

# **.RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

## **ARREST**

**nr. A/2014/0829 van 9 december 2014  
in de zaak 1213/0637/A/2/0623**

*In zake:* 1. de heer **Jean-Bernard Wauters**,  
2. mevrouw **Tatienne DE WALQUE**

beide wonende te 3078 Kortenbergh, Ziptstraat 3

*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*

*Tussenkomen-  
de partij:* de nv **DYNAMIC CONSTRUCT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc VAN BEVER  
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, P. Woutersstraat 32 bus 7  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### **I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 mei 2013 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 12 juni 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenbergh van 24 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning verleend voor het creëren van 2 bouwkavels voor eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3078 Kortenbergh, Ziptstraat 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 313d.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd in het samenhangende dossier met rolnummer 1213/0659/A/2/0617. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer Philippe PIERRE die met volmacht verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaten Marc VAN BEVER en Ingrid DURNEZ die verschijnen voor de tussenkomenende 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. TUSSENKOMST**

De nv DYNAMIC CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 12 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 17 september 2013 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 9 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenbergh een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het creëren van twee bouwkavels voor eengezinswoningen”*.

Kavel 1 heeft een oppervlakte van 3a55ca en voorziet in de oprichting van een halfopen bebouwing, kavel 2 heeft een oppervlakte van 2a25ca en voorziet in de oprichting van een gesloten bebouwing.

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 24 juli 2012 tot en met 23 augustus 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend, met name door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg verleent op 10 oktober 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

**Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

*De aanvraag is volgens het gewestplan LEUVEN (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt*

...

**Overeenstemming met dit plan**

*Het voorgelegde ontwerp stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. art 5 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

...

**Het openbaar onderzoek**

*Openbaar onderzoek*

*Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;*

*Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd en dat er een bezwaarschrift werden ontvangen.*

*Bezwaarschrift afkomstig van eigenaar Ziptstraat 3*

*De omvang en de impact van de 2 ééngezinswoningen is te groot omwille van de toegestane nok-hoogte en het te hoge maaiveld-peil.*

*Bespreking: Het bezwaar is ontvankelijk, omwille van de geringe oppervlakte is dit terrein feitelijk ondeelbaar voor 2 bouwkavels. Het terrein is 5a80ca groot, na verkaveling 3a55ca en 2a25ca. Overwegende dat op 20/04/2009 een positief stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing werd afgeleverd kan hier voor ons geen verkaveling. De talud in de voortuin is een karakterbepalend element van het straatbeeld. Dit specifiek reliëf vormt geen hinder voor het oprichten van een eengezinswoning en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het straatgezicht, integendeel het zorgt voor een continuïteit.*

*We beoordelen en vergelijken een eventuele latere bouwaanvraag met de bestaande situatie en met de gangbare norm in Kortenberg.*

...

**Historiek**

*Overwegende dat er op 15/07/2009 een positief stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning.*

Overwegende dat er meerdere weigeringen werden afgeleverd door het college en ook een door de bestendige deputatie d.d. 15/12/2012 ;

### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*Het perceel is gelegen langs de Ziptstraat (gemeenteweg) in de deelgemeente Everberg. De aanvraag betreft het creëren van twee bouwkavels voor eengezinswoningen. De woning op kavel 1 wordt een half open bebouwing en de, woning op kavel 2 wordt een gesloten bebouwing. De woningen worden ingeplant zoals voorgesteld.*

*De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m voor woningen met een hellend dak en 6m50 gemeten vanaf het maaiveld . De helling der daken wordt voorgesteld tussen 0° en 45°. Constructies in de tuin(niet dienstig als garage) dienen te voldoen aan de lijst van vrijstelling van vergunning van de Vlaamse Regering.*

*Er wordt voorgesteld om reliëfwijzigingen mogelijk te maken.*

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

*Overwegende dat het project niet past binnen zijn omgeving die voornamelijk bestaat uit woningen met één tot twee bouwlagen en die afgewerkt zijn met een zadeldak en die allen een grotere perceelsoppervlakte hebben.*

*Overwegende dat de talud in de voortuin een karakterbepalend element is van het straatbeeld;*

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 oktober 2012 een ongunstig advies en sluit zich aan bij de motivering van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg weigert op 24 oktober 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 24 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### **5.6 Beoordeling**

*...*

*b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het verdelen van een stuk grond in functie van woningbouw is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een eerdere goedgekeurde niet*

vervallen verkaveling.

c) De voorliggende verkavelingsaanvraag valt niet onder de toepassing van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, aangezien de verkaveling minder dan 10 kavels bestemd voor woningbouw bevat, en een grondoppervlakte heeft van minder dan 0.5ha.

d) Het voorliggend verkavelingsontwerp tot opdeling van het betrokken goed in 2 kavels, is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De verdichting die met deze aanvraag beoogd wordt, is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet aanvaardbaar specifiek op dit terrein en op deze plaats. Het betrokken goed is namelijk gelegen aan de uiterste rand van het landelijk dorp Everberg, nabij een gaaf open agrarisch landschap. De bestaande woningen aan het begin van de Ziptstraat vormen net een overgang van de centrumbebouwing naar het naastliggend open landbouwgebied dat doorloopt tot tegen Kortenberg. Voorbij het rond punt met de Annonciadenstraat, de Steenhofstraat en de Tervuursesteenweg, is verdichting echt niet wenselijk. Everberg is trouwens ook geselecteerd als kern-in-hetbuitengebied in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, wat inhoudt dat eventuele nieuwe woonontwikkelingen kleinschalig zouden moeten zijn en zeker op schaal van de kern waartoe ze behoren. Dit is met het voorliggend voorstel niet het geval.

e) Met de beoogde verdeling in 2 kavels zou er op perceelsniveau een woningdichtheid van 34.5 woningen/ha gerealiseerd worden. Dit is overdreven langs de betrokken Ziptstraat. Ter vergelijking, de woningdichtheid binnen het 'bouwblok' waar het betrokken goed deel van uitmaakt, meer bepaald het gedeelte van het woongebied tussen de woningen Ziptstraat nr. 9 en Tervuursesteenweg nr. 50, bedraagt ca. 16.1 woningen/ha. Ook aan de overkant van de Ziptstraat is de woningdichtheid veel lager, door de specifieke bebouwingsstructuur van grote villa's op ruime percelen. De beoogde woningdichtheid van 34.5 woningen/ha staat dan ook niet meer in verhouding tot de bestaande dichtheid in de onmiddellijke omgeving.

f) Bovendien passen de ontworpen kavels en de beoogde woningen hierop niet binnen het bestaand stedenbouwkundig weefsel aan het begin van de Ziptstraat. De 3 enige omliggende woningen zijn net brede, ondiepe woningen met gevelbreedtes van meer dan 10.00m. Met een maximale beschikbare breedte van 6.85m en 6.50m zouden de beoogde woningen hier niet tussen passen. Het betrokken perceel is momenteel ook al het kleinste perceel langs de Ziptstraat. Door de opsplitsing ontstaan er kavels die echt te klein zijn binnen de bestaande perceelsstructuur. Zeker kavel 2, met een oppervlakte van 2a 25ca, heeft veeleer een stedelijk karakter en dat past hier absoluut niet.

g) In bijkomende orde wordt ook opgemerkt dat de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften onvoldoende rekening houden met de bestaande omliggende woningen, vooral met betrekking tot het bouwvolume. Zo wordt een kroonlijsthoogte tot 6.00m toegelaten gemeten vanaf het voorliggend maaiveld, wat samen met een maximale dakhelling van 45° en een maximale bouwdiepte van 12.00m op de verdieping tot een nok van 12.00m kan leiden. Aangezien de woningen boven op het talud worden ingeplant, betekent dit een maximale bouwhoogte van maar liefst 14.00m gemeten vanaf de voorliggende weg. Dit is veel hoger dan de omliggende woningen. De buurwoning langs de oostzijde (nr. 3) is ook wel op het talud ingeplant, maar bestaat maar uit een ondiep hoofdvolume met 1.5 bouwlaag en een zadeldak. De andere buurwoningen (nrs. 7 en 9) bestaan wel uit 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak, maar zijn dan weer niet zo veel hoger dan het voorliggend wegpeil ingeplant. De nieuwe woning op kavel 2

*zou tot meer dan 3.00m hoger kunnen zijn dan de bestaande woning nr. 7. Dit is overdreven. Op de 2 ontworpen kavels kunnen volgens het voorliggend ontwerp woningen opgericht worden met te dominante bouwvolumes binnen het bestaande straatbeeld. Dit zou op zich nog opgelost kunnen worden met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften waarin beperkingen kunnen opgelegd worden met betrekking tot het bouwvolume, doch dit is niet het enige probleem.*

*h) Ten slotte kan ook het weigeringsargument van de gemeente met betrekking tot het talud bijgetreden worden. Dit talud in de voortuin vormt inderdaad een karakterbepalend element in het straatbeeld aan het begin van de Ziptstraat. Het belang van dit talud, en de noodzaak om reliëfwijzigingen hier zeker te beperken, is ook bij de voorgaande dossiers reeds duidelijk aan bod gekomen. In functie van de toegankelijkheid van de woning(en) dient dit talud weliswaar doorbroken te worden, doch dit dient echt tot een minimum beperkt te worden. Door de beoogde verdeling van het perceel, zal het talud 2 keer onderbroken moeten worden. De suggestie van de aanvrager om de 2 toegangen te bundelen zal nog steeds leiden tot een te brede insnijding in dit talud. Immers, parkeren langs de straat is hier geen optie, er dient dus in ieder geval een garage in de woning voorzien te worden en/of autostaanplaatsen in de achteruitbouwstrook. Met de 2 woningen zal dit dus neerkomen op het quasi volledig verdwijnen van het talud, dit is niet aanvaardbaar.*

*i) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de beoogde opdeling van het betrokken goed in 2 kavels niet verenigbaar is met de plaatselijke ordening. De invulling van het perceel met 2 woningen leidt tot een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed. Het concrete verkavelingsvoorstel houdt bovendien onvoldoende rekening met de bestaande bebouwde structuur aan het begin van de Ziptstraat, en ook met de specifieke terreingesteldheid in relatie tot de omliggende woningen. Wat eventueel wel in aanmerking kan komen voor een vergunning is de oprichting van 1 eengezinswoning in halfopen verband, ingeplant op de westelijke zijdelingse perceelsgrens, in het verlengde van de bouwlijn van de woning Ziptstraat nr. 9. Hiervoor werd reeds in 2009 een gunstig stedenbouwkundig attest verleend.*

### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het voorliggend verkavelingsontwerp voor de opsplitsing van het betrokken goed in 2 bouwkavels is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- de beoogde verdichting is te groot op deze plaats, aan de uiterste rand van het landelijk dorp Everberg, nabij een gaaf open agrarisch landschap;*
- de 2 ontworpen kavels en de beoogde woningen hierop passen bovendien ook niet binnen het bestaand stedenbouwkundig weefsel aan het begin van de Ziptstraat;*
- met 2 woningen moet het talud in de voortuin, nochtans een karakterbepalend element in het straatbeeld, over een te grote breedte doorbroken worden;*
- de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed wordt door de invulling met 2 woningen overschreden.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 maart 2013 beslist de verwerende partij op 7 maart 2013 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt de opsplitsing van het betrokken perceel in 2 kavels, bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning met mogelijkheid tot een beperkte complementaire activiteit. Op kavel 1 is dit een woning in halfopen verband, op kavel 2 een woning in gesloten verband. Kavel 1 heeft een oppervlakte van 3a 55ca en beschikt langs de straat over een breedte van 9.71m. De bouwzone wordt ingeplant op min. 6.00m van de voorste perceelsgrens en met een zijdelingse bouwvrije strook van min. 3.00m. Kavel 2 heeft een oppervlakte van 2a 25ca en beschikt over een bouwzone met een breedte van 6.50m. Naar achter toe versmalt dit perceel tot een breedte van 5.84m. Door de inplanting van de bouwzone op kavel 2 in het verlengde van deze op kavel 1, staat deze volledig vóór de bestaande woning nr. 7 op het aanpalend perceel aan de westzijde.

Volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn maximum 3 bovengrondse bouwlagen toegelaten en een extra ondergrondse bouwlaag. Het vloerpeil moet min. 0.20m en max. 0.50m boven het maaiveld liggen, gemeten in het midden van de woning op de bouwlijn, doch nooit lager dan het hoogste punt op het terrein binnen de bouwzone. Ook de maximale kroonlijsthoogte van 6.00m bij een hellend dak en 6.50m bij een plat dak wordt gemeten van op het voorliggende maaiveld. De dakhelling moet liggen tussen 0° en 45°, de richting van de nok wordt niet vastgelegd. Als maximale bouwdiepte wordt 15.00m voorgesteld voor het gelijkvloers en 12.00m op de verdieping. Bij een plat dak kan de bouwdiepte op de verdieping ook beginnen op de maximale achtergevellijn van het gelijkvloers. Een eventuele garage dient in het hoofdgebouw te worden voorzien. In de tuinzone mag een bijgebouw opgericht worden, niet dienstig als garage, en volgens de bepalingen van het vrijstellingenbesluit. Ook wat de inrichtingselementen en afsluitingen betreft wordt verwezen naar dit besluit.

Met betrekking tot reliëfwijzigingen wordt gesteld dat deze noodzakelijk zijn tussen de rooilijn en de bouwlijn en dat deze mogen uitgevoerd worden met keerwanden, muren of taluds. De voorgestelde voorschriften laten toe dat er in de achteruitbouwstrook maximaal 65% mag verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel bevindt zich aan de zuidkant van de Ziptstraat, in de westelijke rand van de dorpskern van Everberg, nabij het open gaaf ruraal landschap dat zich uitstrekt tot de dorpskern van Kortenberg.

De plaats is gekenmerkt door residentiële bebouwing met een vrij landelijk karakter. In de onmiddellijke omgeving is deze bebouwing vrijwel aaneengesloten, met verspringende bouwlijnen; voor het overige is er in de omgeving vooral bebouwing in open verband. Aan de overzijde van de Ziptstraat is er een oude parkvilla in een zeer groene omgeving, dat een beeldbepalende rol speelt voor deze site. De villatuin heeft een parkachtig karakter en omvat verschillende waardevolle hoogstammige loofbomen.

Op het westelijk aangrenzend perceel bevindt zich een perceelsbreed oud huis (nr. 7), ingeplant op ca. 19.00m van de rooilijn. Op het daaropvolgend perceel staat er een huis (nr. 9), bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak, met de zijgevel op de perceelsgrens en de bouwlijn op ongeveer dezelfde lijn als deze van de ontworpen bouwzones. Ook op het oostelijk aangrenzend perceel bevindt zich een oude woning (nr. 3), hoog ingeplant, op ca. 9.00m van de rooilijn.

...

### 5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt onder andere over de vorige aanvragen en de bezwaren hiertegen, over de stedenbouwkundige voorschriften waarmee een maximum aan bouwvolume kan gecreëerd worden, over een te grote impact van het toegelaten dakvolume op de bezonning en lichtinval op de woning van de bezwaarindieners en over de geringe oppervlakte van het terrein. Daarnaast worden een aantal suggesties gedaan om het imposante volume van de op te richten woningen te beperken en een aantal bijkomende maatregelen, zoals de afwerking van de gemene muur aan de rechterzijde.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift als volgt behandeld:

*“Het bezwaar is ontvankelijk, omwille van de geringe oppervlakte is dit terrein feitelijk ondeelbaar voor 2 bouwkavels. Het terrein is 5a80ca groot, na verkaveling 3a55ca en 2a25ca. Overwegende dat op 20/04/2009 een positief stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing werd afgeleverd kan hier voor ons geen verkaveling. De talud in de voortuin is een karakterbepalend element van het straatbeeld. Dit specifiek reliëf vormt geen hinder voor het oprichten van een eengezinswoning en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het straatgezicht, integendeel het zorgt voor een continuïteit. We beoordelen en vergelijken een eventuele latere bouwaanvraag met de bestaande situatie en met de gangbare norm in Kortenberg”.*

### 5.6 Beoordeling

...

*b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het verdelen van een stuk grond in functie van woningbouw is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een eerdere goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*c) De voorliggende verkavelingsaanvraag valt niet onder de toepassing van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, aangezien de verkaveling minder dan 10 kavels bestemd voor woningbouw bevat, en een grondoppervlakte heeft van minder dan 0.5ha.*

*d) Het voorliggend verkavelingsontwerp tot opdeling van het betrokken goed in 2 kavels, is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De verdichting die hiermee beoogd wordt is aanvaardbaar op die plek, aan de rand van het centrale woongebied van Everberg. De keuze voor woningen in halfopen en gesloten verband is hier eveneens aanvaardbaar. Deze typologieën komen immers reeds voor in de onmiddellijke omgeving, meer bepaald net om de hoek, aan het begin van de Tervuursesteenweg, en in het verlengde van de Ziptstraat, de Annonciadenstraat. Daarnaast zijn de buurwoningen nrs. 7 en 9 in feite ook reeds woningen in gesloten verband, met blinde zijgevels op de perceelsgrenzen. Alleen ervaart men dat nu minder doordat de bouwlijnen van beide woningen zo verspringen. Woning nr. 7 staat volledig achter woning nr. 9. Bij een toekomstige vervangingsbouw van nr. 7 is het echter meer dan waarschijnlijk dat deze dan ook meer naar voor wordt ingeplant, aansluitend op de bestaande woning nr. 9. Op die manier zou er samen met de beoogde woningen van*



deze aanvraag een woningenrij van 4 woningen gecreëerd worden.

Naar aanleiding van de vorige aanvraag tot meergezinswoning werd na de beroepsprocedure informeel de suggestie gedaan om te opteren voor 2 eengezinswoningen (1 gesloten en 1 halfopen type), in een bouwprofiel dat toelaat om aansluiting te vinden bij het profiel van de bestaande woning op het laatste bebouwde perceel van de rij. De voorliggende aanvraag voldoet hier principieel aan, het toegelaten bouwprofiel gerelateerd aan dat van de bestaande woning nr. 9 kan opgelegd worden in vervangende stedenbouwkundige voorschriften.

e) Daarnaast kan opgemerkt worden dat zonder verkavelingsvergunning een gelijkaardig bouwvolume voor één woning ook vergunbaar zou zijn op het betrokken perceel. De ruimtelijke impact van dergelijke ruime eengezinswoning of van 2 kleinere gekoppelde woningen op de omgeving is aldus dezelfde. Wanneer de 2 woningen bovendien in dezelfde architectuurstijl en met dezelfde materiaalkeuze worden uitgewerkt zullen de 2 woningen als één architecturaal geheel in het straatbeeld overkomen. Dergelijke uniforme uitwerking van de 2 woningen zal het straatbeeld van de Ziptstraat ten goede komen, het streven naar een harmonieus geheel zal dan ook mee opgenomen worden in de verkavelingsvergunning, zowel met een voorwaarde als in de stedenbouwkundige voorschriften.

f) Het voorliggend verkavelingsontwerp met 2 bouwkvavels voor 2 eengezinswoningen is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Beide kvavels zijn voldoende groot en bieden elk een volwaardige bebouwingsmogelijkheid. De ruimtelijke draagkracht van het goed wordt door het voorliggend project niet overschreden. Met de voorziene inplanting van de bouwzones wordt de heersende bouwlijn langs de Ziptstraat gevolgd. Er zullen wel vervangende stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd, met het oog op een maximale integratie van de op te richten woningen binnen de bestaande bebouwde omgeving. Zoals hierboven reeds gesteld speelt vooral de aansluiting van de woning op kavel 2 en de mogelijke toekomstige vervangingsbouw van de woning nr. 7 dichtcr bij de straat hierbij een belangrijke rol. Daarnaast dient er ook maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande reliëfverschillen op het terrein. De mogelijke insnijding in het talud dient ook maximaal beperkt te worden. Dit talud in de voortuin vormt een karakterbepalend element in het straatbeeld aan het begin van de Ziptstraat. Het belang van dit talud, en de noodzaak om reliëfwijzigingen hier zeker te beperken, is ook bij de voorgaande dossiers reeds duidelijk aan bod gekomen. Door de 2 toegangen tot de woningen en hun garages te bundelen zal de doorbreking van het talud tot een minimum beperkt worden.

g) Ten slotte kan in toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) gesteld worden dat de verkavelingsaanvraag functioneel inpasbaar is gezien de planologische verenigbaarheid. Daarnaast kunnen er geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, de afstanden tot de omliggende woningen zijn voldoende ruim. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen kan herhaald worden dat het verkavelingsproject past binnen de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Met betrekking tot de impact op de mobiliteit kan gesteld worden dat de voorliggende Ziptstraat 2 nieuwe woningen extra wel aankan. Wel is het in functie van het maximaal behoud van het bestaande talud aangewezen om de toegangen tot de 2 woningen te bundelen. Met betrekking tot het bodemreliëf moet er sowieso over gewaakt worden dat reliëfwijzigingen tot een minimum beperkt blijven. Dit kan verwerkt

*worden in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor deze verkaveling.*

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

- de voorliggende verkavelingsaanvraag tot opdeling van het betrokken goed in 2 kavels is zowel bestaanbaar niet de planologische bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- de beoogde verdichting is aanvaardbaar aan de rand van het centrale woongebied van Everberg; ook de typologieën van halfopen en gesloten bebouwing zijn aanvaardbaar binnen de bestaande bebouwde omgeving;*
- de 2 ontworpen kavels bieden elk een volwaardige bebouwingsmogelijkheid;*
- er worden vervangende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd om de op te richten woningen maximaal te laten integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving, om beide woningen als één architecturaal geheel te realiseren en om maximaal rekening te houden met de bouwprofielen van de naastliggende woningen en de specifieke terreingesteldheid.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en lasten opgelegd te worden:*

- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar; de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen werden hierbij nageleefd;*
- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;*
- -de insnijding in het bestaand talud dient tot een strikt minimum beperkt te worden en kan enkel in functie van de toegankelijkheid van de woningen toegestaan worden; bovendien moeten de 2 toegangen tot de woningen gebundeld worden tegen de gemeenschappelijke grens van de beide kavels;*
- de woningen op de kavels 1 en 2 dienen als één architecturaal geheel opgericht te worden, dit wil zeggen dat er gestreefd moet worden naar een harmonieus geheel door zeker minstens de kroonlijsthoogte, de dakvorm en al het materiaalgebruik -ook qua kleur- van beide woningen op elkaar af te stemmen.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KORTENBERG heeft met een aangetekende brief van 3 juni 2013 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0659/A/2/0617.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier, en in het bijzonder het attest van aanplakking, blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het voorwerp van hun vordering als volgt:

*“verzoek tot vernietiging van de opgelegde vervangende nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de kavels 1 en 2, ter vervanging van de voorgestelde voorschriften, door de deputatie van Vlaams-Brabant, inzake het creëren van 2 bouwkavels voor ééngezinswoningen, gelegen Ziptstraat....”*

Bij de omschrijving van hun belang stellen de verzoekende partijen: *“de opgelegde vervangende nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de kavels 1 en 2 laten nog steeds een imposante bouwstijl toe, en dit niettegenstaande de opgelegde beperking in de hoogte van de gevels en van de noklijn”* en *“de opgelegde vervangende nieuwe stedenbouwkundige voorschriften houden niet met alle parameters rekening die reeds eerder naar voren zijn gebracht in ons verzoek aan de gemeente bij de vorige aanvragen door Dynamic Construct nv”*.

Ook in de uiteenzetting van de feiten verwijzen de verzoekende partijen steeds opnieuw naar de nieuwe (vervangende) stedenbouwkundige voorschriften bij de verkavelingvergunning.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering wat het voorwerp betreft, nu zij vaststelt dat de verzoekende partijen niet de nietigverklaring vorderen van de bestreden beslissing van 7 maart 2013, maar zich enkel richten tegen de als bijlage bij de bestreden beslissing gevoegde stedenbouwkundige voorschriften. Volgens de verwerende partij zijn deze voorschriften geen op zichzelf los van de vergunningsbeslissing staande voorwaarden die rechtsgevolgen creëren. Zij zijn dan ook niet afzonderlijk vatbaar voor vernietiging. Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn opgelegd als voorwaarde en bijlage bij de vergunningsbeslissing van 7 maart 2013. De verwerende partij benadrukt dat het deze beslissing van 7 maart 2013 is, die als een voor vernietiging vatbare rechtshandeling dient te worden aangeduid.

3.

De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend en dus niet geantwoord op deze exceptie. Teneinde hun rechten van verdediging te vrijwaren werd op de openbare terechtzitting van 14 oktober 2014 aan de verzoekende partijen uitdrukkelijk gevraagd op deze exceptie te antwoorden en te omschrijven wat het voorwerp is van hun vordering.

Bij monde van hun vertegenwoordiger ter zitting verklaarden de verzoekende partijen dat zij zich niet verzetten tegen de verkaveling op zich, maar enkel tegen de verkavelingsvoorschriften en dus tegen de manier waarop er zou kunnen gebouwd worden.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een stedenbouwkundige vergunning is in principe één en ondeelbaar, waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Van dit beginsel kan slechts worden afgeweken – bij wijze van uitzondering – indien zou blijken dat het gedeelte, dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging, afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning, zonder dat die andere onderdelen daardoor in feite zonder voorwerp

worden of hun bestaansreden verliezen en dat de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet deel uitmaakte van de aanvraag.

Dit beginsel geldt ook voor een verkavelingsvergunning.

2.

De bestreden beslissing betreft een verkavelingsaanvraag voor het opsplitsen van een perceel in twee kavels, waarbij de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming en de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij oordeelt verder dat de beoogde verdichting aanvaardbaar is aan de rand van het centrale woongebied en dat ook de typologieën van halfopen en gesloten bebouwing aanvaardbaar zijn binnen de bestaande woonomgeving. De twee ontworpen kavels bieden volgens de verwerende partij elk een volwaardige bebouwingsmogelijkheid. De verwerende partij legt echter vervangende stedenbouwkundige voorschriften op om de later op te richten woningen maximaal te laten integreren in de omgeving (het toegelaten bouwprofiel moet relateren aan dat van de bestaande woning nr. 9), om beide woningen als één architecturaal geheel te laten realiseren (streven naar een harmonieus geheel van de twee woningen) en om maximaal rekening te houden met de bouwprofielen van de naastliggende woningen (ivm de te volgen bouwlijn) en de terreingesteldheid (beperken van reliëfwijzigingen in voortuinstrook). De verwerende partij legt de volgende voorwaarden op in de bestreden beslissing:

“ ...

- *alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar; de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen werden hierbij nageleefd;*
- *de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;*
- *-de insnijding in het bestaand talud dient tot een strikt minimum beperkt te worden en kan enkel in functie van de toegankelijkheid van de woningen toegestaan worden; bovendien moeten de 2 toegangen tot de woningen gebundeld worden tegen de gemeenschappelijke grens van de beide kavels;*
- *de woningen op de kavels 1 en 2 dienen als één architecturaal geheel opgericht te worden, dit wil zeggen dat er gestreefd moet worden naar een harmonieus geheel door zeker minstens de kroonlijsthoogte, de dakvorm en al het materiaalgebruik -ook qua kleur- van beide woningen op elkaar af te stemmen.*

...”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij deze vervangende stedenbouwkundige voorschriften heeft opgelegd om de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

Overeenkomstig artikel 4.2.15, §2 VCRO hebben verkavelingsvoorschriften een reglementair karakter en beogen zij de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied gedetailleerd weer te geven. De verkavelingsvoorschriften vormen dus een belangrijk onderdeel van het verkavelingsdossier, en zijn onlosmakelijk verbonden met het verkavelingsplan en met de verkavelingsvergunning en kunnen niet van deze vergunning worden afgesplitst.

3.

De verzoekende partijen vorderen slechts de vernietiging van de vervangende nieuwe stedenbouwkundige voorschriften en overwegen in hun verzoekschrift als volgt:

“ ...

Voorwerp van het beroep :

*verzoek tot vernietiging van de opgelegde vervangende nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de kavels 1 en 2, ter vervanging van de voorgestelde voorschriften, door de deputatie van Vlaams-Brabant, inzake het creëren van 2 bouwkavels voor ééngezinswoningen, gelegen Ziptstraat....”*

...

*“Uiteenzetting van de feiten :*

...

- *Met toepassing van de huidige nieuwe Stedenbouwkundige Voorschriften, en rekening gehouden met het huidige actuele en plaatselijk peil van het maaiveld in het midden van de voorgevellijn van elk beschikbare bouwzone (11,60m voor kavel 1 (lot 1), en 11,35m voor kavel 2 (lot 2)), en dit in verhouding tot het maaiveld van woning n°7 (achteringelegene woning) en het maaiveld van woning n°9 (landelijke woning aan straatzijde), zullen de nieuw op te richten ééngezinswoningen zeer imposant overkomen.*

*Wij verwijzen naar Plan 3 /4 en Plan 4 /4 in bijlage*

- *Ook de huidige geldende Stedenbouwkundige Voorschriften voor de bouwdiepte dragen bij tot een zeer imposante bouwstijl in het straatbeeld aan het begin van de Ziptstraat.*

*Met toepassing van de maximale bouwdiepte van 15,00m op de benedenverdieping en 12,0m op de verdieping blijkt uit berekening dat de nokken van de nieuw op te richten woningen op kavels 1 en 2 op een hoogtelijn van 12,5m boven het respectievelijke maaiveld kunnen liggen, met aannahme dat de helling van het voorste dakvlak identiek dezelfde is als deze van de bestaande buurwoning n° 9.*

*Dit betekent concreet dat de nok van de nieuwe woningen ruim 2,75m boven de nok van woning n°7, ruim 1,5m boven de nok van woning n°9, en ruim 2,65m boven de nok van woning n°3.*

*Woning n°3 ligt ten oosten van de kavel met een maaiveld hoogtepeil op 12,80m; dit is amper 90cm boven het maaiveld van kavel 1 (=11,90m).*

*De bouwdiepte van woning n°7 bedraagt slechts 8,00m, en deze van woning n°9 slechts 9,00m.*

*Wij verwijzen naar het grote Plan met aanzicht van de woningen in de Ziptstraat en met terreinprofiel bouwlijn op 6,00m van de rooilijn, in bijlage.*

- *De huidige nieuwe Stedenbouwkundige Voorschriften houden geen rekening bij een toekomstige vervangingsbouw van woning n°7, voor wat betreft de kroonlijsthoogte of de noklijn, en dit in aansluiting op de woning n°9 en op de toekomstige nieuwe woning n°5 met een maaiveld peil dat ruim 1,4m hoger ligt.*
- *De huidige nieuwe Stedenbouwkundige Voorschriften bepalen niet op welke wijze de blinde zijgevel van de gesloten bebouwing op de perceelsgrens met woning n°7 dient afgewerkt te worden, en dit ter bescherming van het architecturaal geheel om een harmonieus uitzicht te bieden, in afwachting van een eventuele vervangingsbouw van woning n°7.*

*De bescherming van het architecturaal geheel zal ten goede komen aan het straatbeeld aan het begin van de Ziptstraat, de ingang van de dorpskom van Everberg.*

- *De huidige nieuwe Stedenbouwkundige Voorschriften bepalen niet nauwkeurig dat de woningen op kavels 1 en 2 als één architecturaal geheel op te richten zijn, noch de gelijktijdig in bouwtijd, en dit is louter ter bescherming van het kleinste kavel n°2 tegen lange 'leegstand' van het kavel.*
  - *De huidige nieuwe Stedenbouwkundige Voorschriften dienen de verschijningsvorm van het gebouw niet enkel binnen de eigen kavels te bepalen maar ook naar verschijningsvorm met de aangrenzende kavels.  
In de andere Voorschriften wordt immers steeds verwezen naar afstemming op de buurwoningen.*
- ...

Verder dient benadrukt dat de verzoekende partijen nogmaals op de openbare terechtzitting van 14 oktober 2014, in antwoord op exceptie van de verwerende partij, verklaarden dat zij zich niet verzetten tegen de verkavelingsvergunning op zich maar enkel tegen de (vervangende) verkavelingsvoorschriften en dus tegen de manier waarop er zou kunnen gebouwd worden.

Dit werd eveneens in het proces-verbaal van de openbare zitting opgenomen.

4.

Zoals reeds gesteld, zijn de vervangende verkavelingsvoorschriften die als voorwaarde bij de bestreden beslissing zijn gevoegd, onlosmakelijk verbonden met de verkavelingsvergunning en dus niet afsplitsbaar van de vergunningsbeslissing. De verwerende partij heeft de vervangende verkavelingsvoorschriften vanuit ruimtelijk oogpunt als voorwaarde opgelegd om de verkavelingsvergunning in overstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening. Hier anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats stelt van de verwerende partij en tot hervorming overgaat en zich dus niet beperkt tot zijn vernietigingsbevoegdheid, aangezien het niet vernietigd gedeelte, waarvan het bestreden deel een onlosmakelijk onderdeel is, zou blijven bestaan.

De vordering van de verzoekende partijen tot loutere vernietiging van de vervangende stedenbouwkundige voorschriften is dan ook onontvankelijk.

5.

De exceptie is gegrond.

## **VI. KOSTEN**

De tussenkomende partij verwijst naar artikel 4.8.28, §2 VCRO en verzoekt om haar kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen.

Artikel 4.8.28, §2 VCRO bepaalt dat de Raad in zijn uitspraak het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. De kosten die ten laste kunnen gelegd worden omvatten het rolrecht van de verzoekende partij en het rolrecht van de tussenkomende partij.

Een tussenkomende partij beoordeelt vrij of zij in een geding wenst tussen de komen om een vordering te ondersteunen dan wel af te wijzen.

De kosten van de tussenkomst blijven steeds ten laste van de tussenkomende partij.

Artikel 4.8.28, §2 VCRO bevat immers geen verplichting voor de Raad, doch slechts een mogelijkheid tot kostenverdeling.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DYNAMIC CINSTRUCT is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 9 december 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