

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0274 van 28 mei 2013  
in de zaak 1112/0407/A/2/0416

*In zake:* de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partij:*

de comm.v. [REDACTED]

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 23 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 10 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 26 juli 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor een verkavelingsaanvraag voor in totaal 5 kavels, waarvan 4 voor halfopen bebouwing en 1 voor open bebouwing.

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

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■ die in persoon verschijnt als verzoekende partij, mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Johan VANSTIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkomenende 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**

De comm.v. ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 23 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 23 september 2012 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Zij werd verzocht om een afschrift te bezorgen van de actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van de organen.

Na onderzoek van de door de tussenkomenende partij ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 14 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een vergunning voor een *“verkavelingsaanvraag voor in totaal 5 kavels, waarvan 4 voor halfopen bebouwing en 1 voor open 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 eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 11 maart 1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 1, ‘Winkelveld’, meer bepaald in een “strook voor hoofdgebouwen in open en halfopen orde”, een “zone voor aanhorige gebouwen (bijgebouwen)”, een “zone non-aedificante, groenzone, achteruitbouwzone. Strook voor voortuinen” en een “zone voor koeren en

hovingen (strook voor tuinen)". Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Een openbaar onderzoek heeft niet plaatsgevonden.

Belgacom brengt op 18 maart 2011 een gunstig advies uit.

Het netbedrijf Infrax brengt op 31 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 13 april 2011 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Natuur en Bos brengt op 29 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dient geen advies te verlenen, daar de bedoelde werken zijn opgenomen in de lijst van werken en handelingen die zijn vrijgesteld, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000, gewijzigd op 26 april 2002 en 29 mei 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee verleent op 26 juli 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

#### **Watertoets**

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, m.a.w. heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. De eigenlijke beoordeling zal gebeuren bij een effectieve aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.*

(...)

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

##### **1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*Ligging van het project is een terrein met als adres deelgemeente [REDACTED]. Op het perceel bevinden zich momenteel twee aaneengeschakelde woningen uit 1971. De aanvraag heeft betrekking op het overige onbebouwde deel van het perceel dat grotendeels beplant is met niet inheemse naaldbomen en hier en daar naaldbomen.*

*De verkaveling is de verdere invulling van een groter woonenclave, het bestaande BPA nr. 1 "Winkelveld" in de nabijheid van de kern van de gemeente Oud-Heverlee gelegen. Het project bevindt zich in zone 'strook voor hoofdgebouwen in open en halfopen orde' van BPA Winkelveld, met artikels 7, 8, 11 en 12. De ligging houdt een bijzonder hoog voorzieningsniveau in de onmiddellijke omgeving in. De [REDACTED], langs waar verkaveling ligt is een weg van groot verkeer van de gemeente, in twee rijrichtingen met aparte fietspaden in beide richtingen, zonder voetpad langs de kant van de verkaveling.*

*Het te verdelen kadastraal perceel is momenteel bebouwd met twee aanliggende gegunde driegevelige gebouwen, gebouwd in 1971. Dit terreingedeelte ligt in de hoek met de [REDACTED] en maakt geen deel uit van de verkaveling gezien bebouwd. Het overige deel van het perceel, voorwerp van deze verkaveling, is onbebouwd en grotendeels beplant met niet inheemse naaldbomen. Er staan aan de voorkant verspreid tussen de*

naaldbomen enkele berken, doch deze zijn op één hand te tellen. Het met bomen beplante gedeelte is door haar geringe diepte en kleine oppervlakte en door de zwakke boomkwaliteit van minder ecologische en/of biotopische waarde in tegenstelling tot een bos als het Heverleebos. Er zijn geen markante reliëfverschillen. Het terrein is relatief vlak, lichtjes afhellend in de noordelijke richting. Aan de straatkant is een talud met een hoogte gaande van ca. 1,50m tot 1,70m.

De verkaveling (het project) beoogt de opdeling van het perceel in 5 kavels, waarvan 4 voor halfopen bebouwing en 1 voor open bebouwing. De verkaveling is opgevat als het verder opvullen van onbebouwde bouwgronden conform aan het BPA nr.1 "Winkelveld" met 5 nieuwe in lijn liggende woningen.

De woningen worden ingeplant met de voorgevel richting de [REDACTED] en volgen de bocht van de voorliggende weg.. De gevelbreedte kan tot 9 meter bedragen, de bouwdiepte blijft beperkt tot 12m op het gelijkvloers en de verdieping. De garage kan worden voorzien op het straatniveau, ingewerkt in het reliëf.

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

De verkaveling paalt aan de [REDACTED] die voorzien is van alle nutsvoorzieningen en volwaardig is aangelegd. De verkaveling is een verdere invulling van de bestaande woonomgeving nabij de kern van de deelgemeente Oud-Heverlee. Vele voorzieningen als ook een aansluiting naar het hoger wegennet of ontsluiting met het openbaar vervoer zijn nabij gelegen.

Het project voorziet in vijf ééngezinswoningen, met de mogelijkheid tot een complementaire (handels)functie. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA creëren de mogelijkheid dat tot 6m achter de achtergevel bijgebouwen kunnen worden geplaatst. De verkaveling verwijst hiernaar. De tuinen achteraan hebben een beperkte diepte en dienen bijgevolg vrij te blijven van bijgebouwen. De woningen hanteren een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 3m. Langsheen de [REDACTED] wordt een grondafstand voorzien. Deze maakte reeds onderdeel uit van de weg in het plan van het BPA Winkelveld dat reeds ter inzage werd gelegd en ter goedkeuring aan de gemeenteraad werd voorgelegd.

Het project is gelegen binnen de contouren van een bijzonder plan van aanleg zodat de aanvraag tot verkaveling niet voor advies moet worden voorgelegd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het dossier werd voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos die een alternatief compensatievoorstel opstelden. Er werden bij de gemeente geen bezwaren of aanpassingen van het dossier binnengebracht.

Het project en de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn conform de bepalingen van het Bijzonder Plan van Aanleg Winkelveld'.

## **Algemene Conclusie**

Het voorstel is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

### **Voorwaarden:**

- de bebouwde loten worden uit de verkaveling gesloten;
- de grondafstand langsheen de [REDACTED] dient plaats te vinden alvorens een attest tot 'Toelating tot het verkopen, vervreemden, schenken of bebouwen van de bouwloten' kan worden afgeleverd;
- de woningen worden verplicht ingeplant op de 8m bouwlijn achter de rooilijn;
- de adviezen van de nutsmaatschappijen te volgen;
- het compensatievoorstel van het Agentschap voor Natuur en Bos te volgen. De voorwaarden en het (aangepast) compensatievoorstel maken integraal deel uit van de verkavelingsvergunning.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 31 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 oktober 2011 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partij werd niet gehoord. De verwerende partij beslist op 10 november 2011 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

*a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. Deze voorziening voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*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. De gevraagde verkaveling is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied:*

*artikel 5:*

*"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe gewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."*

*Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg BPA Winkelveld, goedgekeurd bij M.B. van 11 maart 1980. Op het te verkavelen perceel zijn art. 7: strook voor hoofdgebouwen in open en halfopen orde; art. 8: zone voor aanhorige gebouwen (bijgebouwen); art. 11: strook voor voortuinen en art. 12: zone voor koeren en hovingen (strook voor tuinen) van toepassing.*

*c) De verkaveling beoogt de verdere ontwikkeling van de woonomgeving nabij de kern van Oud-Heverlee en tevens is het een verdere invulling van het baanlint, conform de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en volgens de geest van de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het BPA Winkelveld.*

*De invulling gebeurt aan de hand van de voor de omgeving gekende verkavelings-, inplantings- en bebouwingspatronen. Een mix van open en halfopen bebouwing wordt*

voorzien aan de hand van 4 kavels van bescheiden oppervlakte (ca. 3a80ca) en één grotere kavel (ca. 13a). Door het voorzien in bouwvrije stroken en voor- en achtertuinen en tevens in een compacte bebouwingsvorm van ca. 9m bij 12m, blijft er voldoende ruimte beschikbaar om de percelen in te groenen. Hierdoor komt het landelijk woonkarakter van de omgeving ook tot uiting in de verkaveling.

De bebouwingsdichtheid bedraagt 5 woningen voor een perceel van ca. 29are. Dit geeft een gemiddelde van 17.2wo/ha. Deze dichtheid stemt overeen met de bebouwingsdichtheid uit de omgeving.

De aanvraag is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg. Nabij het kruispunt van de [REDACTED] met de [REDACTED] is een verkeersdrempel aanwezig om de snelheid te beperken. Tevens worden de oprijlanen gebundeld, zodat deze kunnen worden beperkt tot drie. Deze inplantingsvorm is niet vreemd aan de omgeving. Het talud aan de straat maakt nog deel uit van het openbare domein en kan dus niet door de particuliere eigenaars beplant worden. Door de ligging van de rooilijn voorbij dit talud, blijft de huidige zichtbaarheid langs de [REDACTED] behouden.

Slechts een beperkt aantal reliëfwijzigingen aan het talud zijn voorzien om de kavels bouwrijp te maken. Per kavel wordt een zone van ca. 4m breedte afgegraven tot het niveau van de voorliggende weg als oprit en toegang tot de woning. De zijkanten worden afgewerkt met een talud onder een hoek van 45°. Hierdoor ontstaat ook een uniform straatbeeld binnen de verkaveling. In de omgeving zijn er nog woningen aanwezig waarbij de onderste bouwlaag in het hellende maaiveld is ingewerkt en waarbij enkel een oprijlaan uit het talud werd uitgegraven tot op het niveau van de voorliggende weg.

Het perceel was begroeid met bomen en struiken. Ter plaatse is vast te stellen dat alle groen al gerooid werd. Het met bomen beplante gedeelte is door zijn geringe diepte en kleine oppervlakte en door de zwakke boom- en struikwaliteit van minder ecologische waarde in vergelijking met de omvangrijke bossen rond de kern van Oud-Heverlee. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een aangepast compensatievoorstel uitgewerkt.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwtechnisch standpunt kan ingestemd worden met de ontwikkeling van het perceel aan de hand van de beoogde verkaveling. Het project is bestaanbaar op de voorgestelde locatie.

d) Aangaande de voorgestelde specifieke stedenbouwkundige voorschriften dient nog opgemerkt te worden dat complementaire bedrijvigheid niet toegelaten kan worden. Door de ligging op het plateau en de beperkte toegangsbreedte in het talud zijn de parkeermogelijkheden op iedere kavel beperkt.

Volgens het BPA kan achter de zone voor het hoofdgebouw nog een bijgebouw opgetrokken worden. Gezien de eerder kleine afmetingen van de beschikbare tuinzones is dit niet aangewezen. De bebouwingsmogelijkheden dienen beperkt te worden tot de zones aangeduid op het verkavelingsplan. De volledige zone achter de woning dient ingericht te worden als tuinstrook.

De dakhelling kan variëren tussen de 25° en de 50°. Gezien de al hogere ligging van de woningen op het plateau, de 6m hoge kroonlijst wordt immers gemeten vanaf het maaiveld op het plateau en niet vanaf het maaiveld van de voorliggende weg, is een dakhelling van 50° overdreven en zal leiden tot te hoge volumes in vergelijking met de volumes van de woningen uit de omgeving. De dakhelling dient bij alle woningen herleid

te worden tot 30°. Op deze manier kan de ruimte onder het dak benut worden als zolder, zonder creatie van te hoge bouwvolumes.

e) Door het inschuiven van een kelderverdieping in het dalende talud, zal de vloerpass van de leefvertrekken (eerste bouwlaag boven kelder) niet overal aansluiten op het bestaande te behouden maaiveld. Voor de woning naast de bestaande tweewoonst zal dit nagenoeg wel zo zijn. Anders is de situatie bij de open bebouwing, waar het talud nog maar de hoogte heeft van ca. een halve bouwlaag. Bij het ontwerp van de woningen dient hiermee rekening gehouden te worden. Reliëfwijzigingen om het maaiveld te verhogen tot het niveau van de vloerpassen van de leefruimten zijn niet toegestaan. Wel kan een deel van de toegelaten terrasverharding op de vloerpass van de leefruimten aansluiten en een overgang vormen naar de deels lager gelegen bestaande maaivelden.

f) Langsheen de [REDACTED] wordt een grondafstand voorzien. Volgens de gemeente maakte deze reeds onderdeel uit van de weg in het plan van het BPA Winkelveld dat reeds ter inzage werd gelegd en ter goedkeuring aan de gemeenteraad werd voorgelegd.

g) Mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen en voorwaarden en met de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften, brengt het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

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

- het project is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied en met de voorschriften van het BPA;
- de woonfunctie rond de kern van Oud-Heverlee wordt versterkt;
- het baanlint wordt ingevuld en afgewerkt volgens de gekende stedenbouwkundige typologieën en op kavels van aanvaardbare grootte;
- de kavelindeling laat de nodige ingroening toe zodat het landelijk woonkarakter van de omgeving tot uiting kan komen in de verkaveling;
- de kavelindeling en het voorgestelde gabariet, behoudens de aan te passen dakhelling, zijn opgesteld volgens de gangbare stedenbouwkundige principes;
- er wordt voldoende rekening gehouden met het aanwezige talud en het plateau;
- het project is bestaanbaar op de voorgestelde locatie en brengt de verdere ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- alle eventuele uitbreidingen van elektriciteit, TV-distributie, gas, water, telefoon, openbare verlichting en riolering vallen volledig ten laste van de verkavelaar; de verkavelaar dient de adviezen en reglementen van de verschillende nutsmaatschappijen strikt na te leven (de adviezen zijn op te vragen bij de gemeente); te voldoen aan hun voorwaarden en de financiële lasten; de gemeente zal een attest bezorgen dat aan alle voorwaarden van de nutsmaatschappijen is voldaan; deze documenten dienen opgenomen te worden in de verkavelingsakte die nadien verleden wordt door de instrumenterende ambtenaar;
- het compensatievoorstel van het Agentschap Natuur en Bos te volgen; de voorwaarden en het aangepast compensatievoorstel maken integraal deel uit van de verkavelingsvergunning;
- de tweewoonst met bijhorend gronddeel wordt uit de verkaveling gesloten;
- de gratis grondafstand langsheen de [REDACTED] aan de gemeente dient plaats te vinden alvorens een attest tot 'Toelating tot het verkopen, vervreemden, schenken of

- bebouwen van de bouwloten' kan worden afgeleverd;*
- *de gekoppelde woningen worden verplicht ingeplant op de 8m bouwlijn achter de rooilijn, te meten op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen;*
  - *de vrijstaande woning wordt eveneens ingeplant op de 8m bouwlijn achter de rooilijn, te meten ter hoogte van de rechter zijgevel;*
  - *de dakhelling wordt vastgelegd op 30°;*
  - *buiten de aanleg van de 4m brede inritten in het talud zijn er geen reliëfwijzigingen toegelaten;*
  - *complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten;*
  - *de bebouwbare zone voor de gekoppelde woningen bedraagt zoals aangeduid op het plan 12m op 9m; voor de vrijstaande woning is dat 12m op 11m; het oprichten van bijgebouwen achter deze zone zoals opgenomen in het BPA is niet toegelaten;*
  - *de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;*
- ...*

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 partij betekend met een aangetekende brief van 6 december 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 23 januari 2012, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt buurtbewoner te zijn en het beroep ook namens andere buurtbewoners in te dienen. Zij verwijst, ter ondersteuning van haar hinder en nadelen naar haar ingediend beroepschrift bij de deputatie en de door haar ondergane rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen, onder meer het verhoogd omgevingsgeluid en de vermindering van de kwaliteit van de leefomgeving ten gevolge van de verkavelingsvergunning en de voorafgaande ontbossing.

De verwerende partij stelt zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

De tussenkomende partij stelt dat het verzoekschrift slechts ontvankelijk kan zijn in hoofde van de heer Jozef Rutten zelf en niet in naam van "andere buurtbewoners".

De verzoekende partij gaat in haar wederantwoordnota hier niet verder op in.



## *Beoordeling door de Raad*

Het belang moet in persoonlijke naam aangetoond worden. De verzoekende partij kan dan ook niet optreden 'namens andere buurtbewoners'.

In de bestreden beslissing wordt melding gemaakt van de ingeroepen hinder en nadelen door de beroepsindiener, nu verzoekende partij. De bestreden beslissing lijkt deze ingeroepen hinder en nadelen te aanvaarden als ontvankelijkheidscriteria voor het belang van de beroepsindiener.

Zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, voor wat het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de deputatie, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voor wat het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad betreft, duiden in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aan, namelijk: '*...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...*' ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De Raad aanvaardt de ingeroepen hinder en nadelen als voldoende concreet en aannemelijk voor zover ingeroepen in persoonlijke naam van de verzoekende partij.

Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij onder meer de schending in van het Ruimtelijk Structuurplan Oud-Heverlee. Zo staat in het richtinggevend gedeelte onder punt 2.3.3.2. Woonkern Oud-Heverlee opgenomen dat "(i) *bestaande ecologische elementen moeten zoveel mogelijk worden versterkt, opgewaardeerd en waar mogelijk met elkaar verbonden, (ii) de uitbouw van de ecologische infrastructuur moet de leefbaarheid binnen het bebouwd weefsel verbeteren.*" De betreffende verkavelingsaanvraag is voorafgegaan door een machtiging tot het kappen van een bos. Deze ontbossing strookt volgens de verzoekende partij niet met de intenties in het richtinggevend gedeelte. In de vergunning is nergens een motivering opgenomen waarom op dit punt van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt afgeweken. In het structuurplan werd immers de indruk gewekt dat het BPA Winkelveld zou herzien worden met behoud van de bestaande ecologische elementen en de ecologische infrastructuur.

De verwerende partij antwoordt hierop door te verwijzen naar het artikel 2.1.2 §7 VCRO dat stelt dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. De verwerende partij stelt ook dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in overweging kunnen worden genomen bij de beoordeling van de aanvraag, maar dat dit niet verplicht is. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen volgens de verwerende partij ook slechts betrekking hebben op de in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO vermelde aandachtspunten. Zij stelt juist geoordeeld te hebben door de aanvraag te toetsen aan het van toepassing zijnde BPA.

De tussenkomen partij sluit zich aan bij de zienswijze van de verwerende partij en voegt nog toe dat de verkavelingsaanvraag door alle instanties gunstig werd geadviseerd. Tevens maakt het aangepaste compensatievoorstel in het kader van de ontbossing integraal deel uit van de bestreden beslissing.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.3.1, §2 VCRO, omtrent het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” gesteld:

“ ...

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.*

...”

Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” is een rekbaar begrip, waarvan de inhoud niet alleen uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien. Wanneer de verzoekende partij ter ondersteuning van de ingeroepen schending louter en alleen verwijst naar bepalingen van het ruimtelijk structuurplan, dient verwezen te worden naar het artikel 2.1.2, §7 VCRO dat stelt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond uitmaakt voor vergunningsaanvragen.

2.

In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij met betrekking tot mogelijke “ecologische elementen” het volgende:

“ ...

*c) De verkaveling beoogt de verdere ontwikkeling van de woonomgeving nabij de kern van Oud-Heverlee en tevens is het een verdere invulling van het baanlint, conform de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en volgens de geest van de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het BPA Winkelveld.*

*(...)*

*Het perceel was begroeid met bomen en struiken. Ter plaatse is vast te stellen dat alle groen al gerooid werd. Het met bomen beplante gedeelte is door zijn geringe diepte en kleine oppervlakte en door de zwakke boom- en struikwaliteit van minder ecologische waarde in vergelijking met de omvangrijke bossen rond de kern van Oud-Heverlee. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een aangepast compensatievoorstel uitgewerkt.*

*Vanuit ruimtelijk en stedenbouwtechnisch standpunt kan ingestemd worden met de ontwikkeling van het perceel aan de hand van de beoogde verkaveling. Het project is bestaambaar op de voorgestelde locatie.*

*...*

Het is de Raad niet toegestaan zijn beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de verwerende partij. De Raad kan enkel vaststellen dat de elementen die de verwerende partij in de bestreden beslissing aangeeft, noch onredelijk, noch onzorgvuldig zijn.

Het feit dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan wat betreft de invulling van de “ecologische elementen”, maakt de beslissing van de verwerende partij nog niet onwettig.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij hierbij een bepaling van het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg heeft geschonden.

Het middel is ongegrond.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van “het beginsel van behoorlijk bestuur”. De verzoekende partij stelt telefonisch aan de diensten van de verwerende partij gevraagd te hebben om gehoord te worden in dit dossier. Dit werd volgens de verzoekende partij bevestigd met een brief van 6 september 2011 waarin gesteld werd “*U zal ten gepaste tijde opgeroepen worden voor de gevraagde auditie*”. Evenwel werd de bestreden beslissing genomen zonder dat de verzoekende partij werd gehoord. De verzoekende partij stelt dat zij hierdoor niet de mogelijkheid heeft gehad om een aantal inhoudelijke elementen ten gronde aan te kaarten.

De verwerende partij stelt vooreerst dat de verzoekende partij niet aangeeft welk “beginsel van behoorlijk bestuur” geschonden is, waardoor artikel 4.8.16 §3, tweede lid, 5° VCRO geschonden is en het middel als onontvankelijk dient afgewezen te worden.

De tussenkomen partij treedt de verwerende partij bij en voegt nog toe dat van een schending van de hoorplicht maar sprake kan zijn als in het beroepschrift gevraagd wordt om gehoord te worden. Dit is echter niet het geval. Zelfs al zou de verzoekende partij gehoord zijn, dan nog zou dit de beslissing niet veranderd hebben, aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing de middelen in het beroepschrift wel degelijk heeft onderzocht.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het vertrouwensbeginsel, het fair-playbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden door het feit dat zij niet gehoord is geweest.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift kan afgeleid worden welke geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur door de verzoekende partij worden ingeroepen. Meer bepaald verwijst zij naar een schending van artikel 4.7.23 VCRO en de erin vervatte hoorplicht. Daarnaast vermeldt de verzoekende partij de wijze waarop deze regelgeving en beginselen naar haar oordeel zijn geschonden.

Dat de 'middelen' niet zo gestructureerd worden geformuleerd, kan aan de verzoekende partij niet ten kwade geduid worden nu zij niet door een raadsman wordt vertegenwoordigd. Of deze middelen ook gegrond zullen bevonden worden, zal uit onderstaande blijken.

Tevens dient opgemerkt te worden dat zowel de verwerende als de tussenkomende partij de ingeroepen schending van een "beginsel van behoorlijk bestuur" begrijpen als een schending van de hoorplicht.

De opgeworpen exceptie door verwerende en tussenkomende partij is dan ook niet gegrond.

2.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO luidt als volgt:

*"De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen."*

In de VCRO is het hoorrecht voor de beroepsindiener uitdrukkelijk voorzien en vormt daar een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure. De belanghebbende die administratief beroep aantekent bij de deputatie, heeft de mogelijkheid om in haar beroepschrift én op de hoorzitting haar grieven ten aanzien van de door haar bestreden beslissing kenbaar te maken.

Tot zolang voor dit hoorrecht nog geen inhoudelijke verplichtingen voor de verwerende partij bepaald zijn, moet het optreden van de vergunningverlenende overheid getoetst worden aan de verplichtingen die het bestuur heeft op grond van het algemeen beginsel van de hoorplicht. Het verhoor van de beroepsindiener die daarom heeft verzocht, is dan ook een substantiële vormvereiste.

Waar de VCRO enerzijds voorziet in een normatief hoorrecht maar anderzijds de inhoudelijke verplichtingen voor de verwerende partij nog niet zijn uitgewerkt, is de Raad van oordeel dat de zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de verwerende partij ook hier centraal moet staan.

Uit het administratief dossier blijkt wel degelijk dat de verzoekende partij telefonisch gevraagd heeft om gehoord te worden, en dat de verwerende partij schriftelijk geantwoord heeft dat zij ten gepaste tijde zou worden opgeroepen. Artikel 4.7.23 VCRO voorziet niet dat het verzoek tot het horen uitsluitend schriftelijk dient te gebeuren. Enig uitvoeringsbesluit omtrent het hoorrecht werd nog niet getroffen, zodat de Raad ook een mondeling verzoek tot horen als geldig aanvaard, zeker nu uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij dit verzoek ontvangen heeft en hierop uitdrukkelijk geantwoord heeft dat de verzoekende partij "ten gepaste tijde zal opgeroepen worden".

3.

Aan de verzoekende partij, die gevraagd heeft om gehoord te worden, werd het recht ontzegd haar visie kenbaar te maken op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit standpunt was voordien nog niet aan bod gekomen. Het hoorrecht houdt immers ook in dat de beroepsindiener op nuttige wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen om alzo te pogen een voor hem eerder ongunstige beslissing te kunnen neutraliseren.

4.

De Raad stelt vast dat het hoorrecht en de hoorplicht werden geschonden daar de verwerende partij niet is ingegaan op het (telefonisch) verzoek van de verzoekende partij om gehoord te worden in dit dossier. Hierdoor heeft de verzoekende partij niet de mogelijkheid gehad haar grieven kenbaar te maken en te verduidelijken voor de verwerende partij.

Het middel is gegrond.

### **C. Overig middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit op dit ogenblik niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **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.

De Raad legt de verwerende partij op, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de verzoekende partij te horen en dit na mededeling van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op te stellen in het kader van de te nemen herstelbeslissing.

## **VIII. KOSTEN VAN HET GEDING**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in ondergeschikte orde, verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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

Dat decretaal voorzien is dat het rolrecht gestort wordt op de rekening van het grondfonds, doet geen afbreuk aan de toepassingsvoorwaarden van 4.8.26, §2 VCRO.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de comm.v. [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en deels gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor een verkavelingsaanvraag voor in totaal 5 kavels, waarvan 4 voor halfopen bebouwing en 1 voor open bebouwing op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad beveelt de verwerende partij om, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, een hoorzitting te organiseren en de verzoekende partij te horen na mededeling van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 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