

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

van 14 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0232  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0194/A

Verzoekende partijen      1. de heer **Pascal DEWANDELEER**  
   2. mevrouw **Sabine DHAEYERE**  
   rechtsgeding hervat door:  
   de heer Frédéric SERREIN

vertegenwoordigd door advocaten Thomas EYSKENS met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan  
33

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

Tussenkommende partij      de nv **MATEXI PROJECTS**

vertegenwoordigd door advocaat Hans-Kristof CARÊME met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat  
24

---

### I.        BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren van 15 juni 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van een bestaande verkaveling van twee loten naar vijf loten met bijhorende wegenis op de percelen gelegen te 3080 Tervuren, Oudergemse weg 63 – 63A – 65 – 65A -65B, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 104c7-104d7.

### II.       VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 juni 2017.

Advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Hans-Kristof CAREME voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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. Gedinghervatting**

Met een aangetekende brief van 12 juni 2016 dient de heer Frédéric SERREIN een verzoek tot gedinghervatting in. Hij deelt mee dat hij recent uit de echt gescheiden is van de tweede verzoekende partij en dat hij in het kader van de afhandeling van de echtscheiding op 21 april 2017 enig eigenaar geworden is van de woning en grond gelegen aan de Oudergemse Weg 61 te 3080 Tervuren, waar hij voorheen woonde en thans ook woont en dat hij, als rechtsopvolger van de tweede verzoekende partij, het geding wensen te hervatten. Hij is van oordeel dat hij, als rechtsopvolger van de tweede verzoekende partij, aanspraak kan maken op dezelfde vormen van (on)rechtstreekse hinder en/of nadelen die voortvloeien uit de bestreden beslissing als de tweede verzoekende partij kan doen en zoals in het verzoekschrift en de wederantwoordnota toegelicht.

Het verzoek tot gedinghervatting werd regelmatig ingediend door de rechtsopvolger van de oorspronkelijke tweede verzoekende partij.

De verzoeker tot gedinghervatting worden hierna met de verzoekende partijen aangeduid.

### **IV. FEITEN**

1.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 10 maart 2003 een verkavelingsvergunning verleend voor 6 bouw kavels (met referentie 297/V/406), waarvan vier kavels bestemd voor gekoppelde eengezinswoningen, gelegen rechtstreeks langs de Oudergemse Weg en twee achterliggende kavels bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen, met elk een private toegangsweg van 4 meter breed vanaf de Oudergemse Weg, gebundeld tussen de kavels 2 en 3.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 januari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het wijzigen van de bestaande verkaveling van de 2 achterliggende loten naar 5 loten met bijhorende nieuwe wegenis” op de percelen gelegen te 3080 Tervuren, Oudergemse weg 63 – 63A – 65 – 65A - 65B.

De voorliggende aanvraag beoogt een wijziging van een verkavelingsvergunning uit 2003. Concreet zouden de twee achterliggende kavels 5 en 6 herverdeeld worden in vijf kavels en wordt in de aanleg van een nieuwe openbare weg voorzien die gebruik maakt van de oorspronkelijke private toegangswegen. Drie van de vijf beoogde bouwkavels (kavels 5, 8 en 9) zijn bestemd voor woningen in open bebouwing met de mogelijkheid tot het plaatsen van open carports tussen de woningen van de kavels 8 en 9. De twee andere kavels 6 en 7 worden bestemd voor gekoppelde eengezinswoningen.

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

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling '297/V/406' van 10 maart 2003.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 februari 2015 tot en met 20 maart 2015, dienen onder andere de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 26 februari 2015 voorwaardelijk gunstig en keurt het compensatievoorstel goed.

De Vlaamse Milieumaatschappij laat per schrijven van 13 maart 2015 weten dat zij niet (meer) bevoegd zijn om advies te geven met betrekking tot de watertoets in het voorliggend dossier, maar voegt wel toe dat *"indien dit dossier toch nog ingediend is voor 22 januari 2015 kan het respecteren van de geldende regelgeving (Vlarem, hemelwaterverordening e.d.) voldoende zekerheid bieden om significant negatieve effecten op het watersysteem te vermijden"*.

De brandweer van Overijse adviseert op 3 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

De Gemeenteraad keurt op 26 mei 2015 het tracé van bovengenoemde verkaveling goed, zoals aangeduid op het ingediende verkavelingsplan. Met het arrest van 7 november 2017 met nummer 239.792 vernietigt de Raad van State dit besluit van de gemeenteraad.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 juni 2015 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

"...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

*Het ontwerp is stedenbouwkundig verantwoord in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.*

Functionele inpasbaarheid

*Het ontwerp met inbegrip van de wegenis is aangepast aan een ligging in een residentiële woonwijk.*

*Het ontwerp van de wegenis is gebaseerd op het principe van een woonerf. De weg zelf is voldoende breed en creëert een open straatbeeld.*

*Gezien de configuratie van de bebouwing in de omgeving is het ontwerp niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

Mobiliteitsimpact

*Vermits het gaat om 5 kavels langs een weg die wordt ingericht volgens het woonerf-principe zal de verkeersimpact eerder beperkt blijven. Bij de op te richten woningen dient*

er parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen perceel. Voor eventuele bezoekers zijn parkeerplaatsen op de weg voorzien.

#### Schaal

De schaal van de toekomstige bebouwing sluit aan de bij de bebouwing in de omgeving.

De voorgestelde voorschriften laten voor loten 5 en 9 een bebouwing toe met één bouwlaag en een verdieping ingewerkt in het dakvolume. De toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4 meter. De keuze van dakvorm is vrij, de dakhelling bedraagt maximaal 45°. Voor de loten 6, 7 en 8 wordt een maximale kroonlijst voorzien van 6m +/- 50cm bij een hellend dak en 6m50 bij een platte dakvorm met twee bouwlagen of 3m50 bij één bouwlaag.

#### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De kavels zijn voldoende ruim en qua oppervlakte gelijkaardig aan de percelen in de omgeving. De achteruitbouwstroken laten voldoende ingroening van de voortuin toe. De voorzijde van de loten 8 en 9 liggen langs het T-stuk van het keerpunt van de weg waardoor er beperkt een minder diepe achteruitbouwstrook is maar deze wordt ruimschoots gecompenseerd door de stroken gelegen evenwijdig aan de weg.

Tussen de kavels onderling wordt een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter voorgesteld.

Binnen de verkaveling is dit aanvaardbaar en vergelijkbaar met de ruimere omgeving.

#### Visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde bebouwing zal bestaan uit eengezinswoningen die opgetrokken worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. In de onmiddellijke omgeving van de percelen staan woningen met verschillende verschijningsvormen afgewerkt met een diversiteit van materialen.

#### Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten in de nabije omgeving aanwezig.

#### Bodemreliëf

Binnen de kavels worden reliëfwijzingen beperkt. De reliëfwijziging ter hoogte van de weg is, zoals gezegd, in het licht van het ontwerp aanvaardbaar.

#### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De woningen zijn gelegen op voldoende afstand van de omliggende woningen. Er zijn geen relevante aspecten in verband met gezondheid en gebruiksgenot. Inzake veiligheid kan gewezen worden op wat hoger is gezegd.

#### Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

///

#### Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaandbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden in bijlage en dewelke opgelegd werden door de diverse adviesinstanties.
- Om de parkeerlast niet te verhogen wordt de mogelijkheid tot complementaire bedrijvigheid uitgesloten uit de voorschriften.

...”

Tegen deze beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 23 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september 2015 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

d) Het leidt geen twijfel dat er sinds 2003, sinds de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, anders met de ruimte wordt omgegaan, dat er algemeen compacter en op kleinere percelen wordt gebouwd. Verkavelingen met achterliggende kavels worden vandaag niet meer als een optimaal ruimtegebruik beschouwd en belemmeren in veel gevallen tevens de verdere ontwikkeling en invulling van binnengebieden. In die zin kan men principieel niet tegen de herverdeling van grotere achterliggende percelen in kleinere bouw kavels zijn, doch enkel indien dit volledig past binnen de bestaande bebouwde structuur en voldoende rekening wordt gehouden met de omliggende bebouwing. Dit is hier evenwel niet het geval.

e) De verdichting die met deze verkavelingswijziging beoogd wordt is namelijk te groot op die plek, in een binnengebied aan de rand van het dorpscentrum van Moorsel. Deze deelgemeente van Tervuren werd in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. Qua nieuwe woonontwikkelingen houdt dit voornamelijk in dat ze steeds kleinschalig zouden moeten zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren. Bijkomende verdichting door middel van dense inbreidingsprojecten is hier niet op hun plaats. Enkel invullingsprojecten die perfect passen binnen de bestaande bebouwde structuur kunnen hier vanuit ruimtelijk standpunt aanvaard worden.

Binnen het grotere bouwblok begrensd door de Oudergemse Weg, de Hulstpoellaan, de Grootveldlaan en de Schapenstraat bedraagt de gemiddelde woningdichtheid nu 11.7 wo/ha. De bestaande verkaveling met 6 kavels en een dichtheid van 10.9 wo/ha sluit hier perfect op aan. Met de beoogde verkavelingswijziging waarbij er 3 extra kavels gecreëerd worden zou de dichtheid op het betrokken terrein evenwel toenemen tot 16.4 wo/ha. Dit is te groot binnen de bestaande bebouwde context. Een invulling van een binnengebied met een duidelijk grotere dichtheid dan de omliggende 'randbebouwing' is hier stedenbouwkundig niet wenselijk.

f) Bovendien wordt met de reservatiestrook van kavel B achter de voorziene openbare weg duidelijk de aanzet gegeven om ook de 2 aanpalende percelen aan de noordzijde op termijn ooit op een gelijkaardige manier verder te verdichten en deze toekomstige inbreiding te laten aansluiten op de nieuwe zijstraat gecreëerd met de voorliggende aanvraag. Een gelijkaardige verdeling en verdichting op deze aanpalende percelen zou aanleiding geven tot een maximalistische invulling van het betrokken binnengebied, en zoals hierboven reeds gesteld is dat hier niet echt verantwoord.

g) Dat de beoogde verdichting te groot is blijkt ook uit een vergelijking in kavelgroottes. De gemiddelde grootte van alle bebouwde percelen langs het betrokken gedeelte van de Oudergemse Weg, meer bepaald tussen de Schapenstraat en de Hulstpoellaan, bedraagt  $\pm 606\text{m}^2$ . Enkel de kavels 5 en 9 hebben een gelijkaardige oppervlakte ( $607\text{m}^2$  respectievelijk  $615\text{m}^2$ ), de 3 andere kavels zijn beduidend kleiner ( $400\text{m}^2$ ,  $432\text{m}^2$  en  $530\text{m}^2$ ). Ook een vergelijking binnen de eigen verkaveling leert dat deze 3 kavels kleiner zijn dan de gemiddelde oppervlakte van de 4 voorliggende kavels. De kavels 6 en 7, bestemd voor een gekoppelde woning, zijn zelfs 1a kleiner dan de bestaande kavels 1 tot en met 4, eveneens bestemd voor gekoppelde woningen. Dit verschil in oppervlakte voor percelen bestemd voor dezelfde woningtypologie is niet aanvaardbaar.

h) Daarnaast kan de negatieve ruimtelijke impact van de beoogde verkavelingswijziging op de voorliggende kavels ook niet ontkend worden. Met het voorliggend ontwerp wordt wel een poging gedaan om rekening te houden met de voorliggende bebouwde percelen, doch niet voldoende. Zo dient de inplanting van de bouwzone op kavel 5 op 5.00m van de achterste perceelsgrenzen van de voorliggende kavels 1 en 2 wel echt als een minimum beschouwd te worden, als aansluiting van een nieuwe zijtuin op een bestaande achtertuin.

*Dit principe van een bouwvrije strook van min. 5.00m zou minstens ook voorzien moeten worden op de kavel 9, doch hier neemt de afstand tot de perceelsgrens af van 5.50m tot 3.00m. De beperking in kroonlijsthoogte op de kavels 5 en 9 tot 4.00m is eveneens een pluspunt, doch ook een beperking in de concrete uitwerking van de dakverdieping, bijvoorbeeld met betrekking tot de plaatsing van dakkapellen, dringt zich hier op. In de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften is bepaald dat er een beperkt volume met vlak dak boven de kroonlijst van de woningen in tweede bouworde (max. 3.50m) is toegestaan, maar enkel indien het binnen het volume blijft omschreven door een helling van maximaal 40° en op minstens 1.80m van de zijgevels. Deze bepaling wordt niet alleen overgenomen in de nieuwe voorschriften, maar daarnaast mag de dakruimte boven de tweede woonlaag ook benut worden voor slaapkamer, badkamer en dergelijke. Hierdoor zijn er toch meer hinderlijke inkijken vanuit de dakverdieping mogelijk op de omliggende bebouwde percelen dan bij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Een verkavelingswijziging mag evenwel geen verslechtering zijn ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling, en dat is hier wel het geval.*

*i) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omdat er hiermee een te grote verdichting wordt beoogd die niet past binnen de bestaande bebouwde structuur en die niet voldoende rekening houdt met de bestaande omliggende woningen. Dit verkavelingsontwerp geeft niet alleen aanleiding tot een maximalistische invulling van het betrokken terrein op zich maar geeft ook nog een aanzet voor een te dense potentiële ontwikkeling van het resterende binnengebied binnen het betrokken bouwblok. De ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied wordt door deze aanvraag overschreden, dit is niet aanvaardbaar.*

#### Conclusie

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

- de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omdat er hiermee een te grote verdichting wordt beoogd die niet past binnen de bestaande bebouwde structuur op die plek, aan de rand van het dorpscentrum van Moorsel, en die niet voldoende rekening houdt met de bestaande omliggende woningen;*
  - het feit dat 3 van de 5 ontworpen kavels beduidend kleiner zijn dan de bestaande bebouwde percelen langs de straat bewijst tevens dat de beoogde verdichting te groot is;*
  - dit verkavelingsontwerp geeft niet alleen aanleiding tot een maximalistische invulling van het betrokken terrein op zich maar geeft ook nog een aanzet voor een te dense potentiële ontwikkeling van het resterende binnengebied binnen het betrokken bouwblok; dit is hier stedenbouwkundig niet verantwoord;*
  - de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied wordt door de voorliggende verkavelingswijziging overschreden.*
- ... ”*

Na de hoorzitting van 1 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 oktober 2015 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*d) Het leidt geen twijfel dat er sinds 2003, sinds de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, anders met de ruimte wordt omgegaan, dat er algemeen compacter en op kleinere percelen wordt gebouwd. Verkavelingen met achterliggende kavels worden vandaag niet meer als een optimaal ruimtegebruik beschouwd en belemmeren in veel gevallen tevens de verdere ontwikkeling en invulling van binnengebieden. Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de*

beoogde herverdeling van de 2 grotere achterliggende percelen in kleinere bouwkvavels als een inbreidingsproject zeker te verantwoorden. Met de reservatiestrook van kavel B achter de voorziene openbare weg wordt bovendien ook de mogelijkheid geboden om de rest van het binnengebied eveneens in te breiden. De 2 aanpalende percelen aan de noordzijde kunnen namelijk op termijn ooit op een gelijkaardige manier ontwikkeld worden en aansluiten op de nieuwe zijstraat gecreëerd met de voorliggende aanvraag. Een optimalisatie van het betrokken binnengebied past volledig binnen de optiek van zuinig en ruimtelijk verantwoord ruimtegebruik.

e) De verdichting die met deze verkavelingswijziging beoogd wordt is ook zeker niet overdreven op die plek, in het centrale woongebied van Moorsel. Met de 3 bijkomende kvavels wordt de woningdichtheid op het betrokken terrein weliswaar opgedreven van 5.9 woningen/ha tot 14.9 woningen/ha, maar deze nieuwe dichtheid sluit veel meer aan bij de gemiddelde en gewenste woningdichtheid in deze bebouwde omgeving. Zo bedraagt de woningdichtheid binnen het grotere bouwblok begrensd door de Oudergemse Weg, de Hulstpoellaan, de Grootveldlaan en de Schapenstraat nu 11.7 woningen/ha.

f) Het voorliggend voorstel past daarnaast ook binnen de bestaande bebouwde structuur. De typologie van halfopen bebouwing komt nu al voor in de onmiddellijke omgeving, onder meer op de voorliggende kvavels 1 tot en met 4 en verder oostwaarts langs dezelfde zijde van de Oudergemse Weg, ter hoogte van de Schapenstraat. De voorgestelde vermenging van 3 woningen in open verband en 2 in halfopen verband is dan ook aanvaardbaar. Met oppervlaktes tussen 4a en 6a 15ca passen de kvavels ook qua grootte binnen de bestaande omgeving. Langs weerszijden van de straat komen percelen voor met gelijkaardige oppervlaktes. Het ingediende verkavelingsontwerp past met andere woorden binnen de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

g) Ten slotte wordt er ook voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwing. De nieuwe woningen zullen zich richten op de nieuwe zijstraat van de Oudergemse Weg, waarbij een inplanting van 3.00m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen een courant gehanteerde stedenbouwkundige regel vormt. Ten opzichte van de woningen gericht op de Oudergemse Weg wordt evenwel een iets grotere bouwvrije strook voorzien, als overgang tussen de 2 types van inplantingen. Een bouwvrije strook van 5.00m kan in dergelijke gevallen als voldoende beschouwd worden voor een zijtuinstrook grenzend aan een achtertuinstrook. Deze afstand zou wel consequent voor beide kvavels 5 en 9 voorzien moeten worden, er is vanuit ruimtelijk standpunt geen reden om deze afstand niet te hanteren op kavel 9. Er zal dan ook als voorwaarde opgelegd worden om de bouwzone op kavel 9 aan te passen in functie van een zijdelingse bouwvrije strook van min. 5.00m.

h) In functie van de bestaande woningen op de kvavels 1 tot en met 4 wordt in het voorliggend verkavelingsontwerp de bouwhoogte specifiek op de aanliggende kvavels 5 en 9 beperkt door een maximale kroonlijsthoogte van 4.00m vast te leggen. Dit wil zeggen dat op deze 2 kvavels enkel woningen kunnen opgericht worden met 1 bouwlaag onder de kroonlijst en een eventuele dakverdieping, eigenlijk naar analogie van woningen op achterliggende kvavels. Door de concrete inplanting in combinatie met een beperking van de bouwhoogte wordt de ruimtelijke impact naar de voorliggende woningen echt wel beperkt gehouden. Om dit nog bijkomend te verstrengen kan in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd worden dat enkel in de voor- en achtergevels dakkapellen mogen voorzien worden en niet in de zijgevels. Evengoed kan opgemerkt worden dat ook bij woningen in tweede bouworde op de verdieping nog vensters en/of dakkapellen kunnen voorzien worden.

i) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Doordat de nieuwe kavels ten noordwesten van de voorliggende kavels liggen en de tuinzones van deze aanpalende woningen Oudergemse Weg nrs. 59-69 15m à 20m diep zijn is hier geen sprake van een belemmering van het zonlicht in de woningen zelf. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid kan herhaald worden dat het verkavelingsproject past binnen de bestaande bebouwde omgeving. In functie van een betere integratie binnen deze bebouwde omgeving wordt de zijdelingse bouwvrije strook op kavel 9 net als bij kavel 5 op min. 5.00m vastgelegd. Wat het aspect bodemreliëf betreft wordt een beperking van de toegelaten reliëfwijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften verwerkt. De bestaande terreingesteldheid dient namelijk maximaal gerespecteerd te worden, de architectuur van de woning dient hier rekening mee te houden, zodat de reliëfwijzigingen beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke in functie van de toegankelijkheid van de woning. Ten slotte blijft ook de impact op de mobiliteit beperkt met 5 potentiële woningen ten opzichte van de bestaande toestand langs de Oudergemse Weg, waar geen bijzondere parkeerdruk wordt ervaren. De aanvraag voorziet trouwens in de mogelijkheid voor het parkeren op de eigen kavel, meer bepaald met een garage binnen de bouwzone of ingewerkt in het hoofdgebouw of met een carport op de kavels 8 en 9. Daarnaast worden er ook 4 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien langsheen de nieuwe zijstraat. De eventuele bijkomende parkeerdruk op de Oudergemse Weg door deze verkavelingswijziging met 3 bijkomende woningen blijft dan ook erg beperkt.

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

- de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- dit inbreidingsproject binnen het betrokken binnengebied, met mogelijke aansluiting voor de aanpalende percelen, kadert volledig binnen de algemene optiek van zuinig en ruimtelijk verantwoord ruimtegebruik;
- de beoogde verdichting met 3 bijkomende kavels langs een volwaardige zijstraat is ook geenszins overdreven binnen het centraal woongebied van Moorsel;
- de grootte van de kavels evenals de vermenging van open en halfopen bebouwing passen daarnaast ook binnen de bestaande bebouwde structuur;
- ten slotte wordt ook voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwing, in het bijzonder met de bestaande woningen op de kavels 1 tot en met 4, door de woningen op de kavels 5 en 9 in te planten op 5.00m van de zijdelingse perceelsgrens en het maximaal bouwprofiel te beperken tot 1 bouwlaag en een dakverdieping;
- de ruimtelijke impact op de voorliggende woningen blijft beperkt en de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed wordt niet overschreden.

...

## **BESLUIT**

...

2. De aanvraag Matexi Projects nv, Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem inzake het wijzigen van een bestaande verkaveling van 2 achterliggende loten naar 5 loten met bijhorende wegenis, gelegen Oudergemse weg 63 - 63A - 65 - 65A - 65B te Tervuren, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie A, perceelnummer 104c7-104d7 te vergunnen, met de volgende voorwaarden en lasten:



- kavel A ter grootte van  $\pm 7a$  62ca wordt gratis afgestaan aan de gemeente om ingelijfd te worden in het openbaar domein;
- de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voor de kavels 5 tot en met 9 worden als volgt gewijzigd en/of aangepast:
  - o 1.1.B: een complementaire bedrijvigheid als nevenbestemming wordt niet toegelaten;
  - o 2.1.B.: de zuidelijke zijdelingse bouwvrije strook op kavel 9, ten opzichte van de voorliggende kavels 3 en 4, bedraagt minimum 5.00m;
  - o 2.1.C: enkel in de voor- en achtergevel van de woningen worden dakkapellen toegelaten, met een maximum van  $2/3^{de}$  van de gevelbreedte, op minstens 1.00m afstand van de randen van de gevel en met een maximale hoogte van 1.20m;
  - o 3.1: er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over de ganse kavel; in de achteruitbouwstrook mag als reliëfwijziging alleen het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden tot op het vloerpeil van de benedenverdieping en dit enkel in functie van de inritten en toegangen; er mag geen enkele reliëfwijziging, zijnde afgraving of ophoging, worden uitgevoerd op minder dan 1.00m van de perceelsgrenzen; de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil dienen uitgevoerd te worden met een hellingsgraad van  $30^\circ$  en trappen en afritten onder het voorliggende straatniveau worden niet toegestaan.
- uitgezonderd deze verkavelingswijziging met betrekking tot de kavels 5 tot en met 9 blijven alle oorspronkelijk goedgekeurde algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften behouden voor de kavels 1 tot en met 4;
- de gekoppelde woningen op de kavels 6 en 7 dienen als één architecturaal geheel opgericht te worden, dit wil zeggen dat er gestreefd moet worden naar een harmonieus geheel door zeker minstens de kroonlijsthoogte, de dakvorm en al het materiaalgebruik -ook qua kleur- van de gekoppelde woningen op elkaar af te stemmen;
- de lasten en voorwaarden gesteld in het besluit van de gemeenteraad van 26 mei 2015 (als bijlage 1) worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van het agentschap voor Natuur en Bos van 26 februari 2015 (als bijlage 2) worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweerpost van Overijse van 3 april 2015 (als bijlage 3) worden stipt nageleefd;
- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de aanvrager; de algemene reglementen van de nutsmaatschappijen worden hierbij nageleefd, evenals de offerte van Eandis van 20 februari 2015 (als bijlage 4) en de offerte van Telenet van 18 februari 2015 (als bijlage 5);

...

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

## VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## VII. HEROPENING VAN DE DEBATTEN

1.

De Raad stelt vast de verzoekende partijen onder het derde middel vragen om het besluit van de gemeenteraad van 26 mei 2015 houdende goedkeuring van het wegtracé bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor twee percelen, gelegen aan de Oudergemse Weg te Tervuren, buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 van de Grondwet.

De raadsman van de verzoekende partijen brengt de Raad met een email van 8 november 2017 ter kennis dat de Raad van State dit besluit van de gemeenteraad van 26 mei 2015 heeft vernietigd met het arrest van 7 november 2017 met nummer 239.792, waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

*17. Het middel komt er op neer dat het tracé van de door tussenkomende partij voorgestelde ontsluitingsweg ondeugdelijk is, zodat de verwerende partij er een negatieve beslissing had moeten over nemen. Het onmiskenbare belang dat verzoekers bij dit middel hebben wordt, anders dan de verwerende partij blijkbaar meent (randnr. 15.1), niet aangetast door de houding die de eigenaar van het achterliggende perceel heeft aangenomen.*

*De exceptie van onontvankelijkheid van het middel wordt verworpen.*

*18. De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het dossier.*

*19. Wanneer de gemeenteraad het tracé van de wegen bepaalt, oefent hij een verordenende bevoegdheid uit waarbij de algemeenheid van de geadresseerden vooropstaat.*

*Het bepalen van het voornoemde tracé moet steunen op motieven van algemeen belang, die meer bepaald uitstaans hebben met een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordacht gemeentelijk wegennet.*

*20. Het middel stelt de vraag aan de orde of er een rechtens verantwoord motief is om de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij niet op te nemen in het wegtracé.*

*21. Anders dan de verwerende partij blijkbaar aanneemt, is het de gemeenteraad niet toegestaan om zich bij de beoordeling van het wegtracé te beperken tot datgene wat nodig is voor de realisatie van het verkavelingsproject van de initiatiefnemende verkavelaar. Uit wat in randnummer 19 is gesteld volgt immers dat de gemeenteraad er toe gehouden is na te gaan wat de rol van de nieuwe weg zal zijn in het globale gemeentelijke wegennet. Daarbij kan de gemeenteraad, zoals in onderhavige zaak is gebeurd, wettig oordelen dat de weg naar een achter het verkavelingssterrein gelegen onbebouwd binnengebied moet leiden om voor de toekomst de optie open te houden dat hij dit gebied zal ontsluiten.*

*22. In het bestreden besluit wordt het volgende overwogen:*

*“De procedure waarbij de aanvrager de nieuwe straat op eigen kosten aanlegt en nadien kosteloos afstaat aan de gemeente is een standaardprocedure dewelke door de gemeente Tervuren steeds wordt toegepast bij de aanvraag tot verkavelingsvergunning met wegenis.”*

*De in de hiervoor aangehaalde overweging beschreven procedure dient het openbaar belang omdat ze toelaat over privé-eigendom een nieuwe weg te realiseren, zonder dat het bestuur moet overgaan tot onteigening en tot het op eigen kosten aanleggen van de weg.*

*23. Terecht wijzen verzoekers er op dat de gemeenteraad een tegenstrijdige houding heeft aangenomen door, enerzijds, de in randnummer 21 genoemde optie van de ontsluiting van het achterliggende terrein open te houden en, anderzijds, de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij te aanvaarden.*

*24. Daar de gemeenteraad geoordeeld heeft dat het achterliggende terrein in de toekomst via de nieuwe weg kan ontsloten worden, kunnen de verwerende en de tussenkomende partij er niet van overtuigen dat er een motief van algemeen belang was om de meergenoemde strook tussen het wegtracé en de perceelsgrens in eigendom van de verkavelaar te laten.*

*Er blijkt geen rechtens verantwoord motief om deze strook niet op te nemen in het wegtracé.*

*De bewering van de verwerende partij (randnr. 14.4) dat het financieel voordeel dat het intekenen van de laatstgenoemde strook voor de tussenkomende partij meebrengt “redelijk” zou zijn, is niet van aard dat te ontcrachten.*

*25. Het enige middel is in de aangegeven mate gegrond.  
...*

2.

De bestreden beslissing tot “het wijzigen van een bestaande verkaveling van twee loten naar vijf loten met bijhorende wegenis” op de percelen gelegen te 3080 Tervuren, Oudergemse weg 63 – 63A – 65 – 65A -65B is overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO genomen na het thans door de Raad van State vernietigde besluit van de gemeenteraad van 25 mei 2015 over de zaak van de wegen.

Aangezien het vernietigingsarrest met nummer 239.792 van de Raad van State van 7 november 2017 werd uitgesproken nadat de behandeling van de zaak bij de Raad op 20 juni 2017 in beraad werd genomen en om de partijen de mogelijkheid te bieden een standpunt in te nemen over de gevolgen van de vernietiging van het besluit van de gemeenteraad van 25 mei 2015 voor de beoordeling van de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing, worden de debatten heropend.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MATEXI PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de zesde kamer roept op grond van artikel 85 van het Procedurebesluit de partijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op **dinsdag 28 november 2017** om **10u30** in de zaal Lambrechts, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 november 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO