

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1071  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0395-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Koen VANDERHEYDEN</b> 2. de heer <b>Nico ROSE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Stefaan VERBOUWE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Benny DE PAUW, hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 12 februari 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in vier loten op de percelen gelegen te 3040 Huldenberg, Nachtegaalstraat 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 154n en 154p.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Stefaan VERBOUWE voert het woord voor de verzoekende partijen en advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 25 augustus 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor de percelen gelegen te 3040 Huldenberg, Nachtegaalstraat 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 154n en 154p.

De aanvraag beoogt een bestaand bebouwd perceel op te delen in vier loten. Het lot 2 omvat de bestaande woning, het lot 1 is thans bebouwd met een aan deze woning aangebouwd bijgebouw en is bestemd voor het oprichten van een nieuwe woning na de sloop van het bestaande bijgebouw. De loten 3 en 4 zijn achterliggend ten aanzien van de loten 1 en 2 en zijn volgens de bestreden beslissing bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu met een absoluut bouwverbod en behoud van de bestaande begroeiing.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met landelijk karakter en natuurgebied.

De percelen liggen ook binnen de archeologische zone 'middenneolitische site van Ottenburg', bij ministerieel besluit van 10 mei 2010 ingeschreven op de lijst van de beschermde archeologische monumenten en zones (BS 9 juni 2010).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 oktober 2014 tot en met 30 oktober 2014, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 28 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### **ONDERZOEK**

*Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen in het kader van de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art.4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

*Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg wordt beschreven in artikel 4 §2 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006, 27 maart 2009 en 18 november 2011 (archeologiedecreet): De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de bouwheer kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.*

#### **AFWEGING**

*Het projectgebied ligt binnen de archeologische bescherming van de Middenneolithische site van Ottenburg in Huldenberg (MB 10/05/2010) en is geïnventariseerd in de Centrale Archeologische Inventaris onder de nummers 2154, 20181, 20180 en 1757.*

*Deze site is één van de zeldzame gekende middenneolithische 'enclosures' in Vlaanderen en is van een uitzonderlijk wetenschappelijk belang. Deze prehistorische site te Ottenburg*

*is één van de twee gekende neolithische enclosures in Vlaams-Brabant. Voor Vlaanderen zijn er in totaal maar drie dergelijke sites met zekerheid geïdentificeerd. De site is van een uitzonderlijk wetenschappelijk belang. Deze inhoudelijk wetenschappelijke waarde wordt versterkt door de belevingswaarde van het geheel, met de aanwezige tomme -het meest imposante prehistorisch monument van Vlaanderen- als kroonstuk. Het gebied maakt deel uit van de ankerplaats 'Valleien van Dijle' en 'Laan ten zuiden van Leuven'.*

*Overwegende de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag gunstig met voorwaarden geadviseerd:*

- 1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein archeologisch te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Dit onderzoek heeft als doel een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
- 2. Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat het archeologisch onderzoek, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een opgravingsvergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant (zie hoofding) om de aanbesteding van het archeologisch onderzoek vlot te laten verlopen.*
- 3. Het archeologisch onderzoek omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het goedgekeurde eindrapport kan Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 februari 2015 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

*“ ...*

*Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 mei 2000 betreffende de organisatie van openbare onderzoeken in functie van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen; Gelet op het openbaar onderzoek dat liep van 1 oktober 2014 tot 30 oktober 2014 en dat één bezwaar opleverde;*

*Overwegende dat de bezwaarindiener volgende zaken aanhaalt:*

- 1. De aanvraag grenst aan "De Tomme", een sinds 1974 strikt beschermd landschap. De archeologische site zou in het verleden zijn aangetast door verhardingen en reliëfwijzigingen. Een nieuwe woning zou de site opnieuw in het gedrang brengen. Daarnaast komt de site ook in het gedrang betreffende enkele doelstellingen die de bezwaarindiener zelf vooropstelt, met name een doelstelling inzake zichtbaarheid van de archeologische site 'De Tomme', en een doelstelling inzake het behouden van een cultuurlandschap horend bij het erfgoed.*

*...*

*Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent het bezwaarschrift de volgende standpunten in:*

- 1. De aangehaalde aantastingen werden in het verleden vastgesteld, bij herstellordering d.d. 29 april 2010 door het toenmalige Agentschap Inspectie RWO. De betreurde ingrepen bleken toen in te druisen tegen verschillende besluiten alsook tegen*

vergunningsvoorwaarden. Daarbij werd de bezwaarindiener zelf als schuldig aangewezen wegens het plegen van of het deelnemen aan het bouw misdrijf. De vaststelling van de wetsinbreuken is inhoudelijk irrelevant voor het perceel in de actuele verkavelingsaanvraag ter zake, ware het niet dat het perceel terloops vermeld wordt door de uitspreiding van de inbreuk van nevenliggende perceel op het perceel ter zake. Bovendien is er het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009 betreffende de aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen. Het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt daar aangewezen om een passende beoordeling te maken over de actuele verkavelingsaanvraag, betreffende de sectorale wetgeving, zorgplichten en doelstellingen. Het agentschap wijst hierin op de uitzonderlijke waarde van de site, en de grote omzichtigheid die nodig is om de site in alle recht te behouden. Daarom worden allerlei voorwaarden geadviseerd, bovenop het feit dat het gecreëerde lot zich in de aanvraag nu al beperkt tot de zone in woongebied, op duidelijke afstand van de site. Het natuurgebied wordt al zeer expliciet uit de verkaveling gesloten. Mits voldaan is aan de gestelde voorwaarden, kan de aanvraag gunstig geadviseerd worden vanuit het sectorale standpunt.

...

Overwegende dat de voorliggende aanvraag wordt beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1 van de VCRO; Gelet op de functionele inpasbaarheid;

Overwegende dat een zelfstandige eengezinswoning wordt aangevraagd in de zijtuin van een bestaande eengezinswoning; dat er bijgevolg sprake kan zijn van 'verdichting';

Overwegende dat de tegenwoordig groeiende bevolking in de ruimere regio, voor een druk zorgt op het plaatselijke woonpark, en dat deze groei slechts voldoende kan opgevangen worden door 'verdichting', oftewel zuiniger en strategischer gebruik van ruimte op regionaal niveau; dat uiteraard zeer omzichtig moet omgesprongen worden met de lokalisatie en hoedanigheid van de verdichting opdat de woon- en leefkwaliteit niet gecompromitteerd worden;

Overwegende dat de tegenwoordig veranderende bevolking, onder andere steeds meer kleinere huishoudens telt of alleenstaande ouderen, waardoor er een nood bestaat aan meer maar ook kleinere wooneenheden, een nood die zich vertaalt in opnieuw een constante vraaggestuurde druk op de huis- of grondenmarkt, waarop markt en overheid aanbodgewijs reageren met uiteenlopende nieuwe projecten, gaande van kleine verkavelingen zoals hier ter zake, tot heuse 'stadsontwikkeling' zelfs in buitengebied (volgens de definitie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) dd 1997);

Overwegende dat in de Vlaamse visie (zie RSV) bovenvermelde druk in de eerste plaats door de stedelijke gebieden dient opgevangen te worden, en minder door het buitengebied waar Huldenberg toe behoort, met zijn landelijke en groene karakter; dat niettemin in Huldenberg in zekere mate beperkt perceel- of huisopdelingen nodig en mogelijk kunnen zijn op de plaatsen waar dit optimaal en zonder aanzienlijke afbreuk aan de omgeving gebeurt, dit met het oog op betaalbare doch kwalitatieve woningen voor jonge gezinnen of alleszins ter bevordering van een woonaanbod voor een divers — eerder dan exclusief — woonpubliek;

Overwegende dat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen zonder zichtbare complementaire functies; dat complementaire functies enkel inpasbaar zijn indien ze van een beperkte impact zijn in deze omgeving, en dat dus de voorgestelde complementaire functies worden beperkt tot kantoorfuncties en vrije beroepen;

...

Overwegende dat het perceel zich bevindt op het derde laatste perceel in woongebied, aan de rand van een gehucht dat op het einde van een lang woonlint ligt van de stervormig uitwaaiierende woonkern van Ottenburg; dat deze perifere locatie vooral de huishoudens zal aantrekken met een wagen; dat alle straten in het gehucht 'Tomme' doodlopen en het

*gehucht absoluut geen uitgeruste kern heeft; dat de dichtstbijzijnde kern die van Ottenburg is op 2 kilometer van de aanvraag;*

*Overwegende dat niettemin lokaal in het gehucht dichtheden worden gehaald die — met percelen met oppervlakte rond de 7a00ca — gelijkaardig zijn aan de voorgestelde kavel van 6a19ca, en aan het voorgestelde uitgesloten nieuwe perceel van 5a42ca; dat het concreet vooral gaat over 1) drie gekoppelde woningen die ten zuidwesten een kleine 200 meter verder staan, en die dateren uit een periode voor 1850, 2) twee gekoppelde woningen die ten noorden honderd meter verder staan, en die eveneens dateren uit de periode voor 1850, 3) een niet-uitgevoerde verkaveling voor twee gekoppelde woningen met elk een voorgevelbreedte van 7m60, althans volgens de verkaveling daterend uit 2010; dat deze laatste gunstige beoordeling tot een mogelijke vorm van verdichting, gebeurde in de onmiddellijke omgeving van de historische dichtheid vermeld in punt 2; Overwegende dat de bestaande woning slechts een voorgevelbreedte meet van 6m52, en dat een garage is aangebouwd; dat door opdeling van het perceel de smalle bestaande woning plots de parkeerbehoefte zal moeten ondervangen aan de rechterzijde; dat door de beperkte gevelbreedte het voorzien van een inpandige garage in de nieuwe woning echter niet wenselijk is, aangezien er in de voorgevel dan enkel nog ruimte is om een toegang te voorzien en daardoor een meer stedelijk ogende bebouwing ontstaat en contact vanuit de leefruimtes naar de straat toe niet mogelijk is;*

*Overwegende dat het perceel gelegen is in een kleine uitloper van een woonconcentratie in woongebied met landelijk karakter, die aan twee zijden begrensd wordt door natuurgebied en aan de andere zijde door landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het perceel het voorlaatste perceel is van deze uitloper van het woongebied met landelijk karakter; dat een afname van de bouwhoogte en/of bouwdensiteit van de woningen bijgevolg gewenst is;*

*Overwegende dat de aanvraag tot het creëren van een bouwlot voor een eengezinswoning, in de zijtuin van een bestaande eengezinswoning, gezien de perifere locatie en de beperkte ruimte voor woonkwaliteit en mobiliteit, functioneel niet inpasbaar wordt geacht in de omgeving;*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 16 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Met een brief van 15 april 2015 wordt het agentschap Onroerend Erfgoed opnieuw om advies gevraagd, omdat het college van burgemeester en schepenen voorbijgegaan zou zijn aan de adviesvereiste op grond van artikel 1, 1°, e van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 5 mei 2015 voorwaardelijk gunstig:

*...*

#### **MOTIVERING**

*Het projectgebied bevindt zich binnen de beschermde archeologische site: middenneolithische site van Ottenburg (MB 10 mei 2010).*

*Deze archeologische site werd beschermd omwille van haar wetenschappelijke en cultuurhistorische waarden.*

*De prehistorische site te Ottenburg is één van de zeldzame middenneolithische enclosure sites in Vlaanderen. De site is van een uitzonderlijk wetenschappelijk belang.*

*Het inhoudelijke/wetenschappelijke potentieel van de site wordt daarenboven versterkt door de grote belevingswaarde van het geheel. De aanwezige Tomme wordt beschouwd*

*als het meest imposante prehistorische monument van Vlaanderen, alsook het enige aan het oppervlak zichtbare 'langbed'.*

*De site is een belangrijke archeologische zone en dient behouden te worden als een getuige enerzijds en met het oog op toekomstige onderzoek anderzijds.*

*Voor deze bescherming zijn de volgende direct werkende normen uit het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juni 2013 van toepassing:*

*Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);*

*Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3).*

*Daarnaast zijn ook volgende direct werkende normen uit het beschermingsbesluit van toepassing, waarin wordt verwezen naar de beschermingsvoorschriften en erfdiensbaarheden vermeld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium art 6:*

- elke ingreep die een terreinwijziging of een duurzame wijziging van de vegetatie tot gevolg kan hebben;*
- het oprichten van een gebouw of constructie of het plaatsen van een inrichting, zelf uit niet-duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;*
- het verbouwen of heropbouwen van bestaande gebouwen of constructies, derwijze dat het volume ervan toeneemt of dat er graafwerken mee gepaard gaan;*
- het plaatsen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, inzonderheid voor het transport van elektriciteit, water, gas, olie en rioolwater, voor draineringswerken en wateraftappingen en van telefoonleidingen;*
- elke activiteit die een belangrijke wijziging van de waterhuishouding voor gevolg kan hebben;*
- om het even welk werk dat de aard van de grond, het uitzicht van het terrein of het hydrografisch net zou kunnen wijzigen, inzonderheid het verrichten van boringen of grondwerken, de ontginning van materialen, het aanvoeren van grond, het aanleggen van opspuitterreinen en het achterlaten van slib;*
- het wijzigen van percellering;*
- het aanleggen van wegen en paden;*
- het verharden van bestaande wegen en paden met natuurlijke of kunstmatige materialen of met homogene materialen zoals koolwaterstofbeton, beton of klinkers. Het onderhoud en herstel van de bestaande verhardingen is toegelaten;*
- het aanplanten van bomen en heesters.*

*Deze aanvraag is in strijd met de direct werkende normen omwille van de volgende redenen: De geplande werken zullen gepaard gaan met aanzienlijke reliëfwijzigingen, het oprichten van een gebouw gepaard gaande met graafwerken, de aanleg van ondergrondse leidingen, de aanleg van paden, wijziging van de perceellering en de aanplant van bomen en heesters. Hierbij zullen mogelijke in situ bewaarde archeologische relictten onherroepelijk vernield worden.*

## **VOORWAARDEN**

*Zoals hierboven aangetoond is de aanvraag strijdig met de direct werkende normen binnen het beleidsveld onroerend erfgoed. Volgens artikel 4.3.3. van de VCRO kan de vergunning alleen verleend worden wanneer er aan de vergunning verbonden voorwaarden opgenomen worden voor de naleving van de sectorale regelgeving.*

*Het agentschap vraagt volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

1. *Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein archeologisch te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Dit onderzoek heeft als doel een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
2. *Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat het archeologisch onderzoek, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een opgravingsvergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant (zie hoofding) om de aanbesteding van het archeologisch onderzoek vlot te laten verlopen.*
3. *Het archeologisch onderzoek omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het goedgekeurde eindrapport kan Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven.*

#### **AANDACHTSPUNTEN VOOR DE VERGUNNINGVERLENER**

*Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen in het kader van de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art.4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

*Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg wordt beschreven in artikel 4 §2 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006, 27 maart 2009 en 18 november 2011 (archeologiedecreet): De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de bouwheer kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.*

*...*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 mei 2015 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verwerende partij verklaart het beroep op 21 mei 2015 ontvankelijk en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### **5.6 Beoordeling**

*...*

*f) Het goed is gelegen binnen de archeologische zone 'Middenneolitische site van Ottenburg in Huldenberg. Onroerend Erfgoed bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies is geen bindend advies, wel een verplicht advies. Onroerend Erfgoed motiveert dat het advies een bindend karakter verkrijgt om reden van de strijdigheid met direct werkende normen, overeenkomstig het art. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke*

*Ordering. De schending zou zitten in de definitieve vernietiging van archeologische relictten bij de werken die gaan plaatsvinden (graafwerken, reliëfwijzigingen, paden, aanplantingen). Daarbij wordt verwezen naar de werken die moeten worden geadviseerd volgens een uitvoeringsbesluit op het art. 6 van het decreet van 30 juni 1993 (archeologiedecreet). De oplijsting van deze werken houdt echter niet dat er ook per definitie een schending zou zijn. Er wordt ook naar het actief en passief behoudsbeginsel verwezen binnen het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juni 2013. Opgemerkt kan worden dat deze artikels wel van toepassing zijn op alle beschermde goederen, maar dat voor het overige nagenoeg alle bepalingen inzake het beschermd archeologisch patrimonium nog niet in werking werden gesteld. Zo zijn ook de bepalingen inzake de financiële last voor het vooronderzoek (art. 10.3.1.) niet van toepassing. Niettemin betracht Onroerend Erfgoed te stellen dat de voorwaarden uit het advies een bindend karakter hebben verkregen door de strijdigheid met direct werkende normen, om vervolgens het verplicht archeologisch onderzoek ten laste van de aanvrager aan de vergunning te verbinden. Onroerend Erfgoed legt naast de financiële last verder nog op op welke wijze het onderzoek moet gevoerd worden en hoe tot rapportering dient overgegaan te worden.*

*Bij arrestnummer C.10.0574.N van 23 februari 2012 heeft het Hof van Cassatie gevonnis dat de zorgplichtregeling zoals vervat in het Archeologiedecreet niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden om op eigen kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvatten indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren. Het Archeologiedecreet is nog steeds in voege en de nieuwe bepalingen binnen het Onroerenderfgoeddecreet nog niet, zodat de rechtgevolgen van dit arrest nog niet achterhaald zijn.*

*Art. 8 van het Archeologiedecreet bepaalt dat éénieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. Het agentschap stelt de eigenaar en de gebruiker, in geval zij niet de vinder zijn, en de betrokken gemeente hiervan in kennis. De gevonden archeologische monumenten en hun vindplaats moeten tot de tiende dag na de melding in onveranderde toestand door de eigenaar, gebruiker en vinder bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het Instituut, zonder dat dit aanleiding kan geven tot het vorderen van enige schadevergoeding. Hiermee worden ook de doelstellingen van het passief in het nieuwe Erfgoeddecreet gehaald. De bepalingen inzake de prospectievergunning worden maar van toepassing in het geval van toevalsvondsten en binnen de al vastgelegde beschermde zones, en zij niet van toepassing zoals er geen vondsten zijn gedaan. Er kan dus ook geenszins vooruitgelopen worden dat er met zekerheid schade zal ontstaan, zodat geen strijdigheid met de direct werkende normen kan worden vastgesteld.*

*Daarbij kan nog in nevenorde worden opgemerkt dat in het voorliggend dossier wordt voorbijgegaan aan het gegeven dat zich ter hoogte van de nieuwe woning al een ruim bijgebouw en aanliggende verhardingen bevinden, zodat in het verleden al ernstige ingegrepen werd in de bodem.*

...

## **BESLUIT**

...

*2. De aanvraag inzake het verkavelen van een perceel, gelegen Nachtegaalstraat 7 te Huldenberg, kadastraal bekend: afdeling 5, sectie C, perceelnummer 154n, 154p, te vergunnen met volgende voorwaarden:*

*- kavels 3 en 4, gelegen binnen natuurgebied, worden samengevoegd en de volgende voorschriften worden van toepassing:*



- de samengevoegde kavel is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu, met een absoluut bouwverbod en behoud van de bestaande begroeiing.
  - alle eventuele uitbreidingen van nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;
  - de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.
- ...

Tegen die beslissing stelt onder meer de eerste verzoekende partij een vordering tot vernietiging in bij de Raad. De Raad vernietigt in het arrest van 8 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1112 de beslissing van 21 mei 2015 onder meer op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

*De verzoekende partij merkt terecht op dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een vergunningverlenend bestuursorgaan niet mag uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven. Met de verzoekende partij stelt de Raad echter vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, wat betreft de bestaande woning, zonder meer aanneemt dat er een mogelijkheid is om op de rechterperceelsgrens met een ondergeschikte aanbouw aan te sluiten bij de bebouwing van de aanpalende burelen en dat tot op de perceelsgrens “probleemloos” een of twee garages opgericht kunnen worden. De verwerende partij steunt daarbij echter niet op een vaststaand gegeven, aangezien niet blijkt dat effectief een garage op het eigen perceel van de bestaande woning zal worden gerealiseerd. Meer zelfs, de verzoekende partijen voegen aan hun wederantwoordnota een verklaring van de rechteraanpalende buur die stelt geen toestemming te hebben gegeven of te zullen geven (en de argumentatie van de verzoekende partijen aldus bijtreedt). De verwerende partij blijkt derhalve voorbarig en hypothetisch te hebben aangenomen dat de parkeerbehoefte op het eigen perceel van de bestaande woning wordt opgevangen.*

*Wat het nieuwe lot 1 betreft, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat deze kavel ter hoogte van de voorbouwlijn een breedte van bijna 12 meter heeft en het dus probleemloos mogelijk is om in het hoofdgebouw een garage op te nemen met behoud van andere gevelopeningen naar de straat en de daarbij horende sociale controle. Dit kan volgens de verwerende partij opgelegd worden bij de vergunning. Ook verder in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij (onder punt g) dat een inpandige garage dient te worden opgelegd. De verwerende partij weerlegt daarmee het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat door de beperkte gevelbreedte het voorzien van een inpandige garage in de nieuwe woning niet wenselijk is, aangezien er in de woongevel dan enkel nog ruimte is om een toegang te voorzien en daardoor een meer stedelijk ogende bebouwing ontstaat en contact vanuit de leefruimtes naar de straat niet mogelijk is.*

*Uit de verkavelingsvoorschriften, meer concreet het voorschrift 2.1.B ‘Inplanting’, blijkt dat de zijgevel ingeplant wordt op minimum 4 meter van de perceelsgrenzen (zie ook het eerste middel). Op basis van dit verkavelingsvoorschrift en uitgaande dat de kavel ter hoogte van de voorbouwlijn een breedte heeft van bijna 12 meter, kan aangenomen worden dat de nieuwe woning bijgevolg een maximale breedte van ongeveer 8 meter kan hebben. Uit het voorschrift 2.1.C ‘Bouwvolume’ blijkt ook dat alle garages, met een minimum van één, in het hoofdgebouw dienen te worden voorzien. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, wordt dit aspect van de beoordeling van de mobiliteit dus niet*

*doorgeschoven naar de vergunningverlenende overheid die moet beslissen over een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

*Naar het oordeel van de Raad volstaat het motief dat het “probleemloos” mogelijk is om in het hoofdgebouw een garage op te nemen met behoud van andere gevelopeningen naar de straat en de daarbij horende sociale controle niet ter weerlegging van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. Deze vaststelling geldt des te meer aangezien blijkt dat in de verkavelingsvoorschriften een minimum maar geen maximaal aantal garages bepaald werd en met andere woorden een dubbele garagepoort vergunbaar is. De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden waar zij stellen dat nergens in de stedenbouwkundige voorschriften het behoud van andere gevelopeningen wordt opgelegd, zodat de concrete afweging van mobiliteitsaspecten (het aantal parkeergelegenheden, een enkele of dubbele garage) ten opzichte van de gewenste sociale controle en het vermijden van een “stedelijk ogende” bebouwing een aspect is dat lijkt te zijn doorgeschoven naar de vergunningverlenende overheid.*

*...*

2.

De procedure wordt hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 16 november 2017. Hij adviseert in zijn verslag om het administratief beroep van de aanvrager in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 30 november 2017 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### 5.6 Beoordeling

*a) 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 goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Het verkavelen van een grond met tot doel een bebouwbare kavel voor een woning te creëren is in overeenstemming met de bestemmingsbepalingen voor de plaats.*

*b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.*

*Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

c) De aanvraag werd in hoofdzaak geweigerd om reden van de bebouwingsvorm die als te stedelijk voor de plaats wordt ervaren, met daaraan gekoppeld een grote hoogte en een ongepaste afwikkeling van de parkeerbehoefte in de achteruitbouwstrook. De 'stedelijkheid' van de aanvraag heeft in dit geval weinig met de hoogte te maken: twee bouwlagen zijn overheersend op de omliggende percelen, dus de voorgestelde hoogte is op geen enkele wijze afwijkend.

De stedelijkheid die wordt geopperd kan meer gerelateerd worden aan de gevraagde woningdichtheid en de typologie van half-open orde, dewelke als minder landelijk zouden kunnen ervaren worden. Wat dat betreft worden kavels voorgesteld van 6a 19ca en 5a 42ca binnen het woongebied, of ca. 18 woningen per ha. Aansluitend zijn stroken natuurgebied gelegen die niet betrokken kunnen worden om de beschikbare oppervlakte te berekenen. In het gehucht is de gemiddelde perceelsoppervlakte over alle straten ongeveer gelijk en te berekenen op ca. 10are, met zeer grote variatie, gaande van zeer kleine perceeltjes van minder dan 5 are tot grote percelen van meer dan 30are. De typologie van open bebouwing overheerst, maar er zijn ook ondergeschikt woningen in half-open orde en uitzonderlijk een gesloten bebouwing. Van de ruim 100 woningen zijn ca. 90 woningen in open verband opgericht. Er komen ook betrekkelijk veel woningen voor in open bebouwing met een grote gevelbreedte.

Voor de gehuchten op het grondgebied (Tomme en Wolsfhagen) wordt binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (gewenste nederzettingsstructuur) vooropgesteld dat geen stimulerend beleid wordt gevoerd. Woningen kunnen enkel ontwikkeld worden binnen de juridische voorraad en binnen het afgebakende gehucht. Voor buitengebieden wordt in het algemeen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 15 woningen per ha voor de buitengebieden als streefcijfer vooropgesteld. In deze kan niet gesteld worden dat 18 woningen per ha een 'stedelijke dichtheid' is, en evenmin dat een typologie van halfopen orde stedelijk zou zijn. De verkaveling past binnen het beleid om de juridische voorraad te ontwikkelen.

Evenmin kan de nabijheid van natuurgebieden als een reden aangegrepen worden om naar een afbouw over te gaan. Het betreft hier een compacte kern met een gelijkmatige spreiding van de bebouwing, waarbij de overgang pas aan het einde van de straat gebeurt en een geleidelijke overgang hier van geen enkele betekenis is. Overigens zijn er geen biologische zeer waardevolle elementen aanwezig in de directe omgeving en is er een afstand van 300m tot het meest nabij gelegen habitatrictlijngebied, zodat Vanuit de sector natuur zich geen bijzondere randvoorwaarden opdringen voor de afwerking van dit woongebied. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid die worden gerealiseerd, zijn aanvaardbaar.

d) Inzake de interactie met het achterliggende beschermde landschap van de tumulus dient gesteld dat de achterste loten nog in natuurgebied volgens het gewestplan liggen tot tegen deze site. Ze zijn bestemd om te voegen bij de voorliggende kavels, maar hieraan kunnen strengere maatregelen verbonden worden, Om versnippering en vertuining te voorkomen kan het samenhouden van beide kavels opgelegd worden, alsook de inrichting overeenkomstig de bestemming als natuurgebied. Tot op vandaag is er op dit gedeelte van het perceel een dichte doorgroening waarvan het behoud dient nagestreefd te worden, ook al is op de aanpalende percelen de vertuining Wel zeer diep doorgedrongen tot tegen de tumulus en in het natuurgebied.

e) Er wordt bezwaar geopperd inzake de parkeerbehoefte, en de weerslag daarvan op het terrein. In deze dient gesteld dat er voor de bestaande woning een mogelijkheid is om op de rechter perceelsgrens met een ondergeschikte aanbouw aan te sluiten bij de bebouwing van de rechter aanpalende burelen. Zo kunnen tot op de perceelsgrens probleemloos een of twee garages opgericht worden (4.80m breed). Ook wanneer dit om ruimtelijke reden niet opportuun zou worden geacht of er daartoe geen intentie bestaat is deze ruimte steeds

beschikbaar als parkeerruimte. Ook voor de woning is er nog een achteruitbouwstrook van ca. 75m<sup>2</sup> beschikbaar. Samen is er ruim 100m<sup>2</sup> beschikbaar op dit perceel, dat rechtstreeks vanaf de straat te bereiken is zonder de tuinstrook daartoe moet worden aangetast. Het kan dus geen probleem vormen om 1,2 3, of meer parkeerplaatsen van ca. 10m<sup>2</sup> te realiseren op een wijze dat de openheid en doorgroening nog afdoende gegarandeerd wordt.

De nieuwe kavel heeft ter hoogte van de voorbouwlijn een breedte van bijna 12m, en het is dus ook probleemloos mogelijk om hier in het hoofdgebouw een garage op te nemen, met behoud van andere gevelopeningen naar de straat en de daarbij horende sociale controle. Dat kan worden opgelegd bij de vergunning. Voor een gesloten garage volstaat één binnenafmeting van 3.5m á 4m, voor een inkomdeur en gang 1m, zodat 3 tot 3.5m kan resten waarin een gevelopening naar de leefruimte of een andere dagruimte kan getrokken worden. De Raad voor Vergunningenbetwisting stelt dat onzorgvuldig geoordeeld is, gezien bijgetreden kan worden dat bij het onderbrengen van een dubbele garage deze breedte niet zal resten. Dat is correct, maar gezien de verkavelingsvoorschriften voorzien in minstens één inpandige garage is voldaan met één plaats en kan de opportuniteit van een dubbele garage en de gevolgen hiervan bij de navolgende aanvraag tot stedenbouwkundige handelingen in overweging worden genomen. Een verkaveling heeft tot doel een globale ordening, bebouwingsvorm en terreininrichting te bepalen, niet de architectuur in die mate vast te leggen dat zelfs de gevelopeningen komen vast te staan. In elk geval kan aan de verkavelingsvoorschriften nog bijkomend toegevoegd worden dat er een inpandige garage voor maximaal één wagen moet ingericht worden en dat er minstens één gevelopening in de voorgevel moet uitgeven op de dagruimtes in de woning. Voor het overige is vast te stellen dat als bij de bestaande woning er nog zeer veel ruimte rest in de achteruitbouwstrook. Ook hier is er een 80m<sup>2</sup> voorhanden, waar een open parkeerplaats (in bv. grasdalle) slechts 10m<sup>2</sup> behoeft. In de achteruitbouwstrook zijn dus bijkomende autostaanplaatsen mogelijk zonder dat deze strook volledig aan zijn bestemming wordt onttrokken. Het behoud van minstens de helft van deze strook met groenaanleg (volgens de verkavelingsvoorschriften) verhindert een oprit en eventuele bijkomende staanplaats niet, of zelfs 4 staanplaatsen niet. De nodige voorwaarden inzake waterdoorlatendheid kunnen daaraan gekoppeld worden. Ook hier is het verkavelingsinstrument niet bedoeld om in die mate een detailleringsgraad op te leggen dat elke parkeerplaats al vastligt. In elk geval is er geen enkele gegronde reden om aan te nemen dat de parkeerbehoefte op de straat zal worden afgewenteld.

f) Het goed is gelegen binnen de archeologische zone 'Middenneolithische site van Ottenburg in Huldenberg': Onroerend Erfgoed bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Onroerend Erfgoed motiveert dat het advies een bindend karakter verkrijgt om reden van de strijdigheid met direct werkende normen, overeenkomstig het art. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Er wordt ook naar het actief en passief behoudsbeginsel verwezen binnen het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juni 2013. Opgemerkt kan worden dat deze artikels wel Van toepassing zijn op alle beschermde goederen, maar ten tijde van de aanvraag voor het overige nagenoeg alle bepalingen inzake het beschermd archeologisch patrimonium nog niet in werking werden gesteld (in werking vanaf 1 januari 2016). Art. 12.3.14 van het Onroerenderfgoeddecreet (overgangsbepalingen) bepaalt dat de aanvragen voor een verkavelingsvergunning waarin ook moet geoordeeld worden over werken betreffende beschermde monumenten, constructies binnen beschermde stads- en dorpsgezichten, beschermde landschappen, beschermde archeologische monumenten en beschermde archeologische zones en die betekend werden voor de inwerkingtreding van hoofdstuk 6 van dit decreet, maar waarover de vergunningverlenende overheid nog niet heeft beslist bij de inwerkingtreding van hoofdstuk 6 van dit decreet, worden behandeld overeenkomstig

*de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum. In die zin kunnen de uitgangspunten van de beoordeling en ook van het advies van Onroerend Erfgoed gehandhaafd worden,*

*De schending van de direct werkende normen zit volgens dit advies in de definitieve vernietiging van archeologische relictten bij de werken die gaan plaatsvinden (graafwerken, reliëfwijzigingen, paden, aanplantingen). Elk bouwwerk gaat gepaard met graafwerken, reliëfwijzigingen, paden en aanplantingen. Niettemin brengt Onroerend Erfgoed een voorwaardelijk gunstig advies uit, onder drie voorwaarden. Inzake de voorwaarden tot financiële last van de opgravingswerken werd in het verleden door het Hof van Cassatie gesteld dat dit te verstrekt, niettemin oordeelt de Raad voor Vergunningenbetwisting in voorliggend geval dat het argument dat deze voorwaarde niet in redelijke verhouding staat tot het project niet overtuigt. De drie gestelde voorwaarden zullen aldus verbonden worden aan de vergunning, Het gaat dan om het archeologisch vooronderzoek, het dragen van de financiële last en de opmaak van een rapport dat moet worden goedgekeurd door Onroerend Erfgoed.*

*g) De opvatting van de verkaveling kan in grote lijnen ondersteund worden. Behalve de samenvoeging van de loten 3 en 4 tot een lot met een natuurbestemming, kunnen nog enkele verfijningen doorgevoerd worden aan de voorschriften en het plan. Gezien de ruime aanwezige breedte aan de voorgevellijn en het bouwprofiel dat de woning kan krijgen, is het aangewezen om de bouwvrije strook ter hoogte van de linker perceelsgrens tot 4m te verhogen en zo ook meer openheid in het straatbeeld te bekomen. Gezien de smalle bestrating en de ligging binnen een gehucht, dat slechts vanuit het westen ontsloten is, is het niet aangewezen om nog ondergeschikte nevenfuncties in de woning toe te laten en zo de kern te gaan versterken. De bouwdiepte op de verdieping dient aangepast te worden aan het bouwprofiel van de bestaande woning, overeenkomstig het aanhouden van kroonlijst en dakvorm van deze woning. Een inpandige garage dient opgelegd te worden. Het bijgebouw dient beperkt tot de afmetingen uit het vrijstellingenbesluit. Een aantal toelichtingen bij de voorschriften dienen geïntegreerd te worden in het voorschrift zelf om afdwingbaar gemaakt te worden.*

*h) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er noemenswaardig geraakt aan het bodemreliëf. Inzake de visueel-vormelijke elementen bieden de verkavelingsvoorschriften voldoende waarborgen. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit.*

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de kavels zijn voldoende ruim, de typologie van half-open bebouwing en de daarbijkorende totale bouwbreedte zijn in overeenstemming met wat voorkomt in de omgeving;*
- de gerealiseerde woningdichtheid is gepast voor een landelijk gehucht en te beschouwen als een afwerking ven het bestaande woonweefsel; de breedte en configuratie van zowel de uit te sluiten kavel met woning als de nieuwe bouwkaavel zijn voldoende om de parkeerbehoefte op het eigen terrein op te vangen;*
- het te realiseren volume is afdoende om een woning met voldoende woonkwaliteit te realiseren.*

*...*

*De aanvraag inzake het verkavelen van een perceel, gelegen Nachtegaalstraat 7 te Huldenberg, kadastraal bekend: afdeling 5, sectie. C, perceelnummer 154n, 154p te vergunnen met volgende voorwaarden:*

- kavels 3 en 4, gelegen binnen het natuurgebied, worden samengevoegd en de volgende voorschriften worden van toepassing:*
    - de samengevoegde kavel is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu, met een absoluut bouwverbod en behoud van de bestaande begroeiing.*
  - alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
  - de gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;*
  - het aangepaste verkavelingsplan met bouwvrije strook van 4m op de nieuwe bouwkwavel wordt nageleefd;*
  - de voorwaarden die gesteld worden in het advies van Onroerend Erfgoed van 5 mei 2015 worden nageleefd (als bijlage).*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partijen**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen menen dat zij derde belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO zijn die hinder en nadelen kunnen ondervinden door de gevraagde verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de verkavelingsvergunning een bijkomende zelfstandige eengezinswoning in de zijtuin van de reeds bestaande eengezinswoning mogelijk maakt in halfopen orde. De breedte van het bijkomend lot 1 bedraagt slechts 11,26 meter wat minder dan een derde van de bestaande percelen in de Nachtegaalstraat is. Bovendien voorziet de aanvraag slechts een bouwvrije strook van vier meter, wat beduidend kleiner is dan de open strook die op vandaag aanwezig is en een open zicht verschaft op de achterliggende beschermde archeologische site. Door de beperkte bouwvrije zone en het kleinere bouwperceel wordt volgens de verzoekende partijen de schoonheidswaarde van de straat aangetast en gaat het zicht op de achterliggende beschermde gebieden ruimschoots verloren. De visuele hinder door de aanvraag is dan ook aanzienlijk.

Daarnaast heeft de aanvraag ook een onredelijke afname van privacy en bezonning tot gevolg voor de eerste verzoekende partij die onmiddellijk naast het nieuwe lot 1 woont. Bij de bouw van de woning van de eerste verzoekende partij werd de woning zo dicht mogelijk tegen de perceelsgrens van Nachtegaalstraat nr. 7 geplaatst, omdat de woning Nachtegaalstraat nr. 3 volledig is gericht en uitkijkt op het perceel van de eerste verzoekende partij. Bovendien is de tuin volledig noordgericht zodat er bij de plaatsing van de ramen rekening werd gehouden met het realiseren van voldoende lichtinval. De bouwlijn verschuift door de bestreden beslissing met 9,96 meter richting de woning van de eerste verzoekende partij waardoor de afstand tussen de woningen aanzienlijk wordt beperkt. Ook de voorschriften over de hoogte en het bouwvolume zorgen voor de aangevoerde privacyhinder en beperking van de lichtinval op het perceel van de

eerste verzoekende partij, waardoor haar terras tot de middag volledig in de schaduw zal liggen en de maatregelen die de eerste verzoekende partij genomen heeft voor bijkomende bezonning op haar perceel een maat voor niets zullen zijn. Door de halfopen bebouwing zal er ook voor de nieuwbouwwoning geen andere optie bestaan dan ramen aan de linkerzijde te voorzien, waardoor er rechtstreekse inkijk is in de woning van de eerste verzoekende partij.

De verkavelingsvoorschriften waarbij de open zichtstrook aanzienlijk wordt beperkt, staan ook in schril contrast met de vereisten tot behoud van het reliëf en het oorspronkelijke uitzicht op de Tomme die bij de beoordeling van het dossier van de eerste verzoekende partij werd gehanteerd.

De eerste verzoekende partij benadrukt tot slot nog dat haar belang volledig overeenkomt met het belang dat zij in de eerste vernietigingsprocedure liet gelden en dat door de Raad werd erkend in die procedure.

De tweede verzoekende partij is pas begin 2015 in de Nachtegaalstraat 9 komen wonen zodat zij om die reden geen bezwaar heeft ingediend tegen het gevraagde project tijdens het openbaar onderzoek. Wel heeft zij tijdens de voorgaande procedure bij de Raad een geschreven verklaring bezorgd waarin zij aangaf geen toestemming te verlenen tot het oprichten van een ondergeschikte aanbouw tot tegen de perceelsgrens met haar goed. De aangehaalde afname van de visuele schoonheidswaarde en het verdwijnen van het open gezicht gelden ook voor haar. Bovendien zal de tweede verzoekende partij ook hinder ondervinden van de toegenomen mobiliteitsimpact.

## 2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij wijst er op dat het louter nabuurschap op zich geen voldoende belang verschaft.

De verzoekende partijen streven blijkbaar na dat er geen bijkomende woning zou worden gecreëerd, hoewel dat in overeenstemming is met de bestemmingsbepalingen van de plaats. Het is volgens de verwerende partij niet aan de verzoekende partijen om het algemeen stedenbouwkundig beleid te bepalen. Zij kunnen zich weliswaar op basis van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO tot de Raad wenden maar dat op voorwaarde dat zij ten minste aantonen dat er hinder kan worden veroorzaakt door de realisatie van de bestreden verkavelingsvergunning. Die hinder moet de grenzen van het toelaatbare overschrijden of een manifest negatieve impact kunnen hebben op de woonkwaliteit van de verzoekende partijen. Dat is volgens de verwerende partij niet het geval.

Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat de visuele schoonheidswaarde van de straat zou worden aangetast, kan volgens de verwerende partij moeilijk worden geargumenteed dat de bestaande aanbouwarage die momenteel op het nieuwe lot staat, een bepaalde schoonheidswaarde aan de straat toekent. Er worden in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning bovendien de nodige maatregelen opgenomen om de inpasbaarheid van de nieuwe woning in de onmiddellijke omgeving te garanderen zowel op vlak van groenvoorzieningen, afstanden en uitzichten. De verzoekende partijen kunnen volgens haar dan ook niet ernstig voorhouden dat hun privacy zou worden geschonden en het gevraagde een negatieve impact zou hebben op hun perceel. De verzoekende partijen hebben zelf een zeer grote villa met zwembad gebouwd in een rustige straat en wensen klaarblijkelijk over het alleenrecht te beschikken om van de landelijke omgeving te genieten. Die verzuchting kan de verzoekende partijen echter geen rechtmatig belang opleveren.

## 3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de stellingname van de verwerende partijen blijkbaar enkel betrekking heeft op de eerste verzoekende partij en er geen specifieke opmerkingen worden gemaakt over het belang van de tweede verzoekende partij.

De verwerende partij gaat er ook volledig aan voorbij dat de Raad in het arrest van 8 augustus 2017 het belang van de eerste verzoekende partij erkende. De verwerende partij toont niet aan om welke reden de eerste verzoekende partij niet meer over het rechtens vereiste belang zou beschikken.

Verder laat de verwerende partij volgens de verzoekende partijen uitschijnen dat zij met hun vordering enkel de aantasting van de schoonheidswaarde van de straat zouden viseren. Dat is echter slechts een van de elementen, naast onder meer een verstoring van het landschap, een nefaste impact op het natuurlijk milieu, een schending van de privacy, een verlies van belichting en bezonning en een impact op de archeologische zone. De verwerende partij antwoordt daar inhoudelijk niet op.

De verzoekende partijen maken het mogelijk bestaan van hinder en nadelen dus voldoende waarschijnlijk en de aard en de omvang wordt voldoende concreet omschreven. Het beroep is dus ontvankelijk voor beide verzoekende partijen die rechtstreekse burens zijn van het voorwerp van de verkavelingsvergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat de aangevoerde hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. De Raad kan bij het onderzoek naar het belang van de verzoekende partijen bovendien rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het gedeelte waarin wettigheidskritiek wordt gegeven.

2.

Ter zitting doet de verwerende partij afstand van haar exceptie met betrekking tot het belang van de eerste verzoekende partij en betwist zij haar belang niet langer.



Zij handhaaft haar exceptie met betrekking tot het belang van de tweede verzoekende partij.

3.

De tweede verzoekende partij is de eigenaar en de bewoner van de woning rechts gelegen van de percelen waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft. De tweede verzoekende partij voert aan dat zij door de bestreden beslissing onder meer zal worden geconfronteerd met een toenemende mobiliteitsimpact, het verlies van de schoonheidswaarde van de straat en het verdwijnen van het open zicht.

De verwerende partij maakt in haar exceptie niet afdoende aannemelijk dat de door de tweede verzoekende partij aangevoerde hinder en nadelen ter ondersteuning van haar belang niet kunnen volstaan om op te komen tegen de gevraagde verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen beschikken over het vereiste, rechtmatige belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet) en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij de aanvraag niet voldoende zorgvuldig onderzocht en is de beslissing bovendien intern tegenstrijdig.

Bij de beschrijving van de aanvraag stelt de verwerende partij dat er een bouwvrije zijtuinstrook wordt voorzien van drie meter terwijl verderop wordt gesteld dat de bouwvrije strook wordt verhoogd tot vier meter. In de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat de zijgevel op minimum vier meter van de perceelsgrenzen moet worden ingeplant. Aanvankelijk was die wijziging van drie naar vier meter niet op het goedgekeurde verkavelingsplan doorgevoerd, zodat het besteden besluit en het vergunde plan op die manier innerlijk tegenstrijdig waren en daarom door de Raad werden vernietigd.

Op het plan is nu met rode pen weliswaar de afstandsmaat van de bouwvrije zone aan de linkerperceelsgrens doorstreept en wordt er vier meter vermeld, maar de overige maten op het plan werden niet aangepast. Ten onrechte bepaalt het plan dat de beschikbare voorgevelbreedte voor een gebouw op lot 1 nog steeds 9,96 meter is en er aan de achtergevel een breedte van 10,23 meter mogelijk is. Het is volgens de verzoekende partijen dus onduidelijk welk bouwvolume op basis van de afgeleverde verkavelingsvergunning kan worden gerealiseerd. Aangezien de woning van de eerste verzoekende partij aan de linkerperceelsgrens gelegen is, is het voor haar van groot belang te weten op welke afstand een woning kan worden ingeplant. Dat is op grond van de bestreden beslissing niet met zekerheid vast te stellen, gelet op de tegenstrijdigheden tussen de beslissing en het plan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel feitelijke grondslag mist. Gelet op de vernietiging van de eerste beslissing, wordt met de bestreden beslissing ook het verkavelingsplan aangepast en wordt een bouwvrije strook voorzien van vier meter in plaats van drie meter. Er kan volgens haar dus geen enkele twijfel meer zijn over het bestaan van een bouwvrije strook van vier meter aan de linkerperceelsgrens van lot 1.

De verzoekende partijen proberen voor te houden dat er alsnog een tegenstrijdigheid zou bestaan omdat de overige afmetingen van het bouwperceel op het plan niet werden aangepast. Er kan volgens de verwerende partij echter geen voorschrift meer worden aangehaald dat nog strijdig zou zijn met de verkavelingsvergunning: zowel de voorschriften als het plan stellen dat een bouwvrije strook van vier meter dient te worden nageleefd. Een eventueel bouwplan zal dit moeten respecteren gelet op het bindend karakter van de voorschriften. Er is dus geen sprake van enige schending van de in het middel opgeworpen bepalingen of van de motiveringsplicht.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de verwerende partij in feite het middel niet beantwoordt. De motivering van de bestreden beslissing blijft intern tegenstrijdig nu de maten van het te ontwerpen hoofdgebouw op het verkavelingsplan de realisatie van de bouwvrije zone van vier meter onmogelijk maken.

Ze hernemen voor het overige hun uiteenzetting uit het verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.2.15, §2 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt dat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften omvat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Niet alleen de opgenomen reglementaire voorschriften, maar ook het verkavelingsplan zelf heeft een reglementair karakter. Zowel de verkavelingsvoorschriften als het goedgekeurde verkavelingsplan zijn bindend voor de later in te dienen vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.

2.

De aanvraag voorziet op het ingediende verkavelingsplan en in de verkavelingsvoorschriften een bouwvrije strook van drie meter op de nieuwe bouwkael 1.

De verwerende partij wijzigt met de bestreden beslissing de verkavelingsvoorschriften op dat punt naar een bouwvrije strook van vier meter. Het aangepaste voorschrift 2.1.B 'Inplanting' (voorschriften hoofdgebouw), zoals vergund met de bestreden beslissing, bepaalt dat de zijgevel op minimum vier meter van de perceelsgrenzen wordt ingeplant.

Anders dan bij de eerdere beslissing, wijzigt de verwerende partij de ingetekende bouwvrije strook ook uitdrukkelijk op het verkavelingsplan van drie meter naar vier meter. In de voorwaarden van de bestreden beslissing wordt opgelegd dat het aangepaste verkavelingsplan met een bouwvrije strook van vier meter op de nieuwe bouwkael moet worden nageleefd.

Evenwel worden de aangeduide contouren van het bouwvak, volgens het goedgekeurde verkavelingsplan 9,96 m aan voorgevelzijde en 10,23 m aan de achtergevelzijde, niet aangepast

aan de uitgebreide bouwvrije strook van vier meter, terwijl het verkavelingsvoorschrift 2.1B 'Implanting' ook bepaalt dat de contouren van het bouwvak verder de uiterste begrenzing van het hoofdgebouw vormen.

Hieruit volgt dat uit een samenlezing van het vergunde verkavelingsplan en de vergunde verkavelingsvoorschriften nog steeds een tegenstrijdigheid en onduidelijkheid blijft bestaan inzake het bouwvolume dat op de nieuwe bouwkwavel 1 maximaal kan worden gerealiseerd. De bestreden beslissing getuigt op dat punt dan ook niet van een zorgvuldige besluitvorming.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat de beoordeling in de bestreden beslissing over de mobiliteitsimpact kennelijk onredelijk is. De verzoekende partijen verwijzen in eerste instantie naar de eerdere beoordeling van de verwerende partij en het vernietigingsarrest van de Raad op dat punt. Vervolgens citeren zij ook de nieuwe beslissing. De opgenomen motivering is volgens hen kennelijk onredelijk en getuigt niet van een grondige analyse van het dossier en de plaatselijke omstandigheden.

Er wordt in de motivering niet aangetoond dat de benodigde parkeerplaatsen effectief op een ruimtelijk aanvaardbare wijze ter plaatse kunnen worden gerealiseerd. Wat betreft de parkeerbehoefte van de bestaande woning verzet de tweede verzoekende partij zich tegen een aanbouw van een garage tegen haar woning, zoals in de bestreden beslissing wordt gesuggereerd. Er is op dit ogenblik geen enkele behoefte om een dergelijke aanbouw te creëren terwijl door de gevraagde verkavelingsvergunning de huidige parkeermogelijkheid verdwijnt waardoor er wel een nieuwe parkeernood ontstaat.

Het is niet aanvaardbaar dat een dergelijke last voor een bijkomende parkeergelegenheid dan wordt afgewenteld op de tweede verzoekende partij door de achteruitbouwstrook in te richten als parking met visuele en geluidshinder tot gevolg. De creatie van die bijkomende parkeerplaatsen wordt niet in de aanvraag voorzien, noch werd er reeds een vergunning voor verkregen. De verwerende partij kon er in de bestreden beslissing dus op geen enkele manier van uitgaan dat deze parkeerplaatsen effectief gerealiseerd zouden worden.

Door een ondergeschikte aanbouw wordt bovendien een aaneengesloten bebouwing gerealiseerd, wat volgens de verzoekende partijen helemaal niet strookt met een landelijk gehucht en de ligging van het perceel in een kleine uitloper van woongebied met landelijk karakter dat aan twee zijden wordt begrensd door natuurgebied. Een aaneengesloten bebouwing komt niet voor in de Nachtegaalstraat en in het gehucht De Tomme. Een dergelijke aanbouw betekent ook een ongerechtvaardigde waardevermindering van de woning van de tweede verzoekende partij, die haar woning net heeft aangekocht omwille van het vrijstaand karakter.

Wat betreft de woning op het nieuwe lot stelt de verwerende partij dat die ter hoogte van de voorbouwlijn een breedte heeft van 11,26 meter zodat het mogelijk is om in het hoofdgebouw een

garage op te nemen met behoud van andere gevelopeningen naar de straat. Volgens de verzoekende partijen kan de woning zelf maar een breedte hebben van acht meter, afhankelijk van de bouwvrije zone die wordt ingesteld aan de linkerzijde van de woning. Indien over die afstand een voordeur en een garagepoort dient te worden voorzien, is het volgens hen quasi uitgesloten dat er nog andere gevelopeningen kunnen worden voorzien die het contact met de straat kunnen garanderen, wat door het college van burgemeester en schepenen terecht werd geoordeeld.

Bovendien wordt ook hier de beoordeling onterecht doorgeschoven naar een andere vergunning. Opnieuw wordt dus het behoud van gevelopeningen niet als voorwaarde opgelegd in de verkavelingsvergunning. De verwerende partij kan er dus op geen enkele wijze van uitgaan dat het contact vanuit de woning naar de straat toe zal gerealiseerd worden. De overwegingen uit het vernietigingsarrest van 8 augustus 2017 blijven dus volgens de verzoekende partijen onverkort gelden.

In een tweede onderdeel laten de verzoekende partijen gelden dat ook de motivering over de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid kennelijk onredelijk is.

Volgens de verzoekende partijen is de stelling dat twee bouwlagen overheersend zijn voor de omliggende percelen manifest onjuist, waarbij zij verwijzen naar een fotoreportage in de Nachtegaalstraat. Van de 12 huizen in de Nachtegaalstraat heeft het overgrote merendeel slechts één bouwlaag. Er kan dus niet gesteld worden dat de voorgestelde hoogte niet afwijkend zou zijn. De omschrijving van de plaatselijke toestand en de gevolgen die de verwerende partij eraan koppelt zijn dus niet juist. Bovendien is de woning die het voorwerp uitmaakt van de verkavelingsvergunning de hoogste van al de woningen met twee bouwlagen. De bestaande woning bestaat overigens door de schikking van de ramen, minstens gedeeltelijk uit drie bouwlagen. De hoogte van de woning op lot 1, die zal aansluiten bij de bestaande woning, zal dus aanzienlijk zijn en sterk afwijken van de kroonlijsthoogte die bij de woning van de eerste verzoekende partij werd gehanteerd.

Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht stelde, is de hoogte problematisch. Er gelden geen beperkingen inzake dakhoogte en nokhoogte, wat betekent dat de nieuwe woning zowel de linker als rechterbuur zou kunnen overschaduwen. De rechterbuur wordt duidelijk benadeeld in zonbelichte zones. Het bebouwen van lot 1 zal er ook voor zorgen dat de tuin van de tweede verzoekende partij, die ook noordgericht is, nog verder zal worden ingeperkt. De verwerende partij heeft het aantal bouwlagen en de hoogte van de omliggende woningen dus verkeerd omschreven en ingeschat.

De bestreden beslissing houdt met betrekking tot de woondichtheid en de perceelsgrootte onterecht enkel rekening met het gehele gehucht, zonder te kijken naar de onmiddellijke omgeving. Uiteraard dient eerst naar de bestaande directe omgeving gekeken te worden vooraleer men de ruimere omgeving erbij betreft. De gemiddelde perceelsgrootte in de Nachtegaalstraat is ongeveer 20 are in plaats van de vermelde 10 are. De verzoekende partijen verwijzen daarvoor naar berekeningen die zij via Geopunt hebben gedaan van verschillende percelen in de Nachtegaalstraat. Het te verkavelen perceel is al het kleinste perceel in de straat, dat dan nog wordt opgesplitst in twee loten. Het is volgens de verzoekende partijen dan ook duidelijk dat het vergunnen van dergelijke kleine percelen in de omgeving getuigt van een kennelijke onredelijke en onzorgvuldige beoordeling.

De verwerende partij geeft verder ook zelf toe dat in de omgeving een typologie van open bebouwing overheerst en dat er van de ruim 100 woningen in het gehele gehucht er circa 90 in open verband werden opgericht. In de Nachtegaalstraat zelf werd geen enkele woning in halfopen verband opgericht. In het gehele gehucht is er ook slechts sprake van één aaneengesloten

bebouwing, die slechts één bouwlaag heeft. Er is bovendien vaak zeer veel afstand tussen de gebouwen, waarbij de woning Nachtegaalstraat 7 juist de uitzondering vormt. Daar dan een bijkomende woning bij toevoegen die groter is dan de reeds bestaande woning en met de mogelijkheid om er via de ondergeschikte aanbouw van een garage bij de bestaande woning een aaneengesloten bebouwing van te maken, kan dan ook bezwaarlijk worden beschouwd als in overeenstemming met wat voorkomt in de omgeving.

De overweging in de bestreden beslissing over de overgang naar natuurgebied op het einde van de straat is volgens de verzoekende partijen in tegenspraak met het feit dat de achterste kavels reeds tot het natuurgebied behoren. Gelet op de ligging vlak naast het beschermd landschap van de Tomme, die zou dateren uit het Neolithicum, is de overweging dat er geen biologisch zeer waardevolle elementen aanwezig zijn, volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk.

Gelet op de ligging naast een wal van enkele meters hoog zijn de elementen schaal en bouwdichtheid bovendien nog des te belangrijkere afwegingselementen.

Het perceel bestaat, anders dan wat in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd, niet uit een dichte begroeiing. De beoordeling is ook op dat punt dus kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

In een derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat ook de beoordeling van de hinderaspecten kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is. De verwerende partij heeft volgens hen geen rekening gehouden met de impact van de gevraagde verkaveling op de woningen van de verzoekende partijen.

Het gevraagde zorgt voor een onredelijke privacyhinder en een afname van licht en bezonning. Bij het ontwerp van de woning van de eerste verzoekende partij werd op vraag van de dienst stedenbouw optimaal rekening gehouden met de privacy van de bewoners van Nachtegaalstraat 3, waardoor de woning zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens van de woning Nachtegaalstraat 7 werd opgericht. De tuin van de eerste verzoekende partij is volledig noordgericht zodat er bij de plaatsing van de ramen rekening werd gehouden met voldoende licht- en zoninval. De positionering van de huidige ramen in de woning van de eerste verzoekende partij was ook verantwoord doordat de huidige woning Nachtegaalstraat slechts één gelijkvloers raam heeft in de zijgevel dat gericht is naar de woning van de eerste verzoekende partij. Doordat de afstand tussen de woning van de eerste verzoekende partij en de nieuw te bouwen woning aanzienlijk wordt beperkt, doet dat afbreuk aan de privacy en aan de lichtinval in de woning van de eerste verzoekende partij.

Ook de voorschriften inzake de bouwhoogte en het bouwvolume zorgen voor hinder en nadelen. De woning op lot 1 zal ten gevolge van de voorschriften een kroonlijsthoogte krijgen van 7,24 meter met een zadeldak over de volledige breedte van de tweede bouwlaag. Dat is aanzienlijk hoger dan het dak van de eerste verzoekende partij zodat de woning en het terras van de eerste verzoekende partij volledig in de schaduw zullen komen te liggen. Dat zal ook leiden tot een aanzienlijke daling van het woongenot en een stijging van de verwarmingskosten. Met die hinder is in zijn geheel geen rekening gehouden.

De breedte van het bijkomend lot 1 bedraagt slechts 11,26 meter, wat minder dan één derde is van een gemiddeld perceel in de Nachtegaalstraat. De gemiddelde woondichtheid wordt drastisch aangetast. Ook de visuele schoonheidswaarde van de straat wordt daardoor aangetast. De bouwvrije strook is ook beduidend kleiner dan de open strook die momenteel aanwezig is en die naast andere woningen in de Nachtegaalstraat is voorzien. Het zicht van de verzoekende partijen op de achterliggende beschermde gebieden gaat dus ook verloren. Ook daarover bevat de bestreden beslissing geen afdoende beoordeling. De eerste verzoekende partij had daarover nochtans een omstandig beroepschrift ingediend en ook de Raad oordeelde in zijn rechtspraak dat

in het bijzonder rekening moest worden gehouden met de impact van de hinderaspecten van het gevraagde op de naastliggende woning. Dat blijkt in het geheel niet te zijn gebeurd.

De beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening is dan ook in strijd met de aangehaalde normen en beginselen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij binnen de grenzen van de haar toegekende appreciatiebevoegdheid onderzocht heeft of de gevraagde verkaveling wel verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als zijzelf zijn tot de eensluidende conclusie gekomen dat de kavels voldoende ruim zijn en dat de typologie van halfopen bebouwing en de daarbij horende totale bouwbreedte in overeenstemming zijn met wat voorkomt in de omgeving. De gerealiseerde woningdichtheid is gepast voor een landelijk gehucht en te beschouwen als een afwerking van het bestaande woonweefsel. De breedte en de configuratie van zowel de uit te sluiten kavel met woning als de nieuwe woonkavel zijn voldoende breed om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen en het volume is afdoende voor een woning met een voldoende woonkwaliteit.

Als de eigenaar van de bestaande woning de aanpalende, in het huidige ontwerp af te breken, garage zou omvormen tot winkelruimte, zou de druk op de onmiddellijke omgeving veel groter zijn, ook op het vlak van mobiliteit.

Met verwijzing naar de motivering in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat zij in alle redelijkheid heeft besloten dat de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning.

3.

Volgens de verzoekende partijen beantwoordt de verwerende partij hun middel slechts gedeeltelijk. Ze beperkt zich over het mobiliteitsaspect tot een verwijzing naar de bewoordingen van de bestreden beslissing en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl de verzoekende partijen hebben aangetoond dat de motivering kennelijk onredelijk is en niet getuigt van een grondige analyse van het dossier en de plaatselijke omstandigheden. Ook inzake de schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid citeert de verwerende partij alleen maar haar beslissing en beantwoordt zij niet specifiek de kritiek op die aspecten. De hinderaspecten worden evenmin inhoudelijk beantwoord.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de administratieve overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

2.

In haar bezwaar tijdens het openbaar onderzoek wees de eerste verzoekende partij er onder meer op dat de gevraagde verkaveling de bestaande open zichten naar de Tomme en het natuurgebied teniet doet, de privacy van haar woning en tuin schaadt en een negatieve impact heeft op de lichtinval en de bezonning van haar perceel.

Het college van burgemeester en schepenen weigert de gevraagde verkaveling omdat de bebouwingsvorm als te stedelijk voor de plaats wordt ervaren, er een ongepaste afwikkeling is van de parkeerbehoeften in de achteruitbouwstrook en een inpandige garage door de beperkte gevelbreedte niet wenselijk is. In de woongevel zou er zo immers enkel nog ruimte zijn om een toegang te voorzien waardoor een meer stedelijk ogende bebouwing ontstaat en contact vanuit de leefruimtes naar de straat niet mogelijk is.

3.

De verzoekende partijen laten gelden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de impact op de mobiliteit en het achterliggend natuurgebied, de inpasbaarheid van de schaal en de bouwdichtheid op kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld en te weinig oog heeft gehad voor de hinderaspecten inzake privacy en verlies van bezonning die uit de gevraagde verkaveling zouden voortvloeien.

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de gevraagde verkavelingsvergunning bebouwing in halfopen orde voorziet in een omgeving waar een dergelijk bebouwingstype niet gangbaar is. De verwerende partij motiveert evenwel op concrete en zorgvuldige wijze waarom de gevraagde bebouwingstypologie, de schaal en het ruimtegebruik in de bestaande omgeving inpasbaar is. Zij verwijst daarbij naar het voorziene aantal woningen per hectare in vergelijking met de bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de vele woningen in open verband in de nabije omgeving die eveneens een grote gevelbreedte hebben en twee bouwlagen tellen. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat die beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn en op dat punt een onvoldoende weerlegging zou inhouden van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden waar zij aanvoeren dat er onvoldoende rekening is gehouden met de nabijheid van het natuurgebied. In de bestreden beslissing wordt specifieke aandacht besteed aan het omliggende natuurgebied en aan het beschermde landschap van de tumulus, en worden er maatregelen getroffen om versnippering en vertuining van het natuurgebied tegen te gaan. De verwerende partij kon dan ook in redelijkheid oordelen dat de nabijheid van natuurgebieden niet als reden kan worden aangegrepen om op die plaats naar een afbouw over te gaan.

Wat de mobiliteitstoets betreft onderzoekt de verwerende partij de parkeerbehoefte voor de bestaande woning ditmaal concreet en gaat zij, in tegenstelling tot de eerdere vernietigde beslissing, niet enkel meer uit van hypothetische veronderstellingen. Ze verwijst weliswaar nog steeds naar een eventuele ondergeschikte aanbouw als mogelijke parkeergarage, maar voegt daaraan toe dat, indien een dergelijke aanbouw onwenselijk zou zijn, er voldoende ruimte is op de achteruitbouwstrook om parkeren op het eigen terrein mogelijk te maken zonder afbreuk te doen aan de openheid en de doorgroening.

De concrete afweging van de mobiliteitsaspecten voor de nieuwe woning wordt in de bestreden echter opnieuw doorgeschoven naar de overheid die over een latere stedenbouwkundige vergunning moet oordelen. De verwerende partij herneemt het door de Raad geviseerde motief dat het 'probleemloos mogelijk is om in het hoofdgebouw een garage op te nemen met behoud van andere gevelopeningen naar de straat toe en de daarbij horende sociale controle'. Zij voegt daaraan in de hernomen beoordeling toe dat de verkavelingsvoorschriften voorzien in minstens één inpandige garage en dat de opportuniteit over een dubbele garage in de navolgende aanvraag in overweging moet worden genomen. In de mate dat de verwerende partij aanvoert dat in een verkavelingsvergunning de architectuur niet dermate moet vastleggen dat zelfs de gevelopeningen worden bepaald, moet worden opgemerkt dat, gelet op de concrete weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen over de stedelijk ogende bebouwing bij een inpandige garage, een gedegen beoordeling van de parkeermogelijkheden met inbegrip van de eventuele gevolgen ervan voor het uitzicht van de bebouwing in de verkaveling en de sociale controle, in de concrete omstandigheden wel degelijk een noodzakelijk te maken afweging was bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag. Dit geldt temeer nu er volgens de verkavelingsvoorschriften een minimum, maar geen maximaal aantal inpandige garages bepaald werd en ook een dubbele garagepoort dus vergunbaar is. In de bestreden beslissing wordt wel gesuggereerd dat er aan de verkavelingsvoorschriften bijkomend kan worden toegevoegd dat er een inpandige garage voor maximaal één wagen moet ingericht worden en er minstens één gevelopening in de voorgevel moet uitgeven op de dagruimtes in de woning, maar die suggestie wordt noch als voorwaarde opgelegd, noch zijn de verkavelingsvoorschriften daadwerkelijk in die mate aangepast.

Tot slot blijkt uit de bestreden beslissing ook niet of de verwerende partij de eventuele impact op de privacy en de bezonning concreet heeft onderzocht. Zij beperkt zich tot de loutere stijlformule dat 'er geen opmerkingen kunnen worden gemaakt inzake hinderaspecten'. Een dergelijke nietszeggende beoordeling kan niet volstaan om de concrete bezwaren te weerleggen die de eerste verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek heeft aangevoerd over de aantasting van haar privacy en het verlies van bezonning. Uit de motivering blijkt niet waarom de aangevoerde hinder volgens de verwerende partij aanvaardbaar zou zijn.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Tweede middel**

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.



#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in vier loten op de percelen gelegen te 3040 Huldenberg, Nachtegaalstraat 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 154n en 154p.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juni 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO