

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0093 van 28 januari 2014
in de zaak 1213/0223/A/2/0204

In zake: 1. de heer **Jan VAN BALLAER**
2. mevrouw **Anne-Marie VANDENBEMPT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ruben BOETS
kantoor houdende te 3001 Heverlee, Van Arenbergplein 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Aurélie VAN MEENSEL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 december 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 19 juni 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning geweigerd voor het afsplitsen van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 102 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 113n.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ruben BOETS die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 13 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het afsplitsen van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing met als hoofdbestemming eengezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 februari 2012 tot en met 30 maart 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 5 maart 2012 een gunstig advies uit.

Riobra brengt op 6 maart 2012 een gunstig advies uit.

Infrax brengt op 6 maart 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee weigert op 19 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het perceel maakt deel uit van een gebied gelegen tussen de Waversebaan en de J; Vandezandestraat, wat een nog te ontwikkelen binnengebied is volledig gelegen in de woonzone.

In het gemeentelijk structuurplan werd dit binnengebied aangeduid als een niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebied.

Doordat het perceel uitmaakt van een binnengebied, dient bekeken te worden hoe deze aanvraag de mogelijke ontwikkeling van het gebied beïnvloedt.

Behalve de vooropgestelde opdeling bevindt zich in het binnengebied momenteel maar 1 woning in tweede bouwwoorde. Het gehele binnengebied kan dus nog ontwikkeld worden.

Door het afsplitsten van een deel van de achtertuin wordt zo een extra perceel gecreëerd

voor de nieuw te bouwen woning. Het bouwvlak wordt voorzien op 8,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 10,00 meter van de voorste en achterste perceelsgrens.

De opsplitsing van het perceel op de voorgestelde manier creëert een te hoge belasting van het perceel zelf en de aanpalende percelen en start een invulling van het binnengebied in tweede bouworde wat de optimale benutting van het binnengebied tegengaat.

Bovendien wordt voor het bouwen in tweede bouworde echter steeds de regel toegepast dat het bouwvlak op minstens 10,00 meter van alle perceelsgrenzen dient verwijderd te zijn. Doordat er afgeweken wordt van deze regel, is de belasting op het afgesplitste lot te zwaar, alsook deze op de aanpalende percelen. Voornamelijk het perceel gelegen te Waversebaan 96 waarvan de achtertuin aansluit op de rechter perceelsgrens van het nieuwe lot, zal hieronder lijden.

Tevens wordt voor het bouwen in tweede bouworde geen complementaire bedrijvigheid toegestaan.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

b) Het achterste deel van het perceel is gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied, volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (ROG + NOG + MOG + correctie digitaal hoogtemodel). Gezien de ligging in deze zone kan gesteld worden dat het innemen van ruimte ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats een schadelijk effect kan hebben voor het plaatselijke watersysteem, en bovendien ook de veiligheid van de constructie niet gewaarborgd kan worden. In dergelijke omstandigheden wordt voor gebieden waarin het bouwen planologisch niet is uitgesloten (zoals in het woongebied in kwestie), gestreefd naar een zo compact mogelijk wijze van bouwen met een zo laag mogelijke terreinbezetting, waarin de constructie beschermd wordt voor overstromingen en geen ingrepen aan het natuurlijk terrein toegelaten worden.

De voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het perceel is voldoende diep, maar te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel

gerealiseerd wordt. De zijdelingse bouwvrije stroken van de bestaande kavel en de nieuw gevormde kavel voldoen niet aan de technische normen die gelden voor kavels voor open bebouwing en achterliggende kavels. De toegangstrook is 4.00m breed, maar herleidt de bouwvrije strook ten westen van de bestaande woning op één punt tot een breedte van 2.34. Een smallere dan 3.00m bouwvrije strook kan hier wel enigszins gerelativeerd worden, daar de toegangstrook de openheid tussen de woningen niet in het gedrang brengt en de te geringe bouwvrije breedte beperkt blijft tot één punt op het perceel. Er zijn echter geen argumenten die smallere bouwvrije stroken, dan de gebruikelijke 10m die gelden voor achterliggende percelen, kunnen verantwoorden.

Omdat in principe woningen in tweede orde enerzijds worden omgeven door tuinen, waardoor er door deze ordening een grotere belasting ontstaat op de private zones van de omliggende percelen, en anderzijds hun gerichtheid niet beperkt wordt door één tuinzone en een bouwlijn t.o.v. een straat, worden dergelijke woningen volgens de normaal gehanteerde stedenbouwkundige vormen opgericht op minstens 10.00m van de perceelsgrenzen en omvatten ze slechts één bouwlaag.

Het voorliggende ontwerp voorziet de oprichting van een woning met 1 bouwlaag en een zadeldak, met een minimale bouwvrije afstand aan de voor- en achterzijde van 10.00m, maar met minimale zijdelingse bouwvrije stroken van slechts 8.00m. Het perceel kent geen voor de hand liggende oriëntatie naar de voor- en achterzijde en kan een tuinzone hebben aan alle zijden van de woning. Een eventuele gerichtheid in westelijke richting, zou een belasting kunnen betekenen op aanpalende kavels van het nog te ontwikkelen binnengebied.

d) Het achterste deel van het perceel maakt deel uit van het nog niet ontwikkelde binnengebied tussen de Waversebaan, de J. Vandezandestraat, de Fonteinstraat en de Dorpstraat. De aansnijding van een binnengebied kan maar overwogen worden wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is. Een fragmentaire ontwikkeling zou immers de toekomstmogelijkheden van het nog niet aangesneden gebied kunnen hypothekeren.

Het binnengebied in kwestie is moeilijk te ontwikkelen, omwille van de bestaande natuurlijke waarden, de overstromingsgevoeligheid, de reliëfverschillen en de versnipperde eigendomsstructuur. Dit wordt erkend in de overwegingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Anderzijds is het binnengebied planologisch onmiddellijk en zonder voorwaarden aan te snijden en is het ruimtelijk ook te verantwoorden om op deze plek, midden in de dorpskern van Oud-Heverlee, aan kernversterking te doen. Ondanks de remmende ontwikkelingsfactoren, mag een volledige ontwikkeling van het binnengebied niet worden uitgesloten. Omwille van de gunstige ligging wordt het binnengebied in het structuurplan aanzien als een zoekzone voor de bouw van een zorgcampus voor de huisvesting van bejaarden en senioren.

De tuin van het perceel vormt de uithoek van het binnengebied, maar kan met een bouwzone op relatief korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens, wel degelijk invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden op het aangrenzende terrein.

De enige woning in tweede bouworde die aan de J. Vandezandestraat in het binnengebied staat, vormt geen precedent bij de beoordeling van voorliggende aanvraag. Het betreft immers een oude woning die tegen alle ruimtelijke normen in, op een klein perceel staat, onmiddellijk achter de woningen in eerste orde.

e) In bijkomende orde wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van een achterliggende kavel niet mag vergeleken worden met de bouwwijze op het rechter aanpalende perceel. Het aanpalende perceel kent een volledig verschillende perceelsvorm, is gelegen in eerste bouwzone langs de Waversebaan en maakt deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De uitbreiding van de elektrozaak gebeurde binnen de grenzen van de volgens de verkaveling vastgelegde bouwzone. Vermoedelijk werd deze bouwzone destijds op vrij korte afstand van de achterste perceelsgrens toegestaan (6.00m) omwille van de beperkte diepte van het perceel. Toch was het perceel, gezien haar ruime breedte, wel voldoende groot voor de oprichting van een vrijstaande woning.

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

- het perceel is te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel gerealiseerd wordt. De zijdelingse bouwvrije stroken van de bestaande kavel en de nieuw gevormde kavel voldoen niet aan de technische normen die gelden voor kavels voor open bebouwing en achterliggende kavels;*
 - het perceel maakt deel uit van het nog niet ontwikkeld binnengebied. De aansnijding van een binnengebied kan maar overwogen worden wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige gebied gekend is.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 23 oktober 2012.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 3 december 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende is.

Ten eerste stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij nog steeds niet meedeelt op welke rechtsgrond of wettelijke basis men zich baseert om te stellen dat de zijdelingse afstand tussen de afgebakende bouwzone op de nieuwe kavel en de perceelsgrenzen onvoldoende is.

De verzoekende partijen menen dat algemeen aanvaard wordt dat de zijdelingse vrije zone 8m bedraagt en de verwerende partij niet motiveert waarom de zijdelingse zone 10m moet bedragen. De verzoekende partijen verwijzen ter illustratie naar de 8m zijdelingse vrije zone in de algemene bouwverordening Leuven. Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat een smallere zijdelingse vrije strook mogelijk is omdat er een hoogteverschil van ongeveer 3 meter is, overbrugd met een begroeid talud, waardoor er geen rechtstreeks zicht is op de rechter aanpalende percelen. De woning en electrozaak op het rechts aanpalend perceel werden volgens de verzoekende partijen uitgebreid tot op 6m van de achterste perceelsgrens.

Ten tweede stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom het voorstel van de verzoekende partijen ingaat tegen een optimale benutting van het binnengebied. De verzoekende partijen stellen dat hun perceel het laatste perceel langs de oostzijde is, waardoor de impact op de ontwikkeling van het binnengebied zeer beperkt is. Bovendien vinden de verzoekende partijen het zeer onwaarschijnlijk dat het binnengebied volledig tot op de rand van het perceel van de verzoekende partijen zal ontwikkeld worden, gelet op het niveauverschil, de overstromingsgevoeligheid, de bestaande natuurlijke waarden en de versnipperde eigendomsstructuur.

De verzoekende partijen menen dat de ontsluiting van het binnengebied op geen enkele wijze wordt gehypothekeerd omdat de ontsluiting langs de Jozef Vandezandestraat dient te gebeuren.

Ten derde stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen rekening houdt met andere precedents in de onmiddellijke omgeving. Er is een woning in tweede bouworde in de Jozef Vandezandestraat en nog een aantal in de Fonteinstraat, Waversebaan, Winkelweg, enz. De verwerende partij heeft op de argumentatie van de verzoekende partijen in de nota en de door hen neergelegde stukken hieromtrent niet geantwoord.

Ten vierde stellen de verzoekende partijen dat ten onrechte wordt verwezen naar het ruimtelijk structuurplan, omdat dit geen beoordelingsgrond mag zijn voor vergunningsaanvragen. De mogelijkheid om een bepaalde politiek te betrekken bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag, moet onderworpen blijven aan de voorwaarden dat de politiek moet bekend worden gemaakt en er steeds een "in concreto-onderzoek" moet plaatsvinden, hetgeen volgens de verzoekende partijen niet gebeurd is.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat woningen in tweede orde in principe omgeven worden door tuinen en hun gerichtheid niet beperkt wordt tot één tuinzone en bouwlijn t.o.v. de straat en dat daarom dergelijke woningen volgens de normaal gehanteerde stedenbouwkundige normen worden opgericht op minstens 10,00m van de perceelsgrenzen.

Verder stelt de verwerende partij dat de Algemene Bouwverordening Leuven, waarnaar de verzoekende partij verwijst, 8,00m als minimale afstand beschouwt en niet van toepassing is in Oud-Heverlee. De verwerende partij stelt dat niet naar Leuven kan verwezen worden omdat dit een verstedelijkt gebied betreft, terwijl Oud-Heverlee een zuiver residentieel karakter heeft.

De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing en stelt dat een bijkomende hypotheek op het binnengebied moet vermeden worden omdat de ontwikkeling reeds zal bemoeilijkt worden door de reliëfverschillen en dergelijke. De talud op het perceel van de verzoekende partijen heeft geen invloed op de impact van de aanvraag op het nog te ontwikkelen binnengebied.

Verder stelt de verwerende partij dat de vergelijking niet mag gemaakt worden met het rechts aanpalende perceel omdat deze uitbreiding gebeurde binnen de grenzen van de volgens de verkaveling vastgelegde bouwzone.

Uit dit alles blijkt volgens de verwerende partij afdoende dat in alle redelijkheid werd geoordeeld dat de bouwvrije strook van 8,00m niet voldoende is.

De verwerende partij verwijst naar de overige motivering in de bestreden beslissing omtrent de optimale benutting van het binnengebied en stelt dat het betrokken perceel niet het laatste is.

De verwerende partij stelt voorts dat nergens in de bestreden beslissing wordt gezegd dat de aanvraag niet vergunbaar is omdat deze de ontsluiting van het binnengebied in het gedrang zou brengen. De verwerende partij vraagt dat het tweede middel op dit punt onontvankelijk wordt verklaard bij gebrek aan belang.

De verwerende partij betwist eveneens dat er geen rekening wordt gehouden met andere precedents in de onmiddellijke omgeving omdat, behalve een kleine insteek in de Dorpsstraat en één oudere woning in de J. Vandezandestraat, alle woningen van het betrokken bouwblok in de eerste bouwperiode liggen.

Tot slot stelt de verwerende partij dat het niet uitgesloten is dat de verwerende partij een autonome motivering van haar beslissing uitwerkt die blijkt aan te sluiten bij hetgeen in een ruimtelijk structuurplan is voorzien.

3.

In haar wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat er voor het betrokken perceel niets bepaald is met betrekking tot de minimale zijdelingse afstand. Verwijzen naar de "gebruikelijke" 10m volstaat volgens de verzoekende partijen niet. De verzoekende partijen verwijzen naar de voorziene zijdelingse afstand van de onmiddellijk naastgelegen percelen waarbij de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens slechts 6m bedraagt.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij zich in haar antwoordnota volledig tegenspreekt met de bestreden beslissing, omdat in de beslissing zelf wordt gesteld dat de achterliggende tuin de rand vormt van een nog niet ontwikkeld binnengebied. De verzoekende partijen menen ook dat de ontsluiting langs de Jozef Vandezandestraat de enige mogelijkheid is uit verkeersveilige overwegingen. De verzoekende partijen menen verder dat de aanvraag een betere inplanting voorziet dan de reeds bestaande woningen in tweede bouwperiode. Ook stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich uitdrukkelijk baseert op het ruimtelijk structuurplan.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de aanvraag werd ingediend als een verkavelingsaanvraag met verzoek het *"afsplitsen van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing met als hoofdbestemming eengezinswoning"*.

Bij de aanvraag werden verkavelingsvoorschriften gevoegd waarvan de Raad vaststelt dat deze enkel betrekking hebben op het af te splitsen lot. Op het verkavelingsplan wordt ook enkel het af te splitsen bouwterrein aangeduid als lot terwijl het terrein waarvan wordt afgesplitst niet als lot wordt aangeduid en hierop ook geen verkavelingsvoorschriften van toepassing lijken.

2.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing twee weigeringsmotieven bevat die gemeenschappelijke raakpunten hebben en dus niet los van elkaar gezien kunnen worden.

Het eerste weigeringsmotief is dat het perceel voldoende diep is maar te smal voor de afsplitsing. Door een woning te voorzien in tweede bouworde ontstaat er een grotere belasting op de private zones van de omliggende percelen. De zijdelingse bouwvrije zone is te smal gelet op de technische normen die gelden voor open kavels en achterliggende kavels. De bestaande smallere dan 3m zijdelingse aan de toegangsweg gelegen bouwvrije strook kan wel enigszins gerelativeerd worden omdat de toegangsweg de openheid tussen de woningen niet in het gedrang brengt en de te geringe bouwvrije strook beperkt blijft tot één punt op het perceel. Er zijn echter geen argumenten die smallere bouwvrije stroken dan de gebruikelijke 10m die gelden naar de achterliggende percelen kunnen verantwoorden.

Met betrekking tot die laatste bepaling van 10m wordt verduidelijkt dat de tuinzone in de nieuwe kavel aan alle zijden van de nieuwe woning kan liggen, en een eventuele gerichtheid in westelijke richting een belasting zou kunnen betekenen voor de aanpalende kavels van het nog te ontwikkelen binnengebied. In bijkomende orde wordt nog een antwoord gegeven op een kritiek van de verzoekende partijen. De verwerende partij stelt hier bijkomend dat de ontwikkeling van een achterliggende kavel niet mag vergeleken worden met de bouwwijze op het rechter aanpalend perceel, omdat dit een verschillende perceelsvorm kent, de uitbreiding plaatsvond binnen de bouwzone voorzien in de verkaveling en het perceel voldoende breed is.

Het tweede weigeringsmotief stelt dat de aansnijding van het binnengebied slechts mogelijk is wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is. De verwerende partij stelt dat het binnengebied in het gemeentelijk structuurplan aanzien wordt als een zoekzone voor de bouw van een zorgcampus. Omdat de bouwzone op relatief korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst, kan dit invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden op het aangrenzend terrein.

3.

Hoewel er twee onderscheiden weigeringsmotieven in de bestreden beslissing vermeld staan, hebben deze twee weigeringsmotieven toch telkens betrekking op de ontwikkeling van het binnengebied.

De verwerende partij stelt dat het perceel te smal is voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, doch de verwerende partij maakt hier ook hier de link met het nog te ontwikkelen binnengebied, naast een argument inzake goede ruimtelijke ordening ten overstaan van de aanpalende percelen in de verkaveling aan de Waversebaan.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet 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 verwerende partij beperkt zich tot het stellen dat de bouwvrije zijstroken van 8,00m te smal zijn. Als redenen worden opgegeven dat 10m voor achterliggende percelen “gebruikelijk” is omdat in principe woningen in tweede orde omgeven worden door tuinen, waardoor een grotere belasting bestaat op de private zones van de omliggende woningen en hun gerichtheid niet beperkt wordt door één tuinzone en bouwlijn t.o.v. een straat. De verwerende partij stelt dat het perceel een tuinzone kan hebben aan alle zijden van de woning en een eventuele gerichtheid in westelijke richting een belasting kan betekenen op het nog te ontwikkelen binnengebied.

De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat niet wordt verduidelijkt waarom net 8,00m zijdelingse bouwvrije stroken onvoldoende is voor deze specifieke woning in tweede bouworde. De verwerende partij verduidelijkt niet waarom enkel 10,00m aanvaardbaar wordt geacht en niet 8,00m. Het volstaat niet om te verwijzen naar de “gebruikelijke” 10,00m voor achterliggende percelen. Het enkele feit dat het perceel omgeven wordt door tuinen en niet beperkt is tot één tuinzone en bouwlijn t.o.v. de straat, kan niet leiden tot de vaststelling dat 10,00m bouwvrije strook nodig is.

Bovendien blijkt uit het vervolg van de motivering dat enkel rekening gehouden met de toekomstige kavels van het nog te ontwikkelen binnengebied. Nergens wordt de ‘in de omgeving bestaande toestand’ bij de beoordeling betrokken: er wordt niet verduidelijkt waarom de 8,00m zijdelingse bouwvrije stroken te smal zijn ten opzichte van de bestaande woningen te Waversebaan nr. 102, 98 en 96 (die blijkbaar slechts onderworpen zijn aan een verkavelingsvoorschrift van een bouwvrije strook van 6m ten aanzien van de perceelsgrenzen).

Door enkel rekening te houden met nog niet ontwikkelde kavels van een binnengebied, waarvan de verwerende partij verderop stelt dat het binnengebied “moeilijk te ontwikkelen” is, maakt de verwerende partij een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag.

Er wordt wel “in bijkomende orde” verwezen naar de electrozaak op nr. 98 maar enkel om aan te tonen dat het perceel op nr. 98 wel voldoende groot is volgens de verwerende partij voor een uitbreiding en dat beide situaties niet kunnen vergeleken worden omdat de uitbreiding van nr. 98 gelegen is binnen de bebouwbare zone van de verkaveling waarin dit perceel gelegen is. De bestreden beslissing bevat echter geen motivering omtrent de bouwvrije afstand van de aanvraag met het perceel op nr. 98. Meer zelfs, in de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk gesteld dat de aanvraag niet kan vergeleken worden met het rechter aanpalend perceel.

4.

De verwerende partij stelt verder dat de vergunning geweigerd wordt omdat het binnengebied maar kan ontwikkeld worden als er een globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich op dit vlak tegenspreekt omdat zij verderop vaststelt dat “het binnengebied moeilijk te ontwikkelen (is) omwille van de bestaande natuurlijke waarden, de overstromingsgevoeligheid, de reliëfverschillen en de versnipperde eigendomsstructuur”. De verwerende partij stelt dat een vergunning moet geweigerd worden omdat een globale visie nodig is voor het binnengebied, en tegelijkertijd wordt gesteld dat het binnengebied moeilijk te ontwikkelen is, hetgeen een tegenstrijdigheid inhoudt.

Nergens blijkt echter dat de aansnijding van het binnengebied niet louter hypothetisch is. Er wordt enkel verwezen naar het feit dat het binnengebied als zoekzone voor de bouw van een zorgcampus in het gemeentelijk structuurplan wordt aangemerkt. Voor het overige blijkt geen duidelijk beeld van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit binnengebied. Dit is echter slechts een louter hypothetische veronderstelling omdat nergens enige aanzet tot de ontwikkeling

van een dergelijke zorgcampus wordt vooropgezet. Verder wordt ook niet verduidelijkt hoe de bouw van een zorgcampus de volledige oppervlakte van het binnengebied zal hypothekeren, meer bepaald aangezien de verzoekende partijen terecht opmerken dat het perceel in kwestie aan de uithoek van binnengebied is gelegen. Hoewel de verwerende partij zich niet uitdrukkelijk baseert op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om de vergunning te weigeren, hetgeen in strijd zou zijn met artikel 2.1.2, §7 VCRO, maakt de verwerende partij onvoldoende duidelijk dat de aansnijding van het binnengebied niet louter hypothetisch is en of het wel volledig zal ontwikkeld worden zodat de aanvraag van de verzoekende partijen niet mogelijk zou zijn.

Ook het feit dat het binnengebied, omdat het gelegen is in woongebied volgens het gewestplan, op planologisch vlak in principe kan worden aangesneden, is niet voldoende om te stellen dat het gebied volledig 'zal worden ontwikkeld' zodat de verzoekende partijen hun woning in tweede bouworde niet mogen realiseren om deze ontwikkeling niet te storen. Louter stellen dat een volledige ontwikkeling van het binnengebied niet mag worden "uitgesloten" is onvoldoende om hierop de vergunning te weigeren, waardoor de verwerende partij een kennelijk onredelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt.

Bovendien bevinden zich in het binnengebied reeds twee woningen in tweede bouworde, met name op perceel 123 N aan de J. Vandezandestraat en op perceel 126 E aan de Fonteinstraat en vormt de Pleinstraat een insteek waar zich nog drie woningen bevinden in het binnengebied. De verwerende partij stelt enkel over de woning op perceel 123 N dat deze woning "tegen alle ruimtelijke normen in" werd ingepland op een klein perceel. Opnieuw wordt niet verduidelijkt waarom een inplanting van een woning in tweede bouworde voor de verwerende partij op deze percelen niet mogelijk is.

De verwerende partij kan weliswaar in het kader van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid beslissen dat het enkele bestaan van een woning in tweede bouworde geen reden is om een nieuwe vergunning in tweede bouworde toe te staan. Echter blijkt uit het overzichtsplan van de verzoekende partijen dat het binnengebied toch door reeds twee woningen is aangesneden, voor een klein deel wordt ingesneden door de Pleinstraat en geeft de verwerende partij geen enkele uitleg over de argumentatie in het beroepsschrift van de verzoekende partijen (met name de argumentatie van de landmeter) dat hun aanvraag, zich in de uithoek van het binnengebied bevindt, in tegenstelling tot de twee bestaande woningen in tweede bouworde.

5.

De verzoekende partijen stellen dat de ontsluiting van het binnengebied op geen enkele wijze gehypothekeerd wordt vermits de ontsluiting van het binnengebied langs de Jozef Vandezandestraat dient te gebeuren. De Raad stelt vast dat over de ontsluiting van het binnengebied geen enkele motivatie gegeven wordt in de bestreden beslissing. De ontsluiting vormt geen weigeringsgrond van de aanvraagde vergunning. De verwerende partij vraagt om dit middelonderdeel onontvankelijk te verklaren, doch dit argument van de verzoekende partijen is onlosmakelijk verbonden met haar argumentatie over de ontwikkeling van het binnengebied, hetgeen een weigeringsgrond van de bestreden beslissing vormt. Dit middelonderdeel is onontvankelijk doch ongegrond.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Het eerste middel, met betrekking tot de schending van de hoorplicht, ingeroepen omdat niet blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de door de technische raadsman van de verzoekende partijen neergelegde stukken op de hoorzitting, wordt niet verder onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

Standpunten van de partijen

De verwerende partij verzoekt de Raad om de kosten in het geval van vernietiging ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen. Bovendien wijst de verwerende partij er op dat conform artikel 4.8.18 VCRO (huidig artikel 56 Procedurebesluit) het rolrecht wordt gestort op de rekening van het grondfonds, een gewestdienst met afzonderlijk beheer.

Beoordeling door de Raad

Zoals blijkt uit de beoordeling van het tweede middel verklaart de Raad het beroep tot nietigverklaring gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een 'decretale opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

Dat decretaal voorzien is dat het rolrecht gestort wordt op de rekening van het grondfonds, doet geen afbreuk aan de toepassingsvoorwaarden van 4.8.28, §2, eerste lid VCRO.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012, waarbij aan de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het afsplitsen van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing op een perceel gelegen te 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 102 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 113n.
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 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS