar deze een wachtgevel (en dus geen blinde gevel) voorziet tegen de perceelgrens van de voorliggende aanvraag.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 8 maart 2018 ongunstig waarbij ze het standpunt in zijn beslissing van 1 februari 2018 handhaaft en deze bijkomend aanvult in antwoord op de bezwaren opgeworpen in het beroepschrift. Het college overweegt onder meer:

“ ...

Met betrekking tot het onderzoek naar het statuut van het perceel met betrekking tot de gewestplanbestemming wordt verwezen naar het zorgvuldig gehouden onderzoek bij de afgifte van het stedenbouwkundig attest, afgeleverd door de gewestelijk stedenbouwkundig op 15 juli 2016. Er mag verondersteld worden dat de lokale overheid op de juistheid van de verstrekte gegevens van een hogere overheid mag vertrouwen.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 mei 2018 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde datum ontvankelijk maar verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Horen

(...)

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een nota neer met betrekking tot de bestemming van het perceel volgens het gewestplan. Het is een zeer belangrijk gegeven op emotioneel en praktisch vlak. De organisatie van het openbaar onderzoek is zeer frappant. Er zijn gedetailleerde bezwaren ingediend, maar er is nauwelijks geantwoord op deze bezwaren en de vergunning werd uitgereikt. Men kent het motiveringsbeginsel openbare bestuurshandelingen. Dit wordt erkend in het advies. Dit kan niet aangevuld worden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Met betrekking tot de aanvraag is de grote hamvraag of het parkgebied of woongebied betreft. De standpunten lopen uiteen. In de vergunning en het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt uitgegaan van het stedenbouwkundig attest. Dit wordt niet betwist en de aanvraag zit binnen de geldigheidsduur. Dit is blijkbaar een absoluut gegeven. Men haalt daar de wettelijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij. Artikel 5.3.1 wordt zelfs geciteerd, maar onvolledig. Men vergeet te vermelden dat in paragraaf 2 en 3 een aantal voorwaarden en beperkingen staan. Het absoluut karakter van het stedenbouwkundig attest wordt in arresten soms betwist. Het stedenbouwkundige attest moet bekeken worden wanneer het aangetast wordt door manifeste fouten. Wat is het uitgangspunt om zulk attest uit te reiken? Dan moet men vertrekken van de initiële gewestplannen, op schaal 1:10.000. Men is zelf op zoek gegaan naar de originele plannen. Men heeft hiervoor veel opzoekingswerk gedaan en een argumentatie opgebouwd. Men kan enkel tot het besluit komen dat men vertrokken is van een verkeerde basis en dat men moet besluiten dat het om parkgebied gaat.

Volgens de afwerkingsregel (artikel 4.4.3) kan er ook niet gebouwd worden, want de oppervlakte van het perceel is te groot. Het is merkwaardig dat dit in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet aan de orde is.

Men gaat niet akkoord met de basis van de discussie. Men is niet vertrokken van de originele gewestplannen. Er is gezegd een ontdubbelde wachtgevel, maar dit klopt niet. Men heeft het perceel gekocht en gebouwd. Men heeft de afwerking van de gevel uitgesteld omwille van financiële redenen. Men wou daar zelf een carport of iets klein realiseren. Dit is geen argument om te zeggen dat men wist dat het een wachtgevel. Er bestaat nu een mooi zicht op het parkgebied. Door het nieuwe project zal er op een grijze muur gekeken worden. De impact qua lichtinval en bezonning is immens. Het schrappen van de luifels is niet voldoende, want de impact is te groot. De argumentatie is niet overtuigend. In de plannen zoals ze voorliggen wordt geen enkele rekening gehouden met deze hinder en leidt ertoe dat 20 cm van de eigendom van de bestaande woning wordt ingenomen door de gemene muur van de uitbreiding. Het innemen van deze ruimte is onacceptabel.

In de argumentatie voor het stedenbouwkundige attest werd nooit gekeken of de bestemming van het perceel parkgebied was. Er werd enkel uitgegaan van een onafgewerkte gevel. Hiervan wordt een e-mail neergelegd.

De aanvrager licht zijn verweer toe. Het is duidelijk dat het een wachtgevel is. Men kan de gewestplannen enkel digitaal inkijken. Mr. Nackaerts heeft dit op papier gezet. Men vraagt zich af waarom er bij de verbouwing van de buurwoning geen zichten werden gerealiseerd naar het parkgebied. De luifel is volledig wettelijk, men gaat er al van uit dat er een

bouwmisdrijf zal gebeuren door deze te gebruiken als uitbreiding en dicht te maken. Dit is vergezocht. Als deze dichtbebouwd zal worden zal er snel een klacht zijn van de bureu. Het doel van deze luifel is een combinatie van oriëntatie en bezonning.

(...)

4. Bestreden besluit.

(...)

De beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

(...)

- het perceel is volgens de originele gewestplannen gelegen in parkgebied en niet in woongebied;*
- in het stedenbouwkundige attest verleend op 15 juli 2016 werd verkeerdelijk aangenomen dat een gedeelte van het perceel in woongebied gelegen zou zijn. Er werd geen bestemmingsgrens in dit attest aangeduid. Het statuut van het perceel is onduidelijk.*

(...)

5. Bespreking

(...)

5.2 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in de westelijke hoek van de gemeente Holsbeek, meer bepaald langs Langeveld op ca. 1,5 km van het centrum van Holsbeek. De bestaande bebouwing langs het betrokken gedeelte van deze straat, evenwijdig met de hoofdas tussen Kessel-Lo en Holsbeek wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, veelal in open verband. De woningen werden allemaal opgetrokken op 7 á 10 m van de straat. De bouwstijl of materiaalgebruik van de woningen is daarentegen niet uniform.

Het betreffende perceel ligt naast de woning in Langeveld 98, een woning in halfopen bebouwing. Deze woning is een verbouwing van een woning uit de jaren '50. De grondige verbouwing maakte van de vrijstaande woning een woning in halfopen verband, bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De bouwdiepte van deze woning is 12,00m. Langs de andere zijde van het perceel ligt een dreef omringd door rode beuken. Deze dreef leidt naar het domein van het kasteel van Tilt, dat voorkomt op de inventaris landschappelijk erfgoed.

Het betreffende perceel reikt van Langeveld tot de Leuvensebaan. Het is dus 160 m diep. Aan de zijde van Langeveld is het perceel 53 m breed. Aan de zijde van de Leuvensebaan is het 25 m breed. Ter hoogte van het perceel in Langeveld 98 maakt het perceel een knik. Momenteel wordt het gebruikt als akker.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

Voorliggende aanvraag beoogt de bouw van een eengezinswoning op het betreffende perceel. Hiervoor wordt slechts een gedeelte van het perceel gebruikt, met name 15,68 m aan de zijde van Langeveld over een diepte van 75,68 m. Naar achteren versmalt het perceel tot 9,04 m breedte. Op deze manier wordt een perceel voorzien, palend aan de woning in Langeveld 98. De rest van het perceel blijft ongewijzigd.

De nieuwe woning wordt opgericht als een halfopen bebouwing tegen de woning in Langeveld 98. De voorgevels van beide woningen lopen gelijk en zijn even hoog. Deze woning is 10,40 m breed en 15,00 m diep op het gelijkvloerse niveau. De woning telt twee verdiepingen en een plat dak. (...)

5.4 Historiek

Op 15 juli 2016 werd door Ruimte Vlaanderen een stedenbouwkundig attest verleend voor het oprichten van een woning in halfopen verband.

5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er vier bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over

- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in parkgebied en niet in woongebied, zoals het stedenbouwkundig attest verleend op 16 juli 2016 vermeldt;
- (...)
- De woning zal het zicht op de dreef beperken;
- (...)

Het college van burgemeester en schepenen heeft de eerste twee bezwaren behandeld en niet in aanmerking genomen. De overige bezwaren worden hieronder en in de beoordeling behandeld. Een vergunning kan worden afgeleverd wanneer alle bezwaren weerlegd of in aanmerking genomen worden.

5.6 Beoordeling

(...)

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

De exacte bestemming van het goed volgens het gewestplan Leuven is een discussiepunt volgens het beroepsschrift. De ligging van de zoneringsgrens tussen het woongebied en het parkgebied is cruciaal in dit dossier. Deze zoneringsgrens bepaalt inderdaad of de beoogde kavel al dan niet volledig in het woongebied ligt en dus al dan niet bebouwbaar is. Op basis van de originele versie van het gewestplan Leuven, kaartblad Rotselaar 24/6 (schaal 1/10.000) blijkt dat de bestaande buurwoning wel degelijk volledig in woongebied ligt. Een aantal afstanden gemeten op de ngi-kaart, die als onderlegger werd gehanteerd bij de opmaak van de originele gewestplannen, bevestigen dit. Onder andere op basis van de afstanden tussen de hoek van de rode beukendreef naar het kasteeldomein en de Leuvensebaan tot aan de zoneringsgrens aan de Leuvensebaan, tussen de op de ngi-kaarten opgetekende vierkantshoeve en de hoek van de rode beukendreef en Langeveld en tussen de hoek van de rode beukendreef en Langeveld en de zoneringsgrens kan aangenomen worden dat de zoneringsgrens ligt op de linker zijdelingse perceelgrens van de woning in Langeveld 98. Het linker buurperceel kan door de dikte van de scheidingslijn op het gewestplan deels gelegen zijn in woongebied, toch zal deze zone niet voldoende breed zijn om plaats te bieden aan een woning. Het gedeelte van het betreffende perceel dat in voorliggende aanvraag bebouwd wordt, is bijgevolg gelegen in parkgebied. Artikel 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het parkgebied.

c) Echter werd op 15 juli 2016 een stedenbouwkundig attest afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat het gedeelte van het betreffende perceel dat gebruikt wordt voor de woning gelegen is in woongebied. Artikel 5.3,1 stelt met betrekking tot dit stedenbouwkundig attest: 'De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden niet worden gewijzigd of tegengesproken'. Er zijn immers sinds de aflevering van het attest geen substantiële wijzigingen van het terrein of de stedenbouwkundige voorschriften. Het openbare onderzoek bracht geen nieuwe feiten of overwegingen aan het licht en er werden geen manifeste materiële fouten opgemerkt. Dit betekent dat wanneer de aanvraag voldoet aan dit stedenbouwkundige attest en zij wordt aangevraagd binnen twee jaar na aflevering van het attest, zij beoordeeld moet worden met als bestemming van het betreffende gedeelte van het perceel gelegen in woongebied. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

d) In deze is artikel 4.4.3 VCRO, de afwerkingsregel, die bepaalt dat op een perceel dat niet bestemd is voor woningbouw desalniettemin een vergunning kan afgeleverd worden voor bijvoorbeeld de bouw van een woning mits bepaalde voorwaarden, zoals onder andere het bouwen tegen een bestaande wachtmuur, niet van toepassing. Er is immers een stedenbouwkundig attest aanwezig en er is aan de voorwaarden hiervan voldaan. Het betreffende artikel is hier dus niet relevant en werd terecht niet vermeld in de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van Holsbeek.

e) Daarnaast dient de aanvraag getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Uit de luchtfoto's, zomeropname 2009 blijkt dat het volume van de buurwoning uitgebreid werd tot op de zijdelingse perceelgrens. De uitbreiding van deze buurwoning werd vergund op 9 oktober 2008 door het college van burgemeester en schepenen. De uitbreiding werd opgetrokken tot op de perceelgrens, waarbij deze gevel duidelijk de afwerking van een wachtgevel kreeg. Ook bij het bezoek ter plaatse bleek dat deze gevel werd afgewerkt met een tijdelijke waterafstotende bekleding. Het gaat hier zeer duidelijk om een gemene ontdubbelde muur, waarvan de helft werd opgetrokken tot op de perceelgrens en waarbij het doel van deze gevel bestaat uit de afwerking ervan door een gebouw op te trekken op de gemeenschappelijke perceelgrens op het aanpalende perceel. Daarnaast is deze wachtgevel storend in het straatbeeld en ontsiert ze het zicht op de rode beukendreef die leidt naar het domein van het kasteel van Tilt. De afwerking van deze gevel door een woning in halfopen bebouwing, aansluitend met de stijl van de aanpalende woning, past in het straatbeeld en in de omgeving.

De gevraagde woning houdt eenzelfde kroonlijsthoogte aan als de aanpalende woning en wordt opgericht in een vergelijkbare stijl, maar wel afgewerkt met baksteen en zichtbeton. Het buitenschrijnwerk bestaat uit grijs aluminium. De diepte van het hoofdvolume van beide woningen is gelijk. Op het gelijkvloers wordt ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens een aanbouw voorzien met een diepte van 3,00 m, conform het stedenbouwkundige attest.

f) Het stedenbouwkundige attest voorziet een bouwvrije zone van 3,00 m ten opzichte van de toekomstige linker perceelgrens. Het voorziene volume blijft binnen deze bebouwbare zone. Aan de gelijkvloerse verdieping wordt een luifel voorzien die 97 cm uitsteekt aan de zijgevel en 1,00 m aan de achtergevel tot op 2,16 m van de gemeenschappelijke perceelgrens. Aangezien deze luifel geen volume toevoegt aan de woning, kan zij buiten de bebouwbare oppervlakte vallen. Echter geeft deze luifel aanleiding tot het creëren van een makkelijk afsluitbaar volume dat toegevoegd kan worden aan het bestaande volume. Deze luifel kan leiden tot een afwijking op het stedenbouwkundige attest, wat hier niet toegelaten kan worden. Daarenboven blijkt uit het grondplan van de eerste verdieping dat een groot deel van de zijdelingse luifel makkelijk in gebruik kan

genomen worden als terras. Bijgevolg wordt als voorwaarde opgelegd dat het gedeelte van de luifel die buiten de bebouwbare zone conform het stedenbouwkundige attest valt, te schrappen. Zo wordt geen aanleiding gegeven tot afwijkingen van het stedenbouwkundige attest.

g) In ondergeschikte orde worden nog enkele elementen aangehaald door de beroepsindieners met betrekking tot goede ruimtelijke ordening. De belemmering van het zonlicht en zichten voor de aanpalende woning is beperkt en aanvaardbaar door de zuidgerichte tuin van beide percelen. De nieuwe woning reikt op de gemeenschappelijke perceelgrens 3,00 m verder dan de aanpalende woning. De zichten van de huidige aanpalende woning worden hierdoor beperkt, maar door de uitbreiding van deze buurwoning tot op de perceelgrens met een wachtgevel werd geïmpliceerd dat er tegen deze woning gebouwd zou worden en dus dat het bestaande uitzicht van deze woning niet bewaard zou blijven. Daarenboven is de tuin achter de huidige achtergevel meer dan 50 m diep, waardoor de belemmering ten gevolge van de diepere gelijkvloerse verdieping van de nieuwe woning van 3,00 m aanvaardbaar is.

De goede ruimtelijke ordening veronderstelt dat een gemene muur te paard geplaatst wordt. Op deze manier wordt een klassiek maximaal ruimtegebruik vooropgesteld, alsook de mogelijkheid om makkelijk een aanbouw aan de buurwoning op te trekken. Het is de gangbare manier om een woning op de perceelgrens af te werken, zodat hier geen tijdelijke waterafstotende bekleding voorzien moet worden. Een tijdelijke bekleding is hier op het vlak van visueel-vormelijke aspecten niet wenselijk.

De openheid van het gebied blijft gegarandeerd na plaatsing van de nieuwe woning. De aanvrager geeft aan het gedeelte van het perceel in het verlengde van het perceel aan de Leuvensebaan 145 af te splitsen, zodat dit nieuwe aanpalende perceel behouden blijft als akker in het parkgebied. Zo blijft de openheid naast de rode beukendreef en het zicht naar de akkers aan de overzijde van Langeveld bewaard.

h) In toepassing van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De impact voor de mobiliteit ten gevolge van de aanvraag is zeer beperkt en aanvaardbaar. Functioneel is de bestemming inpasbaar.

Op het vlak van bodemreliëf kan het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar gevolgd worden. Het is niet helemaal duidelijk hoe de overgang gemaakt wordt tussen het bestaande en nieuwe maaiveld. De gevraagde wijzigingen bedragen maximaal 56 cm. Deze wijzigingen moeten op een afstand van 50 cm van de perceelgrenzen aansluiten op het bestaande maaiveld. Dit werd opgelegd als voorwaarde bij de vergunning van het college van burgemeester en schepenen en wordt hier gevolgd.

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

- op het betreffende perceel is een geldig stedenbouwkundig attest van toepassing waaraan voorliggende aanvraag voldoet;
- de bestaande wachtgevel van de buurwoning impliceert dat er aanpalend een woning opgericht zou worden;

- *de bestaande wachtgevel van de buurwoning is storend in het straatbeeld en in de omgeving. De afwerking van deze woning met voorliggende ontwerp draagt bij aan het beeld van de omgeving;*
 - *de aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;*
 - *de hinder op het vlak van natuurlijk licht en uitzicht is beperkt en aanvaardbaar;*
 - *voorliggende aanvraag respecteert de bestaande openheid en het groene karakter van de omgeving.*
- ...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJEN

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang bij de voorliggende vordering op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO). Ze voeren aan als naburen te vrezen voor visuele hinder doordat hun uitzicht op het naastgelegen parkgebied met monumentale rode beukendreef door de ontworpen woning ontnomen wordt. Met name reikt de gelijkvloerse verdieping van de te bouwen woning drie meter verder dan hun woning.

2.

De tussenkomende partijen menen dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de voorliggende vordering en geen bezwaar kunnen opwerpen over visuele hinder aangezien ze zelf impliciet hebben ingestemd met bebouwing van het aanvraagperceel door aan het OCMW Leuven, van wie ze hun grond kochten, toestemming te vragen om tot tegen de perceelgrens te bouwen, wat een meerwaarde zou zijn voor het naastliggende perceel en waar dan een driegevelwoning zou kunnen worden gebouwd. Dit geldt volgens de tussenkomende partijen des te meer aangezien de verzoekende partijen de linker gevel van hun woning, grenzend aan het aanvraagperceel, als een wachtgevel zonder raamopeningen hebben ingericht. Ze merken op dat de verzoekende partijen zelf de intentie hadden om het aanvraagperceel te bebouwen, maar weigeren te aanvaarden dat iemand anders op het perceel zou kunnen bouwen.

Daarnaast stellen de tussenkomende partijen nog dat het beweerde uitzicht waarop de verzoekende partijen zich beroepen slechts zeer summier en op algemene wijze wordt aangegeven, en dat het Langeveld zich kenmerkt als een semi-stedelijke omgeving.

3.

De verwerende partij formuleert geen opmerkingen over het belang in hoofde van de verzoekende partijen.

4.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen op de exceptie van de tussenkomende partijen. Ze stellen dat deze laatste ten onrechte van oordeel zijn dat ze afstand hebben gedaan van de mogelijkheid zich tot de rechter te wenden, door in hun aanvraag voor het bouwen van hun woning destijds te verwijzen naar de mogelijkheid om in de toekomst tegen hun woning aan te bouwen. Ook zou in de redenering van de tussenkomende partijen elkeen met een wachtgevel het recht verliezen zich tot de Raad te wenden ingeval er een vergunning verleend wordt voor het naastliggend perceel, aangezien ze de perceelsconfiguratie zelf gekozen en aanvaard hebben. De tussenkomende partijen gaan volgens hen uit van een foutieve interpretatie van de mogelijke hinder en nadelen die een verzoekende partij bij een vordering bij de Raad dient aannemelijk te maken.

De verzoekende partijen verwijzen vervolgens naar hun uiteenzetting over de visuele hinder die ze verwachten, wat door de tussenkomende partijen nergens concreet wordt weerlegd. Ze benadrukken hierbij, zoals ook concreet uiteengezet in hun verzoekschrift, dat de voorziene woning aanzienlijk dieper in het landschap zal snijden en hierdoor hun uitzicht wegneemt. Ze menen dat de tussenkomende partijen onmogelijk kunnen volhouden dat ze deze hinder op enige wijze op voorhand zouden hebben aanvaard. Tot slot merken ze op dat het feit dat ze zelf de eventuele intentie zouden gehad hebben om het aanvraagperceel te bebouwen, niet betekent dat ze geen nadelen of hinder kunnen ondervinden wanneer anderen dit perceel wensen te bebouwen.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden van de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen ze moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervinden of vrezen te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die telkens het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

De door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vooropgestelde belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De woning van de verzoekende partijen paalt onmiddellijk aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een woning tegen de wachtgevel van de woning van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat ze door de inplanting en de bouwdiepte van de vergunde woning geconfronteerd kunnen worden met een aantasting van hun uitzicht. Uit het verzoekschrift en de concrete gegevens van het dossier blijkt dat ze momenteel een weids uitzicht hebben op het naastgelegen parkgebied met een monumentale rode beukendreef. Het feit dat ze destijds hebben ingestemd met de mogelijkheid dat het naastliggend perceel zou bebouwd worden en hiertoe zelf hun woning met een wachtgevel hebben voorzien, weliswaar om eventueel zelf een uitbreiding van hun woning op dit perceel te realiseren, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Het valt redelijkerwijze immers niet te ontkennen dat de verzoekende partijen als eigenaars en bewoners van het naastliggende perceel hinder en nadelen kunnen ondervinden door het bebouwen van het aanvraagperceel en dat deze bebouwing een invloed kan hebben op hun woonkwaliteit en leefomgeving.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Ze beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

Voor het overige blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.3.1, §2 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Ze voeren in een eerste onderdeel aan dat het stedenbouwkundig attest van 15 juli 2016 op grond waarvan de aanvraag werd ingediend, vermeldt dat de aanvraag gelegen is in woongebied, terwijl nergens uit blijkt dat hierbij concrete aandacht werd besteed aan de planologische bestemming van het betrokken gebied, en terwijl duidelijk is dat het aanvraagperceel gelegen is aan de grens met twee bestemmingsgebieden, waaronder parkgebied waar niet kan gebouwd worden.

De verzoekende partijen voeren aan dat ze en andere beroepsindieners in het kader van het openbaar onderzoek hadden gewezen op het feit dat de aanvraag niet in woongebied maar wel parkgebied gelegen is, en dit in tegenstelling tot wat het attest louter lijkt aan te nemen. Ze zijn van oordeel dat er wel degelijk sprake is van nieuwe feiten of overwegingen die tijdens het openbaar onderzoek aan het licht gekomen zijn en waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden, met name de planologische bestemming van het gebied waarin de

aanvraag gelegen is. De verwerende partij kon dus niet zonder meer voortgaan op het attest maar diende de planologische bestemming te onderzoeken.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing in weerwil van de inhoud van het attest vaststelt dat het aanvraagperceel niet in woongebied gelegen is maar wel in parkgebied, minstens dat de zone dat nog als woongebied in aanmerking wordt genomen onvoldoende breed is voor een woning. Ze lichten toe dat de verwerende partij dus zelf oordeelt dat de inhoud van het attest aangetast is door een manifeste materiële fout. De foutieve aannahme in het attest inzake de planologische bestemming kan volgens de verzoekende partijen immers niet anders dan een manifeste materiële fout uitmaken. De verwerende partij diende dan ook voorbij te gaan aan dit attest en de vergunning te weigeren op grond van de door haar vastgestelde onverenigbaarheid van de geplande woningbouw met de planologische bestemming. Ze kon niet enerzijds vaststellen dat het attest een materiële vergissing bevat, en anderzijds oordelen dat ze gebonden is aan de inhoud ervan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat ze terecht het gezag van het stedenbouwkundig attest van 15 juli 2016 erkend en gevolgd heeft, zoals in de weerlegging van het eerste middel uiteengezet. Ze is dan ook terecht en in navolging van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot het besluit gekomen dat de aanvraag kan worden vergund op grond van het attest van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden dat de verzoekende partijen uitgaan van het foutieve uitgangspunt dat het bouwlot in parkgebied ligt, terwijl uit hun weerlegging van het eerste middel is gebleken dat dit in woongebied ligt.

Bovendien menen ze dat de verzoekende partijen geen belang bij het middel hebben gezien ze zich uitdrukkelijk akkoord hebben verklaard met de bebouwing naast hun eigendom. Ze kunnen hier nu niet meer op terugkomen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen, onder verwijzing naar hun uiteenzetting inzake hun belang bij het eerste middel, dat ze destijds uitgingen van foutieve informatie over wat ze stedenbouwkundig mogelijk achtten. Dit doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat de vergunningverlenende overheid een concrete vergunningsaanvraag nog steeds degelijk dient de onderzoeken en dat ze van hun kant hun mening kunnen herzien. Daarnaast kan onmogelijk betwist worden dat ze een voordeel kunnen halen uit de eventuele gegrondheid van het middel.

Ten gronde verwijzen ze, in antwoord op de argumenten van de tussenkomende partijen naar hun uiteenzetting van het eerste middel. Waar de verwerende partij stelt dat ze terecht het gezag van het stedenbouwkundig attest zou erkend en gevolgd hebben, stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk erkend heeft dat het betrokken attest foutieve informatie bevatte. Tot slot laat de verwerende partij ook na te antwoorden op hun argument dat er tijdens het openbaar onderzoek werd gewezen op dit nieuw element en dat het attest in toepassing van artikel 5.3.1, §2, 2° VCRO dan ook diende te worden tegengesproken.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in dit middel in essentie dat het stedenbouwkundig attest van 15 juli 2016 op grond waarvan de vergunning werd verleend, foutief stelt dat de aanvraag gelegen is in woongebied in plaats van parkgebied, zodat het attest aangetast is door een manifest materiële fout, wat in het kader van het openbaar onderzoek werd aangevoerd. De verwerende partij kon dan ook niet voortgaan op het stedenbouwkundige attest zonder de planologische overeenstemming te onderzoeken.

2.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij dit middel omdat deze zich akkoord zou verklaard hebben met de bebouwing naast hun eigendom.

Deze exceptie moet worden afgewezen.

Anders dan de tussenkommende partijen het zien, heeft de enkele omstandigheid dat de verzoekende partijen ten tijde van de stedenbouwkundige aanvraag voor hun woning op het naastliggende perceel te kennen hebben gegeven dat het perceel van voorliggende aanvraag volgens hen bebouwd kon worden, niet voor gevolg dat ze het vereiste belang zouden missen om in het licht van de concrete elementen van het dossier een schending van artikel 5.3.1, §2 VCRO en een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in te roepen.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient immers afzonderlijk en in haar geheel op haar eigen verdiensten beoordeeld te worden zowel naar de planologische overeenstemming als naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Aan deze verplichting wordt geen afbreuk gedaan door de enkele omstandigheid dat de verzoekende partijen destijds meenden dat het perceel van de aanvraag bebouwd kan worden.

Bovendien blijkt dat de tussenkommende partijen menen dat de aanvraag op grond van het stedenbouwkundig attest afgeleverd in 15 juli 2016, gelegen is in woongebied en dat in de bestreden beslissing op dit stedenbouwkundig attest gesteund wordt om de vergunning te verlenen, zodat de verzoekende partijen wel degelijk belang hebben om deze onwettigheid aan te vechten, waarvan ze, zoals blijkt uit de uiteenzetting van hun belang, voorhouden nadeel te ondervinden.

3.

In de bestreden beslissing steunt het oordeel dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming op het positief stedenbouwkundig attest van 15 juli 2016.

3.1

Artikel 5.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundig attest op basis van een plan aangeeft of een project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.

Artikel 5.3.1, §2 VCRO bepaalt verder dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een vergunningsaanvraag niet gewijzigd of tegengesproken kunnen worden, voor zover:

“ ...

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

...”

De parlementaire voorbereiding licht deze bepaling toe als volgt (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 229*):

“ ...

647. Dit ontwerpartikel geeft het attest het karakter van een zgn. “gezaghebbend advies”. Dat betekent dat klaar en duidelijk wordt aangegeven dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag effectief niet meer kunnen worden gewijzigd of tegengesproken, tenzij er zich intussentijd substantiële feitelijke of juridische wijzigingen hebben voorgedaan, uit de adviezen of het openbaar onderzoek zou blijken dat met bepaalde feiten of overwegingen ten onrechte geen rekening werd gehouden of het stedenbouwkundig attest is aangetast door manifeste of materiële fouten. Dat laatste betekent bvb. dat een stedenbouwkundig attest dat een perceel, gelegen in een zone waar niet gebouwd kan worden, ten onrechte situeert in een zone zonder bouwverbod, ertoe zou leiden dat bij de vergunningverlening geen rekening zou moeten worden gehouden met het bouwverbod. De “misleide” burger kan desgevallend wel bij de burgerlijke rechter een vordering instellen tot schadeloosstelling ingevolge de verkeerdelijk gewekte verwachtingen.

...”

De finaliteit van een stedenbouwkundig attest bestaat erin om, waar het de door artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO voorgeschreven toets betreft, de aanvrager een bepaalde mate van zekerheid te bieden over de slaagkansen van de aanvraag die hem voor ogen staat door, onder welbepaalde voorwaarden, de beoordelingsvrijheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan te beperken.

Zoals blijkt uit artikel 5.3.1, §2, 2° VCRO, evenals uit de parlementaire toelichting, wordt die zekerheid onder meer beperkt door het openbaar onderzoek dat over de latere vergunningsaanvraag gehouden wordt en door de verplicht in te winnen adviezen. Aan de afgifte van een stedenbouwkundig attest zelf gaat er geen openbaar onderzoek vooraf. Inspraak van belanghebbende derden in de besluitvorming over een aanvraag tot een stedenbouwkundig attest is onbestaande. Brengt het openbaar onderzoek over de vergunningsaanvraag evenwel feiten of overwegingen aan het licht die bij de besluitvorming over het stedenbouwkundig attest veronachtzaamd werden, dan is het de plicht van het vergunningverlenend bestuursorgaan om die feiten en overwegingen aan een beoordeling te onderwerpen.

Die zekerheid wordt op analoge wijze ook beperkt in het geval van manifeste materiële fouten in het stedenbouwkundig attest, waarop al dan niet in de administratieve beroepsprocedure wordt gewezen. Een stedenbouwkundig attest dat werd uitgereikt, ondanks het feit dat het aangevraagde niet bestaanbaar is met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, is aangetast door manifeste

materiële fouten. In dat geval dient de aanvraag geweigerd te worden in weerwil van het verleende stedenbouwkundig attest (GwH 27 januari 2011, nr. 8/2011, randnummer B.11.2.8).

3.2

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid worden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

Uit het voorliggend dossier blijkt dat er reeds tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend over de planologische verenigbaarheid en meer in het bijzonder over de ligging van het aanvraagperceel in parkgebied eerder dan in woongebied. In het administratief beroepsschrift van de verzoekende partijen komen dezelfde argumenten over de planologische niet-bestemmingsconformiteit aan bod. De verzoekende partijen hebben hierbij uitdrukkelijk gewezen op het foutief karakter van de gegevens van het stedenbouwkundig attest.

De verwerende partij zal dan ook, als vergunningverlenend bestuursorgaan, op een zorgvuldige en afdoende wijze moeten onderzoeken of de bevindingen van het stedenbouwkundige attest op dat punt behouden, dan wel moeten worden gewijzigd of tegengesproken. Uit de motivering van de beslissing moet blijken dat dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden, zodat de Raad het hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen en kan nagaan of de vergunningverlenende overheid terecht de bevindingen uit het stedenbouwkundig attest heeft gewijzigd of tegengesproken.

4.

4.1

In het positieve stedenbouwkundig attest wordt inzake het aanvraagperceel het volgende overwogen:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan LEUVEN (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gewestplan Leuven vastgesteld bij KB van 7/04/2016 is van toepassing op deze aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

*Het oprichten van een woning in half openverband binnen de grenzen van het woongebied is planologisch mogelijk.
...*

Hieruit blijkt dat in het attest louter, zonder verdere precisering, wordt geoordeeld dat het perceel van de aanvraag gelegen is in woongebied.

De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag van de tussenkomende partijen werd ingediend binnen de geldigheidstermijn van het stedenbouwkundig attest van 15 juli 2016.

4.2

Zoals reeds gesteld, werden naar aanleiding van het openbaar onderzoek onder meer door de verzoekende partijen, bezwaren ingediend stellende dat het perceel volgens het gewestplan gelegen is in parkgebied, en niet in woongebied zoals het stedenbouwkundig attest foutief vermeldt. In administratief beroep wordt deze grief herhaald.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de precieze bestemming van het aanvraagperceel overeenkomstig het toepasselijke gewestplan volgens het beroepschrift een discussiepunt betreft. De verwerende partij gaat hierna over tot een concreet onderzoek van de ligging van het aanvraagperceel en stelt vast dat de grens tussen het parkgebied en het woongebied op de perceelgrens van het aanvraagperceel en dat van het perceel van de verzoekende partijen ligt. Ze overweegt vervolgens:

*“...
Het linker buurperceel kan door de dikte van de scheidingslijn op het gewestplan deels gelegen zijn in woongebied, toch zal deze zone niet voldoende breed zijn om plaats te bieden aan een woning. Het gedeelte van het betreffende perceel dat in voorliggende aanvraag bebouwd wordt, is bijgevolg gelegen in parkgebied. Artikel 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het parkgebied.
...”*

Uit voorgaande overwegingen blijkt dat de verwerende partij de ligging van het aanvraagperceel aan een concrete beoordeling heeft onderworpen en hierbij vaststelt dat de aanvraag in parkgebied ligt en dus strijdt met de planologische bestemmingsvoorschriften. Evenwel vervolgt ze haar motivering als volgt:

*“...
c) Echter werd op 15 juli 2016 een stedenbouwkundig attest afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat het gedeelte van het betreffende perceel dat gebruikt wordt voor de woning gelegen is in woongebied. Artikel 5.3,1 stelt met betrekking tot dit stedenbouwkundig attest: 'De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van*

gronden niet worden gewijzigd of tegengesproken'. Er zijn immers sinds de aflevering van het attest geen substantiële wijzigen van het terrein of de stedenbouwkundige voorschriften. Het openbare onderzoek bracht geen nieuwe feiten of overwegingen aan het licht en er werden geen manifeste materiële fouten opgemerkt. Dit betekent dat wanneer de aanvraag voldoet aan dit stedenbouwkundige attest en zij wordt aangevraagd binnen twee jaar na aflevering van het attest, zij beoordeeld moet worden met als bestemming van het betreffende gedeelte van het perceel gelegen in woongebied. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

...

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij enerzijds vaststelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het parkgebied waarin het gelegen is, anderzijds verwijst naar het afgeleverde stedenbouwkundig attest dat stelt dat de aanvraag gelegen is in woongebied en welke niet geldig wordt tegengesproken, noch naar aanleiding van het openbaar onderzoek bij huidige aanvraag, noch door een manifest materiële fout, zodat de aanvraag op grond van dit attest beschouwd moet worden als gelegen in woongebied.

5.

5.1

Met deze motivering gaat de verwerende partij echter volledig voorbij aan de finaliteit van artikel 5.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder de plicht voor het vergunningverlenend bestuursorgaan om bij haar concrete onderzoek van de aanvraag rekening te houden met eventuele manifeste of materiële fouten die aan het licht zijn gekomen naar aanleiding van bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Waar de verwerende partij in haar eigen concreet onderzoek zelf vaststelt dat het aanvraagperceel in parkgebied ligt, volgt of dient noodzakelijkerwijze de conclusie te volgen dat het stedenbouwkundig attest op dit punt een manifeste materiële fout bevat.

De Raad merkt bovendien ten overvloede op dat op grond van het uittreksel van het originele gewestplan Leuven (als bijlage gevoegd in het administratief dossier), duidelijk vastgesteld kan worden dat het perceel van de aanvraag als niet geheel dan wel voor een aanzienlijk deel ervan, wel degelijk in parkgebied ligt. Minstens kan niet ernstig ontkend worden dat de geplande woning voor een deel in parkgebied zou komen te liggen.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij ten onrechte de bevindingen van het stedenbouwkundig attest laat primeren. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest, dat louter steunt op de aanname van de ligging van het aanvraagperceel in woongebied, zonder enige precisering of documentering door verwijzing naar kaartmateriaal, wordt tegengesproken door het eigen concreet onderzoek van de verwerende partij dat een manifeste materiële fout inzake de ligging van het bouwperceel aan het licht bracht en dit op grond van bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

De overweging in de bestreden beslissing dat “het openbaar onderzoek [bracht] geen nieuwe feiten of overwegingen aan het licht en er werden geen manifeste materiële fouten opgemerkt” is dan ook een niet-deugdelijke overweging die de motivering gebrekkig maakt en tot vernietiging van de bestreden leidt. De gebrekkige motivering volgt uit de onzorgvuldige beoordeling. Het zorgvuldigheidsbeginsel is immers een onderdeel van de materiële motiveringsplicht. De verkeerde beoordeling van de planologische verenigbaarheid van het aanvraagperceel in het stedenbouwkundig attest kan niet anders dan als een manifest materiële fout beschouwd worden, in het voorliggend dossier gestaafd door het eigen concreet onderzoek van de verwerende partij. De bestreden beslissing bevat geen enkele overweging waarom de eigen bevindingen van de

verwerende partij, na onderzoek van de ingediende bezwaren en toegevoegde bewijsstukken over een materiële fout inzake de planologische verenigbaarheid, niet primeren op de loutere aanname van het stedenbouwkundig attest.

5.2

Ook in hun verweer bieden de verwerende partij en de tussenkomende partijen geen verantwoording voor de aanname uit het stedenbouwkundig attest dat de aanvraag in woongebied ligt.

In haar antwoordnota beperkt de verwerende partij zich tot een louter theoretische uiteenzetting over de rechtskracht van het stedenbouwkundig attest, waarna ze stelt dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat er sprake is van omstandigheden op grond waarvan het attest kan worden tegengesproken en zonder meer stelt dat ze zich dient te houden aan wat in het attest werd bepaald en terecht op grond hiervan de vergunning kon verlenen. Gelet op voorgaande vaststellingen kan deze argumentatie evenwel niet ernstig volgehouden worden.

Het bijkomende verweer dat ze in navolging van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot haar beslissing is gekomen, is niet dienstig, aangezien de verwerende partij ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep de aanvraag in volledigheid onderzoekt. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering verrat in de beslissing van het college. Daarnaast moet vastgesteld worden dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overneemt, en dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen hun oordeel over de planologische verenigbaarheid zonder meer steunen op het argument dat de aanvraag voldoet aan het voorhanden zijnde stedenbouwkundig attest.

In hun schriftelijke uiteenzetting voeren de tussenkomende partijen nog aan dat het middel steunt op het verkeerde uitgangspunt dat de aanvraag in parkgebied gelegen is en verwijzen hiertoe naar hun repliek van het eerste middel. In zoverre ze hierbij steunen op de inlichtingen die ze van de gewestelijke omgevingsambtenaar hebben verkregen, moet vastgesteld worden dat op grond van deze inlichtingen geenszins vaststaat dat het perceel in woongebied gelegen is. Hierin wordt louter vastgesteld dat op het perceel dat ten zuiden in het verlengde ligt van het perceel van de aanvraag de woningen 141-147 Leuvensebaan zijn vergund, dat tussen het perceel van de aanvraag en dit perceel parallel met de Leuvensebaan een grenslijn ligt die wordt doorgetrokken en dat vastgesteld wordt dat het perceel van de aanvraag hierdoor een breedte heeft van 10 meter en dus geschikt is voor open bebouwing. Tevens wordt gesteld dat de beslissing voor de oprichting van een halfopen bebouwing op het aanvraagperceel genomen is in functie van de bebouwbaarheid van dit perceel. Er wordt evenwel opgemerkt dat de kaarten die beschikbaar zijn via GIS geen wettelijk waarde hebben en dat het enige goedgekeurde gewestplan bij de centrale diensten te Brussel ligt. Tot slot wordt ook gesteld dat artikel 4.4.3 VCRO niet kan gebruikt worden om een woning op het perceel op te richten, en dat er voor parkgebieden geen uitzondering geldt. Het dossier waarnaar in deze inlichtingen nog wordt verwezen blijkt na nazicht door de tussenkomende partijen een stedenbouwkundig attest van 7 juni 1994 te zijn, verleend voor de bebouwing op de percelen te Leuvensebaan 141-147. De tussenkomende partijen leiden hieruit af dat ook het aanvraagperceel in woongebied ligt, te meer daar de grens van het gewestplan naast het perceel met woningen 141-147 ligt en verder loodrecht naar boven loopt richting Langeveld, en hierbij een aanzienlijk deel van het aanvraagperceel in het woongebied insluit. Deze stelling berust evenwel louter op de aanname dat de grens van het gewestplan rechts van het perceel met woningen 141-147 gelegen is, wat, mede gelet op het gewestplan, geenszins aannemelijk wordt gemaakt noch kan worden

afgeleid uit het feit dat dit perceel bebouwd is of dat het aanvraagperceel door de gemeente bebouwbaar wordt geacht in navolging van de bebouwing te Leuvensebaan 141-147.

Louter ten overvloede wordt opgemerkt dat deze argumentatie niet terug te vinden is in de bestreden beslissing, en dat bij de beoordeling van de motiveringsplicht enkel kan rekening gehouden worden met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

5.3

Aangezien het stedenbouwkundig attest ten onrechte de, minstens gedeeltelijke, ligging van het aanvraagperceel in parkgebied miskent terwijl dit naar aanleiding van het openbaar onderzoek alsook tijdens de administratieve beroepsprocedure werd opgeworpen, schendt de verwerende partij artikel 5.3.1, §2 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel door zonder meer te oordelen dat het attest niet rechtsgeldig is tegengesproken door middel van tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren of door middel van de aantasting met een manifest materiële fout.

Het middel is gegrond.

B. Overig middel

Het eerste middel wordt verder niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen in hun inleidend verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot te kosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro.

De verwerende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Aangezien de verzoekende partijen in het gelijk worden gesteld, wordt de verwerende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. De gevorderde rechtsplegingsvergoeding kan aan de verzoekende partijen worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Frans VAN GOIDSENHOVEN en mevrouw Marleen VANHOVE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woning op het perceel gelegen te 3220 Holsbeek, Langeveld 96, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 126f.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 oktober 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS