

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1116
in de zaak met rolnummer 1314/0686/A/2/0654

Verzoekende partijen	1. de heer Jan VAN BALLAER 2. mevrouw Anne-Marie VANDENBEMPT vertegenwoordigd door advocaat Ruben BOETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3001 Heverlee, Van Arenbergplein 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2014.

De verwerende partij 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 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning geweigerd voor het afsplitsen van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing van een perceel gelegen te 3054 Oud-Heverlee, Waversebaan 102, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 113n.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juli 2016 en neemt de zaak in beraad. Met een tussenarrest van 25 april 2017 (nummer RvVb/A/1617/0788) beveelt de Raad de heropening van de debatten om de partijen de gelegenheid te geven een standpunt in te nemen over een aantal ambtshalve gestelde vragen.

Zowel de verwerende partij als de verzoekende partijen dienen tijdig een aanvullende nota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging opnieuw op de openbare zitting van 25 juli 2017.

De verzoekende partijen en de verwerende partij verschijnen schriftelijk.

3.

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

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het tussenarrest van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0788.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

1.

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”*. Er is eveneens in een toegangsweg voorzien.

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

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee weigert op 19 juni 2012 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen. In graad van administratief beroep beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

2.

Met een aangetekende brief van 3 december 2012 stellen de verzoekende partijen bij de Raad een vordering in tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012.

De Raad heeft met het arrest van 28 januari 2014 met nummer A/2014/0093 het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard en de beslissing van 18 oktober 2012 vernietigd.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 10 april 2014 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na een nieuwe hoorzitting op 29 april 2014 beslist de verwerende partij op 29 april 2014 opnieuw om het administratief beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 april 2014 met kenmerk RMT-RO-BB-2012-0392-PSA-02-verslag.

(...)

c) 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. 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 bijgevolg 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 categorisering van het binnengebied als een zoekzone voor specifieke ontwikkeling is nog niet concreet. Of en wanneer de aansnijding gebeurt ligt bijgevolg nog niet vast. Dit wil echter niet zeggen dat de al beperkte ontwikkelingskansen van het binnengebied mogen teniet gedaan worden door willekeurige en fragmentaire aansnijdingen. De VCRO legt op dat de beoordeling van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moet gebaseerd zijn op bestaande ordening, maar evenzeer stelt de VCRO in artikel 1.1.4 het volgende voorop:

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Het zou dan ook ruimtelijk onverantwoord zijn om bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag, de potenties van het gebied te negeren, los van het feit of deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen concreet zijn of niet. De nog ontwikkelbare ruimte, aaneengesloten en met een omvang die een ruimere omgeving mee kan bepalen, is zo schaars geworden, dat het van cruciaal belang is om er omzichtig mee om te springen.

Bij de invulling van het binnengebied zal altijd rekening moeten gehouden worden met een substantieel aandeel onbebouwbare grond, zeker gezien de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, de natuurlijke waarden van het gebied en het hoogteverschil van circa 12m tussen de Waversebaan en de Fonteinstraat. Het is daarom belangrijk om niet ad hoc te knabbelen aan de randen, zeker niet wanneer zoals in voorliggende aanvraag de ordening langs de randen invloed heeft op de aanpalende percelen.

De tuin van het perceel in kwestie 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. Daarom

is het maar verantwoord dat de aansnijding van het volledige binnengebied pas overwogen wordt wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is. Een fragmentarische ontwikkeling kan een duurzaam verantwoorde ordening in de weg staan.

d) Naast de gevolgen voor het westelijk aanpalende perceel, is de voorliggende aansnijding van het binnengebied ruimtelijk niet verantwoord omwille van haar precedentswaarde. De voorziene ordening met achterliggende percelen kan een aanzet zijn om voor andere percelen van het bouwblok met een vergelijkbare omvang op een gelijkaardige wijze op te splitsen. Een willekeurige invulling van achterliggende kavels met toegangen in de bestaande zijdelingse bouwvrije stroken en op relatief smalle kavels, kan het binnengebied versnipperen en leidt tot een te lage dichtheid voor een vol rood woongebied dat deel uitmaakt van een woonkern. Indien de voorliggende aanvraag navolging krijgt, worden de ontwikkelingskansen van het binnengebied gehypothekeerd.

Vandaag is het binnengebied nagenoeg vrij van bebouwing. 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) Bouwtechnisch is het perceel voldoende diep, maar te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel gerealiseerd wordt. De toegangsstrook is 4.00m breed, maar herleidt de bouwvrije strook ten westen van de bestaande woning op één punt tot een breedte van 2.34m. 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. Anderzijds zou het toestaan van een smallere bouwvrije strook bij open bebouwing een bijkomend precedent voor de ordening van het bouwblok kunnen betekenen.

De bouwvrije stroken tussen de afgebakende bouwzone en de perceelsgrenzen wijken af van de gangbare normen die gelden voor achterliggende kavels. 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 normen opgericht op minstens 10.00m van de perceelsgrenzen en omvatten ze slechts één bouwlaag. Deze normen hebben geen wettelijke basis, maar zijn door de jaren gegroeid vanuit een streven naar ruimtelijke kwaliteit op basis van een principieel gelijkvormige benadering van wat als een kwalitatieve kavel kan beschouwd worden. Zo heeft een woning op een achterliggend perceel aan de 4 zijden een tuinzone, met een mogelijke inrichting van een terras, grasperk, bijgebouw, beplantingstrook, hoogstammige bomen, enz. Naast de minimale afstand die nodig is voor een evenwichtige inrichting van de tuinstrook, heeft ook de mogelijke inkijk in aanpalende tuinen en naburige woningen, als gevolg van de vrijheid van de gerichtheid van de woning, ertoe geleid dat gestreefd moeten worden naar een bouwvrije zone van minimaal 10m rond een achterliggende woning. Uiteraard kunnen specifieke kenmerken van de plaatselijke ordening afwijkingen op deze normen verantwoorden.

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. De afstand tot de oostelijke perceelsgrens zou eventueel nog als een afwijking kunnen geëvalueerd worden. Tussen het te vormen achterliggende perceel en het oostelijk aanpalende, bevindt zich immers een talud, waardoor men vanuit de nog op te richten woning geen inkijk kan hebben op de oostelijk aanpalende tuin, die enkele meters hoger ligt. Een gerichtheid in westelijke richting, zou echter een belasting kunnen betekenen op aanpalende kavels van het nog te ontwikkelen binnengebied. Gezien de ordening aan westelijke zijde van de bouwzone nog niet gekend is, is een kleinere tuinstrook dan 10m hier niet verantwoord

f) 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 bouworde langs de Waversebaan en maakt deel uit van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De uitbreiding van de electrozaak 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, aanvankelijk wel voldoende groot voor de oprichting van een vrijstaande woning.

De uitbreiding van de electrozaak heeft er ondertussen wel voor gezorgd dat het woongedeelte op zeer korte afstand van de perceelsgrens staat en eigenlijk het achterliggende perceel in kwestie, dat bovendien lager ligt dan het perceel aan de Waversebaan, extra heeft belast. Immers, met een inplanting van de nieuwe woning op slechts 8.00m van de gemeenschappelijke perceelsgrens, zou de afstand tussen de bouwzone en de bestaande woning slechts 14.00m bedragen. Gezien het aanwezige hoogteverschil en de tussenliggende tuinzone, is dit onvoldoende.

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

- het perceel maakt deel uit van het nog niet ontwikkeld binnengebied. De al beperkte ontwikkelingskansen van het binnengebied mogen niet gehypothekeerd worden door willekeurige en fragmentarische aansnijdingen;*
- de aanvraag heeft een ongunstige precedentswaarde. Een willekeurige invulling van achterliggende kavels met toegangen in de bestaande zijdelingse bouwvrije stroken en op relatief smalle kavels, kan het binnengebied versnipperen en leidt tot een te lage dichtheid voor een vol rood woongebied dat deel uitmaakt van een woonkern;*
- het perceel is te smal voor de afsplitsing van een achterliggende kavel, die volledig binnen de grenzen van het bestaande perceel gerealiseerd wordt. Gezien de ordening aan westelijke zijde van de bouwzone nog niet gekend is, is een kleinere tuinstrook dan 10m hier niet verantwoord.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De Raad heeft met zijn tussenarrest van 25 april 2017 (nummer RvVb/A/1617/0788) geoordeeld dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

De exceptie van de verwerende partij met betrekking tot de ontvankelijkheid naar de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad toe, is met dat tussenarrest verworpen.

Er worden door de partijen geen redenen vooropgesteld om anders te moeten oordelen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De standpunten van de partijen werden integraal uiteengezet in het tussenarrest van 25 april 2017.

Om meerdere redenen menen de verzoekende partijen dat er sprake is van een niet afdoende motivering. Volgens hen is de bestreden beslissing manifest niet gedragen door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn, onder meer omdat het aangevraagde – gelet op de plaatselijke toestand en gelet op de inbreiding van woningen volgens het structuurplan Vlaanderen – de (hypothetische) ontwikkeling van het binnengebied in geen geval belemmert. Er kan volgens hen geen sprake zijn van fragmentering van het binnengebied door het aangevraagde.

Minstens zou uit de bestreden herstelbeslissing niet blijken dat de aansnijding van het binnengebied niet hypothetisch is, zoals ook de Raad reeds opmerkte in zijn vernietigingsarrest van 28 januari 2014 met nummer A/2014/0093.

2.

De verwerende partij meent, met verwijzing naar de weigeringsmotieven van de bestreden beslissing, dat zij de potenties van het binnengebied niet kan negeren, los van het feit of de toekomstige ontwikkelingen concreet zijn of niet. Het is voor haar dan ook belangrijk dat niet ‘*ad hoc*’ aan de randen van het binnengebied “*wordt geknabbeld*”, zeker nu dat invloed kan hebben op de aanpalende percelen.

3.

Met hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat die uitleg van de verwerende partij niet volstaat. Het is volgens hen ook onwaarschijnlijk dat het binnengebied tot op de rand van hun perceel zal ontwikkeld worden. Zij herhalen dat de bestreden beslissing geen zelfstandig weigeringsmotief inzake goede ruimtelijke ordening bevat en dat het enige motief dat wordt uitgewerkt (aanvraag hypothekeert de ontwikkeling van het binnengebied) hypothetisch is en dus niet afdoende gemotiveerd en kennelijk onredelijk.

Tussenarrest

1.

Met zijn vernietigingsarrest van 28 januari 2014 (nummer A/2014/0093) stelde de Raad vast dat de eerste beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012 onderscheiden weigeringsmotieven bevatte die telkens betrekking hadden op de ontwikkeling van het binnengebied J Vandezandestraat/Dorpsstraat.

Ook de weigeringsmotieven van de thans bestreden herstelbeslissing van 29 april 2014 steunen op de vrijwaring van de ontwikkelingskansen van dat binnengebied, zoals de Raad reeds vaststelde met zijn tussenarrest van 25 april 2017 (nummer RvVb/A/1617/0788). In hetzelfde tussenarrest stelde de Raad ook vast dat geen van de partijen stukken bijbrengt omtrent de afbakening van dit binnengebied.

2.

De Raad heeft met voormeld tussenarrest de heropening van de debatten bevolen. De partijen kregen de mogelijkheid om een standpunt in te nemen over de ambtshalve gestelde vraag of het aanvraagperceel al dan niet gelegen is in het binnengebied J Vandezandestraat/Dorpsstraat. Tevens is hen naar de beleidsdoelstellingen voor dit binnengebied volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gevraagd.

De Raad stelde immers vast dat de verwerende partij er (net zoals het schepencollege) van uit gaat dat het perceel van de aanvraag in het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat ligt, waarvan de ontwikkeling (volgens hen) zou gehypothekeerd worden, terwijl de verzoekende partijen minstens lijken te stellen dat het perceel aan de oostelijke rand van het binnengebied gelegen is. Volgens de Raad bestond er dan ook twijfel over de juistheid van de feitelijke gegevens waarop de bestreden beslissing steunt.

Waar de verwerende partij ook verwees naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) om aan te duiden dat het binnengebied moeilijk te ontwikkelen is, is de Raad dit GRS gaan onderzoeken.

Uit figuur 11 (Luchtfoto zoekzone 2 op p. 137, waarop de afbakeningsgrenzen van het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat - als zoekzone voor een woon- en zorgcampus - aangeduid zijn), zou volgens de Raad kunnen afgeleid worden dat het perceel van de verzoekende partijen, met op de grens met het rechts aanpalende perceel een duidelijk waarneembare groenzone, niet binnen, maar naast de afbakening van het binnengebied ligt, samen met het links aanpalend perceel.

In verband met het mogelijks hypothekeren van de ontwikkeling van het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat stelde de Raad ook vast dat:

- 1) uit het richtinggevend gedeelte van het GRS (p. 138 e.v.), blijkt dat de gemeente Oud-Heverlee ervoor opteert om de inplanting van een woon- en zorgcampus 'De Kouter' te ontwikkelen in het woonuitbreidingsgebied in Blanden, Kouterstraat/Kartuizerstraat, waarvan het westelijke en zuidelijke deel al ingevuld zijn door verkavelingen van Interleuven. Die locatie, opgenomen in de woonprogrammatie van het GRS, geniet trouwens ook een principieel akkoord van de verwerende partij (p. 140) en is opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS;
- 2) de woonprogrammatie stelt dat het gebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat een *"niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebied"* is (p. 141) omdat het sterk geaccidenteerd is, zeer grote hoogteverschillen kent en biologisch waardevol is (p. 133).
- 3) bij de bespreking van de binnengebieden in Oud-Heverlee, het GRS het volgende stelt (p. 161): *de ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deekern Oud-Heverlee wordt in het*

kader van de woonprogrammatie al of niet wenselijk geacht. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied. Voorkomende stedenbouwkundige aanvragen van het gebied of van delen ervan moeten evenwel omzichtig worden beoordeeld zodat de mogelijke toekomstige ontwikkeling ervan niet wordt gehypothekeerd. Het binnengebied tussen de J.Vandezandestraat en Dorpsstraat betreft een sterk geaccidenteerd terrein met enorme niveauverschillen. Het is een landschappelijk waardevol gebied en er loopt een beek door. De gemeente acht een verdichting hier dan ook niet wenselijk...”

3.

De verwerende partij tracht met haar aanvullende nota, aan de hand van een vergelijking van de structuurschets (figuur 19) op p. 160 van het GRS met een luchtfoto uit ‘Google maps’, en twee kleine vijvers als referentiepunt, aan te tonen dat het perceel van de aanvraag ontegensprekelijk in het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat ligt.

Voor wat betreft de beleidsdoelstellingen voor dit binnengebied verwijst zij naar de gehanteerde principes voor de verdere ontwikkeling van de woonkern Oud-Heverlee (p. 130), de specifieke bepaling in verband met de binnengebieden binnen de deeltkern Oud-Heverlee (p. 160-161) en de potentiële zoekzone in het binnengebied voor bejaarden- en seniorenhuisvesting (p. 135 en 137). Zij meent dat uit figuur 11 (Luchtfoto zoekzone 2 op p. 137) zou kunnen besloten worden dat het perceel van de aanvraag daar niet in ligt, wat (volgens haar) niet wegneemt dat het om een ‘potentiële zoekzone’ gaat, om een afbakening die niet bindend is.

Op basis van onderstaande specifieke bepaling in verband met de ontwikkeling van binnengebieden (p. 160: lees 161-162) meent de verwerende partij te kunnen besluiten dat zij een correcte afweging en interpretatie van het GRS heeft gemaakt en derhalve de vergunning diende te weigeren:

“Binnengebieden

De ontwikkeling van de binnengebieden binnen de deeltkern Oud-Heverlee wordt in het kader van de woonprogrammatie al of niet wenselijk geacht. De speling van de markt zal het al dan niet ontwikkelen van de gebieden bepalen. Bij een eventuele verdichting vanuit de private sector wordt een dichtheid vooropgesteld die past binnen de ruimtelijke context van het gebied.

Voorkomende stedenbouwkundige aanvragen van het gebied of van delen ervan moeten evenwel omzichtig beoordeeld worden zodat de mogelijke toekomstige ontwikkeling ervan niet wordt gehypothekeerd.

Het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en Dorpsstraat betreft een sterk geaccidenteerd terrein met enorme niveauverschillen. Het is een landschappelijk waardevol gebied en er loopt een beek door. De gemeente acht een verdichting hier dan ook niet wenselijk.”

4.

De verzoekende partijen stellen in hun aanvullende nota dat het aanvraagperceel (en het linker aanpalend perceel) niet in het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat ligt(t)gen. Zij verwijzen daarvoor naar figuur 11 van het GRS, zoals ook de Raad doet in het tussenarrest van 25 april 2017.

De vage, schematische schets van figuur 19 waarop de verwerende partij steunt, bevat volgens de verzoekende partijen geen duidelijke afbakening en geeft dus ook niet aan dat het perceel van de aanvraag in het binnengebied ligt. Bovendien is die figuur niet bindend en in strijd met figuur 11 die het binnengebied wél afbakent.

Ook voor wat betreft de beleidsdoelstellingen voor dit binnengebied volgens het GRS onderschrijven de verzoekende partijen de bevindingen van het tussenarrest van 25 april 2017. Zij wijzen er met hun aanvullende nota verder op dat de verwerende partij in haar aanvullende nota, p. 8, beklemtoont dat het binnengebied een 'potentiële zoekzone' is voor de ontwikkeling van een bejaarden- en seniorenhuisvesting waarna, op p. 9, dan plots wordt gezegd dat het perceel grond van de verzoekende partijen niet in deze zoekzone ligt én dat bedoelde zoekzone niet bindend is.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen als aanvragers zowel met het aanvraagformulier als met hun administratief beroep van 18 juli 2012 stellen dat *"het perceel het laatste perceel is langs de oostzijde (van het binnengebied)"* zodat het aangevraagde de verdere uitbouw van het binnengebied niet beïnvloedt, terwijl op de inventaris, bij stuk 5, letterlijk staat vermeld: *"Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oud-Heverlee, Richtinggevend gedeelte, pag. 136: luchtfoto m.b.t. het binnengebied J. Vandezandestraat-Dorpsstraat (het perceel van verzoekers ligt buiten het binnengebied)"*. Op die luchtfoto duiden zij ook met de hand hun perceel aan, buiten het binnengebied.

Op de hoorzitting naar aanleiding van het administratief beroep bij de verwerende partij, leggen de verzoekende partijen een niet ondertekend document (zonder logo) 'argumentatie van de landmeter' neer waarin staat dat *"voorliggende verkaveling het laatst kadastraal perceel betreft van dit binnengebied"*.

Er is dus sprake van door de verzoekende partijen als aanvragers aangereikte min of meer tegenstrijdige informatie, op het moment dat de verwerende partij een beslissing heeft moeten nemen.

Ook nu, met voorliggende vernietigingsprocedure, reiken de verzoekende partijen tegenstrijdige informatie aan.

Met het verzoekschrift en de wederantwoordnota geven zij in verband met de hypothetische aansnijding van het binnengebied aan dat *"de aangevraagde verkaveling het laatste kadastraal perceel van dit binnengebied betreft langs de oostzijde (zie stuk 3c). De achterliggende tuin is de rand en de uithoek van een nog niet ontwikkeld binnengebied. De invloed van de door verzoekers voorgestelde verkaveling op de ontwikkeling van het binnengebied is dan ook zeer beperkt. Daarenboven is het weinig waarschijnlijk dat het binnengebied volledig, tot op de rand van het perceel van verzoekers ontwikkeld zal worden (...)"*. Zij stellen zelfs dat *"er sprake is van bebouwing in tweede bouworde in de Fonteinstraat (...). Het perceel aan de Fonteinstraat maakt daarenboven deel uit van hetzelfde binnengebied"*.

Met hun aanvullende nota stellen zij dat het perceel van de aanvraag (en het linker aanpalend perceel) niet in het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat ligt(t)gen.

2.

De verwerende partij (en het schepencollege) gaat(n) zonder verdere details of motivering uit van de ligging van het perceel van de aanvraag in het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat, waarvan de ontwikkeling (volgens hen) zou gehypothekeerd worden.

De verwerende partij betreft met de bestreden herstelbeslissing ook duidelijk opnieuw het GRS, hoewel (ingevolge artikel 2.1.2, §7 VCRO) niet als weigeringsmotief, bij de beoordeling om de plaatsgesteldheid aan te geven die maakt dat een substantieel deel van het binnengebied onbebouwd zal moeten blijven omwille van de bestaande natuurlijke waarden, de overstromingsgevoeligheid en de reliëfwijzigingen (1) en om, desondanks, toch ook aan te geven dat een eventuele aansnijding van het binnengebied niet louter hypothetisch is vermits het voor een specifieke ontwikkeling als zoekzone aangeduid is geweest (2).

3.

Waar het in de eerste plaats de aanvrager is die de bouwwerken 'kwalificeert' waarvoor vergunning wordt gevraagd is het nadien aan het vergunningverlenend bestuursorgaan om uit te maken wat het voorwerp is van de aanvraag, en dus ook de juiste ligging van het aanvraagperceel te bepalen, zeker wanneer er door de aanvrager daaromtrent geen eenduidige informatie wordt verstrekt.

De Raad dient te onderzoeken of de verwerende partij een afdoend en zorgvuldig onderzoek naar de feitelijke gegevens van de aanvraag heeft gedaan, en dit in het bijzonder met betrekking tot de correcte ligging van het aanvraagperceel en de impact ervan op het binnengebied. Dergelijk onderzoek is noodzakelijk aangezien de verwerende partij van oordeel is dat het aanvraagperceel a) in het binnengebied gelegen is en b) de verkaveling ervan een hypotheek zou vormen voor de toekomstige ontwikkeling van dit binnengebied (dat volgens haar voorbestemd is ontwikkeld te worden als zone voor een woon- en zorgcentrum). De verzoekende partij daarentegen geeft over de ligging van haar perceel tegenstrijdige informatie, maar betwist ten stelligste dat de gevraagde verkaveling de toekomstige ontwikkeling van het binnengebied in het gedrang zou brengen.

4.

Een 'binnengebied' wordt doorgaans omschreven als een gebied dat omgeven is door bebouwing. In voorliggend geval is dat de bebouwing langsheen de J Vandezandestraat, de Dorpsstraat, de Waversebaan en de Fonteinstraat. Gelet op de door de verzoekende partijen bijgebrachte kadastrale plannen (stukken 3c en d) en deze die deel uitmaken van het administratief dossier, zou dit kunnen betekenen dat het achterste deel van het aanvraagperceel in het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en Dorpsstraat, bestaande uit tuinen, bos en vijvers, ligt.

Daar tegenover staat echter het GRS (richtinggevend gedeelte) dat naar afbakening van het binnengebied in kwestie vooral figuur 13 op p. 143, figuur 19 op p. 160 en figuur 11 (Luchtfoto) op p. 137 bevat die informatie kunnen verschaffen over de afbakeningsgrenzen van het betreffende binnengebied.

Ook de verwerende partij verwijst naar figuur 19 om, mede door de ligging van twee vijvers, vast te stellen dat het schematisch aangeduid binnengebied, het aanvraagperceel omvat.

De Raad stelt niet alleen vast dat figuur 19 slechts een schematische aanduiding van het binnengebied bevat en de vormelijke 'ruit' aanduiding qua begrenzing in het geheel niet overeenkomt met de andere figuren 11 en 13.

De verwerende partij kan bovendien niet gevolgd worden om de juiste ligging van het aanvraagperceel aan te duiden aan de hand van de referentiepunten van twee vijvers. Niet alleen staan op deze algemene structuurschets geen kadastrale grenzen aangeduid, noch aanwezige bebouwing, maar moet bovendien worden vastgesteld dat de twee vijvers waarnaar de verwerende partij refereert, gelegen zijn langsheen de Fonteinstraat en dus aan een totaal andere kant.

Ook de door de verwerende partij zelf aangebrachte rechthoekige omlijning op een luchtfoto Google maps, wat dan een weerspiegeling zou moeten zijn van de structuurschets, kan niet aangenomen worden aangezien de rechthoekige begrenzing tot over de Waversebaan gaat.

Op basis van deze figuur 19 alleen is het dan ook onmogelijk uit te maken of de verwerende partij terecht kon beslissen of het aanvraagperceel al dan niet tot het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en Dorpsstraat behoort.

Op basis van de duidelijk waarneembare groenzone op de grens met het rechtsaanpalende perceel, zoals te zien op de luchtfoto van figuur 11, kan echter, met een grote mate van zekerheid gesteld worden dat het aangevraagde (samen met het links aanpalend perceel) niet binnen, maar naast de afbakening van het binnengebied ligt.

De omstandigheid dat die figuur ook zoekzone 2 voor de inplanting van een woon- en zorgcampus betreft, doet er niet toe: zij duidt de afbakeningsgrenzen van het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat (als zoekzone voor een woon- en zorgcampus) aan, een begrenzing die ook blijkt uit figuur 13 van het richtinggevend gedeelte van het GRS die specifiek de binnengebieden aanduidt.

Er is ook geen partij die concreet, aan de hand van een ander stuk, het tegendeel aantoon, wel integendeel: de verwerende partij geeft met haar aanvullende nota toe dat uit figuur 11 inderdaad zou kunnen besloten worden dat het perceel van de aanvraag niet in het binnengebied (als 'potentiële zoekzone') ligt, dit in tegenstelling tot wat zij in de bestreden beslissing aanneemt.

Dat het binnengebied een niet bindende, indicatieve zoekzone is, zodat de vergunningverlenende overheid bij een concrete aanvraag nog steeds de afweging moet maken of het voorgestelde wel verenigbaar is met de omgeving, doet er niet toe: het gaat erom dat figuur 11 en figuur 13 de enige concrete elementen zijn die een duidelijke afbakening van het binnengebied toelaten en waarover de verwerende partij kon beschikken.

Daarenboven blijkt de verwerende partij zich in haar herstelbeslissing ook gesteund te hebben op het argument dat het verkavelen van het achterste deel van het perceel van de verzoekende partijen een hypotheek zou leggen op de ontwikkelingskansen van het binnengebied.

Uit het GRS blijkt (p.140) dat de verwerende partij reeds haar principieel akkoord heeft gegeven om de inplanting van een woon – en zorgcampus te voorzien in het woonuitbreidingsgebied in Blanden, Kouterstraat/Kartuizerstraat (zie ook richtinggevend gedeelte van het GRS, p. 138 e.v.), zoals opgenomen in de woonprogrammatie en in de bindende bepalingen van het GRS. Waar het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat aanvankelijk één van de mogelijke zoekzones was (zie figuur 11) moet vastgesteld worden dat in de woonprogrammatie, zoals ook bevestigd in de bindende bepalingen van het GRS, dit binnengebied een *“niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebied”* is (p. 141) omdat het sterk geaccidenteerd is, zeer grote hoogteverschillen kent en biologisch waardevol is (p. 133). Het betreffende binnengebied werd dan ook niet geselecteerd als zone voor een woon- en zorginrichting.

De verwerende partij kon in haar herstelbeslissing dan ook niet zomaar voorhouden dat het binnengebied “een te ontwikkelen woongebied” is in functie van een geselecteerde potentiële zoekzone voor de bouw van een zorgcampus voor de huisvesting van bejaarden en senioren. De bindende bepalingen van het GRS leiden immers tot een ander besluit.

5.

In het licht van de bepalingen van het GRS, is de bestreden beslissing, die gebaseerd moet zijn op de juiste feitelijke gegevens, dan ook niet afdoende gemotiveerd waar zij ervan uitgaat dat het aanvraagperceel in het binnengebied tussen de J. Vandezandestraat en de Dorpsstraat ligt, minstens wordt het tegendeel niet concreet aangetoond.

De motivering aangaande het hypothekeren van de al beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en het niet hypothekeren van een zoekzone voor een woon- en zorginrichting van het binnengebied door willekeurige en fragmentaire aansnijdingen is ook niet correct, wat blijkt uit de beleidsdoelstellingen zoals verwoord in de bindende bepalingen van het GRS.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2014, waarbij aan de verzoekende partijen de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het afsplitsen van een achterliggend bouwlot voor open bebouwing van een perceel gelegen te 3054 Oud-Heverlee, Waversebaan 102, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 113n.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS