

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0250 van 21 mei 2013
in de zaak 2010/0450/A/2/0407

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VERSTRAETEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen :*

1. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de stad **LEUVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 1 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 27 november 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 68 kavels voor woningen met aanleg van nieuwe wegenis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

1.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 februari 2011.

De partijen verzoeken om een uitstel van de behandeling van de zaak, gelet op de hangende procedure bij de Raad van State inzake het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "GGR-H1 Parkveld".

In afwachting van de uitspraak door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, over de vordering tot nietigverklaring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de behandeling van de zaak uitgesteld naar de zitting van 7 juni 2011. Bijkomende verdagingen gebeuren om dezelfde reden naar de zittingen van 25 oktober 2011 en 13 december 2011.

2.

Op de zitting van 13 december 2011 heeft kamervoorzitter Hilde LIEVENS verslag uitgebracht.

De eerste tussenkomende partij is schriftelijk verschenen. Advocaat Stephanie VANTHIENEN die loco advocaat Johan VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Janina VANDEBROECK die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Olivier COOMAN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Gelet op het arrest van de Raad van State van 18 november 2011 enerzijds en gelet op een verzoek van de eerste tussenkomende partij anderzijds, geeft de voorzitter de verschillende partijen de mogelijkheid om een schriftelijk standpunt in te nemen met betrekking tot het arrest van de Raad van State en de gevolgen hiervan op de huidige procedure bij de Raad.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting gesteld naar de zitting van 24 april 2012, waar de zaak verder werd behandeld.

Advocaat Stephanie VANTHIENEN die loco advocaat Johan VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Ive VAN GIEL die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Johan VAN STIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 9 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 september 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan beschouwd worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN verzoekt met een aangetekende brief van 6 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan beschouwd worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 15 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een perceel grond in 68 kavels voor woningen met aanleg van nieuwe wegenis”*.

Een voorgaand dossier voor een verkavelingsaanvraag werd ingetrokken door de eerste tussenkomende partij, waarna planaanpassingen volgden.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’ deels gelegen in woongebied en hoofdzakelijk gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Parkveld’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2009. De gewestplanbestemming voor het woongebied zijn hierbij opgeheven. De verkaveling is gelegen in de zones voor sport en spel, openbare wegenis, open bebouwing, half-open bebouwing, gesloten bebouwing en bospark.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, brengt op 16 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Een tweede voorwaardelijk gunstig advies van 3 augustus 2009 sluit hierop aan.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 28 augustus 2009 een ongunstig advies uit omwille van het ontbreken van een ontbossingsplan en een compensatievoorstel. Tijdens de administratieve beroepsprocedure wordt een nieuw compensatievoorstel voorgelegd. Op 12 februari 2010 brengt het Agentschap Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale dienst Waterlopen brengt een gunstig advies uit.

De gemeenteraad van de stad Leuven keurt op 28 september 2009 het tracé van de nieuwe weg goed.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 26 november 2009 een gunstig advies mits het naleven van de opgelegde voorwaarden.

De tweede tussenkomende partij verleent op 27 november 2009 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:


“ ...

De voorwaarden opgenomen in bijlage Ia dienen strikt te worden nageleefd (voorschriften).

De voorwaarden opgenomen in bijlage IIa dienen strikt te worden nageleefd (waarborg).

Loten 3 en 20 dienen uit de vergunning te worden gesloten. *gezien zij niet voldoen aan de voorwaarden van de afstand tot achterste perceelsgrens. Enkel met een afwijkingsprocedure (die hier niet werd gevraagd) kunnen deze loten eventueel worden vergund.*

Lot 21 *zit op 6 meter van de achterste perceelsgrens, wat niet aanvaardbaar is, de bouwzone dient dan ook te worden ingekort tot 16.20 m aan de rechtse zijkant van de bouwzone, zodat de afstand van de achterste perceelsgrens opnieuw 8 meter wordt. Van **lot 1** dient de bouwstrook dusdanig te worden beperkt dat de afstand tot de achterste perceelsgrens 8 meter blijft.*

De strook achter de bouwzones langsheen de gerealiseerde verkaveling  (en eveneens links voor het lot 12) mag slechts in beperkte mate bijgewerkt worden (helling terrein maximum 3 cm / m vertrekkend vanaf de achterzijde en licht hellend richting bouwzone (nivelleren zonder markante grondophoging is eveneens toegestaan). De nodige maatregelen opdat geen bijkomende wateroverlast ontstaat dienen getroffen. De plannen dienen dit op omstandige wijze toe te lichten. Voor het lot 12 in het bijzonder dient op een architecturaal verantwoorde manier ingespeeld teneinde het markante reliëfverschil tussen de aan te leggen weg en het laagste terreinpeil op te vangen (de realisatie van een louter gelijkvloers gebouw met random een opgehoogd terrein is uitgesloten).

Meer concreet betekent dit minstens:

*Voor de **loten 6 t.e.m. 11** mag (gezien het bestaand grondpeil lager gelegen is dan de voorliggende weg) de zijdelingse bouwvrije strook tussen de rooilijn en het voorgevelvlak van de garage opgehoogd worden tot het straatniveau. De tuinzone, lager gelegen dan de voorliggende straat mag vanaf de rooilijn tot de achterste grens van de bouwzone*

opgehoogd worden tot op straatniveau, daarachter hellend richting achterste perceelsgrens - hetzij aangelegd in terrassen.

Binnen **lot 12** mag de zone vanaf de straat tot aan de voorgevellijn worden opgehoogd tot op straatniveau. De achtertuin en de westelijke zijtuin moeten aangelegd worden tenzij afhellend richting perceelsgrenzen, hetzij in terrassen.

Voor de **loten 6 t.e.m. 12** mogen in de gevelvlakken op de verdieping, dewelke gericht zijn naar de bestaande verkaveling [REDACTED] (voor **lot 12** eveneens richting [REDACTED]) geen zichten voorzien worden (wel lichten).

Het talud langsheen de holle weg in het verlengde van de [REDACTED], alsook een minimale strook van 2.00 m langsheen de top van het talud dient gevrijwaard. Desgevallend dienen in overleg met de technische dienst wegen concrete maatregelen getroffen opdat de bocht van de nieuwe weg langsheen dit fiets/voetpad voldoende stabiliteit geniet zonder enig nadelig gevolg voor het bestaande talud.

De toekenning van de officiële straatnaam en huisnummering zal na beëindiging van de daartoe vereiste procedure kenbaar gemaakt worden aan de verkavelaar.

De bouwvergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van rechten van derden. Er mogen geen nieuwe erfdienstbaarheden ten gunste van de aanvrager ontstaan naar aanleiding van deze vergunning en de eventuele bestaande erfdienstbaarheden ten laste van de aanvrager mogen niet vervallen of uitgebreid worden.

De kosten voor aanleg en/of uitbreiding van infrastructuur (nutsvoorzieningen) vallen volledig ten laste van de verkavelaar en worden opgenomen in de bijlage IIa. De kosten van huisaansluitingen maken geen deel uit van deze verkavelingsaanvraag en dienen door de bouwheer/eigenaar rechtstreeks afgehandeld met de betrokken nutsmaatschappijen.

Ter hoogte van het aangeduide lot 3 werden op de openbare wegenis paaltjes ingetekend. Het is de bedoeling dat hier verzinkbare paaltjes komen. Bedoeling hiervan is om te kunnen ingrijpen indien er veel sluijverkeer zou zijn door de bestaande wijk, via de [REDACTED]. Indien dit blijkt, zullen de paaltjes permanent op de openbare weg komen te staan.

Teneinde niet in moeilijkheden te komen met brandweer en hulpdiensten is er daarom een verbreding van de wegenis voorzien, aan de doorsteek voor zachte voetgangers, eveneens ter hoogte van lot 3.

De verkavelaar van de parkwijk (zone voor open, halfopen en gesloten bebouwing 1 en 2) dient te zorgen voor de inrichting van het bospark, samen met de ontwikkelaar van de zone voorparkappartementen. De delen van het bospark die op het moment van de verkavelingsaanvraag in eigendom zijn van de verkavelaar dienen door de verkavelaar te worden ingericht volgens een beheersplan. Het beheersplan dat werd toegevoegd bij de verkavelingsaanvraag is te beknopt. Aangezien het bospark op termijn aan de stad wordt overgedragen, dient een gedetailleerd inrichtings- en beheersplan onder andere aangevuld met een textueel gedeelte nog ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Het gedeelte van het bospark dat in eigendom is van de verkavelaar, moet aangelegd zijn op het moment dat de woonzones waar ze bijhoren in gebruik warden genomen. De verkavelaar kan geen loten verkopen voor de aanleg van zijn gedeelte van parkbos is gerealiseerd.

De aanleg houdt minstens in:

- De nodige aanplantingen voor bos-, kruid- en graszones volgens het nog goed te keuren gedetailleerd beheersplan;
- Het fiets- en onderhoudspad voor het volledige trace tussen de bestaande buurtweg en de ■■■■; (dit is meer dan aangeduid in het wegenisdossier);
- Een fiets- en voetgangerspad in een waterdoorlatende verharding die het fiets- en onderhoudspad aansluitend aan de zone voor sport en spel verbindt met de voetgangersdoorsteek tussen lot ■■■■ en lot ■■■■ (zoals aangeduid op het beknopt beheersplan);
- Een fiets- en voetgangers pad in een waterdoorlatende verharding die het fiets- en onderhoudspad aansluitend aan de zone voor sport en spel verbindt met de fietsdoorsteek naast lot ■■■■ (op het beknopt beheersplan wordt deze verbinding slechts gedeeltelijk op de grond van de ontwikkelaar voorzien; voor het goed functioneren van het bospark is het noodzakelijk de volledige verbinding reeds aan te leggen);
- De pool die volgens het beheersplan bospark voorzien is in deze zone;
- Het zorgvuldig behoud van de waardevolle bomen zoals aangeduid op het beknopt beheersplan.

Het beheer van het bospark blijft voor 2 jaar bij de ontwikkelaar en wordt nadien overgedragen aan de stad.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 1 april 2010 beslist de verwerende partij op 1 april 2010 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

De verkaveling is gelegen in de zones voor sport en spel, openbare wegenis, open bebouwing, half-open bebouwing, gesloten bebouwing en bospark. De loten 1, 3, 20 en 21 in de zone voor open bebouwing voldoen niet aan het voorschrift aangaande de afstand tot de achterste perceelsgrens. Daarnaast worden in afwijking op het RUP een aantal woningen binnen de zone voor open bebouwing gekoppeld en een aantal bouwzones groter voorzien. De aanvrager vraagt om deze reden een afwijking ten opzichte van de voorschriften van het RUP, volgens de afwijkingsmogelijkheden zoals die in het RUP zelf zijn opgenomen. Deze afwijkingen werden door de stad toegestaan voor de vergroting van de bouwzones en de koppeling van een aantal woningen. Voor de loten 3 en 20 stelt de aanvrager dat de voorgeschreven afstand tot de achterste perceelsgrens niet van toepassing is gezien het om driehoekige percelen gaat met enkel zijdelingse perceelsgrenzen. Niettemin oordeelde de stad dat er hier wel degelijk een afwijking wordt gevraagd, die niet kan worden toegestaan. Om die reden werden de loten 3 en 20 uit de verkaveling gesloten. De afwijkende kleinere afstand tot de achterste perceelsgrens werd voor de loten ■■■■ en ■■■■ ook niet aanvaard, waarbij er voorwaarden aan de bouwzone werden opgelegd voor deze loten. In de zone voor bospark zouden de voorschriften voor de beheersmaatregelen nog te beperkt uitgewerkt zijn. De gemeente

heeft daarom ook als voorwaarde aan de vergunning verbonden dat er hierover een aparte gemeenteraadsbeslissing zal volgen. Mits deze aanpassingen aan de vergunde plannen is het verkavelingsontwerp in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats. De argumentatie zoals deze door de stad werd ontwikkeld kan worden bijgetreden, met uitzondering van de opmerking aangaande het bospark. De stad erkent dat hierin een materiële vergissing werd begaan. De omstandige stukken aangaande het beheer van het bospark werden over het hoofd gezien.

...

De aanvraag werd vergund met een aantal voorwaarden die betrekking hebben op aanpassingen aan de voorschriften, de toegankelijkheid van de site, de inrichting van het park e.a. Gezien de aanvraag gelegen is binnen de omschrijving van een zorgvuldig geconcipteerd RUP met reeds sterk gedetailleerde voorschriften, kan gesteld worden dat de invulling volgens de voorschriften (na bijsturing in de vergunning) niet kan leiden tot een onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De invulling van dit RUP kadert volledig binnen de beleidsmatige doelstellingen voor de plaats. Deze invulling maakte binnen het planningsproces reeds veelvuldig het voorwerp uit van een ruimtelijke evaluatie. De voorwaarden zoals die door de stad werden vooropgesteld aangaande de uitsluiting van bepaalde loten, en aanpassingen aan andere loten werden correct doorgevoerd.

...

De verkavelingsvergunningaanvraag kan worden verleend volgens het door de stad Leuven aangepast plan gevoegd bij de vergunning, met de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden zoals die werden opgelegd door de stad, met uitzondering van de voorwaarde aangaande het inrichtings- en beheersplan voor het parkbos:

...

- de voorwaarden zoals die werden opgelegd door Natuur en Bos:

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. 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 19 april 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 20 mei 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen omdat zij niet toelichten in welke hoedanigheid zij de vordering instellen.

2.

De eerste tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen hinder of nadeel kunnen ondervinden en geen subjectief recht kunnen putten uit het gemeenteraadsbesluit van 11 maart 1996.

De tweede tussenkomende partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partijen. Zij stelt dat enkel de tweede verzoekende partij een belang heeft om deze procedure voor de Raad te voeren, aangezien zij woont in een gebied dat grenst aan het RUP en het gebied waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft.

De eerste verzoekende partij woont op minstens 250 meter van het meest nabije grenspunt van het plangebied en de verkavelingsaanvraag. De tweede tussenkomende partij meent dan ook dat zij geen belang kan hebben bij de procedure. Dit wordt tevens opgeworpen door de eerste tussenkomende partij.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat zij hun belang baseren op artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO. Zij stellen bovendien dat zij woonachtig zijn onmiddellijk grenzend aan de verkaveling en dat zij hinder zullen ondervinden van deze verkaveling. Zij verwijzen daarbij naar bijkomend verkeer en wateroverlast.

Beoordeling door de Raad

Het is duidelijk dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat een derde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden van de bestreden beslissing om een rechtsgeldig belang bij het instellen van een beroep tot vernietiging te laten gelden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als bewoners van de aangrenzende percelen zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing en dat dit in de bestreden beslissing ook niet wordt ontkend. De Raad aanvaardt de besproken mogelijke hinder door verkeersoverlast en door wateroverlast. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vernietiging GRUP 'GGR-H1 Parkveld' - eerste middel

In hun eerste middel hebben de verzoekende partijen aangevoerd dat de bestreden beslissing onregelmatig werd verleend omdat ze gebaseerd is op een onwettig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Parkveld. Zij stelden dat zij dit reeds in hun administratief beroepschrift hadden opgeworpen maar dat de verwerende partij het GRUP toch als rechtsgrond voor de bestreden beslissing heeft aanvaard, zodat de bestreden beslissing eveneens door een onwettigheid is aangetast.

Met een aangetekende brief van 6 december 2011 delen de verzoekende partijen mee dat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, bij arrest van 18 november 2011 met nummer 216.338 het besluit van 28 mei 2009 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "GGR-H1 Parkveld" te Leuven, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota en het besluit van 20 april 2009 van de gemeenteraad van Leuven houdende definitieve vaststelling van voornoemd gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan "GGR-H1 Parkveld" vernietigd heeft.

De Raad heeft de mogelijkheid aan de partijen gegeven om met een aanvullende nota hun standpunt met betrekking tot de invloed van dit vernietigingsarrest van de Raad van State op de hangende procedure uiteen te zetten.

De verzoekende partijen en de eerste tussenkomende partij hebben tijdig een aanvullende nota ingediend.

De Raad stelt vast dat de eerste tussenkomende partij in haar aanvullende nota nog dieper is ingegaan op de weerlegging van de initieel ingeroepen middelen van de verzoekende partij, terwijl de Raad de partijen de mogelijkheid had verleend om een aanvullende nota in te dienen met betrekking tot de gevolgen van het arrest van de Raad van State op onderhavige procedure. De Raad stelt vast dat elke argumentatie die verder strekt dan het door de Raad gevraagde uit de debatten moet worden geweerd.

Standpunt van de partijen

1.

Omdat de bestreden beslissing gesteund is op het GRUP "GGR-H1 Parkveld" en zich dus baseert op iets dat niet bestaat, is zij volgens de verzoekende partijen onwettig en dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.

2.

De eerste tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij een middel dat is gebaseerd op de vernietiging van het GRUP. Zij wijst erop dat de gewestplanbestemming voor de verkaveling woongebied is. Zij stelt dat het GRUP eveneens een woonbestemming bevat en enkel bijkomende voorschriften oplegt.

Verder stelt de eerste tussenkomende partij dat het voorlopige vaststellingsbesluit van het GRUP nog bestaat en dat dit kan gezien worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Beoordeling door de Raad

1.

Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond is een onwettigheid die de openbare orde aanbelangt, en door de Raad ambtshalve wordt gesanctioneerd.

Uit het dossier blijkt dat de bestreden beslissing zich uitsluitend baseert op de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Parkveld en deze ook toepast. Het GRUP vormt de rechtsgrond voor de bestreden verkavelingsvergunning.

Dit blijkt uit verschillende elementen. In de beschrijving van de aanvraag wordt vermeld dat “deze verkaveling zou uitvoering geven aan een gedeelte van het RUP Parkveld dat opgevat is als een woonontwikkelingsgebied met vernieuwende woningtypologieën”.

De Raad stelt tevens vast dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd omdat de aanvraag gelegen is binnen het GRUP.

Bij de beoordeling van de aanvraag stelt de verwerende partij duidelijk dat “voorlopig werd het RUP niet geschorst, zodat het plan nog uitvoerbaar is. De verkavelaar tekende een verklaring ten gunste van de Stad Leuven dat schade die zou kunnen geleden worden door de schorsing of vernietiging van het RUP niet op de Stad Leuven zal verhaald worden”.

Verder beoordeelt de verwerende partij de aanvraag uitsluitend aan de hand van de voorschriften van het RUP. Dit blijkt uit de volgende overwegingen:

“ ...

De verkaveling is gelegen in de zones voor sport en spel, openbare wegenis, open bebouwing, half-open bebouwing, gesloten bebouwing en bospark. De loten 1, 3, 20 en 21 in de zone voor open bebouwing voldoen niet aan het voorschrift aangaande de afstand tot de achterste perceelsgrens. Daarnaast worden in afwijking op het RUP een aantal woningen binnen de zone voor open bebouwing gekoppeld en een aantal bouwzones groter voorzien.

...

De aanvraag werd vergund met een aantal voorwaarden die betrekking hebben op aanpassingen aan de voorschriften, de toegankelijkheid van de site, de inrichting van het park e.a. Gezien de aanvraag gelegen is binnen de omschrijving van een zorgvuldig geconcipeerd RUP met reeds sterk gedetailleerde voorschriften, kan gesteld worden dat de invulling volgens de voorschriften (na bijsturing in de vergunning) niet kan leiden tot een onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

...

Het beroep is gestoeld op een aantal opgelijste onzorgvuldigheden en de schending van het gelijkheidsbeginsel. Er wordt gesteld dat het onzorgvuldig is om een verkavelingsvergunning af te leveren binnen een RUP waartegen een verzoek tot nietigverklaring is ingediend bij de Raad van State om reden van onwettigheden. Bij het verlenen van een vergunning dient echter altijd de planologische context op het moment van de beslissing worden in acht genomen. Er kan niet worden vooruitgelopen op een gewijzigde planningscontext bij een eventuele vernietiging van het RUP en dus de hername van de gewestplanbestemming als woongebied.

...

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning om volgende reden:

-de verkaveling geeft, met uitzondering van enkele ondergeschikte elementen, een uitvoering aan de ordening zoals die werd vervat binnen het RUP Parkveld, en past volledig binnen de ruimtelijke beleidsvisie voor die plaats.

-de voorwaarden zoals die door de stad aan de vergunning werden verbonden maken dat de ondergeschikte elementen die in strijd waren met het RUP werden uitgesloten en dat er nog bijkomende maatregelen werden genomen om het evenwicht met de percelen langs de aanpalende ■■■ maximaal te bewaren.

-de verdere invulling van het woongebied heeft uiteraard gevolgen voor de bewoners van de aanpalende straten, maar de draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

... ”

Uit deze overwegingen blijkt duidelijk dat de bestreden beslissing louter en alleen is gesteund op de voorschriften van het gemeentelijk RUP Parkveld.

2.

De argumentatie van de eerste tussenkomende partij, dat door de vernietiging van het RUP de oorspronkelijke gewestplanbestemming “woongebied” herleeft, doet niet ter zake. De gehele beoordeling van de aanvraag, met name het niet organiseren van een openbaar onderzoek en de toets met de goede ruimtelijke ordening tot de afwijkingen op het GRUP toe, is enkel gebaseerd op het GRUP Parkveld. De bestreden beslissing bevat geen toetsing aan de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming woongebied, noch bevat zij een toets aan de goede ruimtelijke ordening die abstractie maakt van de verenigbaarheid met de voorschriften van het GRUP en die als voldoende, op zichzelf staande beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals vervat in artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO kan doorgaan. Elke beoordeling (privacy, verkeershinder, verschillend karakter van de nieuwe verkaveling) is gekoppeld aan het GRUP. De Raad stelt vast dat de overwegingen van de bestreden beslissing specifiek gericht zijn op het RUP, waardoor er niet kan gesteld worden dat de bestreden beslissing ook kan aanzien worden als ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. De bestreden beslissing vermeldt deze ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ bovendien niet.

Het argument van de eerste tussenkomende partij, dat het RUP is vernietigd omdat voorafgaand aan de herbestemming van het bedrijventerrein een afbakening nodig is middels het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven, doet evenmin ter zake aangezien de Raad van State het gehele GRUP heeft vernietigd. Welke ook de reden vermocht te zijn om te vernietigen, vast staat dat het GRUP is vernietigd en deze vernietiging werkt met terugwerkende kracht.

3.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft in de loop van het geding bij de Raad bij arrest van 18 november 2011 met nr. 216.338 dit GRUP vernietigd. Daardoor is de rechtsgrond van de bestreden beslissing vervallen.

De bestreden beslissing wordt dan ook vernietigd.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, aangezien deze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.3, §1, TWEEDE LID, 3° VCRO

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Aangezien de rechtsgrond het GRUP ‘GGR-H1 Parkveld’ is vernietigd, kan de verwerende partij niet langer stellen dat er geen openbaar onderzoek vereist is omwille van de ligging van de aanvraag binnen een GRUP.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het komt de Raad dan ook passend voor dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de nodige schikkingen treft opdat over de aanvraag een openbaar

onderzoek wordt georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven.

Opdat vermeld openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid zou kunnen georganiseerd worden en de resultaten ervan evenzeer zorgvuldig zouden kunnen worden beoordeeld, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 april 2010, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 68 kavels voor woningen met aanleg van nieuwe wegenis op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
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 5 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de nodige schikkingen te treffen opdat over de aanvraag een openbaar onderzoek wordt georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS