

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0792
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0332-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Rodolphe DE LIEDEKERKE2. de heer Jacques DE LIEDEKERKE3. mevrouw Marlee DEROM4. de heer Wim VANDER HULST <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de bvba DYLS CONSTRUCT <p>vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bertem van 29 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 20 nieuwe appartementen met ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 3061 Bertem, Dorpstraat 504, 506, 508, 510 en 510a, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 365G, 366F, 366G, 367K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 maart 2019.

Advocaat Sebastiaan DE MEUE *loco* advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Wouter MOONEN voert het woord voor de tussenkomen de partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. TUSSENKOMST

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 25 juli 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De tussenkomen de partij dient op 25 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bertem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“nieuwbouw van 20 appartementen met ondergrondse parkeergarage”* op de percelen gelegen te 3061 Bertem, Dorpstraat 504, 506, 508, 510 en 510a.

Volgens de beschrijving in de bestreden beslissing beoogt de aanvraag het slopen van vier gebouwen (twee handelszaken en 3 woningen), waarna 20 appartementen zouden worden opgericht verdeeld in een linker gebouw en een rechter gebouw. De twee gebouwen worden voorzien op de zijdelingse perceelsgrenzen en de vrije afstand tussen de gebouwen bedraagt 2,20 meter. Het linker gebouw omvat 15 appartementen over vier bouwlagen (vier woningen per bouwlaag en drie op de bovenste laag) met een bouwdiepte van 15,90 meter over alle verdiepingen, maar zowel aan de voor- als achterzijde zijn er insnijdingen. Het rechter gebouw omvat vijf wooneenheden, waarvan er zich drie bevinden op de benedenverdieping, geschakeld achter elkaar. Het gebouw bestaat uit drie delen: één deel met drie bouwlagen aan de straatzijde, daarachter een middendeel met één bouwlaag op straatniveau en een achterste volume met twee bouwlagen. De totale bouwdiepte bedraagt ongeveer 43 meter.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 deels in woonebied en deels in parkgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 februari 2017 tot en met 25 maart 2017, dienen de verzoekende partijen drie van de 89 bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 3 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

Beoordeling

...

Ten noorden van de Dorpsstraat werd het woongebied afgebakend als een 50m diep woonlint. Ter hoogte van de kerk is een duidelijke verbreding vast te stellen, die er voor gezorgd heeft dat de bestaande woningen rond de Kerkring mee werden opgenomen in het woongebied. Ook ter hoogte van Boskee zijn de eerste woningen van deze dwarsstraat opgenomen in het woongebied. Het perceel waar de voorliggende aanvraag betrekking op heeft dat doorloopt tot aan de Voer, ligt in het woongebied over een principiële diepte van 50m.

De aanvraag voorziet de oprichting van gebouwen binnen deze 50m woonzone. Het terras achter de achterste woning rechts op het perceel komt volgens de plannen tot op de grens tussen het woongebied en het parkgebied, maar de aansluitende tuin bij deze woning en de wadi bevinden zich duidelijk in het achterliggende parkgebied. De private tuin bij de achterste woning kan misschien nog aanzien worden als een bestemming van de bestaande toestand, maar de achterliggende wadi betreft wel degelijk een constructie die in functie staat van het woonproject. Dit is in strijd met de planologische voorschriften van het parkgebied.

De inplanting van de wadi, zo diep op het terrein, is een gevolg van de bezettingsgraad en bouwprogramma in het woongebied. De hoge bezettingsgraad maakt het immers onmogelijk om deze noodzakelijke constructie in het woongebied onder te brengen. Bij de ontwikkeling van een woonproject dienen alle voorzieningen die in functie staan van het project en aansluiten op de residentiële bestemming van de aanvraag, in de daartoe aangewezen gewestplanzone worden ondergebracht. Ondersteunende voorzieningen kunnen, in functie van het maximale rendement van het project, niet afgewend worden naar het aanpalende gebied, ook al brengen ze geen rechtstreekse schade toe aan dit gebied.

Het bouwen van een meergezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied, maar het aanleggen van voorzieningen in functie van een meergezinswoning, is wel in strijd met de planologische voorschriften van het parkgebied.

...

d) 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. Het betrokken goed is deels gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Meer bepaald ligt het achterste deel van het perceel, palend aan de Voer in een effectief overstromingsgevoelige zone en de zone ervoor ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Alle geplande werken liggen echter buiten de eerste afbakening, maar de wadi ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het deel van het goed dat gelegen is in woongebied maakt geen deel uit van het overstromingsgevoelig gebied. 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 een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet een afvoer van het regenwater afkomstig van de gebouwen en verhardingen boven de kelder naar een regenwaterput van 10.000l achter het gebouw, en daarna naar een infiltratievoorziening van 105m². De overloop van deze wadi wordt aangesloten op de regenwaterafvoer van Aquafin met diameter 700, die onder de inrit naar de garage wordt gelegd, en die de Dorpsstraat met de Voer verbindt. Er wordt hergebruik van hemelwater voorzien door de aansluiting van 2 toiletten en een wasmachine. Met betrekking tot de afvoer van verharde oppervlakten dient opgemerkt dat alleen het terras achter de achterste woning aansluit op volle grond. Het hemelwater kan afvloeien naast het terras en infiltreren in de aanpalende grond.

Uit het advies van de provinciale dienst waterlopen blijkt dat in de aanvraag de ontworpen infiltratievoorziening niet correct is berekend. De aanvraag voorziet een volume van ±25.000l in plaats van de noodzakelijke 35.000l. De afmetingen van de infiltratievoorziening moeten aangepast worden. In het advies wordt nog opgemerkt dat de verhardingen op maaiveldpeil zoveel mogelijk waterdoorlatend moeten zijn. Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

De provinciale dienst waterlopen legde in het advies nog een aantal voorwaarden op met betrekking tot de bouwvrije vijfmeterstrook langs de Voer.

e) Onder meer uit het openbaar onderzoek is een grote bezorgdheid gebleken van de omwonenden voor de wateroverlast bij stortbuien. Vandaag bevindt er zich op de linker zijdelingse perceelsgrens, dat tevens plaatselijk het laagste punt is van de Dorpsstraat, een doorgang naar de achterliggende tuin en verder naar de Voer, die van oudsher functioneert als noodoverloop voor het overvloedige water in de Dorpsstraat richting Voer. De doorgang is circa 2m breed en ligt ten dele op het perceel waarop de aanvraag van toepassing is. Ook vandaag al, met deze doorgang, kan het water dat bij stortbuien met grote hoeveelheden van de Neerijsesteenweg afstroomt, niet altijd tijdig afgevoerd worden naar de Voer. Op dat moment overstroomt de Dorpsstraat ter hoogte van het goed in kwestie. De aanvraag voorziet nu een reductie van de doorgangcapaciteit, omdat het gebouw wordt ingeplant op de perceelsgrens. Als compensatie hiervan werd in overleg met de gemeente en Aquafin, een noodafloop van 700 voorzien onder de inrit naar de ondergrondse garage. Er kan uiteraard aangenomen worden dat de aanzet van deze afvoerleiding lager aanzet dat het laagste punt van de Dorpsstraat, ter hoogte van de linker perceelsgrens.

Uit vrees dat deze afvoer nog onvoldoende zou zijn, heeft de gemeente bij de stedenbouwkundige vergunning een voorwaarde opgelegd dat op het gelijkvloerse niveau van het gebouw, ter hoogte van de linker perceelsgrens waar zich nu een riolering en een bovengrondse noodoverloop bevindt, een bovengrondse obstakelvrije noodoverloop wordt voorzien van minstens 0,60m breed en 0,60m hoog. Daarnaast dient een overeenkomst te worden afgesloten tussen de bouwheer en Aquafin in functie van het toekomstig uit te voeren project Voer fase 6B (afvoer hemelwater onder de inrit garage).

De voorwaarde dat er een obstakelvrije noodoverloop moet voorzien worden op de linker perceelsgrens is onvoldoende concreet en precies. Met inachtnaam van de goedgekeurde plannen is deze voorwaarde evenmin uitvoerbaar zonder structurele aanpassingen door te voeren aan de plannen. De enige mogelijkheid om binnen deze aanvraag een extra

zekerheid in te bouwen dat het water in de Dorpsstraat te allen tijde kan afgevoerd worden naar de Voer, bestaat in het aanpassen van de diameter van de afvoerleiding onder de inrit.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de inplanting van het gebouw op de perceelsgrens in elk geval wel gunstig geadviseerd worden. Het perceel maakt deel uit van de kernbebouwing van het dorp, waar de omgeving in grote mate gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing. Deze stedenbouwkundige invulling neemt de bovenhand op het openhouden van de bestaande doorgang om het water te kunnen opvangen van de ruime omgeving. Het moet immers mogelijk zijn om in samenspraak met de gemeente en Aquafin tot een gepaste technische oplossing te komen die overstromingen verhindert.

f) Een verdichtingsproject is vanuit stedenbouwkundig standpunt op deze plek, in de hoofdstraat van de dorpskern van Leefdaal, te verantwoorden. De bestaande bebouwing binnen deze dorpskern bestaat ook reeds uit een vermenging van een- en meergezinswoningen, horecazaken en andere handelszaken en diensten. Bovendien komen er over een grotere afstand van de Dorpsstraat nu ook al appartementen voor in gebouwen met 2 of 3 bouwlagen onder de kroonlijst. Recent zijn er een aantal verdichtingsprojecten bijgekomen met een hogere dichtheid. De ruimtelijke inpassing van deze projecten vond haar oorsprong enerzijds in de aansluiting aan oude, statige gebouwen met hoge bouwlagen en bijgevolg met een hogere kroonlijst, en anderzijds door aan te sluiten op bel-etagewoningen of kleinschalige meergezinswoningen met 3 bouwlagen. De grootste bestaande projecten die de verdichting van Leefdaal aantonen zijn het sociale woningbouwproject op de hoek van de Dorpsstraat en de Korbeekstraat (3 bouwlagen onder de kroonlijst en een dakverdieping), het renovatieproject van het oud gemeentehuis (3 bouwlagen na renovatie van de oorspronkelijke 2 hoge bouwlagen onder de kroonlijst en ook 3 bouwlagen van de lager gelegen achterliggende blok), het appartementsgebouw tegenover de projectsite (3 bouwlagen en een 4^{de} terugwijkende laag), het renovatie en uitbreidingsproject van de oude rijkswachtkazerne (3 bouwlagen voor de nieuwbouw aan de straat, aansluitend op de kroonlijst van de oude kazerne met 2 hoge bouwlagen) en recent is er ook een appartementsgebouw in opbouw op de hoek van de Dorpsstraat en de Mezenstraat (3 bouwlagen). Ook op het rechts aanpalende perceel staat een meergezinswoning met 3 bouwlagen, zij het dat de derde laag met dakuitbouwen verwerkt zit in de overgang naar het zadeldak.

Het is duidelijk dat de typologie van appartementen volwaardig deel uitmaakt van de kern. Meer zelfs, de recente projecten zijn omvangrijk en domineren de vernieuwing van het patrimonium in het centrum. Maar hoewel appartementen vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt principieel zeker aanvaardbaar zijn binnen deze woonkern Leefdaal, blijft het belangrijk om elk concreet verdichtingsproject te beoordelen op een specifieke plek door na te gaan of het wel nog steeds verenigbaar is met de plaatselijke ordening en of er voldoende rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwde omgeving. Men kan de vastgelegde beleidsvisies uit het structuurplan Vlaams-Brabant (woonkern) en Bertem niet zomaar naast zich neerleggen ten voordele van het nieuwste beleid, dat de noodzaak tot verregaande verdichting bepleit. Bovendien stelt de VCRO dat een aanvraag in eerste instantie moet getoetst worden aan de bestaande ordening van de onmiddellijke omgeving.

g) Voorliggende aanvraag drijft de verdichting die Leefdaal vandaag kenmerkt, verder op. Dat uit zich in een combinatie van het verhogen van aantal bouwlagen, het maximaliseren van de bouwdiepte en de perceelsbezetting en als gevolg van het voorgaande ook het verhogen van de woningdichtheid. Waar de andere verdichtingsprojecten zich op één of twee aspecten onderscheiden van de bestaande bebouwde omgeving, komen al deze

precedenten hier samen en lijken ze een nieuw ijkpunt te vormen wat voor Leefdaal aanvaardbaar zou kunnen zijn. Het gevolg is dat de draagkracht van het goed in kwestie wordt opgezocht / overschreden, en dat dit een nieuw precedent betekent voor toekomstige projecten.

Door het ad hoc toelaten van steeds omvangrijkere projecten dreigt de kern te verdrinken in een verregaande verstedelijking. Dit is ruimtelijk niet verantwoord, daar het aanwezige voorzieningenniveau dit niet ondersteunt. Leefdaal behoort niet tot stedelijk gebied. Ook de ligging van de kern nabij de nog te ontwikkelen tramlijn Leuven-Brussel dient enigszins gerelativeerd te worden, daar de afstand tussen de kern en de Tervuursesteenweg in vogelvlucht nog 800m bedraagt (de afstand tussen de bouwplaats en de Tervuursesteenweg bedraagt 940m langs de weg). Om te komen tot een voor de globale kern aanvaardbare verdichting, is het noodzakelijk dat er een kader wordt vastgelegd die de plaatselijke spelregels voor het verdichten van Leefdaal vastleggen, zoals bijvoorbeeld in een RUP, een masterplan of aan de hand van ontwerpend onderzoek. Leefdaal heeft nog een groot aantal woningen die aan vernieuwing toe zijn, waardoor de bestaande ordening constant wijzigt.

h) De voorgevel van de meergezinswoning op 2,00m achter de rooilijn omvat 4 volwaardige bouwlagen en een technische laag onder het zadeldak dat loodrecht op de gevel staat. De maximale hoogte van de gevel bedraagt circa 16m. Vooral het introduceren van een 4^{de} volwaardige bouwlaag vormt daarbij een belangrijk precedent voor verdere ontwikkelingen, daar er vandaag in Leefdaal geen gebouwen voorkomen met 4 bouwlagen onder de kroonlijst. Ook de gevelhoogte is niet aangepast aan het smal wegprofiel van de Dorpsstraat, ondanks het milderend effect door deze gevel meer achteruit wordt geplaatst ten opzichte van de rooilijn. De Dorpsstraat kent nu al een gesloten karakter door de smalle rijweg en smalle voetpaden (8 à 10m). Zelfs met het achteruit plaatsen van de gevel blijft de gevelhoogte ruimschoots de straatbreedte overschrijden en dreigt de leefbaarheid (lichtinval, ruimtegevoel) in het gedrang te komen, wanneer deze hoogte ook navolging krijgt aan de zuidzijde van de straat. Het achteruit plaatsen van de gevel ten opzichte van de rooilijn kan niet afgedwongen worden zonder het vastleggen van een bouwlijn en is niet realistisch voor smallere projecten.

i) In een woonlint van 50m diep, waar doorgaans slechts in functie van de voorliggende weg wordt gebouwd (dus 1 bouwwoorde), is de inplanting van de 2 achterliggende woningen in de tuinzone minstens atypisch. Dit komt omdat in tegenstelling tot verdichtingsprojecten in een vlekvorming woongebied, de diepte van een afwerkingswoonlint geen bijkomende ontsluiting achter de bebouwing in eerste bouwwoorde mogelijk maakt. Alleen met insteekwegen dwars op de hoofdweg kan achterliggende bebouwing ontsloten worden. In voorliggende aanvraag is de achterliggende inplanting niet het gevolg van een dwarse ontsluiting (zoals wel het geval is in het renovatieproject van het oud gemeentehuis), maar is de 2^{de} en zeker de 3^{de} bouwwoorde een gevolg van de maximalisatie van het bouwprogramma. Op zich brengt de bouwdiepte tot op de grens van het woongebied de leefbaarheid op het eigen perceel nog niet in het gedrang daar het wordt omgeven door goed doorgroende tuinen, maar het betekent opnieuw een precedent voor de onmiddellijke omgeving. Het systematisch volbouwen van de tuinzones gaat ten koste van de leefbaarheid van het gebied. Daarnaast geeft wonen ter hoogte van de tuinstrook rechtstreekse inkijk in de aanpalende tuinen op plaatsen waar een enkelvoudige gerichtheid van de woningen bestaat. Het is net om schending van de privacy door inkijk in aanpalende tuinen te vermijden dat woningen op achterliggende percelen een grotere bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen moeten bewaren (10m) dan woningen op een rij die naar één zijde gericht zijn.

j) Op zich houdt het project zeker veel kwaliteiten in zich. De doorzonappartementen zijn ruim, goed ingericht en beschikken allemaal over een eigen buitenruimte. Er zijn voldoende parkeerplaatsen, zeker wat betreft het aantal autostaanplaatsen. Volgens het plan zouden er 58 plaatsen voor fietsen zijn, maar hoe dit moet georganiseerd worden in een ruimte van 33m², waar slechts 29 fietsen naast elkaar kunnen gestald worden, is wel niet duidelijk. Er kunnen wel nog fietsen gestald worden in de afgesloten garageboxen. De vormgeving en het materiaalgebruik is verzorgd en vernieuwend. Ze dragen bij tot een opwaardering van het straatbeeld.

Mits de gevelhoogte te verlagen tot 3 bouwlagen en de 4^{de} bouwlaag als een teruggetrokken laag te ontwikkelen, kunnen de gevels met ingewerkte terrassen zich zeker integreren in het straatbeeld. Aan de achterzijde verhindert vooral de grote bouwdiepte een goede integratie van het project in de tuinstrook. De terrassen hebben zicht op de omgeving, maar dat is inherent aan het wonen over verschillende niveaus. Wanneer met de terrassen niet in de diepte gegaan wordt, en ze met een bouwlaag minder ook tot een lagere hoogte beperkt worden, vormen ze geen overdreven inbreuk op de woonkwaliteit in de bestaande kernbebouwing van Leefdaal.

k) Tenslotte wordt nog kort ingegaan op 2 beroepsmotieven. Los van het feit dat de linker zijgevel afgewerkt wordt met een volwaardige zijgevel, moet deze zijgevel aanzien worden als een wachtgevel die al dan niet op korte termijn dient afgewerkt te worden. Uit een beroep blijkt bovendien dat er een nieuwe ordening op het linker aanpalende perceel verwacht kan worden. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met deze wachtgevel én met beschermd erfgoed binnen de Kerkring. Er kan echter niet vooruit gelopen worden op een mogelijk conflict tussen beide ordeningselementen. Daarvoor zijn er te veel onbekenden om nu al te stellen dat een aanvaardbare integratie uitgesloten zou zijn. In elk geval kan een afsplitsing van de links aanpalende projectgrond, noch de wachtgevel op de perceelsgrens, op zich aanleiding geven tot een weigering van voorliggende aanvraag.

Er wordt ook aangehaald dat de rechter woning niet volledig op de perceelsgrens staat ingeplant en dat de nieuwbouw de perceelsgrens zal overschrijden. De gebouwen vormen een gesloten bouwvorm en het is duidelijk dat het rechts aanpalende gebouw stedenbouwkundig ook geschikt is om afgewerkt te worden met een gebouw dat er op aansluit. De feitelijke zijdelingse perceelsgrens is een burgerrechtelijke aangelegenheid die ruimtelijk geen impact heeft wanneer de gevels bouwtechnisch op elkaar aansluiten. Artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Conclusie

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

- het aanleggen van een private tuin en voorzieningen (wadi) in functie van een meergezinswoning, is in strijd met de planologische voorschriften van het parkgebied;
- door het maximaliseren van aantal bouwlagen, de bouwdiepte, de perceelsbezetting en de woningdichtheid, wordt de draagkracht van het goed in kwestie overschreden;
- de stedelijke dichtheid betekent ook een precedent voor het functioneren van de woonkern in het buitengebied;
- de gevelhoogte is niet aangepast aan het smal wegprofiel van de Dorpsstraat. Ook met het achteruit plaatsen van de gevel blijft de gevelhoogte ruimschoots de straatbreedte overschrijden en kan de woonkwaliteit (lichtinval, ruimtegevoel) in het gedrang gebracht worden, wanneer deze hoogte navolging krijgt aan de zuidzijde van de straat;

- *de bouwdiepte tot op de grens van het woongebied is overdreven. Het systematisch volbouwen van de tuinzones kan de leefbaarheid van het gebied in het gedrang brengen. Daarnaast geeft wonen ter hoogte van de tuinstrook rechtstreekse inkijk in de aanpalende tuinen.*

...

Op de hoorzitting van 12 oktober 2017 dient de aanvrager aangepaste plannen in. De wadi, oorspronkelijk voorzien in parkgebied, wordt vervangen door een ondergronds infiltratiebekken. De grens met parkgebied wordt afgesloten door middel van een haag. Verder wordt er een geul van 60 x 60 cm aangelegd aan de voorkant van het perceel met een rooster bovenaan en de ondergrondse afvoerleiding wordt vervangen door een diameter van 800 mm in plaats van 700 mm.

Op 12 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Beoordeling

...

Naar aanleiding van de hoorzitting werd een aangepast plan neergelegd, waarbij de wadi wordt vervangen door ondergrondse infiltratiekorven onder het terras. Zo worden alle bouwonderdelen binnen het woongebied ondergebracht. Om residentialisering van het achterliggende parkgebied te vermijden werd op het aangepast plan bovendien een haag geplaatst, waardoor ook de private buitenruimte bij de achterste woongelegenheden beperkt blijft tot het woongebied.

...

d) 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. Het betrokken goed is deels gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Meer bepaald ligt het achterste deel van het perceel, palend aan de Voer in een effectief overstromingsgevoelige zone en de zone ervoor ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Alle geplande werken liggen echter buiten de eerste afbakening, het deel van het goed dat gelegen is in woongebied maakt geen deel uit van het overstromingsgevoelig gebied. 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 een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet een afvoer van het regenwater afkomstig van de gebouwen en verhardingen boven de kelder naar een regenwaterput van 10.000l achter het gebouw, en daarna naar een infiltratievoorziening van 105m². Deze infiltratievoorziening werd aanvankelijk uitgewerkt in een wadi, maar samen met de vervanging van deze wadi door 128 ondergrondse infiltratiekorven, werd de infiltratiecapaciteit uitgebreid. De overloop van deze ondergrondse infiltratiekorven wordt aangesloten op de regenwaterafvoer van Aquafin met diameter 800 (aanpassing van de initieel voorziene diameter van 700, met het oog op een ruime overcapaciteit), die onder de inrit naar de garage wordt gelegd, en die de Dorpsstraat

met de Voer verbindt. Er wordt hergebruik van hemelwater voorzien door de aansluiting van 2 toiletten en een wasmachine. Met betrekking tot de afvoer van verharde oppervlakten dient opgemerkt dat alleen het terras achter de achterste woning aansluit op volle grond. Het hemelwater kan afvloeien naast het terras en infiltreren in de aanpalende grond.

Uit het advies van de provinciale dienst waterlopen blijkt dat in de aanvraag de ontworpen infiltratievoorziening niet correct is berekend. De aanvraag voorzag een volume van $\pm 25.000\text{l}$ in plaats van de noodzakelijke 35.000l . De afmetingen van de infiltratievoorziening werden aangepast tot een totale inhoud van 52.480l . In het advies wordt nog opgemerkt dat de verhardingen op maaiveldpeil zoveel mogelijk waterdoorlatend moeten zijn. Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

De provinciale dienst waterlopen legde in het advies nog een aantal voorwaarden op met betrekking tot de bouwvrije vijfmeterstrook langs de Voer.

e) Onder meer uit het openbaar onderzoek is een grote bezorgdheid gebleken van de omwonenden voor de wateroverlast bij stortbuien. Vandaag bevindt er zich op de linker zijdelingse perceelsgrens, dat tevens plaatselijk het laagste punt is van de Dorpsstraat, een doorgang naar de achterliggende tuin en verder naar de Voer, die van oudsher functioneert als noodoverloop voor het overvloedige water in de Dorpsstraat richting Voer. De doorgang is circa 2m breed en ligt ten dele op het perceel waarop de aanvraag van toepassing is. Ook vandaag al, met deze doorgang, kan het water dat bij stortbuien met grote hoeveelheden van de Neerijsesteenweg afstroomt, niet altijd tijdig afgevoerd worden naar de Voer. Op dat moment overstroomt de Dorpsstraat ter hoogte van het goed in kwestie. De aanvraag voorziet nu een reductie van de doorgangcapaciteit, omdat het gebouw wordt ingeplant óp de perceelsgrens. Als compensatie hiervan werd in overleg met de gemeente en Aquafin, aanvankelijk een noodafloop van diameter 700 voorzien onder de inrit naar de ondergrondse garage. Er kan uiteraard aangenomen worden dat de aanzet van deze afvoerleiding lager aanzet dat het laagste punt van de Dorpsstraat, ter hoogte van de linker perceelsgrens.

Uit vrees dat deze afvoer nog onvoldoende zou zijn, heeft de gemeente bij de stedenbouwkundige vergunning een voorwaarde opgelegd dat op het gelijkvloerse niveau van het gebouw, ter hoogte van de linker perceelsgrens waar zich nu een riolering en een bovengrondse noodoverloop bevindt, een bovengrondse obstakelvrije noodoverloop wordt voorzien van minstens 0,60m breed en 0,60m hoog. Daarnaast dient een overeenkomst te worden afgesloten tussen de bouwheer en Aquafin in functie van het toekomstig uit te voeren project Voer fase 6B (afvoer hemelwater onder de inrit garage).

De voorwaarde dat er een obstakelvrije noodoverloop moet voorzien worden op de linker perceelsgrens is onvoldoende concreet en precies. Met inachtnaam van de goedgekeurde plannen is deze voorwaarde evenmin uitvoerbaar zonder structurele aanpassingen door te voeren aan de plannen. De enige mogelijkheid om binnen deze aanvraag een extra zekerheid in te bouwen dat het water in de Dorpsstraat te allen tijde kan afgevoerd worden naar de Voer, bestaat in het aanpassen van de diameter van de afvoerleiding onder de inrit. Na bijkomend overleg tussen de aanvrager, de gemeente en Aquafin werd de diameter van de waterafvoer onder de inrit vergroot tot een diameter 800 én er wordt aan de voorzijde van het gebouw een bijkomende afvoergeul voorzien met een doorsnede van 60x60. Deze afvoergeul vertrekt vanaf de linker zijdelingse perceelsgrens (op het laagste punt in de Dorpsstraat) als een volledig open geul. Door de afwerking aan de bovenzijde met een

rooster kan de geul over een afstand van bijna 22m zonder vrij water opvangen en afleiden naar de ondergrondse geul onder de inrit.

Zowel de planaanpassingen die zijn voorgesteld in functie van de planologische verenigbaarheid, als deze met betrekking tot de regenwaterafvoer zijn beperkt en kunnen doorgevoerd worden tijdens deze procedure. Artikel 4.3.1 §1 bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan voorwaarden kan opleggen, met inbegrip van een beperkte planaanpassing. Deze planaanpassing mag geen essentiële wijzigingen aan de plannen inhouden en de voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Alleen dan worden de rechten van derden niet geschonden en geven ze geen aanleiding tot een nieuw openbaar onderzoek. De planaanpassingen zijn ondergeschikt en hebben geen invloed op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het gebouw zelf. De aanpassing van de hemelwaterafvoer komt voort uit het openbaar onderzoek en kwam tot stand in overleg met Aquafin.

f) Een verdichtingsproject is vanuit stedenbouwkundig standpunt op deze plek, in de hoofdstraat van de dorpskern van Leefdaal, te verantwoorden. De bestaande bebouwing binnen deze dorpskern bestaat ook reeds uit een vermenging van een- en meergezinswoningen, horecazaken en andere handelszaken en diensten. Bovendien komen er over een grotere afstand van de Dorpsstraat nu ook al appartementen voor in gebouwen met 2 of 3 bouwlagen onder de kroonlijst. Recent zijn er een aantal verdichtingsprojecten bijgekomen met een hogere dichtheid. De ruimtelijke inpassing van deze projecten vond haar oorsprong enerzijds in de aansluiting aan oude, statige gebouwen met hoge bouwlagen en bijgevolg met een hogere kroonlijst, en anderzijds door aan te sluiten op bel-etagewoningen of kleinschalige meergezinswoningen met 3 bouwlagen. De grootste bestaande projecten die de verdichting van Leefdaal aantonen zijn het sociale woningbouwproject op de hoek van de Dorpsstraat en de Korbeekstraat (3 bouwlagen onder de kroonlijst en een dakverdieping), het renovatieproject van het oud gemeentehuis (3 bouwlagen na renovatie van de oorspronkelijke 2 hoge bouwlagen onder de kroonlijst en ook 3 bouwlagen van de lager gelegen achterliggende blok), het appartementsgebouw tegenover de projectsite (3 bouwlagen en een 4^{de} terugwijkende laag), het renovatie en uitbreidingsproject van de oude rijkswachtkazerne (3 bouwlagen voor de nieuwbouw aan de straat, aansluitend op de kroonlijst van de oude kazerne met 2 hoge bouwlagen) en recent is er ook een appartementsgebouw in opbouw op de hoek van de Dorpsstraat en de Mezenstraat (3 bouwlagen). Ook op het rechts aanpalende perceel staat een meergezinswoning met 3 bouwlagen, zij het dat de derde laag met dakuitbouwen verwerkt zit in de overgang naar het zadeldak.

Het is duidelijk dat de typologie van appartementen volwaardig deel uitmaakt van de kern. Meer zelfs, de recente projecten zijn omvangrijk en domineren de vernieuwing van het patrimonium in het centrum. Niettegenstaande Leefdaal werd gecategoriseerd als woonkern, heeft het de laatste jaren een belangrijk aandeel van de noodzakelijke verdichting binnen de gemeente opgevangen. De ligging op wandelafstand van de Tervuursesteenweg, waar een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding wordt gepland tussen Brussel en Leuven, maakt dat verdichting van de kern ook voor de toekomst verantwoord blijft. Het project sluit met 20 bijkomende appartementen aan op de dichtheid en de schaal van gebouwen die Leefdaal door de recente realisaties mee vorm hebben gegeven.

g) Maar hoewel de 20 appartementen vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt principieel zeker aanvaardbaar zijn binnen deze woonkern Leefdaal, blijft het belangrijk om elk concreet verdichtingsproject te beoordelen op een specifieke plek door na te gaan of

het wel nog steeds verenigbaar is met de plaatselijke ordening en of er voldoende rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwde omgeving.

Het project omvat 2 gebouwen. Beide gebouwen hebben een andere omvang en inplanting, maar vormen wel een harmonisch geheel. Het linker gebouw omvat 4 bouw- en woonlagen. Het rechter gebouw omvat 3 bouwlagen en sluit goed aan op het rechter aanpalende gebouw. Het asymmetrisch dak vormt een verantwoorde overgang naar het hogere gebouw links op het terrein. Vier volwaardige bouwlagen in het gevelvlak komen niet voor in de Dorpsstraat, maar door de teruggetrokken inplanting en de bijkomende gevelverspringingen ten opzichte van de straat kan de gevel zich toch goed integreren in het straatbeeld. Zeker in het midden van het gebouw bevindt de 4^{de} bouwlaag zich eigenlijk ter hoogte van de terugspringende positie ten opzichte van de straat. De verspringende geveldelen vormen samen met de asymmetrische dakvlakken bovendien een dynamisch gegeven, dat constant wijzigt naargelang de positie die men inneemt ten aanzien van het gebouw. Ondanks de effectieve hoogte van het gebouw zelf, tempert de inplantingsplaats zelf het hoogte-effect. Het gebouw bevindt zich namelijk op het plaatselijk diepste punt van de Dorpsstraat, waardoor het zicht bijna altijd vanaf een hoger punt genomen wordt.

Los van het feit dat de linker zijgevel afgewerkt wordt met een volwaardige zijgevel, moet deze zijgevel aanzien worden als een wachtgevel die al dan niet op korte termijn dient afgewerkt te worden. Uit een beroep blijkt bovendien dat er een nieuwe ordening op het linker aanpalende perceel verwacht kan worden. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met deze wachtgevel én met beschermd erfgoed binnen de Kerkring. Er kan echter niet vooruit gelopen worden op een mogelijk conflict tussen beide ordeningselementen. Daarvoor zijn er te veel onbekenden om nu al te stellen dat een aanvaardbare integratie uitgesloten zou zijn. In elk geval kan een afsplitsing van de links aanpalende projectgrond, noch de wachtgevel op de perceelsgrens, op zich aanleiding geven tot een weigering van voorliggende aanvraag.

h) Aan de rechter zijde wijkt de bouwdiepte af van de diepte van de onmiddellijk aanpalende gebouwen. In dit straatdeel komt wel al een gelijkaardige diepte voor, meer bepaald door het recent gerealiseerde renovatieproject van het oud gemeentehuis, een 50-tal meter verderop. Ook hier staat een gebouw in achterliggende orde (en verschillende bouwlagen) tot op de grens met het parkgebied. Het rechter gebouw in de voorliggende aanvraag heeft een bouwdiepte van 43m. Het gebouw omvat alleen vooraan op het perceel 3 bouwlagen. Vanaf een bouwdiepte van 16m wordt de hoogte beperkt tot circa 4m op de zijdelingse perceelsgrens. De woningen in het achterste deel bevinden zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Het terras van de middelste woning is gericht naar de rechter aanpalende tuin. Het terras en de ramen staan op voldoende afstand van de perceelsgrens, maar omdat het een ruim verblijfterras betreft, is het wenselijk om de vrees van omwonenden tegemoet te komen door het groendak tegen de rechter perceelsgrens aan te planten met planten van 2m hoogte. De achterste woning is hoofdzakelijk gericht naar de achterzijde, waardoor deze geen onaanvaardbare inkijk zal veroorzaken.

i) De doorzonappartementen zijn ruim, goed ingericht en beschikken allemaal over een eigen buitenruimte. De vormgeving en het materiaalgebruik is verzorgd en vernieuwend. Ze dragen bij tot een opwaardering van het straatbeeld. De terrassen hebben zicht op de omgeving, maar dat is inherent aan het wonen over verschillende niveaus. Ze vormen geen overdreven inbreuk op de woonkwaliteit in de bestaande kernbebouwing van Leefdaal.

j) De impact van het project op de mobiliteit is aanvaardbaar. De voorliggende Dorpsstraat is een smalle verbindings- en ontsluitingsweg, waar niet kan geparkeerd worden. Het

project voorziet voldoende parkeerplaatsen, zowel wat betreft het aantal autostaanplaatsen als fietsstalplaatsen. Naast de stalmogelijkheid over 2 lagen in de gemeenschappelijke ruimte in de garage, kunnen ook nog fietsen gestald worden in de afgesloten garageboxen. De eigen parkeerbehoefte kan zeker opgevangen worden. Voor bezoekers worden geen plaatsen voorzien, maar dat is inherent verbonden met de typologie van gesloten bebouwing óp of op korte afstand van de rooilijn. In normale omstandigheden biedt het Dorpsplein en bij uitbreiding de Neerijsesteenweg voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op wandelafstand. Door de voorgevel boven de in- en uitrit pas vanaf de eerste verdieping op de rooilijn te laten aanvangen, brengt de uitrit uit de parking de verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers niet in het gedrang.

k) Het nieuwe gebouw zou het zicht op het achterliggende park en de kerk teniet doen. Zichten vanuit woningen in gesloten orde zijn meer van bij open bebouwing gericht op de achterliggende tuin en worden in principe amper wijder. Het privilege dat er tot vandaag bestaat van een verwijdend zicht over de gemeenschappelijke perceelsgrens heen, mag niet als een definitief verworven recht beschouwd worden. Bovendien dient het zicht op de kerk gerelativeerd te worden in deze dicht bebouwde kern. Vanaf het rechts aanpalende terras zal het nieuwe gebouw inderdaad het huidige zicht beperken. Dit is echter niet het gevolg van de diepe insnijding van het gebouw, maar van het achteruit plaatsen van het hoofdgebouw ten opzichte van de rooilijn. Dit linker hoofdgebouw heeft geen abnormale bouwdiepte. De teruggetrokken inplanting is belangrijk voor de openheid in de Dorpsstraat en zal, na het doortrekken van deze bouwlijn op het linker aanpalende perceel, net zorgen voor een verhoogde zichtbaarheid op de kerk vanuit de Dorpsstraat. Bovendien kan men niet ontkennen dat de huidige terrassen bij de appartementen op het rechter aanpalende perceel terecht voorzien zijn van zichtschermen, waardoor een dwars zicht richting kerk beperkt nu ook al slechts beperkt aanwezig is.

l) Ten slotte wordt nog ingegaan op het beroepsmotief waarin wordt aangehaald dat de rechter woning niet volledig op de perceelsgrens staat ingeplant en dat de nieuwbouw de perceelsgrens zal overschrijden. De gebouwen vormen een gesloten bouworde en het is duidelijk dat het rechts aanpalende gebouw stedenbouwkundig ook geschikt is om afgewerkt te worden met een gebouw dat er op aansluit. De feitelijke zijdelingse perceelsgrens is een burgerrechtelijke aangelegenheid die ruimtelijk geen impact heeft wanneer de gevels bouwtechnisch op elkaar aansluiten. Artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

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

- mits de wadi te vervangen door ondergrondse infiltratiekorven, zoals aangeduid op de aangepaste plannen, is de aanvraag in overeenstemming met de planologische voorschriften van het woon- en parkgebied;*
- met een bijkomende afvoergeul voor het gebouw en het vergroten de ondergrondse regenwaterafvoer, houdt het project voldoende garanties in op een goede waterafloop;*
- het verdichtingsproject is vanuit stedenbouwkundig standpunt op deze plek, in de hoofdstraat van de dorpskern van Leefdaal, te verantwoorden. De typologie van appartementen maakt volwaardig deel uit van de kern. Meer zelfs, de recente projecten zijn omvangrijk en domineren de vernieuwing van het patrimonium in het centrum;*
- dat Leefdaal goed ontsloten wordt door openbaar vervoer maakt dat verdichting van de kern ook voor de toekomst verantwoord blijft;*

- door de teruggetrokken inplanting en de bijkomende gevelverspringingen ten opzichte van de straat kan de gevel zich goed integreren in het straatbeeld. De verspringende geveldelen vormen samen met de asymmetrische dakvlakken bovendien een dynamisch gegeven. Het rechter gebouw omvat 3 bouwlagen en sluit goed aan op het rechter aanpalende gebouw;
 - de doorzonappartementen zijn ruim, goed ingericht en beschikken allemaal over een eigen buitenruimte. De vormgeving en het materiaalgebruik is verzorgd en vernieuwend. Ze dragen bij tot een opwaardering van het straatbeeld;
 - vanaf een bouwdiepte van 16m wordt de hoogte van het gebouw beperkt tot circa 4m op de zijdelingse perceelsgrens. De woningen in het achterste deel bevinden zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Mits het groendak te beplanten met struiken zal er geen onaantoonbare inkijk in de aanpalende tuinen zijn;
 - de impact van het project op de mobiliteit is aanvaardbaar. De uitrit uit de parking brengt de verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers niet in het gedrang;
- ...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste en de tweede verzoekende partij stellen zich voor als “*eigenaar in onverdeelde*” van het perceel gelegen tussen de kerk en de percelen die deel uitmaken van het bestreden project. Ze stellen plannen te hebben om er een woningbouwproject te realiseren en achten het bestreden project met een wachtmuur op de linker perceelsgrens, evenals “*de vele uitbundige terraspartijen aan de achterzijde van het project*” nadelig voor de ontwikkelingsmogelijkheden op hun perceel. Ze vrezen bovendien wateroverlast door het halveren van de bestaande noodoverloop aan de perceelsgrens. De eerste verzoekende partij schetst bovendien nog de nadelige gevolgen (privacy en rust) door de terrassen aan de achterzijde en de hoogte van het bestreden project. De tweede verzoekende partij, die aan de Kerkring woont, stelt nog dat het bestreden project het landelijke en typische karakter van de omgeving van de Kerkring ontnemt door het uitgesproken stedelijk karakter ervan.

De derde verzoekende partij verduidelijkt dat ze eigenaar en bewoner is van de woning aan de overzijde van de straat. Ze stelt dat ze geconfronteerd zal worden met een hoog appartementsgebouw pal voor haar woning en leefruimten, volgens haar onaantoonbaar gezien de smalle Dorpstraat. De derde verzoekende partij vreest een rechtstreekse inkijk in haar woning en een afname van de namiddag- en avondzon.

De vierde verzoekende partij dient zich aan als een mede-eigenaar van het rechts aanpalende bouwproject dat op 3 november 2008 werd vergund. Ze voert aan dat het project van de tussenkomende partij diep insnijdt in de onbebouwde achterliggende grond met twee terrassen aan de achtergevelzijde en één groot terras op de eerste verdieping. Door de hogere bouwdiepte vreest de vierde verzoekende partij een vermindering van de leefbaarheid van haar eigendom en rechtstreekse inkijk vanuit de terrassen en de ramen. Ze stelt ook dat het vergunde project deels op haar eigendom wordt ingeplant.

De verzoekende partijen voeren ten slotte nog aan dat het bestreden project tevens een probleem van mobiliteit en verkeersveiligheid zal veroorzaken en dat het bestreden project storend werkt voor de als monument en dorpsgezicht beschermde kerk en omgeving.

2.

De tussenkomende partij repliceert dat er momenteel nog geen sprake is van een reële ontwikkeling op het naastgelegen perceel van de eerste en tweede verzoekende partij en het aangevoerde nadeel louter hypothetisch is. De terrassen vormen volgens de tussenkomende partij geen persoonlijk nadeel voor de eerste en tweede verzoekende partijen omdat ze enkel eigenaar zijn van het naastgelegen perceel maar er niet wonen. Verder merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen ten onrechte stellen dat het zicht op de beschermde kerk wordt ontnomen. Er is volgens haar sprake van een redelijke afstand tussen de projectgrond en het onroerend erfgoed. De omgeving van de kerk wordt niet geraakt. Waar de verzoekende partijen hun belang putten uit de veiligheidssituatie van de fietsers en voetgangers in de Dorpsstraat benadrukt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen niet aantonen dat ze die hinder zelf dreigen te ondervinden. Tot slot stelt ze dat de betwisting van een eigendomsrecht geen voorwerp uitmaakt van de vergunningsprocedure en dus ook niet van de procedure voor de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

De eerste en tweede verzoekende partij maken voldoende aannemelijk dat het bestreden project, dat paalt aan hun eigendom, mogelijks een impact kan hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van hun eigen terrein. Ook het betoog van de derde verzoekende partij, dat ze als overbuur geconfronteerd zal worden met een hoog gebouw op korte afstand, met nadelige gevolgen naar inzicht en schaduw, overtuigt. De vierde verzoekende partij, ten slotte, maakt, als eigenaar van het perceel dat aan de rechterzijde ligt van de betrokken percelen, evenzeer aannemelijk belang te hebben om beroep in te stellen.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

3.

Voor het overige worden geen excepties opgeworpen met betrekking tot de ontvankelijkheid van de vordering en blijkt uit het dossier dat de vordering regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 41 van de Grondwet, artikel 42, §1 van het Gemeentedecreet, artikel 4.2.25 VCRO, de artikelen 2 en 3 van

de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ze zetten uiteen:

“ ...

Doordat de bestreden akte betrekking heeft op werken die de zaak der wegen, of toch minstens de uitrusting daarvan, betreffen.

Terwijl, de Deputatie pas een beslissing kan nemen over de vergunningsaanvraag nadat de gemeenteraad een beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen.

En terwijl, de Deputatie, gelet op het sterk afwijkend karakter van de waterafvoeruitrusting, opzichts de bestaande toestand, er redelijkheidshalve niet zonder meer kan van uitgaan dat de aangevraagde toestand overeenstemt met de bestaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de zaak der wegen, en bij gebrek aan stukken die het gebrek aan overeenstemming van de aangevraagde werken met de bestaande beslissing omtrent de zaak der wegen ontkrachten, in het licht van de reglementaire aard van de bestaande beslissing omtrent de zaak der wegen, de vergunningsbeslissing moet weigeren, minstens hierover een gemotiveerd standpunt moet innemen ter weerlegging van het bezwaar dat op de hoorzitting is geformuleerd.

TOELICHTING

...

Uit de bestreden akte blijkt dat het voorwerp van de vergunning betrekking heeft op de zaak der wegen :

- *In het aanvraagdossier verduidelijkt DYLS CONSTRUCT zelf dat over het huidige perceel een regenwaterleiding van Aquafin loopt. Omdat het tracé hiervan een correcte uitwerking van de parking hypothekeert, werd volgens DYLS CONSTRUCT in overleg met Aquafin en de gemeente Bertem overeengekomen om een nieuw tracé te voorzien onder de inrit naar de parkeerkelder van het project, om dan via de tuin richting Voer te gaan. Het gewijzigd tracé wordt ingetekend op de aanvraagplannen.*

Al is het maar omdat de aanvrager, de gemeente en Aquafin het blijkbaar nodig vonden om samen deel te nemen aan het overleg omtrent de wijziging van het tracé van de regenwaterleiding, blijkt dat deze tracéverlegging betrekking heeft op een uitrustingsvoorziening van de openbare weg. Dit verklaart ook dat het College het nodig vond om als bijzondere vergunningsvoorwaarde op te leggen dat DYLS CONSTRUCT met Aquafin een overeenkomst zou afsluiten in functie van het toekomstig uit te voeren project Voer fase 6B.

Verzoekende partijen kennen de zgn. fase 6B niet, maar weten wel dat Aquafin voor de uitvoering van haar werken weldegelijk een beslissing van de gemeenteraad nodig heeft'. Dit geldt des te meer nu uit de bestreden akte blijkt dat de "aanzet" van de regenwaterleiding van Aquafin "lager (is) dan het laagste punt van de Dorpsstraat". Welnu, dit betekent dat de hellingsgraad van de bestaande riolering in de Dorpsstraat, die thans afloopt naar zijn laagste punt ter hoogte van de Kerkkring, deels moet worden aangepast om een lager aflooppunt te realiseren ter hoogte van de inrit van het nieuwe project, waar de regenwaterafvoer van Aquafin op een lager punt moet aansluiten.

Dat er een beslissing omtrent de zaak der wegen vereist is, blijkt ook uit de nota dd. 12 oktober 2017 van DYLS CONSTRUCT :

"76. In samenspraak met SWECO, AQUAFIN, INFRAX en de gemeente Bertem werd er ook werk gemaakt van een oplossing in het geheel van de Dorpsstraat. Om wateroverlast bij extreme buien te voorkomen, zijn er een aantal maatregelen genomen die het sneller afvoeren van het water beogen.

Het gaat om volgende maatregelen:

- o De aanleg van een gescheiden stelsel waarbij de diameters van de RWA overgedimensioneerd zijn zodat het water sneller kan wegvloeien;*

Het plaatsen van een dwarsrooster (5x2m) aan het begin van het plein in de Neerijsesteenweg en dit over de volle breedte van de rijweg om het afstromende water op te vangen en via de RWA (zie eerste maatregel) af te voeren. Het feit dat de langsrichting van deze rooster 2 meter bedraagt, zorgt ervoor dat er zoveel als mogelijk water kan worden opgevangen;

Het aanleggen van een RWA verbindingen (een overloop) tussen de RWA van de Dorpsstraat en de Kerkring;

- o Het voorzien van de nodige kolken en dwarsroosters op het laagste punt van de Dorpsstraat.*

Ook de diameter van de afvoerleiding die onder de inrit van het project naar de Voer leidt, werd vergroot van 600 naar 800 mm."

- *Als bijzondere vergunningsvoorwaarde wordt de plaatsing onder de inrit van een waterafvoerleiding met een diameter van 800 mm opgelegd.*

Deze dient om het water van de openbare weg af te voeren naar de Voer en heeft dus het karakter van een openbare rioleringsvoorziening. "Onder de in- en uitrit wordt een riolering voorzien voor de afvoer van het hemelwater van de omgeving", zo verwoordt de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar dit. Dit geldt des te meer nu volgens de motivering van de bestreden akte de waterafvoerleiding een oplossing moet bieden aan een bestaand probleem van wateroverlast op de openbare weg. Er is bovendien sprake van de "regenwaterafvoer van Aquafin", "die de Dorpsstraat met de Voer verbindt".

- *Als bijzondere vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat tegen de voorgevel op het eigen terrein een bijkomende afvoergeul wordt gemaakt met doorsnede 60x60cm, grotendeels afgewerkt met een rooster, zoals aangeduid op de aangepaste plannen van 10 oktober 2017.*

Deze dient om het water van de openbare weg af te voeren naar de Voer en heeft dus het karakter van een openbare rioleringsvoorziening. In de vergunningsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen beschrijft de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit als volgt : "Aan de linkerkant wordt de bouwplaats gekenmerkt door een opening die het overtollige water van de hoger gelegen delen van Leefdaal (Neerijse steenweg en aanpalende gebieden) afvoert richting Voer".

- *De aankoppeling van de vergunde regenwaterinfrastructuur noopt tot de aanpassing van de bestaande rioleringsvoorzieningen onder de Dorpsstraat. Er valt immers niet in te zien op welke wijze de vergunde voorzieningen immers zomaar*

op de bestaande leidingen kunnen worden gekoppeld. Dit blijkt ook niet uit het dossier.

- *De voorgevel wordt niet op de rooilijn opgetrokken. De vrijgekomen ruimte wordt voor de verbreding van het voetpad gebruikt. De verbreding van het voetpad wordt ook als motief gehanteerd. Het voetpad, zoals verbreed, heeft manifest een publiek karakter.*

Daarbij komt dat verzoekende partijen, op de hoorzitting, voor de Deputatie hebben opgeworpen dat de plots gewijzigde rioleringsplannen een beslissing van de gemeenteraad noodzakelijk maken. De Deputatie is op dit bezwaar echter geenszins ingegaan; zij heeft dit zelfs niet onderzocht.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In het voorliggende dossier is er geen beslissing van de gemeenteraad voorhanden met betrekking tot de zaak van de wegen. Dat is in dit geval ook geen probleem. De vergunningsaanvraag omvat immers geen wegeniswerken. Er gebeuren geen werken op of onder de bestaande wegenis. Het tracé van de weg wordt niet aangepast. Ook de uitrusting van de bestaande weg wordt niet aangepast.

Er worden enkel een aantal voorwaarden opgelegd, zodat de waterhuishouding in dit bijzonder laag gelegen gebied niet in het gedrang komt. Thans gebeurt een deel van de waterafvoer van de dorpsstraat bij hevige regen kennelijk al over (privé-)terrein. Door de opgelegde voorwaarden blijft dit ook zo, maar wordt dit degelijk, duurzaam en toekomstgericht georganiseerd. Dergelijke voorwaarde impliceert niet onmiddellijk een aanpassing van de uitrusting van de weg. Aan de weg zelf en aan de uitrusting van de weg wordt er immers niet gewerkt in het kader van deze vergunning.

De overwegingen in verband met de waterafvoer van Aquafin hebben evenmin iets te maken met het tracé van de wegen. Het is immers niet omdat sommige collectoren van Aquafin, in andere dossiers, een impact hebben op het tracé en de uitrusting van de wegen dat iedere afspraak die met Aquafin gemaakt wordt over een (ondergronds) tracé van de waterafvoer ipso facto een zaak van de wegen is, die aan de goedkeuring van de gemeenteraad onderworpen is. Het is immers perfect mogelijk om een deel van de waterafvoer over privéterrein te laten lopen. In de praktijk gebeurt dit ook regelmatig en daar gaat nooit een beslissing van de gemeenteraad als zijnde “een zaak van de wegen” aan vooraf. Dit hoeft ook niet, omdat het plaatsen van een waterafvoer op (of onder) privéterrein geen zaak van de wegen is. De reden hiervoor is te vinden in de hogervermelde decretale bepaling die uitdrukkelijk stelt : “Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat (...)”. Welnu, in het voorliggende dossier is er geen sprake van wegeniswerken, dus kan de ingeroepen bepaling ook niet geschonden zijn.

...”

De tussenkomen partij stelt onder meer:

“ ...

De vergunningsbeslissing die te dezen voorligt heeft echter geen betrekking op de openbare wegenis. Enkel de werken aan nutsleidingen ter wille van de waterafvoer op het eigen perceel worden door de bestreden beslissing gedekt.

De verwerende partij heeft enkel besloten omtrent de riolering op de percelen van de tussenkomende partij betrokken in de vergunningsaanvraag. Er wordt geen uitspraak gedaan over het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen aan de openbare weg. Er wordt eenvoudigweg geen beslissing genomen over de openbare wegen.

Dit betekent enerzijds dat er geen beslissing van de gemeenteraad vooraf hoeft te gaan aan de vergunningsbeslissing in casu en anderzijds dat de bevoegdheid van de gemeenteraad om te beslissen over de zaak van de wegen onverlet blijft.

...

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad over de wegenis miskent. Ze betogen dat het betrokken woonproject gepaard gaat met rioleringswerken en aanpassingen aan het voetpad. De verwerende partij kon volgens de verzoekende partijen geen vergunningsbeslissing nemen zonder een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen.

2.

Artikel 4.2.25 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.”

Uit die bepaling volgt dat een beslissing over de zaak van de wegen noodzakelijk moet voorafgaan aan het verlenen van een vergunning waarin wordt voorzien in de aanleg van wegenis waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De zaak van de wegen omvat het tracé en de uitrusting van de wegenis.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde het slopen van bestaande en het oprichten van nieuwe gebouwen omvat, doch niet de aanleg of wijziging van wegenis. De verzoekende partijen beweren wel *in fine* van het middel dat er sprake is van een verbreding van het voetpad en stellen dat dit *“ook als motief (wordt) gehanteerd”*, zonder dat het de Raad echter duidelijk is in welk motief van de bestreden beslissing de verzoekende partijen dit lezen.

Anderzijds is in de bestreden beslissing wel sprake van een *“doorgang”* van ongeveer 2 meter ter hoogte van de linker perceelsgrens van het aangevraagde *“die van oudsher functioneert als*

noodoverloop voor het overtollige water in de Dorpstraat richting Voer". De foto's van het dossier tonen ter plaatse een verharde doorgang aan de straatzijde tussen het eigendom van de eerste en tweede verzoekende partijen en de percelen van de aanvraag naar de achterliggende tuin, die blijkbaar, volgens de bestreden beslissing, *de facto* functioneert als "*bovengrondse*" noodoverloop. De foto's tonen ter hoogte van deze doorgang tevens een rooster (tussen het voetpad en rijweg) voor afvoer van water via de riolering.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat het linker gebouw van het aangevraagde wordt voorzien op de zijdelingse perceelsgrens en daardoor deels op de thans bestaande doorgang naar de achterliggende tuin.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de enige mogelijkheid om binnen de aanvraag een extra zekerheid in te bouwen dat het water in de Dorpsstraat ten allen tijde kan afgevoerd worden naar de Voer, het aanpassen is van de afvoerleiding onder de inrit. Bedoeld wordt de in de aanvraag voorziene afvoer van regenwater, via infiltratiekorven met een overloop die voorzien wordt onder de inrit naar de garage. In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat die diameter van deze afvoerleiding wordt vergroot tot een diameter 800 én dat er aan de voorzijde van het gebouw een bijkomende afvoergeul wordt voorzien "*met een doorsnede van 60x60*" waardoor over een afstand van bijna 22 meter water kan worden opgevangen.

Uit deze gegevens blijkt derhalve niet dat er sprake is van een wijziging of aanpassing van de bestaande riolering die in functie staat van de afwatering van de bestaande wegenis. Er blijkt enkel dat er op het eigen terrein van de aanvrager afvoerleidingen worden voorzien om regenwater af te voeren naar de Voer. De verzoekende partijen tonen in elk geval niet aan dat er sprake is van een wijziging of aanpassing van rioleringswerken die betrokken kunnen worden op de beoordeling van de zaak van de wegen en kunnen derhalve evenmin gevolgd worden dat de verwerende partij de bestreden beslissing op dat punt uitdrukkelijk diende te motiveren.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO en artikel 7.4.4, §1 VCRO, van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het gewestplan Leuven, het materieel motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In het tweede middel bekritiseren de verzoekende partijen puntsgewijs en bijzonder breedvoerig de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de beoordeling daarvan door de verwerende partij in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de beroepsargumenten van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen zetten daarbij onder meer het volgende uiteen:

"...

De inplanting van de 2 achterliggende woningen in de tuinzone kwalificeert de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als minstens atypisch, omdat het geen verdichtingsproject in een vlekvorming woongebied betreft en de diepte van een afwerkingswoonlint geen bijkomende ontsluiting achter de bebouwing in eerste bouworde mogelijk maakt. Een uitzondering geldt in geval van een insteekweg dwars op de hoofdweg ter ontsluiting van

achterliggende bebouwing. Dit laatste is het geval bij het renovatieproject van het oud gemeentehuis, maar is niet aan de orde in de betrokken aanvraag.

De Deputatie verwijst zonder meer naar het voorbeeld van het project aan het oude gemeentehuis, maar zonder het onderscheidend element van de aldaar aanwezige insteekweg in aanmerking te nemen. Enkel om deze reden voldoet de motivering niet, nog terzijde gelaten dat de Deputatie op geen enkele wijze de bouwdiepten van de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing in aanmerking neemt. Het project aan het oude gemeentehuis ligt immers 50 m verder, en komt dus pas in navolgende orde aan bod als een relevant vergelijkingspunt, met name nadat de ruimtelijke inpasbaarheid in de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing aanvaardbaar wordt geacht. Ten overvloede was het terrein aan het oude gemeentehuis sinds oudsher reeds bebouwd in tweede bouworde, wat allerminst het geval is voor het betrokken bouwterrein.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst ook op de reden om in 2^{de} en zeker in de 3^{de} bouworde woningen op te richten. Het is een gevolg van de maximalisatie van het bouwprogramma die de leefbaarheid van het gebied in het gedrang dreigt te brengen. Aan het aspect van de leefbaarheid van het gebied gaat de Deputatie zonder meer voorbij. In geen geval weerlegt zij dit motief.

...

De repliek van de verwerende partij op de breedvoerige kritiek van de verzoekende partijen is de volgende:

“ ...

Het tweede middel van verzoekende partij komt er op neer dat verwerende partij de aangehaalde bepalingen zou geschonden hebben doordat verwerende partij een andere beslissing zou hebben genomen dan hetgeen geadviseerd werd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Verder zou verwerende partij geen rekening hebben gehouden met de goede ruimtelijke ordening.

Vooreerst merkt verwerende partij op dat de bespreking van het tweede middel zich uitstrekt over maar liefst 30 bladzijden, en dat het middel om die reden alleen al onoverzichtelijk en onduidelijk is. Minstens is het onmogelijk om op ieder detail te antwoorden.

Verder merkt verwerende partij op dat de verzoekende partij inhoudelijke detailkritiek geeft op ettelijke punten. Hieruit mag dan wel blijken dat verzoekende partij de aanvraag inhoudelijk op een andere wijze beoordeelt, maar hieruit blijkt nog niet dat de beoordeling van de verwerende partij inhoudelijk foutief is. Door de loutere ontkenning van de motieven van het bestreden besluit toont de verzoekende partij de onwettigheid ervan nog niet aan.

In eerste instantie verwijst de verwerende partij naar het bestreden besluit dat afdoende gemotiveerd is.

Verder wijst verzoekende partij er op dat in dit dossier reeds verschillende standpunten werden ingenomen : het college van burgemeester en schepenen leverde immers een bouwvergunning af, terwijl de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een verslag afleverde met als voorstel de bouwvergunning te weigeren.

Na afweging van de diverse voorgaanden besliste de deputatie vervolgens om de bouwvergunning af te leveren en hierbij een aantal voorwaarden op te leggen.

Dat de deputatie zich hiervoor deels beroept op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is niet ongebruikelijk, gezien deze reeds een beschrijving van de plaatselijke situatie in haar verslag opnam.

Dit neemt echter niet weg dat de deputatie nog steeds de bevoegdheid en de opdracht heeft om de aanvraag aan een eigen beoordeling te onderwerpen. Het bestreden besluit is de neerslag van deze eigen beoordeling.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert dient de deputatie niet uitgebreid en punt voor punt te weerleggen waarom zij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet volgt. Het volstaat dat uit de motivering van het bestreden besluit zelf duidelijk blijkt op grond van welke motieven de deputatie de vergunning heeft afgeleverd.

Het volstaat om het bestreden besluit grondig te lezen om te zien om welke redenen de deputatie de aanvraag kon vergunnen.

...

De tussenkomende partij betwist in haar schriftelijke uiteenzetting diverse standpunten die de verzoekende partijen innemen bij de uiteenzetting van het middel. Wat de bouwdiepte betreft van het rechter gebouw bevat de schriftelijke uiteenzetting geen afzonderlijke repliek, maar de tussenkomende partij neemt in het algemeen het standpunt in dat de verwerende partij duidelijk motiveert waarom ze het aangevraagd project ruimtelijk inpasbaar acht waarna de bestreden beslissing wordt geciteerd, zo ook de passus die betrekking heeft op de bouwdiepte aan de rechter zijde.

De verzoekende partijen hernemen hun betoog in de wederantwoordnota en voegen daar niets wezenlijks aan toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren wel de schending aan van artikel 7.4.4, §1 VCRO, maar de uiteenzetting bevat daarover niet de minste uitleg. In de mate dat de verzoekende partijen de schending inroepen van die bepaling is het middel onontvankelijk.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die

uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbesluit dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbesluit en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen betekent dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling moet betrekken.

5.

Zoals reeds aangegeven in de feiten uiteenzetting omvat het aangevraagde het oprichten van een linker en rechter gebouw. Het rechter gebouw omvat vijf wooneenheden. Dit gebouw bestaat in feite uit drie achter elkaar liggende gebouwen. Het eerste gebouw (aan de straatzijde) heeft drie bouwlagen en omvat drie wooneenheden. Het tweede gebouw heeft één bouwlaag en omvat één wooneenheid en het laatste gebouw heeft twee bouwlagen en omvat één wooneenheid. De totale bouwdiepte bedraagt ongeveer 43 meter.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn verslag dat het aangevraagde omwille van verschillende redenen niet in aanmerking komt voor vergunning. Eén van die redenen heeft betrekking op het bouwen in tweede en derde bouwrij. Hij overweegt daarbij onder meer:

- (1) dat in een woonlint van 50 meter diep doorgaans slechts in functie van de voorliggende weg wordt gebouwd (dus één bouwrij);
- (2) dat de inplanting van de twee achterliggende woningen in de tuinzone minstens atypisch is;
- (3) dat de diepte van een afwerkingswoonlint geen bijkomende ontsluiting achter de bebouwing in eerste bouwrij mogelijk maakt, dat alleen met insteekwegen dwars op de hoofdweg achterliggende bebouwing kan ontsloten worden, dat in de betrokken aanvraag de achterliggende inplanting niet het gevolg is van een dwarse ontsluiting (zoals wel het geval is in het renovatieproject van het oud gemeentehuis), maar dat de inplanting in de tweede en zeker de derde bouwrij een gevolg is van de maximalisatie van het bouwprogramma;
- (4) dat op zich de bouwdiepte tot op de grens van het woongebied de leefbaarheid op het eigen perceel niet in het gedrang brengt daar het wordt omgeven door goed doorgroende tuinen, maar dat het opnieuw een precedent betekent voor de onmiddellijke omgeving;
- (5) dat het systematisch volbouwen van de tuinzones ten koste gaat van de leefbaarheid van het gebied en, dat daarnaast wonen ter hoogte van de tuinstrook rechtstreekse inzicht geeft in de aanpalende tuinen op plaatsen waar een enkelvoudige gerichtheid van de woningen bestaat;
- (6) dat net om een schending van de privacy door inzicht in aanpalende tuinen te vermijden, woningen op achterliggende percelen een grotere bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen moeten bewaren (10 meter) dan woningen op een rij die naar één zijde gericht zijn.

Het besluit van het verslag luidt vervolgens onder meer dat de draagkracht van het goed in kwestie wordt overschreden door het maximaliseren van het aantal bouwlagen, de bouwdiepte, de perceelsbezetting en de woningdichtheid. Alsook dat de bouwdiepte tot op de grens van het woongebied overdreven is, het systematisch volbouwen van de tuinzones de leefbaarheid van het gebied in het gedrang kan brengen en dat wonen ter hoogte van de tuinstrook rechtstreekse inkijk in de aanpalende tuinen geeft.

Tegen die overwegingen stelt de verwerende partij dat de bouwdiepte aan de rechter zijde afwijkt van de diepte van de onmiddellijk aanpalende gebouwen, dat in dit straatdeel wel al een gelijkaardige diepte voorkomt, meer bepaald door het recent gerealiseerde renovatieproject van het oud gemeentehuis, een 50 tal meter verder, dat ook daar een gebouw staat in achterliggende orde tot op de grens met het parkgebied, dat het rechter gebouw alleen vooraan op het perceel drie bouwlagen omvat en vanaf een bouwdiepte van 16 meter de hoogte beperkt wordt tot ongeveer vier meter op de zijdelingse perceelsgrens, dat de woningen in het achterste deel zich op voldoende afstand bevinden van de perceelsgrenzen, dat het terras van de middelste woning gericht is naar de rechter aanpalende tuin, dat het terras en de ramen op voldoende afstand staan van de perceelsgrens, maar omdat het een ruim verblijfterras betreft, het wenselijk is om de vrees van omwonenden tegemoet te komen door het groendak tegen de rechter perceelsgrens aan te planten met planten van twee meter hoogte, dat de achterste woning hoofdzakelijk gericht is naar de achterzijde, waardoor die geen onaanvaardbare inkijk zal veroorzaken.

De verwerende partij die, zoals blijkt uit het voorgaande, in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor strengere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die ongunstig beoordeeld werden.

De overwegingen in de bestreden beslissing zijn, in het licht van de concrete gegevens van het dossier en de andersluidende omstandige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende om de bestreden beslissing te verantwoorden. De verwerende partij verantwoordt de diepere bouwdiepte onder meer door te verwijzen naar het renovatieproject van het gemeentehuis *“een 50-tal meter verderop”* dat een gelijkaardige bouwdiepte heeft. Echter wordt de vergelijking met het renovatieproject door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk afgewezen omwille van de daar bestaande dwarse ontsluiting, wat niet het geval is voor het aangevraagde project. In zijn verslag stelt hij dan ook vast dat de achterliggende inplanting in tweede en derde bouworde enkel het gevolg is van de maximalisatie van het bouwprogramma. De verwerende partij gaat daar met haar motivering niet op in en laat de andersluidende opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt zelfs volledig onbesproken.

De overweging dat de woningen in het achterste deel en het terras en de ramen van de middelste woning *“op voldoende afstand”* staan van de perceelsgrens kan niet anders gelezen worden dan als een loutere stijlformule. Die overweging gaat bovendien voorbij aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over bouwen in tweede en derde bouworde, met name dat om inkijk in de aanpalende tuinen te vermijden, de inplanting van woningen in de tuinzone een afstand tot de perceelsgrenzen noodzaakt van 10 meter. De verwerende partij maakt met haar motivering op geen enkele wijze duidelijk op basis van welke gegevens ze, in tegenstelling tot haar stedenbouwkundig ambtenaar, de afstand tot de perceelsgrenzen *“voldoende”* vindt. Het gegeven dat wordt voorzien in twee meter hoge planten op het groendak van de middelste woning en vastgesteld wordt dat de achterste woning *“hoofdzakelijk”* gericht is naar de achterzijde, kan aan de vorige vaststellingen geen afbreuk doen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 7.4.4, §1 VCRO, 14.4.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het gewestplan Leuven, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Ze zetten onder meer uiteen:

“ ...

De overweging in de bestreden vergunningsbeslissing dat "het terras achter de achterste woning rechts op het perceel ... volgens de plannen tot op de grens tussen het woongebied en het parkgebied" komt, doet niets af van de vaststelling dat de Deputatie geen zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de exacte ligging van de gewestplangrens en zonder meer voortgaat op de aanduiding van de gewestplangrens op de aanvraagplannen.

Dit klemmt des te meer nu de verzoekende partijen dienaangaande een administratieve beroepsgrief hebben geformuleerd, waaraan klaarblijkelijk geen zorgvuldig onderzoek is gegeven.

Bovendien betwist de Deputatie ook niet dat een terras, horende bij private residentiële bebouwing niet overeenstemt met de bestemming van een parkgebied.

In dergelijke omstandigheden getuigt het niet van een zorgvuldig onderzoek om te wijzen op een "woongebied over een diepte van 50 m", een "woongebied afgebakend als een 50m diep woonlint", en een woongebied met "een principiële diepte van 50m". Dit zijn loutere gemeenplaatsen die niet getuigen van een concreet onderzoek van de betrokken administratieve beroepsgrief.

In weze steunt de bestreden akte dus op het plan van de vergunningaanvrager, waaruit blijkt dat de strook woongebied een diepte zou hebben van 50 m vanaf de rooilijn en dat de aangevraagde private residentiële bebouwing integraal binnen dit woongebied ligt.

...

In het administratief beroepsschrift hebben verzoekende partijen erop gewezen dat de "50-meter regel" niet enkel in geen enkele rechtsregel is bepaald", maar bovendien dat niet is bepaald vanwaar er moet worden gemeten. De bewering dat men deze "logischerwijze" meet vanaf de rooilijn, valt niet gelijk te stellen met een rechtsregel die op eenieder van toepassing is. Dit geldt des te meer voor het criterium van de rooilijn : rooilijnen kunnen immers verplaatst worden. Volgens de vergunningverlenende overheid zou dit dan ook een verschuiving van de gewestplangrens met zich brengen. Dit kan uiteraard niet het geval zijn. Dit geldt des te meer nu uit het dossier allerm minst blijkt waar de betrokken rooilijn precies zou liggen.

Welnu, het is een open vraag vanwaar de Deputatie heeft gemeten. Terzake blijkt niets uit het bestreden besluit.

Het is derhalve duidelijk dat de vage en niet concreet onderbouwde overwegingen van de Deputatie niet kunnen overtuigen. Op dit punt is de besluitvorming aangetast door een manifest gebrek aan een ernstig en zorgvuldig onderzoek.

Te dezen heeft DYLS CONSTRUCT bij haar vergunningsaanvraag geen enkele specifieke informatie over de ligging van de gewestplangrens gevoegd, zodat zij de vergunningverlenende overheid ook bezwaarlijk zou kunnen verwijten om hiermee geen rekening te hebben gehouden.

De loutere bewering dat het woongebied een diepte van 50 m heeft, steunt in werkelijkheid op niets. Dit geldt des te meer nu een eenvoudige blik op het gewestplan leert dat de gewestplangrens en de Dorpstraat allerm minst parallel aan elkaar lopen. Het is dus ook uitgesloten om aldaar een algemene woongebieddiepte van 50 m te willen ontwaren. Dit geldt des te meer nu de grenslijn van het gewestplan ook niet kan worden afgelijnd ten aanzien van bestaande bebouwing die op het ogenblik van de vaststelling van het gewestplan binnen het woongebied zou zijn opgenomen.

Hetzelfde geldt bovendien voor de stelling dat de diepte van het woongebied moet worden gemeten vanaf de rooilijn, te meer daar het betrokken woongebied ten zuiden van de Dorpstraat gewoon doorloopt. Bovendien is niet geweten waar DYLS CONSTRUCT of de Deputatie de rooilijn precies situeert, omdat het aanvraagdossier hierover niet de minste informatie bevat.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij is het hier niet mee eens. In tegenstelling tot wat verzoekende partij aanhaalt, is het niet meer dan logisch dat het woongebied zich uitstrekt over een diepte van 50 meter van de rooilijn. Deze afbakening van het woongebied is de “klassieke” afbakening. Op honderden plaatsen in Vlaanderen zijn er “woonlinten” met een diepte van 50 meter.

Het is inderdaad (zoals bevestigd door de Raad van State) niet goed mogelijk om op kaarten met een schaal van 1:25000 de precieze begrenzing tussen de verschillende bestemmingsgebieden op enkele meters nauwkeurig te bepalen. In het voorliggende geval is het evenwel evident dat, langs deze zijde van de Dorpstraat het duidelijk de bedoeling was het woongebied een diepte van 50 meter te geven.

Dat deze diepte aanvangt op de rooilijn is evenzeer evident, gezien er anders voor de betrokken eigenaars geen vijftig meter diepe bouwzone voorhanden zou zijn.

Verzoekende partijen doen verwoede pogingen om de vaststelling van de grens tussen de bestemmingsgebieden in twijfel te trekken, maar ze slagen er niet in om deze vaststelling te ontcrachten door middel van duidelijke, niet te betwisten, redelijke argumenten die aantonen dat de vaststellingen van verwerende partij onwettig zijn.

De blote ontkenning van het standpunt van de verwerende partij volstaat niet om de onwettigheid ervan aan te tonen.

...”

De tussenkomende partij benadrukt dat er geen constructies geplaatst worden in het parkgebied en dat de residentiële bebouwing binnen de principiële grens van 50 meter blijft.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in de wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen onder meer aan dat de percelen van de aanvraag deels liggen in woongebied en deels in parkgebied. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen niet onderzocht of het aangevraagde project in het woongebied ligt.

In de mate dat de verzoekende partijen de schending aanvoeren van artikel 7.4.4, §1 VCRO is het middel onontvankelijk. Het verzoekschrift bevat op dat punt immers niet de minste uiteenzetting.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bouwpercelen deels gelegen zijn in woongebied en deels gelegen in parkgebied.

Indien er in de loop van de administratieve procedure betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag die zich, zoals ten dezen, situeert aan een grens van een bestemmingsgebied, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken.

3.

Zowel in hun bezwaarschriften als in het administratief beroepschrift wezen de verzoekende partijen uitdrukkelijk op het gebrek aan concreet onderzoek naar de exacte ligging van de grenslijn en het feit dat delen van de aanvraag in het parkgebied liggen.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aanvraag ligt in een woongebied “over een diepte van 50m” en daarachter in parkgebied. Ze overweegt net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het woongebied werd afgebakend als “een 50m diep woonlint” en het langste perceel van de aanvraag ligt in het woongebied “over een principiële diepte van 50m”. De verwerende partij bevestigt verder dat het terras van de achterste woning volgens de plannen komt tot op de grenslijn en stelt dat door de planaanpassingen alle bouwonderdelen zich in het woongebied bevinden.

De verzoekende partij stelt terecht dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij een concreet en zorgvuldig onderzoek heeft verricht naar de exacte ligging van de bestemmingsgrens volgens het gewestplan. Integendeel, neemt de verwerende partij louter aan dat het gaat om een woongebied “over een principiële diepte van 50m”.

Het onderzoek naar de planologische bestemming van een perceel volgens het gewestplan moet steunen op de originele, bij het gewestplan gevoegde kaartbladen, waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden aangegeven worden. Uit geen enkel gegeven of stuk van het administratief dossier blijkt dat de aangenomen diepte van vijftig meter vanaf de rooilijn het resultaat is van een onderzoek, laat staan een onderzoek dat steunt op het originele gewestplan.

In de antwoordnota stelt de verwerende partij dat het “evident” en “duidelijk” is dat het de bedoeling was het woongebied een diepte van vijftig meter te geven, waarmee de verwerende partij bevestigt dat de grens van het woongebied in de bestreden beslissing steunt op een loutere aanname. De aanvrager kan dan wel de bestemmingsgrens op de bouwplannen aanduiden, maar het komt aan de verwerende partij toe om, wanneer daar discussie over bestaat, op zorgvuldige wijze te onderzoeken waar de grenslijn zich precies situeert. Des te meer, indien blijkt dat het

aangevraagde zich volgens de bouwplannen situeert tot aan de grenslijn. Door enkel uit te gaan van een “*principiële*” diepte van vijftig meter miskent de verwerende partij de op haar rustende onderzoeksplicht.

Bovendien is het de Raad niet duidelijk waarop de verwerende partij zich steunt om “*evident*” aan te nemen dat het de bedoeling was om ter plaatse een woongebied van 50 meter af te bakenen. De grafische voorstelling van het gewestplan (digitale versie) opgenomen als bijlage bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toont ter plaatse allesbehalve een rechtlijnige en aan de rooilijn parallelle afbakening van de woonzone.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd te worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partijen verzoeken om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

De kosten van het beroep en de door de verzoekende partijen gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro worden ten laste gelegd van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DYLS CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 20 nieuwe appartementen met ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 3061 Bertem, Dorpstraat 504, 506, 508, 510 en 510a, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 365G, 366F, 366G, 367K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 april 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ