RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 211.647 van 1 maart 2011
in de zaak A. 191.726/X-14.104.

In zake : Ronald ANTONISSENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Verstraeten
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Vaartstraat 70
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Declercq
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
J.P. Minckerlersstraat 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de stad LEUVEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 9 maart 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 24 december 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de stad Leuven en aan SWaL (Sociaal Wonen Arro Leuven) de voorwaardelijke vergunning wordt verleend voor het verkavelen van percelen die zijn gelegen te Leuven (Kessel-Lo), Vlierbeekveld, kadastraal bekend sectie C, nrs. 137/e4, 137/f4, 137/w10 en 133/w6.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 193.901 van 5 juni 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 7 september 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 januari 2011.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stephanie Vanthienen, die loco advocaat Johan Verstraeten verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Dennis Muniz, die loco advocaat Philippe Declercq verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend 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. Op 7 juni 2007 dienen de stad Leuven en Sociaal Wonen Arro Leuven (SWaL) bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een verkavelingsaanvraag in voor gronden gelegen aan het Vlierbeekveld te Leuven (Kessel-Lo), kadastraal bekend sectie C, nrs. 137/e4, 137/f4, 137/w10 en 133/w6, met een oppervlakte van ca. 6 ha.

Beoogd wordt om in totaal 151 woongelegenheden te creëren, onderverdeeld in 79 sociale koopwoningen, 46 huurwoningen/appartementen en 26 sociale koopkavels.

De bedoelde 151 woongelegenheden worden voorzien in een aantal deelzones die geconcentreerd worden rond een centrale open parkzone en die een differentiatie tonen qua woningentypologie van gesloten (rondom het park) naar halfopen bebouwing (verder weg van het park). Aan de rand van het parkgebied wordt in een zone met nr. 8 ten slotte ruimte voorzien voor twee meergezinswoningen, bestaande uit respectievelijk 3 en 4 bouwlagen.

4. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven zijn de betrokken gronden gelegen in woongebied.

Zij zijn tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij koninklijk besluit van 9 maart 1956 goedgekeurd en later bij ministeriële besluiten van 23 december 1993 en 28 april 2004 gewijzigd bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) “Kerkhof en omgeving” van de stad Leuven.

Dit BPA is deels vervangen door een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP) “Kerkhof en omgeving” van de stad Leuven,

goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant bij besluit van 25 augustus 2005.

5. In zitting van 26 november 2007 keurt de gemeenteraad van de stad Leuven het stratentracé binnen de verkaveling goed.

6. Bij besluit van 11 december 2007 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de gevraagde verkavelingsvergunning.

Ingevolge beroepen bij de Raad van State, ingesteld door de verzoeker e.a. (A. 187.512/X-13.694) en door Ann Wouters (A. 187.513/X-13.695), wordt deze vergunning door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingetrokken bij besluit van 7 april 2008. Gelet op het teloorgaan van het voorwerp ervan, worden de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en het beroep tot nietigverklaring, ingesteld door de verzoeker, door de Raad van State verworpen bij arrest nr. 188.053 van 19 november 2008.

7. Met het bestreden besluit van 24 december 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt de gevraagde verkavelingsvergunning opnieuw verleend en dit mits de strikte naleving van de door “Onroerend Erfgoed-Archeologisch Patrimonium” en de in het advies van de “provincie Vlaams-Brabant – directie Infrastructuur – dienst Waterlopen” gestelde voorwaarden, en mits de eerbiediging van de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften.

IV.Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

8. In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 113, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) in combinatie met artikel 127 DRO. Hij

betoogt hiertoe dat er overeenkomstig artikel 113, §2 DRO sprake is van een gelijkstelling met een stilzwijgende weigering als de overheid haar beslissing niet neemt binnen de voorziene termijn en dat in artikel 127 DRO, dat betrekking heeft op het geval waarin de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is, uitdrukkelijk is bepaald dat de beslissing binnen 90 dagen na ontvangst moet worden genomen. Concreet wijst hij er op dat in het bestreden besluit is vermeld dat de aanvraag is ontvangen op 7 juni 2007, dat het bestreden besluit dateert van 24 december 2008 en dat de gemeenteraad van Leuven op 26 november 2007 het stratentracé heeft goedgekeurd, waarna hij stelt dat op die manier vaststaat dat op 26 november 2007 de verkavelingsvergunning reeds stilzwijgend was geweigerd conform artikel 113, §2 DRO.

Beoordeling

9. Het toentertijd geldende artikel 113 DRO bepaalde:

> "§1.Het college van burgemeester en schepenen zendt binnen 75 dagen na de datum van indiening van de aanvraag de beslissing naar de aanvrager bij aangetekende brief en in voorkomend en verzoekend geval, een afschrift van de beslissing naar de toezichthoudende architect. Gelijktijdig zendt het college van burgemeester en schepenen een afschrift van de beslissing samen met het volledige dossier naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en een afschrift van de beslissing naar de instanties die advies dienen uit te brengen overeenkomstig artikel 111, § 4 en § 5, en overeenkomstig andere wetgeving.
>
> Als het een verkavelingsaanvraag betreft, wordt de termijn van 75 dagen, vermeld in het eerste lid, op 150 dagen gebracht.
>
> Het college van burgemeester en schepenen kan voor projecten waarvoor een openbaar onderzoek vereist is, beslissen tot een eenmalige verlenging met 30 dagen. Het college van burgemeester en schepenen zendt bij aangetekende brief een afschrift van deze beslissing naar de aanvrager vóór het verstrijken van de termijn van 75 of 150 dagen.
>
> De beslissing wordt onmiddellijk door de aanvrager aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft. De Vlaamse regering stelt de nadere regels voor de aanplakking vast.
>
> § 2. Indien binnen de termijn van 75 of 150 dagen, 105 of 180 dagen in geval van verlenging, de beslissing niet is verzonden, wordt dit gelijkgesteld met een stilzwijgende weigering.
>
> De gemeentelijke stedebouwkundige ambtenaar brengt de aanvrager hiervan bij aangetekende brief op de hoogte binnen tien dagen na afloop van bovenvermelde termijn".

Het toentertijd geldende artikel 127 DRO bepaalde:

> "§1.Als de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is of wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103, wordt de aanvraag ingediend bij en wordt de beslissing genomen door de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedebouwkundige ambtenaar, die beslist binnen 90 dagen na ontvangst van de aanvraag, tenzij het gaat over een aanvraag zoals beschreven in artikel 103, § 1, tweede lid, of over een aanvraag die in toepassing van artikel 104 onderworpen is aan milieu-effectrapportering.
>
> Het college van burgemeester en schepenen brengt vooraf advies uit binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesvraag, tenzij de aanvraag van de gemeente uitgaat. Wordt deze termijn niet in acht genomen, dan kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. Indien over de aanvraag een openbaar onderzoek moet georganiseerd worden, dan gaat de adviestermijn in op de veertiende dag van het openbaar onderzoek.
>
> De Vlaamse regering kan de nadere procedureregels vaststellen inzake de indiening en behandeling van de aanvraag. Ze kan, in afwijking van de bepaling van het eerste lid, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar machtigen de aanvragen te behandelen die overeenkomstig het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, niet onderworpen zijn aan milieu-effectrapportage of die, op basis van een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst, in aanmerking komen voor een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ervan.
>
> §2. De Vlaamse Regering kan bepalen welke van de aanvragen, genoemd in § 1, blijk moeten geven van voorafgaand overleg met de Vlaamse Bouwmeester.
>
> De Vlaamse Regering stelt de nadere regels voor het overleg met de Vlaamse Bouwmeester vast.
>
> §3. De Vlaamse Regering kan bepalen voor welke aanvragen, genoemd in § 1, de Vlaamse Bouwmeester medebeslissingsbevoegdheid heeft".

10. In de parlementaire voorbereiding bij het DRO (Parl. St. Vl. Parl. 1998-1999, 1332/1, 65) is inzake artikel 127 DRO vermeld dat "(d)it artikel (…) een afwijkende procedure (voorziet) voor publiekrechtelijke rechtspersonen (een gewest, een gemeenschap, een provincie, een gemeente, een OCMW, enzovoort) en voor werken van algemeen belang". Voorts werd in artikel 127 DRO nergens verwezen naar de procedureregels van artikel 113 DRO en was er, zoals het blijkt uit het voormelde citaat, in bepaald dat "(d)e Vlaamse regering (…) de nadere procedureregels (kan) vaststellen inzake de indiening en behandeling van de aanvraag". Ook blijkt dat het artikel 127 DRO was opgenomen onder een afzonderlijke afdeling "bijzondere bepalingen betreffende bepaalde aanvragen", terwijl artikel 113 DRO viel onder de afdeling "de

procedureregels in eerste aanleg". Uit al deze elementen volgt dat de bepalingen van artikel 113 DRO niet konden worden toegepast wanneer de aanvrager, zoals in casu, een publiekrechtelijke rechtspersoon was.

11. Het middel is niet gegrond.

Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

12. In een tweede middel roept de verzoeker de schending in van artikel 2 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd (hierna: ministerieel besluit van 6 februari 1971). De verzoeker betoogt hiertoe dat artikel 2 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 voorziet dat wanneer de verkaveling de aanleg van nieuwe verkeerswegen voorziet, ook het tracé van de wegen, de rooilijnen, de breedte van de rijbanen, enzovoort moeten worden aangegeven, dat de aanvrager dit blijkbaar uit het oog is verloren, dat de vergunningverlener de aanvraag niet als onvolledig blijkt te beschouwen aangezien hij erover advies heeft gevraagd aan het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium, dat op 12 september 2007 dat advies is verleend, en dat pas nadien echter op 26 november 2007 het stratentracé door de gemeenteraad van Leuven is goedgekeurd.

Beoordeling

13. Het toentertijd geldende artikel 2 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 bepaalde:

> "Wanneer de verkaveling de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen, omvat, moet het dossier van de verkavelingsaanvraag, wil het als volledig worden beschouwd, naast de in artikel 1 opgesomde plannen en documenten in drievoud ook de volgende plannen en documenten betreffende de voorzieningen in de verkaveling bevatten, met opgave van :

1.het tracé van de in de verkaveling begrepen wegen;

2.de rooilijnen van de openbare wegen, de breedte van de rijbanen en de voetpaden, en de dwarsprofielen;

3.de openbare nutsvoorzieningen zoals riolen, water-, elektriciteits-, gas- en telefoonleidingen;

4.de plaatsen bestemd voor beplantingen, voor parkeerruimte en benzinestations;

5.de lichtpunten van het bestaande verlichtingsnet, en degene die ten behoeve van de verkaveling worden ontworpen, alsmede de aard van de voedingsleiding;

6.een beschrijving van de wegenbouw- en andere openbare werken die de aanvrager zich verbindt op eigen kosten uit te voeren;

7.een globale kostenraming van die werken, met opgave van de onderscheiden posten en de daarop betrekking hebbende eenheidsprijzen;

8.de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen of zullen komen, waarvoor de aanvrager de verbintenis aangaat de eigendom ervan, vrij en onbelast, en zonder kosten voor haar, om niet aan de gemeente af te staan op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken.

De plannen worden opgemaakt op schaal 1/500e, 1/1000e, 1/1250e of 1/2500e."

14. In tegenstelling tot hetgeen de verzoeker poneert, blijkt, in het bijzonder uit het grafische plan van de verkaveling, dat het verkavelingsaanvraagdossier wel degelijk de overeenkomstig artikel 2 van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 vereiste gegevens bevat inzake de wegenis die nodig is voor het verwezenlijken van de verkaveling.

15. Het middel mist dan ook feitelijke grondslag.

Derde middel

Uiteenzetting van het middel

16. In een derde middel voert de verzoeker de schending aan van "artikel 22 van het BPA 'Kerkhof en Omgeving', (…) gedeeltelijk herzien bij MB van 25/8/2005" in combinatie met de schending van het gezag van gewijsde van het arrest nr. 155.603 van 24 februari 2006 van de Raad van State.

17. In een eerste middelonderdeel betoogt de verzoeker dat, zoals de Raad van State dit reeds aangaf in het arrest nr. 155.603, niet zomaar kan worden gesteld dat het hele terrein van bijna 6 hectare wordt bekeken als één geheel, maar dat moet worden nagegaan dat er niet per hectare een bebouwingsdichtheid is die groter is dan de voorziene.

Inzake die voorziene bebouwingsdichtheid stelt de verzoeker dat artikel 22 van het "BPA 'Kerkhof en omgeving'" ("zone voor sociale woningbouw") zoals "bij MB (van) 25/8/2005 herzien" onder meer voorschrijft dat de bebouwingsdichtheid minimaal 20 woningen per hectare en maximaal 30 woningen per hectare bedraagt.

Volgens de verzoeker is in casu de maximaal toegelaten bebouwingsdichtheid van 30 woningen per hectare overschreden. Hij wijst er daartoe vooreerst op dat er 151 woningen worden voorzien op een geheel dat volgens de aanvrager minder dan 6 hectare zou beslaan en dat in het bestreden besluit zelf is vermeld dat "volgens de voorziene bebouwingsdichtheid (…) het aantal woonentiteiten minimaal 120 en maximaal 151 (bedraagt)" zodat de maximumcapaciteit is gebruikt. Voorts merkt hij op dat er sprake is van een open plek die niet wordt bebouwd, zodat er onmiskenbaar elders een hogere dan toegelaten bebouwingsdichtheid moet zijn. Zo stelt hij dat de twee appartementsblokken van zone 8 samen met bijvoorbeeld loten 4 tot en met 6 van zone 1 al meer dan 30 woningen per hectare vormen, en dat hetzelfde kan berekend worden met de twee appartementsblokken van zone 8 en de loten 1 tot en met 3 van zone 6 of de loten 1 tot en met 3 van zone 5. Ook als zou geredeneerd worden dat enkel per zone moet worden gerekend, is, aldus de verzoeker, nog duidelijk dat er sprake is van een te hoge bebouwingsdichtheid aangezien de appartementsblokken van zone 8 reeds 28 wooneenheden tellen op een oppervlakte die veel kleiner is dan 28/30^{e} van een hectare.

18. In een tweede middelonderdeel wijst de verzoeker er, ten eerste, op dat het BPA inzake de zone voor sociale woningbouw voorziet dat er bij het bepalen van de kavels maximaal rekening moet worden gehouden met passieve zonne-energie en bezonning van de tuinen. Dit voorschrift wordt volgens de verzoeker niet gerespecteerd aangezien de appartementsblokken van 3 en 4

bouwvolumes met sokkel juist bezonning zullen wegnemen in zijn tuin en woning, terwijl dit naar zijn mening alleszins anders kan als er gebouwd wordt met 2 bouwlagen.

Ook meent de verzoeker dat door de appartementsblokken het door het BPA vereiste “visueel contact met de abdij” ernstig zal worden bemoeilijkt en op sommige plaatsen volledig onmogelijk zal worden. Hieraan voegt hij toe dat in het richtinggevend gedeelte van het plan met betrekking tot deze zone “(p. 69)” is gesteld dat “(h)et zicht op de Abdij van Vlierbeek moet worden gevrijwaard” en dat op bladzijde 52 te lezen is dat “(i)n de verkaveling Vlierbeekveld (…) de ontwikkeling ruimte (moet) laten voor referentiepunten op niveau van de wijk”, waarna hij poneert dat de abdij duidelijk een referentiepunt is voor de wijk en dat de hogere bebouwing het zicht op de abdij evenals zijn functie als referentiepunt teniet doet.

Beoordeling

19. Ingevolge de wijziging van het BPA “Kerkhof en omgeving” door het bij het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 25 augustus 2005 goedgekeurde GRUP, bepaalt artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften die op de betrokken bouwpercelen van toepassing zijn, onder meer wat volgt:

> “22.Zone voor sociale woningbouw
> Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of sociale verkavelingen volgens art. 17 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.
> Bijkomende verplichtingen voor deze zone zijn:
> -(…)
> -(…)
> -(…)
> -in het voor bewoning bestemde deel dient min. 10% te worden aangelegd als openbaar groen en speelterrein, deze groenaanleg moet zoveel mogelijk een geheel vormen en visueel contact met de abdij mogelijk maken.
> -er dient bij het bepalen van de kavels maximaal rekening te worden gehouden met passieve zonne-energie en bezonning van de tuinen.
> -voor sociale woningbouw geldt als bebouwingsdichtheid minimaal 20 woningen/hectare en maximaal 30 woningen/hectare”.

20.1. Ongeacht de lezing die aan ’s Raads arrest nr. 155.603, van 24 februari 2006, moet worden gegeven, blijkt dat dit arrest betrekking heeft op een stedenbouwkundige vergunning die is verleend aan een andere tussenkomende partij met betrekking tot een andere plaats en dit voor een ander project dan in casu, namelijk het bouwen van een gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages. Bijgevolg kan de verzoeker de schending van het gezag van gewijsde van dat arrest niet inroepen.

20.2. Voorts moet het in het hiervoor geciteerde artikel 22 opgenomen voorschrift inzake de bebouwingsdichtheid zo worden gelezen dat er zich in de betrokken zone gemiddeld minstens 20 en gemiddeld maximum 30 woningen per hectare moeten, respectievelijk, mogen bevinden. Het uitgangspunt van de verzoeker als zou het terrein van de aanvraag moeten worden opgedeeld in afzonderlijke hectares is onjuist. Met de redenering die gebaseerd is op een verkeerde berekeningsgrond per afzonderlijk genomen hectare, toont de verzoeker niet aan dat de voor de betrokken zone voor sociale woningbouw voorgeschreven bebouwingsdichtheid niet is gerespecteerd door de bestreden vergunning die het creëren van 151 woongelegenheden op een terrein van ca. 6 ha mogelijk maakt.

20.3. Het eerste middelonderdeel is niet gegrond.

21.1. Wat betreft het voorschrift van het voormelde artikel 22 dat “er (…) bij het bepalen van de kavels maximaal rekening (dient) te worden gehouden met passieve zonne-energie en bezonning (van de) tuinen”, volstaat de algemene bewering van de verzoeker dat het project bezonning zal wegnemen in zijn woning en tuin niet om een schending van dit voorschrift aan te tonen.

Uit de volgende overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij allerminst het betrokken voorschrift naast zich heeft neergelegd:

> “De verkaveling met bijhorende voorschriften zal geen schaduwwerking veroorzaken op de aanpalende percelen die hinderlijk is in een dergelijke omgeving en in(t)ern in de verkaveling door middel van de architecturale uitwerking (van) de verschillende bouwvolumes.

De afstand tot de perceelsgrenzen van de appartementsgebouwen in bouwzone 8 is ongeveer het dubbele van de hoogte van deze gebouwen waardoor de hinder van schaduwwerking en aantasting van de privacy verwaarloosbaar is. De appartementsblokken in de bouwzone 8 variëren van een kroonlijsthoogte van 10.50m (drie volwaardige bouwlagen en een half-ondergrondse bouwlaag dienstig als technische ruimte en bergingen) tot 13.50m (vier volwaardige bouwlagen en een half-ondergrondse bouwlaag dienstig als technische ruimte en bergingen). De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens varieert voor deze bouwblokken in bouwzone 8 van 19m (voor het bouwblok met een maximale hoogte van 13.50m) naar 27m (voor het bouwblok met een maximale hoogte van 10.50m). Het bouwblok dat op 19m van de zijdelingse perceelsgrens staat en maximaal 13.50m hoog is qua kroonlijsthoogte is slechts 19m breed zodat de impact van dit gebouw zeer gering is.

(…)

De aangegeven bouwzones op de loten 1 tot en met 4 zijn gesitueerd op minimaal 8m van de achterste perceelsgrens voor de loten 1 en 2 en op minimaal 16m voor de loten 3 en 4. Deze afstanden zijn voldoende ruim en het mogelijke gabariet volgens de verkavelingsvoorschriften zal geen hinder veroorzaken op de bebouwde kavels langsheen de Molenstraat in kwestie. Er dient gesteld dat bepaalde woningen op de bebouwde kavels in de onmiddellijke omgeving deze afstand van 8m zelfs niet halen. De mogelijke hinder is verwaarloosbaar daar 8m wordt gehanteerd als minimummaat voor de afstand tot de achterste perceelsgrens volgens de huid(i)ge en gangbare normen en inzichten.

De woningbouwblokken in zone 8 zullen geen hinder veroorzaken naar de onmiddellijke omgeving en de aanpalende percelen. De afstanden van deze gebouwen tot de uiterste perceelsgrenzen bedragen minimaal 19m. Er kan slechts een gabariet van respectievelijk drie en vier volwaardige bouwlagen met een sokkel gecreëerd worden zodat de afstand tot de perceelsgrens groter is dan de hoogte van de te realiseren gebouwen. Hierdoor is het principe van de 45° regel gerespecteerd: de afstand van het gebouw in kwestie tot de zijdelingse perceelsgrenzen is groter dan de eigenlijke hoogte van het gebouw in kwestie. Dit betekent dat de schaduwwerking van het op te richten gebouw op de aanpalende percelen wordt herleid tot een aanvaardbaar minimum in een dergelijk randstedelijk gebied. Hieruit mag geconcludeerd worden dat de hinder door mogelijke schaduwwerking verwaarloosbaar is. Ook de privacy van de kavels blijft hierdoor gewaarborgd. De tussenafstand met de woningen langsheen de Molenstraat en bouwzone 8 bedraagt ongeveer 40m wat in een stedelijke omgeving ruimschoots voldoende is. Mede dient gesteld dat de bouwzones (beide bouwzones nummer 8) hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd zijn zodat de schaduwwerking voor de bestaande bebouwde percelen langsheen de Molenstraat beperkt is daar zij zich situeren aan de westzijde van de bouwzone 8 vermeld op het verkavelingsplan”.

21.2. Wat het “visueel contact met de abdij” betreft, geeft de verzoeker aan het voorschrift een draagwijdte die het niet bezit. Er wordt immers

enkel opgelegd dat de groenaanleg zoveel mogelijk een geheel moet vormen en visueel contact met de abdij mogelijk moet maken. Dit is precies wat luidens de verkavelingsaanvraag met de inrichting van de centrale parkruimte wordt beoogd. Deze moet de bestaande zichten vanuit en naar onder meer de abdijsite in het plan integreren.

In het bestreden besluit wordt de dienaangaande dan ook terecht gesteld dat “de visuele binding met de abdij (...) tot stand (komt) vanuit dit centraal park door het feit dat de toren van de abdij steeds zal ervaren worden in het zichtbeeld vanuit dit park”.

21.3. Het tweede middelonderdeel is niet gegrond.

Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

22. In een vierde middel roept de verzoeker de schending in van “artikel 1.6 van het BPA ‘Kerkhof en omgeving’ M.B. 23.12.1993”. Hij betoogt daartoe dat de “gestapelde woningbouw” van 3 en 4 bouwlagen die in de bestreden verkaveling wordt voorzien schril zal afsteken tegen de omliggende gebouwen/woningen, zoals zijn woning, die 2 bouwlagen tellen, terwijl artikel 1.6 van het BPA veel waarde toekent aan de harmonie tussen de gebouwen en erin uitdrukkelijk wordt verwezen naar lichtinval en bezonning. Ook stelt hij dat het betrokken stedenbouwkundig voorschrift “verwijst naar de tabel voorzien voor bouwlagen alwaar op geen enkele wijze 4 bouwlagen worden toegestaan”. Tot slot stelt hij dat het appartementsblok in ieder geval niet in harmonie zal zijn met de naastliggende woningen.

Beoordeling

23. Artikel 1.6 van de “algemene bepalingen” van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP bepaalt:

"De hoogte en de diepte der gebouwen moeten in harmonie zijn met de naastliggende of aanpalende gebouwen. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwhoogten of diepten die de bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

Ter verbetering van lichtinval en bezonning binnen het bouwblok kan in geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging, een geringere bouwhoogte en/of diepte dan de oorspronkelijke of dan deze van gebouwen in de omgeving worden opgelegd.

– De maximum hoogte der gebouwen wordt uitgedrukt in meter, hetzij in max. aantal bouwlagen, hetzij in beider tezamen (zie bijgevoegde tabel).

Wanneer op het plan zelf de max. hoogte of het max. aantal bouwlagen wordt aangeduid dan heeft deze aanduiding op het grafische plan voorrang op de gegevens van de tabel.

– Een dakverdieping wordt niet als bouwlaag beschouwd indien de max. bewoonbare oppervlakte ervan niet meer dan 60 % van de vloeroppervlakte van de dakverdieping bedraagt, en indien deze dakverdieping geen wooneenheid op zichzelf vormt.

– Aan elke bouwlaag, de dakverdieping uitgezonderd wordt een maximum hoogte van 3m toegekend (uitzonderingen hierop worden aangeduid in de tabel).

– Bij elke constructie dient de minimale verdiephoogte, zoals vastgelegd in het bouwreglement steeds geëerbiedigd te worden.

– De hoogte der gebouwen wordt gemeten vanaf de bovenkant van het voetpad of het aanpalend grondpeil, tot de gevelbeëindiging. (bovenkant kroonlijst)".

24. Er valt niet te betwisten, en de verzoeker doet dit ook niet, dat het bestreden besluit terecht overweegt dat in artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, dat betrekking heeft op de zone voor sociale woningbouw, wordt verwezen naar artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, dat bepaalt dat voor zones voor "gegroepeerde bouw van volkswoningen" het plan zich kan beperken tot het aangeven van de bestaande toestand en van de grenzen van het gebied, en dat in artikel 22 enkel een aantal "bijkomende verplichtingen" worden opgelegd, zodat de algemene voorschriften van het GRUP, waaronder het door de verzoeker geschonden geachte artikel 1.6, niet van toepassing zijn in de zone voor sociale woningbouw.

25. In zoverre de bedoelde woningbouw zich ook zou situeren in de zone voor openbaar nut en wonen blijkt voorts uit de vergunde plannen en uit de motivering van het bestreden besluit dat er tussen de bouwzone 8 en de

dichtstbijzijnde woningen langs de Molenstraat een afstand van 40 meter ligt, en dat deze bij de verwezenlijking van de verkaveling niet alleen van elkaar gescheiden zullen zijn door de tuinen van de woningen, maar ook door wegenis, parkeerplaatsen en buffergroen, waarin luidens de motivering van de bestreden verkavelingsvergunning zal moeten worden voorzien in het aanvraagdossier voor de inrichting van de wegenis en de openbare ruimte binnen het project. Bijgevolg kan de woning van de verzoeker ten opzichte van de voorziene gebouwen in de zone 8 van de vergunde verkaveling niet worden beschouwd als “naastliggend” of “aanpalend” in de zin van het aangevoerde stedenbouwkundig voorschrift.

26. Het middel is niet gegrond.

Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

27. In een vijfde middel voert de verzoeker de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) gecombineerd met het motiveringsbeginsel. Hij betoogt hiertoe dat niet uit het bestreden besluit kan worden opgemaakt of er nu wel of niet sprake is van een aanleg van wegen aangezien erin tegenstrijdige zaken zijn vermeld. De verzoeker verwijst naar de tweede paragraaf op bladzijde 4 van het bestreden besluit waarin is vermeld dat “(d)it verkavelingsdossier (…) niet een wegenisdossier (bevat)” en voorts naar bladzijde 1 van het bestreden besluit waar is vermeld:

> “De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in zitting van 26/11/2007 het volgende beslist: (h)et stratentracé van Vlierbeekveld in 3010 Leuven wordt goedgekeurd”.

Beoordeling

28. Op de eerste bladzijde van het bestreden besluit is onder meer vermeld:

> "De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in zitting van 26/11/2007 het volgende beslist: (h)et stratentracé van Vlierbeekveld in 3010 Leuven wordt goedgekeurd.
>
> Het is een verkavelingsaanvraag met de aanleg van nieuwe verkeerswegen waarbij de eigenlijke aanleg van de nieuwe wegenis zal aangevraagd worden als een aparte stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Artikel 133 paragraaf 1 van het decreet van 18 mei 1999 laat toe een verkaveling met de aanleg van nieuwe wegenis al of niet te vergezellen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag tot uitvoering van deze wegenis".

Gelet hierop is het duidelijk dat waar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verderop in het bestreden besluit vaststelt dat het verkavelingsdossier geen "wegenisdossier" bevat, wordt bedoeld dat door de aanvrager, zijnde de tussenkomende partij, geen gebruik werd gemaakt van de mogelijkheid om overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 133 §1, tweede lid DRO in het verkavelingsaanvraagdossier tegelijkertijd ook het stedenbouwkundig aanvraagdossier voor de realisatie van de benodigde wegenis te integreren en zodoende de te verlenen verkavelingsvergunning meteen ook te laten gelden als stedenbouwkundige vergunning voor die werken.

De door de verzoeker aangevoerde passages van het bestreden besluit zijn bijgevolg niet tegenstrijdig.

29. Het middel is niet gegrond.

Zesde middel

Uiteenzetting van het middel

30. In een zesde middel voert de verzoeker de schending aan van "de motiveringsverplichting om beslissingen in feite en in rechte juist, afdoende

en draagkrachtig te motiveren", de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet gecombineerd met het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel alsook het integratieprincipe vervat in artikel 1.2.1, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM).

De verzoeker betoogt hiertoe dat de omwonenden, en de rechtzoekende burger in het algemeen, in het besluit de precieze bestemmingen met hun voorschriften moeten kunnen terugvinden en op grond hiervan een evaluatie moeten kunnen maken. Een en ander kan, aldus de verzoeker, dus niet overgelaten worden aan een flexibele invulling die wordt verschoven naar een later proces, zoals in casu een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of de aanleg van een weg. De voorschriften inzake bestemming en inrichting moeten op zorgvuldige wijze worden vastgesteld.

In casu heeft de verwerende partij, volgens de verzoeker, de problematiek inzake de hinder van de parkeerplaatsen en de mobiliteitsproblematiek niet geregeld. De verzoeker verwijst hiervoor naar bladzijde 5 van het bestreden besluit waar is overwogen dat "de mogelijkheid (bestaat) om binnen de voorziene afstand een groenbuffer te voorzien die de nodige garanties biedt inzake mogelijke hinder van deze parkeerplaatsen" en dat "(h)et definitieve aanvraagdossier voor de inrichting van de wegenis en de openbare ruimte (…) hierin (zal) moeten voorzien". Betreffende de mobiliteitsproblematiek wijst hij er op dat er in het bestreden besluit weliswaar is vermeld dat "(b)ij de aanleg van de nieuwe toegangsweg naar de Diestsesteenweg zal rekening worden gehouden met de inrichting van deze weg om het sluipverkeer maximaal tegen te gaan", maar dat er, ondanks het feit dat er 151 bijkomende woningen zijn voorzien, geen mobiliteitsplan wordt opgemaakt.

Beoordeling

31. Onder "middel" in de zin van artikel 2, § 1, 3° van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, moet de voldoende en duidelijke omschrijving worden verstaan van de geschonden geachte rechtsregel of het geschonden geacht beginsel en van de wijze waarop die rechtsregel of dat

beginsel volgens de verzoekende partij door het bestreden besluit wordt geschonden.

Voor zover de verzoeker de schending aanvoert van “het integratieprincipe vervat in artikel 1.2.1, §3 van het DABM geeft hij in zijn verzoekschrift niet aan op welke wijze hij dit geschonden acht, zodat wat dit betreft het middel niet ontvankelijk is.

32. De verzoeker verwart blijkbaar de gegevens die een BPA of RUP moe(s)t bevatten, met de vereiste gegevens inzake een verkavelingsvergunning.

Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 105, §1, eerste lid en §2 DRO kon de vergunningverlenende overheid weliswaar in het kader van een verkavelingsvergunning lasten en/of voorwaarden opleggen. Volgens artikel 105, §1, derde lid DRO konden die “lasten” onder meer de verwezenlijking van wegen, groene ruimten en ruimten voor openbaar nut bepalen.

33. In het bestreden besluit is inzake de (mogelijke hinder van de) parkeerplaatsen en inzake de bijkomende mobiliteit overwogen wat volgt:

> “De parkeerplaatsen worden ingeplant op 3,20m van de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om binnen de voorziene afstand een groenbuffer te voorzien die de nodige garanties biedt inzake mogelijke hinder van deze parkeerplaatsen. Het definitieve aanvraagdossier voor de inrichting van de wegenis en de openbare ruimte zal hierin moeten voorzien.
>
> De bijkomende mobiliteit dat (lees: die) door deze verkaveling zal ontstaan is beperkt op macro-niveau. Het gebied in kwestie is gesitueerd in een stedelijk weefsel waarbij er verschillende ontsluitingsmogelijkheden zijn op macro-niveau. De impact van deze bijkomende verkaveling met 151 woonentiteiten is op dit niveau beperkt. Het tracé van de nieuwe wegenis zal geen aanleiding geven tot sluipverkeer integendeel. De herinrichting wordt zo geconcipieerd dat sluipverkeer wordt uitgesloten. De ontsluiting van de site zal hierbij gebeuren via een aansluiting op de Molenstraat, het doortrekken van de Pieter Paridaenslaan en het creëren van een nieuwe toegangsweg vanuit de Diestsesteenweg. Bij de aanleg van de nieuwe toegangsweg naar de Diestsesteenweg zal rekening worden gehouden met de inrichting van deze weg om het sluipverkeer maximaal tegen te gaan”.

Uit die overwegingen blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorwaarden heeft opgelegd waaraan zal moeten voldaan zijn om binnen de vergunde verkaveling later stedenbouwkundige vergunningen te kunnen verkrijgen.

Zo is ondubbelzinnig gesteld dat het definitieve aanvraagdossier voor de inrichting van de wegenis en de openbare ruimte binnen de 3,20m tussen de zijdelingse perceelsgrens en de plaats waar de parkeerplaatsen worden ingeplant, zal “moeten” voorzien in een groenbuffer die de nodige garanties biedt inzake mogelijke hinder van die parkeerplaatsen.

Voorts geeft de verwerende partij duidelijk aan dat de impact van de bijkomende verkaveling met 151 woonentiteiten beperkt zal zijn op “macro-niveau” aangezien het gebied in kwestie is gesitueerd in een stedelijk weefsel waarbij er verschillende ontsluitingsmogelijkheden zijn, en dat het tracé van de nieuwe wegenis geen aanleiding zal geven tot sluipverkeer aangezien de herinrichting zo wordt geconcipieerd dat sluipverkeer wordt uitgesloten. Wat dit laatste betreft wordt er op gewezen dat de ontsluiting van de site hierbij “zal (…) gebeuren” via een aansluiting op de Molenstraat, het doortrekken van de Pieter Paridaenslaan en het creëren van een nieuwe toegangsweg vanuit de Diestsesteenweg, en dat bij de aanleg van de nieuwe toegangsweg naar de Diestsesteenweg “zal rekening worden gehouden” met de inrichting van deze weg om het sluipverkeer maximaal tegen te gaan. Degene die de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen zal aanvragen weet hiermee dat de inrichting ervan verkeerstechnische maatregelen tegen sluipverkeer zal moeten bevatten.

Derhalve is er geen sprake van onduldbare rechtsonzekerheid of onzorgvuldigheid, of van een gebrek aan afdoende of draagkrachtige motivering.

34. Het middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

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

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,
	Johan Bovin,	staatsraad,
	Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

	Astrid Truyens,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Astrid Truyens	**Roger Stevens**