

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 211.338 van 17 februari 2011  
in de zaak A. 189.144/X-13.860.**

In zake :       1. Daniël MAES  
                  2. Monique HEMELS  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaten Dominique Blommaert en Jan Ghysels  
                  kantoor houdend te 1170 BRUSSEL  
                  Terhulpssteenweg 187  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de gemeente KEERBERGEN  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Hugo Sebreghs  
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN  
Mechelsesteenweg 27  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.               Het beroep, ingesteld op 28 juli 2008, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Keerbergen dd. 29 mei 2008 dat vergunning verleent tot wijziging van een verkavelingsvergunning meer in het bijzonder tot opsplitsing van het kavel gelegen te Keerbergen, Tremelobaan 95 met als kadastrale omschrijving Afd. 2, sectie G, nrs. 138e en 138f in twee afzonderlijke bouwkavels”.

*II. Verloop van de rechtspleging*

2.               De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.  
De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bastiaan Schelstraete, die loco advocaten Dominique Blommaert en Jan Ghysels verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Olivier Verhulst, die loco advocaat Hugo Sebreghs verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### *III. Feiten*

3. Bij besluit van 12 januari 1968 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen Dominique Missegheers een verkavelingsvergunning, met referte V.1/68, voor het opsplitsen van een perceel in zes loten, gelegen te Keerbergen aan de Nindsebaan, de Kempervennedreef en de Tremelobaan, kadastraal bekend sectie G, nrs. 136/p en 138/b.

4. Bij besluit van 9 april 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen wordt Christine Spaenhoven een wijziging van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning toegestaan, met referte

V.1/68bis, waardoor lot 1 en lot 2 uit de oorspronkelijke verkaveling worden samengevoegd.

5. Op 13 maart 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient landmeter Winston Schoeters namens Christiaan Aelvoet en Christine Spaenhoven een aanvraag in tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning V.1/68bis, meer bepaald het opnieuw splitsen van de destijds samengevoegde loten 1 en 2. Het kavel zou worden gesplitst in een lot 1A (kadastraal bekend sectie G, nr. 138/e), met de bestaande woning, en in een nieuw bouwlot 2A (kadastraal bekend sectie G, nr. 138/f).

Het perceel is gelegen binnen het gebied van het bij koninklijk besluit van 4 december 1963 goedgekeurde algemeen plan van aanleg dat in herziening is gesteld bij koninklijk besluit van 28 oktober 1977. Dit algemeen plan van aanleg voorziet de bestemming boszone B.

Het is eveneens gelegen binnen het gebied van het bij koninklijk besluit van 8 september 1964 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg “De Boszone”.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven, gedeeltelijk gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 juni 1998, is het perceel gelegen in woonpark.

Bij besluit van 30 maart 2001 neemt de Vlaamse regering een beslissing over het al dan niet behouden in het gemeentelijk plannenregister van de gemeentelijke plannen van aanleg van Keerbergen die dateren van voor de inwerkingtreding van de vaststelling van het gewestplan Leuven. Bij dit besluit wordt vastgesteld dat het voornoemde algemeen plan van aanleg behouden blijft voor de delen die volgens dit plan gelegen zijn in boszone B en volgens het gewestplan in woonparkgebied.

Bij besluit van 18 augustus 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie wordt het in zitting van 28 april 2003 van de gemeenteraad van Keerbergen definitief aangenomen bijzonder plan van aanleg “De Boszone” goedgekeurd.

In zitting van 18 februari 2008 heeft de gemeenteraad van Keerbergen het ontwerp tot herziening van het bijzonder plan van aanleg “De Boszone” definitief aanvaard. Bij deze herziening wordt het opheffen van de verkaveling met referte V.1/68 voorzien. Deze herziening is ten tijde van het nemen van het bestreden besluit nog niet goedgekeurd bij besluit van de bevoegde Vlaamse minister.

6. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een aanpalend onroerend goed gelegen te Keerbergen, Nindsebaan 42.

7. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 17 maart 2008 tot en met 15 april 2008, worden door de verzoekende partijen verscheidene bezwaarschriften ingediend.

8. Bij besluit van 29 mei 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen de gevraagde verkavelingsvergunning.

Dit is het bestreden besluit.

9. Op 17 juni 2008 verkopen Christiaan Aelvoet en Christine Spaenhoven het eigendom, zijnde de loten 1 en 2, aan Chris Devolder en Tina Verbeke en de b.v.b.a. Dokter Devolder Chris - N.K.O..

#### *IV. Onderzoek van het derde middel*

##### *Standpunt van de partijen*

10. In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het

inrichtingsbesluit) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het motiveringsbeginsel:

“Doordat

Het bestreden besluit de vergunning aflevert tot opsplitsing van de desbetreffende grond in twee bouwkavels. Dat verzoekers in hun bezwaar stelden dat zij hun woning hebben gebouwd nadat er duidelijkheid was over de inrichting van de eigendom van de heer en mevrouw Aelvoet. Dat de loten 1 en 2 van de oorspronkelijke verkaveling destijds werden samengevoegd om de bouwtoelating te verkrijgen voor de woning gelegen op het perceel 138e. Dat de woning dan ook een bouwvolume heeft dat de draagkracht van dat perceel, op zich genomen, overschrijdt. Dat de woning op het perceel 138e is ingeplant op het samengevoegde lot en de voornoemde samenvoeging en de bebouwing tengevolge van deze samenvoeging door de buurt volop is geaccepteerd in de gecreëerde voornoemde context. Dat het perceel 138f (kavel 2A) het centraal gelegen en ingesloten perceel betreft van de verkaveling waarrond de overige percelen van de verkaveling zijn geschikt en waarop de bebouwing op deze laatste percelen is afgestemd. Dat het bestreden besluit stelt dat volgens het BPA ‘De Boszone Herziening’ een bebouwingsindex wordt opgelegd van 0.15 met een maximale bebouwde oppervlakte van 450 m<sup>2</sup>. Dat de bestaande woning die werd gebouwd op de samengevoegde loten 1 en 2 deze bebouwingsindex niet zou overschrijden zodat aangenomen moet worden dat de gevraagde splitsing de ruimtelijke draagkracht noch de goede ruimtelijke ordening verstoort.

Terwijl

Op grond van artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ontwikkeling; dat er daarbij rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Dat op grond van artikel 19 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen een bouw- of verkavelingsvergunning slechts wordt afgeleverd, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of het ontwerp-gewestplan voor zover de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Dat het bestreden besluit enkel stelt dat de bestaande woning die werd gebouwd op de samengevoegde loten de bebouwingsindex niet overschrijdt. Dat het op grond van het bestreden besluit onduidelijk is of dit ook geldt wanneer de bebouwingsindex wordt berekend na afsplitsing van het perceel 138f. Dat het bezwaar van verzoekers net daarop betrekking had. Dat het bestreden besluit geen motivering bevat inzake het bezwaar van verzoekers dat de samenvoeging van de percelen 138e en 138f tot één lot bepalend is geweest voor de goede ruimtelijke ordening van de ganse verkaveling. Door van het achtergelegen en centraal gelegen perceel 138f, waarrond de overige kavels van de verkaveling zijn gelegen, opnieuw een afzonderlijke kavel te maken en het terug af te splitsen wordt het karakter van de verkaveling zoals tot stand gekomen na de wijziging van 9 april 1992 en verder bekrachtigd door de

daarop steunende vergunningen van verzoekers immers gewijzigd. Deze vergunningen en de bouwwerken die op grond daarvan werden gebouwd hebben mede het karakter van de verkaveling bepaald en zijn tevens bepalend geweest voor de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Het is kennelijk onredelijk dat dit bezwaar door de gemeente in haar besluitvorming en in de beoordeling van datgene wat de goede ruimtelijke ordening vereist niet wordt betrokken”.

11. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord het volgende:

“47. Verzoekende partijen hebben het perceel waarop hun woning gebouwd is aangekocht op een ogenblik dat lot 1 en 2 van de verkaveling overeenkomstig de verkavelingsvergunning van 12 januari 1968 nog 2 aparte loten waren. Verzoekers waren zelfs reeds eigenaar van hun perceel vooraleer de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning werd ingediend op 3 april 1992.

48. Op het ogenblik dat verzoekende partijen het perceel hebben aangekocht waarop hun woning gebouwd is, konden zij voorzien dat er mogelijk ooit een woning zou worden opgericht op het perceel grenzend aan hun tuin. De verleende wijziging van de verkavelingsvergunning heeft slechts tot gevolg dat wordt teruggekeerd naar de oorspronkelijke toestand; mits een kleine wijziging van de perceelsgrenzen om het achterliggend perceel een uitweg naar de openbare weg te verlenen. Die bestond vóór de verkavelingswijziging van 9 april 1992.

49. Het geopperde bezwaar dat de bestaande woning van de heer C. Aelvoet en mevrouw C. Spaenhoven de ruimtelijke draagkracht van het perceel zou overschrijden, werd in het bestreden besluit afdoende beantwoord:

‘De oppervlakte van de te vormen (...) percelen is resp. 32a75ca en 32a10ca. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften, van het BPA, goedgekeurd bij K.B. 08/09/1964 en het herziene BPA, goedgekeurd door de Vlaamse minister d.d. 18/08/2003, mag de som van grondoppervlakten van de bouwwerken de 15% van de perceelsoppervlakte niet overtreffen. Het BPA ‘De boszone Herziening’ legt een bebouwingsindex op van maximaal 0,15 met een maximale bebouwde oppervlakte van 450m<sup>2</sup>. De bestaande woning van de aanvrager die werd gebouwd op de samengevoegde loten 1 & 2, overschrijdt deze bebouwingsindex niet, zodat mag worden aangenomen dat de gevraagde splitsing, noch de ruimtelijke draagkracht, noch de goede ruimtelijke ordening verstoort.’

50. Daarenboven dient er nogmaals op gewezen dat de heer C. Aelvoet en mevrouw C. Spaenhoven intussen zowel lot 1 als lot 2 hebben verkocht aan eenzelfde eigenaar. Deze nieuwe eigenaar heeft thans niet de intentie een bijkomende woning op te richten op het achterliggend perceel, maar wel om het perceel verder te gebruiken als tuin.

51. Bovendien verleent het bestreden besluit geenszins een stedenbouwkundige vergunning. Indien men ooit een woning zou willen

oprichten op het achterliggend perceel (lot 2) dient men hiervoor nog steeds een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijk ordening zal dan worden beoordeeld in het kader van deze eventuele stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

52. Het middel is niet gegrond”.

12. In de laatste memorie stelt de verwerende partij nog het volgende:

“(…)

17. Verzoekende partij interpreteert het bestreden besluit en de inhoudelijke motivering ervan foutief. Door een simpele berekening te maken komt men immers tot de conclusie dat de motivering van verwerende partij wel afdoende is. Op het plan van de verkavelingsaanvraag staat duidelijk aangegeven dat de oppervlakte van het perceel 1A 32a10ca bedraagt. De maximum toegelaten bebouwde oppervlakte bedraagt 15% van 32a10ca (met een maximum van 450m<sup>2</sup>). De maximum bebouwde oppervlakte voor perceel 1A is dus 450m<sup>2</sup> (15% van 32a10ca = 481.5m<sup>2</sup>). Aan de hand van het verkavelingsplan kan worden opgemaakt dat de oppervlakte van de constructies (woning, tuinhuis en zwembad) 327m<sup>2</sup> bedraagt. De aanvraag overschrijdt, zoals gesteld in het bestreden besluit, de maximum bouwindex van perceel 1A niet. Dit kan duidelijk worden opgemaakt uit de aanvraag en uit het besluit.

(…)”.

### *Beoordeling*

13. Te dezen geldt voor het betrokken gebied het bijzonder plan van aanleg “De Boszone”, waarvan trouwens ook in het middel gewag wordt gemaakt.

Het bestreden besluit stoelt mede op dit bijzonder plan van aanleg, onder meer waar het de weerlegging van de bezwaren van de verzoekende partijen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen overneemt.

De vergunningverlenende overheid was voor het verlenen van de gevraagde vergunning gebonden door de verordenende voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg dat de bestemming en de ordening van het gebied bepaalt. Een vergunning die overeenstemt met het geldende bijzonder plan van aanleg kan in beginsel worden verleend en een verwijzing naar de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg kan in beginsel volstaan om de verenigbaarheid met

de goede ruimtelijke ordening in het algemeen, de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg en derhalve de afgifte van de vergunning te verantwoorden en afdoende te motiveren.

Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg kan evenwel slechts volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten.

Het middel gaat geheel voorbij aan de impact die het bestaan van het bijzonder plan van aanleg heeft op de mate van beoordelingsvrijheid ter zake van de ruimtelijke draagkracht of de goede ruimtelijke ordening waarover de vergunningverlenende overheid beschikt en voert zelfs niet aan dat de geldende voorschriften van het bijzonder plan van aanleg onvoldoende gedetailleerd zijn.

Het middel is niet gegrond.

14. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat heeft het op grond van artikel 12 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State opgemaakte verslag over de zaak met toepassing van artikel 24 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State beperkt tot het onderzoek van het derde middel. Voor de oplossing van het geschil is het noodzakelijk dat de zaak verder door een lid van het auditoraat wordt onderzocht en dat daarover verslag wordt uitgebracht. Er is derhalve reden om de debatten te heropenen.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State heropent de debatten.**

**2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek van de zaak.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien februari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Roger Stevens,  | kamervoorzitter, |
| Johan Bovin,    | staatsraad,      |
| Jan Clement,    | staatsraad,      |
| bijgestaan door |                  |
| Tiny Temmerman, | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Tiny Temmerman**

**Roger Stevens**