

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0314
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0004-SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw Marleen HENDRICKX 2. de heer Gustaaf HENDRICKX vertegenwoordigd door advocaat Jan BERGÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Diestsevest 47/001
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de nv ALDI (Zemst) vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek van 7 maart 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van zes appartementen, een handelsruimte met parking na afbraak en aanleg van een ontsluitingsweg op de percelen gelegen te 3360 Bierbeek, Tiensesteenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 11z2, 145n, 145r en 146v.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0630 vernietigt de Raad (in de zaak met als rolnummer 1516/RvVb/0748/A) de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016 tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van zes appartementen, een handelsruimte met parking na afbraak en aanleg van een ontsluitingsweg op de percelen gelegen te 3360 Bierbeek, Tiensesteenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 11z2, 145n, 145r en 146v. De Raad beveelt de verwerende partij hierbij om een herstelbeslissing te nemen binnen een termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de dag van de betekening (op 22 maart 2018) van dit arrest.

De thans bestreden beslissing van 21 juni 2018 is de herstelbeslissing, volgend op het hernemen van de procedure, zoals verder uiteengezet in onderdeel IV. van dit arrest.

2.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 september 2018 tevens de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing. De Raad heeft met een arrest van 5 oktober 2018 met nummer RvVb/UDN/0144 voormelde vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verworpen.

3.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 december 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 december 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 22 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0505 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in. De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in (UDN). De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in.

De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota buiten termijn in (zie onderdeel III van dit arrest).

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 oktober 2019.

De verzoekende en tussenkomenende partijen verschijnen op de zitting.

Advocaat Stijn CLERX *loco* advocaat Jan BERGÉ voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Nele ANSOMS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De Raad stelt vast dat die nota niet tijdig ingediend werd. De verzoekende partijen werden immers door de griffie van de Raad met een aangetekende brief van 11 april 2019 uitgenodigd om hun wederantwoordnota in te dienen, wat ingevolge artikel 77 Procedurebesluit binnen een vervaltermijn van dertig dagen na de dag van betekening van de brief moet geschieden. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen hun wederantwoordnota met een aangetekende zending van 15 mei 2019 hebben neergelegd. Dit is laattijdig.

De verzoekende partijen voeren op de zitting van 8 oktober 2019 geen redenen aan die de laattijdige indiening kunnen verantwoorden.

De wederantwoordnota dient derhalve uit de debatten te worden geweerd.

IV. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek weigert op 16 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van elf appartementen met gelijkvloerse parking, een handelsruimte met parking na afbraak en de aanleg van een ontsluitingsweg. Ook de verwerende partij weigert in graad van administratief beroep, op 18 juni 2015, en na eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de vergunning en dit vooral bij gebrek aan een akkoord van de eigenaar van een aanpalend perceel waarover de verbinding met de Uitbreidingslaan is voorzien. De verwerende partij geeft wel aan onder welke voorwaarden een vergunning eventueel zou kunnen verleend worden, met name het maximaal inzetten op een verkeersveilige ontsluiting, met toegang langs de Uitbreidingslaan, en voldoende rekening houden met de omgeving door voldoende afstand te voorzien ten aanzien van de aanpalende tuinen.

2.

De tussenkomenende partij dient op 27 november 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van zes appartementen, handelsruimte met parking na afbraak en aanleg van een ontsluitingsweg”* op de percelen gelegen te 3360 Bierbeek, Tiensesteenweg 1. De handelsruimte is bedoeld ter vervanging en uitbreiding van een bestaande Aldi-vestiging langsheen de N3 Leuven-Tienen, op het grondgebied van de stad Leuven. Bij de aanvraag zijn een mobiliteitsstudie en een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd.

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

De percelen grenzen aan een gewestweg.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 december 2015 tot en met 13 januari 2016, dient de eerste verzoekende partij één van de vijf bezwaarschriften in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 8 december 2015 gunstig.

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken adviseert op 18 februari 2016 als volgt:

“ ...

- *MOW gaf bij eerder advies (socio-economische vergunning) aan dat bijkomende baanwinkels zorgen voor het verder dichtslippen van de steenweg. Het effect verkleint indien commerciële ontwikkelingen via een lichtengeregelde kruispunt naar de steenweg ontsluiten.*
- *In het bouwvergunningsdossier geeft Aldi aan dat de nieuwe ontsluiting zal gebeuren met een rechts-in, rechts-uit. Linksafslaande bewegingen zijn niet toegelaten. In plaats daarvan wordt voorgesteld dat inrijdend verkeer vanuit Leuven en uitrijdend verkeer naar Tienen via de Uitbreidingslaan rijden. Het is onduidelijk waarom niet alle verkeer via deze route kan.*
- *Aldi nv stelt dat de doorgang naar de Uitbreidingslaan “bedoeld is als tijdelijke maatregel, in afwachting van de uitvoering van het streefbeeld van de N3 met keerpunten” en dat de toegang via de Uitbreidingslaan een voorstel is “dat afhangt van de goodwill van de eigenaar van het naastgelegen perceel” (toelichtingsnota p.*

32). In tegenstelling tot wat Aldi beweert, worden in het streefbeeld geen keerpunten voorzien. Vraag is dus hoe verkeer naar Aldi vanuit Leuven of van Aldi richting Tienen zal keren, als de ontsluiting naar de Uitbreidingslaan zou wegvallen.

- De ontsluiting voor vrachtverkeer via de Uitbreidingslaan wordt problematisch genoemd. Deze stelling is moeilijk te beoordelen vermits er geen rijcurves uitgetekend zijn op het plan. Mogelijk, niet onderzocht alternatief is om de toegang via de N3 Tiensesteenweg enkel voor vrachtverkeer bij leveringen te gebruiken.
- Inzake verkeersveiligheid wordt op meerdere problemen gewezen:
 - Het voorzien van een volwaardige erftoegang inclusief linksafbewegingen, naar de N3 wordt omwille van verkeersveiligheid uitdrukkelijk afgeraden. Langs het commerciële lint op de N2 te Herent zijn dergelijke linksafbewegingen toegelaten. Uit detailanalyse blijkt dat ca. 30 % van alle verkeersongevallen (21 op 69) op dat wegvak aan rechtstreekse erftoegangen te relateren vallen.
 - De vormgeving van de erftoegang (rechts-in, rechts-uit) reduceert het risico, maar heft het niet op. Bij het rechts afslaan van/naar de erftoegang blijven volgende ongevalstypes mogelijk: aanrijden (brom)fietsers op het fietspad en kopstaartbotsing. In het geval van de N2 te Herent maken deze nog altijd ca. 10% van alle ongevallen (7 van 69 geanalyseerde ongevallen) uit. De plannen om een busbaan te voorzien op de N3 maken bovendien dat voertuigen bij het in- en uitvoegen in de toekomst wellicht een busbaan zullen moeten kruisen.
 - Aldi stelt dat nabij de erftoegang geen verkeersveiligheidsproblemen zijn. MOW verwijst naar het Vlaamse ongevallen-GIS, dat alle letselongevallen (2004-2011) bevat. Uit dit overzicht blijkt dat er op N3 Tiensesteenweg effectief ongevallen met fietsers plaatsvonden, ook nabij de voorziene erftoegang. [...]
- Inzake doorstroming verwijst het bouwvergunningsdossier naar de noodzaak van een spitsstrook op de E314 als dé oplossing voor de congestie op de N3 (p. 31). Nuance is hier noodzakelijk.
 - Vooreerst zijn de plannen voor een spitsstrook onzeker, zeker inzake timing.
 - Inderdaad draagt de nieuw aangelegde spitsstrook op de E40 vermoedelijk bij tot meer verkeer op de N3, maar de congestie op de N3 dateert reeds van vóór de spitsstrook. Er is trouwens niet alleen 's avonds een probleem.
 - Andere oorzaken voor de congestie zijn o.m. het pendelverkeer van/naar Leuven en de cumulatieve verkeersgeneratie door de vele baanwinkels.

De herlocatie en uitbreiding zal leiden tot een verdere, onwenselijke commercialisering van de N3 Leuven-Tienen. Indien mogelijk lijkt een ontsluiting via de Uitbreidingslaan te verkiezen. Als toch een rechtstreekse ontsluiting naar de N3 Tiensesteenweg wordt voorzien, wordt deze best vormgegeven als rechts-uit (rijrichting van steenweg naar perceel toe) of desnoods als rechts-in, rechts-uit. In elk geval is goede infrastructurele vormgeving noodzakelijk om correct gebruik af te dwingen.

...

De gemeentelijke mobiliteitscoördinator adviseert op 18 februari 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, samengevat om volgende redenen:

“ ...

- het project past niet in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied zoals vooropgesteld in het structuurplan, het structuurplan voorziet geen commercialisering van de zone omwille van de doorstroming op de steenweg en de leefbaarheid van de omliggende woonomgeving;
- de handelsactiviteit legt een te grote druk op het binnengebied;

- *de woonfunctie is gepast, doch niet de typologie;*
 - *de bijkomende mobiliteitsbewegingen gaan zwaar wegen op de verkeersafwikkeling van het kruispunt Tiensesteenweg-Uitbreidingslaan;*
 - *het is niet te verantwoorden om op dit punt het kleinhandelslint uit te breiden;*
 - *het akkoord voor de ontsluiting over het perceel naar de Uitbreidingslaan werd niet toegevoegd;*
 - *de voorgestelde werken betekenen een schaalvergroting ten opzichte van de bestaande bebouwing;*
 - *het gebouw komt volledig in tweede bouworde te liggen en verdringt de woonfunctie;*
 - *het gebouw is te volumineus;*
 - *de bouwvrije strook achteraan wordt voornamelijk gebruikt als toegangsweg en bezoekersparking, het publieke deel van het wonen in het binnengebied grenst aan de private delen van de woningen langs de Pimberg;*
 - *het effect van de groenstroken als buffer voor zichten en lawaai is onvoldoende;*
 - *het programma is zwaar in functie van de gehanteerde architectuur en nog vrije ruimte;*
 - *er wordt te weinig gebruikt gemaakt van de helling van het terrein;*
 - *de hinder naar de aansluitende woonstraten is te groot.*
- ...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 11 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 mei 2016 om dit beroep ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De tussenkomende partij dient vervolgens een aanvullende nota met bijkomende stukken in, waaronder een op 29 maart 2016 geregistreerde overeenkomst met de nv JBC, als eigenares van het kadastraal perceel nummer 11z2 (dat in de aanvraag begrepen zit), tot het verkrijgen van een eeuwigdurend recht van doorgang met motorvoertuigen (met uitzondering van vrachtwagens boven 3,5 ton) ten voordele van het kadastraal perceel nummer 145r, in functie van de bijkomende ontsluiting van en naar de Uitbreidingslaan. Ook een aangepast plan van de parking achteraan is bijgevoegd.

Na de hoorzitting van 19 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 mei 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

3.

De Raad vernietigt deze stedenbouwkundige vergunning van 19 mei 2016 bij arrest van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0630, met het bevel voor de verwerende partij om een herstelbeslissing te nemen binnen een termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de dag van de betekening (op 22 maart 2018) van dit arrest. De Raad stelt de schending van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO vast.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juni 2018 na vernietigingsarrest om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 juni 2018 ontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 7 juni 2018 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2016-0107-PSA-02-180425-42-verslag PSA codex.

(...)

5.7 Beoordeling

(...)

e) Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Bierbeek verzet zich in haar richtinggevend gedeelte tegen de verdere commercialisering van de steenweg. In het structuurplan wordt daarom voorgesteld de Tiensesteenweg op te delen in relatief autonome samenhangende zones en per zone gepast in te richten. Voorliggend perceel ligt in de duidelijk af te bakenen grootschalige kleinhandelszone dat aanzet vanaf de expresweg in Leuven tot bij een scharnierpunt ter hoogte van de Bergenlaan. In deze zone staan voornamelijk grootschalige detailhandelszaken. De optie van het gemeentelijk structuurplan om hier het baanlint af te werken en duidelijk te beëindigen kan ruimtelijk onderschreven worden. Principieel kan de voorliggende functie op deze plaats dus toegelaten worden. Verder dient gekeken worden naar de ruimtelijke inpasbaarheid en de relatie met het achterliggende woonweefsel van de Pimberg. De aanvraag is in overeenstemming met de planningscontext.

f) De Tiensesteenweg betreft een belangrijke invalsweg voor de stad Leuven. Het betreft een drievaksbaan die ter hoogte van de projectsite wordt bediend door verschillende buslijnen. De site is eveneens vlot ontsloten voor voetgangers en fietsers. Het project genereert geen monomodale ontsluiting. Het project betreft een herlokalisatie van een bestaande vestiging.

Die vestiging ligt binnen het RUP GGR-KS Tiensesteenweg, park in een projectzone die een uitdoofbeleid kent en een omvorming naar wonen wilt bewerkstelligen.

Het bijkomende verkeersgenererende effect is dus aanvaardbaar. Het mobiliteitsprofiel van de activiteit is in overeenstemming met de locatie. De bezwaarindieners stellen dat het perceel momenteel gebruikt wordt als parking bij de handelszaak aan de overkant van de straat. Hier kan worden gesteld dat het niet de bedoeling is dat een bepaald perceel de parkeerproblematiek van een ander perceel moet opvangen. Het oversteken van de voetgangers op deze plaats, zonder gebruik te maken van het voetpad verderop aan het kruispunt, moet bovendien niet aangemoedigd worden. Het project voorziet 86 parkeerplaatsen, hetgeen overeenkomt met 1 parkeerplaats per 22m². Ter vergelijking wordt volgens de parkeerverordening van Leuven 1 parkeerplaats per schijf van 75m² vloeroppervlakte voorzien. Het voorgestelde aantal is dus ruim voldoende voor de voorliggende handelsruimte.

g) Ten aanzien van de vorige aanvraag zijn een aantal maatregelen genomen om de site vlotter en veiliger te kunnen ontsluiten, zonder dat het verkeer op de Tiensesteenweg nodeloos wordt afgeremd. Langs de Tiensesteenweg wordt gebruik gemaakt van een systeem met verkeer dat uitsluitend rechts in, rechts uit kan rijden. Ter hoogte van de in- en uitrit wordt een driehoekig onberijdbaar stuk voorzien opdat het principe van rechts in, rechts uit duidelijk afleesbaar is voor bestuurders en opdat kruisende bewegingen maximaal worden vermeden. De toegangsweg langs de Uitbreidingslaan is eveneens verder uitgewerkt. Het bijgevoegde plan toont een voldoende brede weg die geflankeerd wordt door parkeerplaatsen. Tijdens de beroepsprocedure werd hierover ook een akkoord met de aanpalende eigenaar aangebracht. Deze bijkomende weg voorziet een

ontsluiting voor het verkeer komende van de richting Leuven en vertrekkende in de richting van Tienen. De bijkomende ontsluitingsweg is voldoende breed en voorziet een vlotte ontsluiting langs de Uitbreidingslaan en het lichten gestuurde kruispunt met de Tiensesteenweg. Het Agentschap Wegen en Verkeer gaf onder meer op basis van deze ontsluiting een voorwaardelijk gunstig advies. Ook het departement Mobiliteit en Openbare Werken bracht op 18 februari 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de mobiliteit en de ontsluiting van de site.

h) Het project voorziet het winkelgebouw met de bovenliggende appartementen in het binnengebied tussen de Tiensesteenweg, de Uitbreidingslaan, de Pimberg en de Bergenlaan. Dit binnengebied is reeds gedeeltelijk ingenomen door de realisatie van een woonzorgcentrum met toegang langs de Bergenlaan, door de bestaande bebouwing op het terrein en door de winkels met toegangsweg langs de Uitbreidingslaan. Het is aanvaardbaar dat het voorgestelde volume op een zekere afstand van de Tiensesteenweg wordt ingericht. Het project verhindert de verdere ontwikkeling van het resterende binnengebied niet. Dit binnengebied kan nog steeds ontsloten worden langs perceel 139b3 of langs voorliggende toegangsweg voor de appartementen.

i) Het project voorziet boven de handelsruimte achteraan een appartementsgebouw met 6 appartementen. Het realiseren van een woonproject in het woongebied kan worden aanvaard. In een binnengebied kan eveneens aanvaard worden dat er gewerkt wordt met een andere typologie dan de omliggende bebouwing, omdat het als een afzonderlijke stedenbouwkundige entiteit kan beschouwd worden. Het programma van het handelsgebouw zal sowieso een schaalbreuk met de achterliggende woonomgeving veroorzaken. Er moet echter wel rekening gehouden worden met deze bebouwing en haar aansluitende tuinen. Voor gebouwen in tweede bouworde wordt veelal een minimale afstand van 10m opgelegd ten aanzien van alle perceelsgrenzen opdat de impact van de constructie voor de omliggende tuinen aanvaardbaar blijft. Om eventuele inkijk in de aanpalende tuinen te vermijden worden de woningen in 2^{de} orde ook doorgaans in de hoogte beperkt.

Voorliggend appartementsgebouw met 2 bouwlagen wordt opgetrokken op 6m van de oostelijke perceelsgrens en op minimaal 17.48m van de noordelijke perceelsgrens. Het appartementsgebouw werd ten opzichte van de vorige aanvraag verlaagd in hoogte en het werd een stuk verder van de noordelijke perceelsgrens ingeplant. De kroonlijsthoogte bedraagt nu 7.30m. Met een inplanting op minimaal 17.48m van de noordelijke perceelsgrens wordt er voldoende afstand bewaard tot de achterste perceelsgrens. De afstand tussen het gebouw en de achterliggende bebouwing bedraagt minimaal 42m. De zichtbelemmeringshoek van 45° wordt hierdoor ruimschoots gerespecteerd.

Bovendien kan worden opgemerkt dat de leefruimten van de appartementen gericht zijn naar de Tiensesteenweg, en dat er ten aanzien van de bebouwing langs de Pimberg vooral circulatieruimtes en slaapkamers zitten. De eventuele uitzichten vanuit deze ruimtes zijn niet te vergelijken met de hinder die ontstaat door uitkijk vanuit leefruimtes. Ook de afstand van 6.50m tot de zijdelingse perceelsgrens kan aanvaard worden. Het appartement heeft hier slechts één raam vanuit een slaapkamer. Tijdens de hoorzitting wordt voorgesteld dit raam te schrappen zodat er geen enkel zicht kan bestaan naar de naburige tuinen. Dit wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. Op die manier kunnen er geen zichten ontstaan vanaf de verdieping naar de naastliggende percelen. In tegenstelling tot de vorige aanvraag houdt het volume nu voldoende afstand tot de bestaande perceelsgrenzen en tot de bestaande bebouwde omgeving.

De grieven van de bezwaarindieners met betrekking tot de inrichting van het terrein tussen de appartementen en de achterliggende tuinen kunnen wel deels bijgetreden worden. Het perceel is hier ingericht met royale wegenis en parkeerplaatsen. Het is aangewezen de toegangsweg dicht bij het gebouw te voorzien en de parkeerplaatsen in grasdallen als overgang naar een degelijke ingroening. Indien vertrekkende vanaf het gebouw een pad van 1.50m wordt voorzien met daarnaast een haag en een toegangsweg van 6.00m met daarnaast 14 parkeerplaatsen van 5.00m diepte langs één kant van de weg, blijft nog een effectieve groenbuffer (met zowel struiken als hoogstammige bomen) over die varieert van circa 7m tot 12m. Deze licht gewijzigde inrichting zou aan een eventuele vergunning als voorwaarde kunnen toegevoegd worden. Tijdens de eerste hoorzitting brengt de aanvrager een aangepast plan aan waarbij zes parkeerplaatsen in het noorden worden verschoven naar de zuidkant van de toegangsweg van de parking. Dit vormt al een verbetering, maar een inrichting waarbij de toegangsweg en de parkeerplaatsen worden omgewisseld zal de groenstrook nog meer maximaliseren. Hierdoor zal de hinder uitgaande van het beperkt aantal parkeerplaatsen bij de woongelegenheden tot een minimum beperkt worden en wordt er een voldoende grote groene buffer bewaard tot de aangrenzende tuinen. Dit wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. Artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om beperkte planaanpassingen als voorwaarde op te leggen, indien ze van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van deze voorwaarden. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Artikel 4.3.1 vermeldt verder:

(...)

Een voorwaarde waarbij de inrichting van het terrein achteraan beperkt aangepast wordt voldoet aan deze voorwaarden. De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Integendeel zorgt het omwisselen van de toegangsweg met de parkeerplaatsen voor een betere overgang naar de omliggende percelen door de realisatie van een groenbuffer die gradueel toeneemt in de richting van de omliggende bebouwde percelen. Ze komen in elk geval tegemoet aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Daar werd immers gesteld dat de parking te dicht bij de perceelsgrens zit en dat de groenbuffer onvoldoende breed is. Door de planaanpassingen wordt de parking minimaal tussen 2 m en 7 m opgeschoven ten opzichte van de perceelsgrens en wordt het rijdend verkeer nog 5 m verder gehouden. De wijzigingen brengen evenmin een schending van de rechten van derden met zich mee. Integendeel wordt de hinder voor alle omliggende percelen verminderd door de voorgestelde wijzigingen. Er kan ook nog worden opgemerkt dat de voorgestelde wijzigingen ook beperkt zijn.

Het concept waarbij de parkeergelegenheid van de woongelegenheden achteraan wordt gerealiseerd wijzigt niet. Hier blijft een toegangsweg geflankeerd door dwarse parkeerplaatsen aanwezig. Ze worden gewoon omgewisseld van positie waardoor de circulatieruimte voor voetgangers ook kan beperkt worden. Het aantal parkeerplaatsen blijft ook hetzelfde. Ook de planwijziging met betrekking tot het schrappen van het raam in de zijgevel voldoet aan de voorwaarden uit artikel 4.3.'1. Het komt eveneens tegemoet aan de bezwaren uit het openbaar onderzoek, doet duidelijk geen afbreuk aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening en brengt evenmin de schending van de rechten van derden met zich mee.

Artikel [4.2.19] van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt nog een aantal bepalingen op inzake voorwaarden en lasten: (...)

De planaanpassingen zijn voldoende precies aangeduid op de aangepaste plannen. Ze zijn brengen geen grote bijkomende kosten met zich mee en doen geen substantiële wijzigingen aan het concept en het opzet van de buitenaanleg of de gebouwen. Ze zijn dus redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Ze zijn daarnaast evenmin afhankelijk van een bijkomende beoordeling voor de overheid.

j) In het algemeen kan worden gesteld dat een grootschalige detailhandelsruimte op deze plaats verantwoord is wanneer maximaal ingezet worden op een verkeersveilige ontsluiting van de plaats. De bestaande toegangsweg langs de Uitbreidingslaan kan verder ontwikkeld te worden door akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel. Ook een gemengd project met wonen is aanvaardbaar, gezien voldoende rekening wordt gehouden met de omgeving en gezien voldoende afstand wordt gehouden ten aanzien van de aanpalende tuinen. De toegangsweg voor voetgangers en fietsers langs de Pimberg kan eveneens positief beoordeeld worden. Ze zorgt voor een goede doorwaadbaarheid van de site vanuit de aanpalende straten. Gezien hier enkel voetgangers en fietsers toegelaten zijn is de hinder uitgaande van deze weg eerder beperkt. Verder werd er in de bezwaarschriften geopperd dat de bodem vervuild is. Indien dit zo blijkt te zijn dient de nodige sanering zich op.

In de bezwaarschriften wordt ook gesteld dat perceel 0104k volledig ingesloten zal raken. Verder verwijst men naar het standpunt dat door de gemeente in het verleden werd ingenomen dat het binnengebied uiterst geschikt is voor wooninbreiding en dat hiervoor een visie voor het gehele gebied diende afgewacht te worden. Hierop kan geantwoord worden dat dit perceel steeds ingesloten is geweest. Het perceel grenst aan de percelen 0144r; 0144w; 0141c 002; 01412; 0141a 002; 0141b 002; 01 3Bz; 01 38g; 01 39d 003; 01392 002; 0139c 003; 0139b 003; 0139w 002; 0139f 003; 0139x; 0146s; 0146v en 0145r. Deze percelen zijn allemaal in privaat eigendom. Het perceel lag dus nooit direct aan een voldoende uitgeruste weg. De percelen 0145r en 0139b 003 zijn nog onbebouwd en kunnen eventueel dienen als doorgang naar de omliggende wegen. Door voorliggende aanvraag worden enkel de percelen 0146v en 0146r verder ontwikkeld. Het onbebouwde perceel 0139b blijft dus beschikbaar om een doorgang naar de weg te verlenen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het voorliggende project voorziet in een nieuwe wegenis die leidt vanaf Tiensesteenweg en de Uitbreidingslaan naar de handelsruimte en verder naar de woongelegenheden. Deze weg komt loodrecht uit tot op 5.19m van de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel 0104k. Ruimtelijk is er geen enkel bezwaar om deze weg door te trekken tot perceel 0104k, en zo te voorzien in een veilige ontsluiting van dit betrokken perceel. Het is dus zeker niet zo dat perceel 0104k door toedoen van voorliggende aanvraag verder ingesloten raakt, integendeel kan het perceel door het project eenvoudig aantakken op een nieuwe weg die doorheen het binnengebied zal worden aangelegd.

In ondergeschikte orde kan ook nog worden opgemerkt dat er eveneens een (brand)weg aanwezig is op het andere aanpalende perceel in het binnengebied, rond het woonzorgcentrum. Ook hier zou een toegang voor één bijkomende woning kunnen gerealiseerd worden.

Voor binnengebieden is het daarnaast inderdaad zo dat de bebouwing van één perceel de verdere ontwikkeling en ordening van het resterende binnengebied niet in de weg kan staan. Het betrokken binnengebied bestaat uit een aantal percelen; 01382, 0140k; 01389; 0145n; 0146v en 00112. Het perceel 0140k ligt in het midden van het binnengebied, tussen het linker- en rechter gedeelte van het binnengebied. Het is dus zeker aannemelijk dat in het verleden werd geoordeeld dat dit perceel een hypotheek zou kunnen leggen op de ontwikkeling van het binnengebied, omdat het de doorgang tussen de twee grootste delen

van het binnengebied zou kunnen belemmeren, en omdat er voor bijkomende woningen maximaal op de lokale wegen dient aangesloten worden, en dus niet op de drukke Tiensesteenweg.

k) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om een handelsfunctie met een publiek toegankelijke oppervlakte groter van 1167m² dient deze functie te voldoen aan de normbepalingen van hoofdstuk 3. Op basis van voorliggende plannen is de aanvraag in overeenstemming met de bepalingen van de verordening.

l) In toepassing op art.4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook een aanvaardbare impact. De gevels worden afgewerkt met sobere gevelmaterialen waardoor het project zich zal kunnen inpassen in haar omgeving. De schaal van het project het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn zoals gesteld aanvaardbaar.

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

- het goed ligt volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bierbeek in een af te bakenen grootschalige kleinhandelszone, de optie van dit structuurplan om het baanlint af te werken en duidelijk te beëindigen kan ruimtelijk onderschreven worden;
- de bijkomende verkeersgeneratie is relatief beperkt en kan worden aanvaard, het project betreft immers een herlocalisatie van een bestaande vestiging op circa 1km van de betrokken site met een uitdoofbeleid;
- het project voorziet voldoende parkeerplaatsen, zowel voor de handelsfunctie als voor de woongelegenheden;
- de ontsluiting kan door het principe van rechts in, rechts uit en door de bijkomende ontsluitingsweg over het aanpalend perceel en langs de Uitbreidingsweg voldoende vlot gebeuren;
- een gemengd project met wonen in een aparte typologie kan aanvaard worden in het binnengebied;
- het resterende binnengebied kan nog steeds ontsloten worden;
- de woningen houden voldoende afstand tot de naburige tuinen en huizen;
- door een kleine herinrichting van de parkeerplaatsen achteraan kan een maximale groenbuffer worden voorzien die eventuele hinder van de parking ten aanzien van de naburige tuinen maximaal beperkt, deze beperkte planaanpassingen zijn overeenstemming met artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- door de bijkomende ontsluiting voor zachte weggebruikers is de site voldoende doorwaadbaar;
- het project brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJEN

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het inleidend verzoekschrift aan dat de eerste verzoekende partij eigenares is van een oostelijk aan de aanvraag grenzend perceel met een oppervlakte van 52 a. De tweede verzoekende partij is samen met zijn echtgenote sinds meer dan 50 jaar mede-eigenaar en bewoner van een woning met tuin aan de Tiensesteenweg 5.

De verzoekende partijen stellen dat – zoals uit de middelen zal blijken – de bestreden beslissing werd genomen met miskenning van de essentiële kenmerken van de ruimtelijke ordening van de plaats, van de bestemming van het gebied en de beleidsdoelstellingen van het GRS. De verzoekende partijen hekelen de inplanting in de omgeving van het project en stellen dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het warenhuis (86 parkeerplaatsen voor klanten, onbekend aantal bewegingen van vrachtvervoer voor leveringen en de appartementen) een belangrijke negatieve invloed heeft op de mobiliteit ter hoogte van het zeer drukke kruispunt Tiensesteenweg/Uitbreidingslaan-Vlinderlaan, een plaats die al als verzadigd wordt beschouwd. De verkeersafwikkeling is bovendien gespreid over de hele dag, waarbij het verkeer voor het warenhuis interfereert met het verkeer voor de appartementen. De verplichte rijrichting van en naar de Uitbreidingslaan loopt langs een chicane over de aanpalende (privé)domeinen van andere warenhuizen, waardoor een nieuwe conflictzone wordt gecreëerd, meer bepaald ter hoogte van de parkeerplaatsen en toegangszones van die winkels. In de chicane is kruisend verkeer van vrachtwagens onmogelijk en van auto's moeilijk. Op de openbare weg ontstaat een verkeersonveilige situatie en een significante bijkomende mobiliteitshinder. De ontsluiting van de vergunde percelen wordt niet begeleid door aangepaste maatregelen. Het circulatieplan staat garant voor opstoppen en gevaarlijke manoeuvres op zowel het privé als openbaar domein. Omdat het binnenperceel van de eerste verzoekende partij noodzakelijk ontsluit ter hoogte van het bijkomende verzadigingspunt van de Tiensesteenweg, is de bestreden beslissing nadelig voor alle omwonenden, ook de toekomstige. De leefkwaliteit op de percelen van de verzoekende partijen wordt ernstig gehypothekeerd en de waarde van de eigendommen vermindert. Voor beider eigendommen geldt een overschrijding van de draagkracht van de onmiddellijke omgeving, wat exclusief zijn oorzaak vindt in de bestreden beslissing.

De eerste verzoekende partij wenst haar percelen te ontwikkelen voor bewoning ten behoeve van haarzelf, familie of derden, zodat het bewuste binnengebied een residentiële invulling krijgt. De bestreden beslissing tast een kwaliteitsvolle invulling van het binnengebied aan. Het bouwvolume veroorzaakt in het binnengebied visuele en esthetische hinder die niet door de bescheiden groenbuffer wordt weggenomen. Tegen de perceelsgrens worden appartementen en terrassen boven de handelsruimte gebouwd, opgericht in tweede of derde bouwperiode, in een onnatuurlijke woonomgeving van grootschalige kleinhandelszaken, met een onaangepaste bereikbaarheid van een grootwarenhuis. De verkeersbewegingen op de Tiensesteenweg en de Uitbreidingslaan en op het perceel zelf vormen een ernstig risico op geluidsoverlast, en trillings-, stof-, licht- en geurhinder en komen neer op een manifeste bedreiging van het rustig woongenot dat conform de vastgestelde bestemming en het GRS inherent is aan de inbreidingszone. De bestreden beslissing impliceert een ernstig risico van definitieve ingeslotenheid van het perceel van de eerste verzoekende partij,

dat geschikt is voor groepswoningbouw of voor verkaveling. De bewering van de aanvrager en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de eerste verzoekende partij nog over een toegangsweg beschikt, is niet bewezen noch realistisch, omdat nog een recht van overgang moet worden bekomen en alle mobiliteit van en naar dat perceel zich op een gevaarlijke wijze moet mengen met het verkeer van de warenhuizen. De alternatieve ontsluitingsvoorstellen zijn niet bruikbaar, hetzij juridisch en/of feitelijk een illusie. Het belang van de eerste verzoekende partij werd reeds in het arrest van de Raad van 13 maart 2018 erkend.

De tweede verzoekende partij ondergaat de reeds genoemde vermindering van leefkwaliteit van zijn woning en woonomgeving en waarde van zijn woning. Het project veroorzaakt ter hoogte van de perceelsgrens met de achterste perceelsgrens van het perceel Tiensesteenweg specifieke hinder door de aanwezigheid van een loskade op die plaats. Visueel komt het gebouw vlakbij de perceelsgrens boven de tuinmuur uit. De reliëfwijziging schept daar een risico op wateroverlast. De tuinmuur is ingevolge reliëfwijziging en ophoging van 1,5 m niet meer gestabiliseerd. Bij hevige regenval komt de afspoeling van water en vuil nu reeds tot in de tuin.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de tweede verzoekende partij en voert aan dat er tussen de verzoekende partijen op geen enkele wijze een onderscheid wordt gemaakt, terwijl hun situatie fundamenteel verschilt.

De eerste verzoekende partij is woonachtig in Oud-Heverlee en dus niet in de omgeving van de bouwplaats waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De eerste verzoekende partij is eigenaar van het onbebouwde perceel dat aan de rechterzijde paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De eerste verzoekende partij ontleende haar belang in de vorige procedure aan het feit dat zij eigenaar was van het aanpalend perceel en de ontwikkelingsmogelijkheden teloor zouden gaan ingevolge de realisatie van de bestreden beslissing. Dat belang werd erkend in het arrest van de Raad van 13 maart 2018.

De tweede verzoekende partij is de vader van de eerste verzoekende partij, is wel woonachtig aan de Tiensesteenweg en bewoont het pand dat zich in de nabijheid van de bouwplaats bevindt. De tweede verzoekende partij manifesteert zich vandaag vooreerst in de procedure en tekende geen beroep aan tegen de vergunning die in eerste instantie door de verwerende partij werd verleend. Doordat hij zich niet eerder verzette tegen de eerder verkregen vergunning, die nochtans exact hetzelfde voorwerp had als de voorliggende, kan niet ernstig aanvaard worden dat de tweede verzoekende partij belang heeft bij de procedure. De tweede verzoekende partij maakt niet afdoende aannemelijk hoe zij persoonlijk hinder zal ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing en merkt slechts op dat zij reeds een vermindering van leefkwaliteit van haar woonomgeving ondergaat en de waarde van haar woning is gedaald. Rekening houdende met het feit dat de tweede verzoekende partij geen beroep aangetekend heeft in de eerdere procedure, is haar uiteenzetting te vaag om te kunnen getuigen van een belang bij de deze procedure.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij betwist in essentie slechts het belang van de tweede verzoekende partij omdat die partij geen vernietigingsverzoek zou hebben ingediend tegen de bij arrest van 13 maart 2018 vernietigde bestreden beslissing van 19 mei 2016.

2.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als

rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij tevens dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

Het verzoek tot vernietiging dat leidde tot de vernietiging van de beslissing van 19 mei 2016 gaat inderdaad slechts uit van de eerste verzoekende partij; de tweede verzoekende partij opteerde er slechts voor om (laattijdig) vrijwillig tussen te komen. Er bestaat evenwel geen uitputtingsvereiste die stelt dat een verzoekende partij geacht wordt verzaakt te hebben aan haar recht om een herstelbeslissing bij de Raad aan te vechten als zij de eerdere beslissing niet heeft aangevochten.

De door de Raad op 13 maart 2018 uitgesproken vernietiging heeft terugwerkende kracht zodat de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016 moet geacht worden nooit bestaan te hebben. Als gevolg van dit vernietigingsarrest werd de rechtsplicht van de verwerende partij gereactiveerd om zich opnieuw uit te spreken over het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek van 7 maart 2016. De vernietiging van de vorige beslissing heeft de verwerende partij opnieuw de mogelijkheid geboden zich over het administratief dossier van de tussenkomende partij uit te spreken, een uitspraak die door alle belanghebbenden als vermeld in artikel 4.8.11 VCRO kan worden aangevochten.

Het belang van de eerste verzoekende partij wordt door de tussenkomende partij niet betwist. Zij verwijst terecht naar de aanvaarding van het belang van de eerste verzoekende partij in het vernietigingsarrest van de Raad van 13 maart 2018.

Ook de tweede verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat zij hinder kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing. Het kan niet worden betwist dat het project de leefomgeving van de tweede verzoekende partij kan wijzigen nu het project aan de achterste perceelsgrens van haar perceel een loskade voorziet en de tweede verzoekende partij zicht heeft op het project. Dit wordt door de tussenkomende partij niet wezenlijk tegengesproken.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0630, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), alsook machtsoverschrijding.

In een vijfde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede lid en artikel 4.7.15, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beide middelen hebben betrekking op de tijdens de administratieve beroepsprocedure doorgevoerde planwijzigingen wat de inrichting van parkeerplaatsen/groenbuffer in functie van de zes voorziene appartementen betreft.

1.1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden herstelbeslissing het vernietigingsarrest negeert door nog steeds niet te motiveren waarom die wijzigingen 'beperkt' van aard zijn en door de mogelijke gevolgen van die wijzigingen op de percelen van de verzoekende partijen naast en vóór het aangevraagde, nog steeds te veronachtzamen. Volgens hen zijn die wijzigingen niet beperkt en nopen zij tot een nieuw openbaar onderzoek, zoals zij ook uit het vernietigingsarrest menen te mogen begrijpen. De verzoekende partijen merken op dat de eigendommen van de verzoekende partijen zich niet achter, maar rechts van het aangevraagde bevinden. Waar de bestreden beslissing oordeelt dat tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek en de hinder beperkt wordt, schendt de bestreden beslissing ook hier het gezag van gewijzigde van het vernietigingsarrest van de Raad van 13 maart 2018. Het betreft geen beperkte aanpassing van de plannen, zodat de verwerende partij niet bevoegd was hierover te oordelen. Een nieuw openbaar onderzoek moest worden georganiseerd over de gewijzigde plannen (zij verwijzen naar het vernietigingsarrest van de Raad). De verzoekende partijen hebben dit opgeworpen in hun bezwaar tijdens het administratief beroep voor de verwerende partij, waarop in de bestreden beslissing echter niet wordt geantwoord.

1.2.

In het vijfde middel stellen de verzoekende partijen dat geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd werd na aanpassing van de vergunningsaanvraag en de bouwplannen alvorens vergunning werd verleend en dat in de bestreden beslissing daaromtrent geen motivering te vinden is. Volgens hen kon de vergunning niet worden verleend op grond van een aangepaste/gewijzigde aanvraag dan na organisatie van een openbaar onderzoek. Bovendien blijkt evenmin waarom de verwerende partij voorbij is gegaan aan de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, terwijl daaromtrent nochtans een strengere motiveringsplicht geldt.

2.

2.1.

De verwerende partij antwoordt wat het eerste middel betreft vooreerst met verwijzing naar de motivering van de herstelbeslissing onder punt 5.7. 'beoordeling', paragraaf i) waaruit volgens haar blijkt waarom de wijzigingen een beperkt karakter hebben. De verzoekende partijen tonen aldus de verwerende partij het tegendeel ook niet aan en maken evenmin aannemelijk dat de doorgevoerde wijzigingen hun recht om bezwaren en opmerkingen op nuttige wijze te doen gelden, zou hebben aangetast.

De verwerende partij stelt dat zij alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk heeft vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

2.2.

Wat het vijfde middel betreft, verwijst de verwerende partij naar rechtspraak van de Raad (RvVb, nummer A/2015/0175 van 21 maart 2015) en benadrukt zij dat het enkele feit dat een aanpassing

van de plannen noodzakelijk is, niet volstaat om te besluiten dat de planaanpassing de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaat. Een voorwaarde die tot een beperkte aanpassing van de plannen noopt, kan maar worden opgelegd voor zover het die zaken betreft die kennelijk bijkomstig zijn. Zij verwijst naar de parlementaire stukken waarin het begrip “bijkomstige zaken” wordt geïnterpreteerd *“in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek”* (Parl.St. VI. Parl., nr. 2008-09, 2011/1, 128), waaruit volgens haar blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is dat de mogelijkheid om plannen aan te passen niet ten koste gaat van het recht van belanghebbende-derden om hun bezwaren en opmerkingen betreffende de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. De verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan dat de doorgevoerde wijzigingen niet als beperkt aanzien kunnen worden, en evenmin in welke zin die wijzigingen haar (hun) recht heeft aangetast om bezwaren en opmerkingen op nuttige wijze te doen gelden. Zij stelt dit wel, maar staft het op geen enkele manier. Uit de lezing van de bestreden beslissing blijkt duidelijk op welke punten de vergunningsaanvraag en plannen werden aangepast. De verwerende partij verwijst naar het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing en de erin opgenomen voorwaarden.

3.

3.1.

De tussenkomende partij argumenteert ter weerlegging van het eerste middel onder verwijzing naar een in het verzoek tot tussenkomst weergegeven plan dat zeer duidelijk blijkt dat de planwijziging positieve gevolgen heeft voor de woningen aan de Pimberg aangezien de groenbuffer groter wordt en de parkeerplaatsen dicht bij het gebouw komen te liggen. Ten aanzien van het perceel van de tweede verzoekende partij wijzigt er niets omdat de parkeerplaatsen zich achter het gebouw blijven bevinden en de gewijzigde inplanting geen enkel effect heeft. Ten aanzien van het perceel van de eerste verzoekende partij wijzigt er niets aangezien de afstand tot de perceelsgrenzen gelijk blijft. De verzoekende partijen hebben zodoende geen belang bij het middel. De tussenkomende partij wijst er verder op dat er geen discussie over kan bestaan dat plannen in graad van beroep kunnen worden aangepast. De aanvraag is verder volledig. De wijzigingen aan de indeling van de parking doen geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening, noch aan de bescherming van mens en milieu. Er wordt voorzien in een grotere groenbuffer, een grotere afstand tot de achterste perceelsgrens, met aandacht voor woonkwaliteit van de omwonenden. De gewijzigde inplanting doet ook geen hinder ontstaan ten aanzien van de rechts aanpalende eigenaar. De afstand tot de perceelsgrenzen blijft identiek, de breedte van de groenbuffer evenzeer. De tussenkomende partij wijst er volledigheidshalve op dat ook de wijziging van raamopening in de rechterzijgevel in de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO kan worden ingepast. Er kan volgens de tussenkomende partij niet worden ontkend dat de verwerende partij de planwijzigingen onderzocht heeft en er een motivering is opgenomen in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen beperken zich daar tot een loutere bewering, zonder concrete staving. Die wijze van procesvoering is volgens de tussenkomende partij niet aanvaardbaar, zodat het belang van de verzoekende partijen bij het middel in twijfel kan worden getrokken. Het eerste middel is hoe dan ook niet meer dan een formeel argument. De verzoekende partijen hebben evenmin enig belang bij de stelling dat geen openbaar onderzoek zou zijn georganiseerd ingevolge de planwijzigingen aangezien zij kennis hebben genomen van die wijziging. De organisatie van een bijkomend openbaar onderzoek zou hun derhalve geen voordeel opleveren. Ook dit middelonderdeel is onontvankelijk.

3.2.

De tussenkomende partij herhaalt ter hoogte van het vijfde middel dat de verzoekende partijen zich beperken tot loutere beweringen en geen belang hebben bij het middel vermits zij tijdens de administratieve beroepsprocedure kennis hebben kunnen nemen van de planwijzigingen en hierover hun opmerkingen hebben kunnen uiten. Zij benadrukt dat artikel 4.3.1 VCRO expliciet in

de mogelijkheid voorziet om zelfs in graad van beroep beperkte wijzigingen aan te brengen aan plannen, wanneer die wijzigingen tegemoet komen aan ingediende bezwaren. De verzoekende partijen staven niet waarom de voorziene wijziging niet beperkt zou zijn. Het betreft een louter formeel argument, zonder duiding. De verzoekende partijen hebben evenmin belang bij de stelling dat de verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek, vermits zij er tijdens de administratieve beroepsprocedure kennis van konden nemen. De verzoeker tot tussenkomst stelt haar argumentatie ter hoogte van het derde middel te hernemen, nu een middel slechts ontvankelijk is indien duidelijk is welke rechtsregel of bepaling wordt geschonden, en op welke manier. Stellen dat de bezwaren onvoldoende worden weerlegd zonder aan te geven welke bezwaren bedoeld worden, voldoet hier niet aan.

Beoordeling door de Raad

1.

De door de tussenkomende partij aangevoerde exceptie van gebrek aan belang vergt een onderzoek naar de grond van de middelen.

De vraag of de verzoekende partijen belang hebben bij het eerste en vijfde middel hangt tevens samen met de vraag ten gronde in het eerste middel, met name of de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek in het licht van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid *überhaupt* wel aan de orde is.

De aangevoerde excepties van gebrek aan belang bij het middel dienen te worden verworpen.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° en 2° VCRO dient een vergunning geweigerd te worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, bepaalt het volgende:

“... ”

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. ...”

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden.

De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid stelde reeds dat “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). Deze finaliteit werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest om in het kader van ‘oplossingsgericht’ vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten plannen beperkt aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen. Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde ‘beperkte’ aanpassingen moeten beschouwd worden als ‘kleine aanpassingen’ en dus niet-essentieel. Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt. De beoordeling van het beperkt en dus niet essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren, onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die terzake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

2.

Het vernietigingsarrest van 13 maart 2018 met nummer RvVB/A/1718/0630 motiveert de schending van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO als volgt:

“...

De essentie van het betoog van de verzoekende partij bestaat er juist in dat de verwerende partij wijzigingen heeft aangebracht aan de oorspronkelijk ingediende plannen – weliswaar op aangeven van de tussenkomenende partij -, zonder te oordelen of deze planwijzigingen voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De verzoekende partij stelt met andere woorden dat in de bestreden beslissing niet werd gemotiveerd dat de aangebrachte wijzigingen, al dan niet ondersteund met voorwaarden, beperkt van aard en dus louter bijkomstig zijn.

Vermits artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO een uitzondering vormt op het principe dat een vergunningsaanvraag moet geweigerd worden als de aanvraag onverenigbaar is met verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient de verwerende partij afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met het recht en met de goede ruimtelijke ordening door planwijzigingen toe te staan en/of voorwaarden te verbinden aan de vergunning. De verwerende partij dient daarbij te onderzoeken of de aanpassingen beperkt zijn en of de daaraan verbonden voorwaarden niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen (artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO) en of de opgelegde planwijzigingen voldoen aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden (artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO).

4.2

Er wordt niet betwist dat de aanvrager tijdens de administratieve beroepsprocedure gewijzigde plannen heeft bijgebracht. De betwiste wijziging betreft de inrichting van het terrein achter de appartementen.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot de gewijzigde plannen het volgende: "Tijdens de hoorzitting brengt de aanvrager een aangepast plan aan waarbij zes parkeerplaatsen in het noorden worden verschoven naar de zuidkant van de toegangsweg van de parking. Dit vormt al een verbetering, maar een inrichting waarbij de toegangsweg en de parkeerplaatsen worden omgewisseld zal de groenstrook nog meer maximaliseren. Hierdoor zal de hinder uitgaande van het beperkt aantal parkeerplaatsen bij de woongelegenheden tot een minimum beperkt worden en wordt er een voldoende grote groene buffer bewaard tot de aangrenzende tuinen. Dit wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning".

Het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing vermeldt: "De aanvraag inzake het bouwen van zes appartementen, handelsruimte met parking na afbraak en aanleg van een ontsluitingsweg, gelegen Tiensesteenweg zn te Bierbeek, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie B, perceelnummers 11z2, 145n, 145r, 146v te vergunnen, met volgende voorwaarden: (...); de parking achteraan wordt ingericht zoals aangeduid op het aangepaste plan, te beginnen bij de achtergevel van het gebouw met een vrije strook van 1.5m, daarachter een haag met een rijstrook van 6m en daarachter parkeerplaatsen met een diepte van 5m in grasdallen en ingegroend met struikgewas; (...)"

Uit deze overwegingen blijkt duidelijk dat de door de verwerende partij vergunde herinrichting van de parking achteraan nog verder gaat dan de wijzigingen die de aanvrager zelf al had voorgesteld en dit in functie van het nóg meer maximaliseren van de groenstrook ten aanzien van de aangrenzende tuinen.

Uit deze overwegingen blijkt echter niet of en waarom de verwerende partij geoordeeld heeft dat de voorgelegde planwijziging met navolgende opgelegde voorwaarde (die op zich eveneens een wijziging inhoudt) kan beschouwd worden als een 'beperkte' aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. De verwerende partij lijkt daar volledig aan voorbij te gaan en verwijst zelfs niet eens naar artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Het loutere feit dat de verwerende partij het heeft over een 'licht gewijzigde inrichting' en een 'kleine herinrichting' doet aan het voorgaande geen afbreuk. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO moet restrictief worden toegepast en de verwerende partij moet dan ook concreet beoordelen waarom de voorgestelde wijzigingen beperkt en dus niet essentieel zijn.

4.3

In de mate dat de verwerende partij het in de hierboven geciteerde overweging heeft over het tot een minimum beperken van de hinder, merkt de Raad ook op dat deze overweging blijkbaar enkel slaat op de eventuele hinder ten overstaan van de naburige tuinen van de woningen die in de straat Pimberg gelegen zijn. Met de beschreven herinrichting wenst de verwerende partij tegemoet te komen aan de tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren omtrent de hinder voor de achterliggende (naar de straat Pimberg georiënteerde) tuinen, bezwaren die ook bijgetreden zijn door zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De groenbuffer voor het publieke deel van het wonen in binnengebied werd (vooral naar zichten en lawaai) door hen onvoldoende bevonden ten aanzien van de private (tuin)delen van de woningen langsheen de Pimberg.

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, houden de planwijzigingen ook in dat de toegangsweg voor de parkeerplaatsen voor de appartementen van plaats verandert: hij is verder weg van de achterste perceelsgrens, en dus dicht(er) (dan aanvankelijk voorzien) bij het vergunde gebouw komen te liggen. Alle parkeerplaatsen voor de appartementen liggen

nu ook bij elkaar, aan één zijde van de toegangsweg, waar er aanvankelijk zelfs nog zes parkeerplaatsen dicht bij de achterste perceelsgrens lagen. Mogelijks hebben deze wijzigingen ook gevolgen voor het eigendom van de verzoekende partij dat niet achter, maar wel onmiddellijk rechts van het project ligt. De verkeersbewegingen voor de appartementen zullen nu wel verder weg van de achterste perceelsgrens gebeuren (perceelsgrens die gelijk loopt met de achterste perceelsgrens van het binnenperceel dat de verzoekende partij in eigendom heeft), maar dit betekent niet dat deze verkeersbewegingen geen impact zouden kunnen hebben op het eigendom van de verzoekende partij.

Ondanks de vaststelling dat de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek een (in verhouding tot de andere bezwaarschriften) overigens uitvoerig bezwaarschrift indiende, heeft de verwerende partij echter op geen enkele wijze aandacht gehad voor deze mogelijke invloed van bedoelde wijzigingen op het eigendom van de verzoekende partij. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanvoert, staat dan ook niet vast dat de verwerende partij met de herinrichting van de parking achteraan tegemoet komt aan de bezwaren of belangen van de verzoekende partij als derde, minstens blijkt dit niet uit de motivering van de bestreden beslissing.

En ook al houdt artikel 4.7.15 VCRO, waarvan de verzoekende partij eveneens de schending aanvoert, dan niet de verplichting in voor de verwerende partij om elk bezwaar uitdrukkelijk en/of afzonderlijk te beoordelen, getuigt het minstens toch ook van een zekere onzorgvuldigheid om volledig voorbij te gaan aan de mogelijke impact van de planwijzigingen op het eigendom van de verzoekende partij.

5.

Uit het voorgaande moet besloten worden dat de verwerende partij het aangevraagde niet heeft getoetst aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Minstens blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing niet waarom de planaanpassingen in verband met de inrichting van het terrein achter de appartementen beperkt en louter bijkomstig zouden zijn, noch dat met die planaanpassingen afdoende is tegemoet gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek of dat de bestreden beslissing afdoende rekening houdt met de belangen van de verzoekende partij als derde.

...

3.

De bestreden beslissing na vernietigingsarrest motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO als volgt:

“...

De grieven van de bezwaarindieners met betrekking tot de inrichting van het terrein tussen de appartementen en de achterliggende tuinen kunnen wel deels bijgetreden worden. Het perceel is hier ingericht met royale wegenis en parkeerplaatsen. Het is aangewezen de toegangsweg dicht bij het gebouw te voorzien en de parkeerplaatsen in grasdallen als overgang naar een degelijke ingroening. Indien vertrekkende vanaf het gebouw een pad van 1.50m wordt voorzien met daarnaast een haag en een toegangsweg van 6.00m met daarnaast 14 parkeerplaatsen van 5.00m diepte langs één kant van de weg, blijft nog een effectieve groenbuffer (met zowel struiken als hoogstammige bomen) over die varieert van circa 7m tot 12m. Deze licht gewijzigde inrichting zou aan een eventuele vergunning als voorwaarde kunnen toegevoegd worden. Tijdens de eerste hoorzitting brengt de aanvrager een aangepast plan aan waarbij zes parkeerplaatsen in het noorden worden verschoven naar de zuidkant van de toegangsweg van de parking. Dit vormt al een verbetering, maar een inrichting waarbij de toegangsweg en de parkeerplaatsen worden omgewisseld zal de

groenstrook nog meer maximaliseren. Hierdoor zal de hinder uitgaande van het beperkt aantal parkeerplaatsen bij de woongelegenheden tot een minimum beperkt worden en wordt er een voldoende grote groene buffer bewaard tot de aangrenzende tuinen. Dit wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. Artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om beperkte planaanpassingen als voorwaarde op te leggen, indien ze van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van deze voorwaarden. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Artikel 4.3.1 vermeldt verder:

(...)

Een voorwaarde waarbij de inrichting van het terrein achteraan beperkt aangepast wordt voldoet aan deze voorwaarden. De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Integendeel zorgt het omwisselen van de toegangsweg met de parkeerplaatsen voor een betere overgang naar de omliggende percelen door de realisatie van een groenbuffer die gradueel toeneemt in de richting van de omliggende bebouwde percelen. Ze komen in elk geval tegemoet aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Daar werd immers gesteld dat de parking te dicht bij de perceelsgrens zit en dat de groenbuffer onvoldoende breed is. Door de planaanpassingen wordt de parking minimaal tussen 2 m en 7 m opgeschoven ten opzichte van de perceelsgrens en wordt het rijdend verkeer nog 5 m verder gehouden. De wijzigingen brengen evenmin een schending van de rechten van derden met zich mee. Integendeel wordt de hinder voor alle omliggende percelen verminderd door de voorgestelde wijzigingen. Er kan ook nog worden opgemerkt dat de voorgestelde wijzigingen ook beperkt zijn.

Het concept waarbij de parkeergelegenheid van de woongelegenheden achteraan wordt gerealiseerd wijzigt niet. Hier blijft een toegangsweg geflankeerd door dwarse parkeerplaatsen aanwezig. Ze worden gewoon omgewisseld van positie waardoor de circulatieruimte voor voetgangers ook kan beperkt worden. Het aantal parkeerplaatsen blijft ook hetzelfde. Ook de planwijziging met betrekking tot het schrappen van het raam in de zijgevel voldoet aan de voorwaarden uit artikel 4.3.1. Het komt eveneens tegemoet aan de bezwaren uit het openbaar onderzoek, doet duidelijk geen afbreuk aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening en brengt evenmin de schending van de rechten van derden met zich mee.

Artikel 2.9.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt nog een aantal bepalingen op inzake voorwaarden en lasten: (...)

De planaanpassingen zijn voldoende precies aangeduid op de aangepaste plannen. Ze zijn brengen geen grote bijkomende kosten met zich mee en doen geen substantiële wijzigingen aan het concept en het opzet van de buitenaanleg of de gebouwen. Ze zijn dus redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Ze zijn daarnaast evenmin afhankelijk van een bijkomende beoordeling voor de overheid.

...”

Anders dan wat de verzoekende partijen voorhouden, bevat de herstelbeslissing weldegelijk een motivering voor de ‘beperkte’ aanpassing van de plannen, namelijk dat het voorgestelde ‘concept’ niet is gewijzigd, er nog steeds een toegangsweg geflankeerd door parkeerplaatsen wordt voorzien en het aantal parkeerplaatsen onveranderd blijft, alsook dat de parkeerplaatsen enkel van plaats worden gewisseld waardoor de circulatieruimte voor voetgangers kan worden beperkt.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat die beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

Wat de impact betreft op de aanpalende percelen van onder meer de verzoekende partijen stelt de bestreden beslissing dat *“hierdoor [...] de hinder uitgaande van het beperkt aantal parkeerplaatsen bij de woongelegenheden tot een minimum beperkt [zal] worden en wordt er een voldoende grote groene buffer bewaard tot de aangrenzende tuinen.”* Verder stelt de verwerende partij vast dat het omwisselen van de toegangsweg met parkeerplaatsen voor een betere overgang naar *“de omliggende percelen”* zorgt door een groenbuffer die gradueel toeneemt in de richting van de bebouwde percelen, dat tegemoet wordt gekomen aan tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren waarin gesteld wordt dat de parking te dicht bij de perceelsgrens zit en dat door planaanpassingen de parking minimaal tussen 2 m en 7 m opgeschoven ten opzichte van de perceelsgrens en het rijdend verkeer nog 5 m verder wordt gehouden. De verwerende partij besluit dat de wijzigingen evenmin een schending van de rechten van derden met zich meebrengen en integendeel *“de hinder voor alle omliggende percelen verminder[t] door de voorgestelde wijzigingen”*.

De verzoekende partijen – die zich beperken tot de stelling dat door de wijziging enkel tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren geuit door bewoners van de achterliggende percelen aan de Pimberg – maken niet aannemelijk dat de gevolgen van de planwijziging voor hun percelen anders zijn dan de verwerende partij die omschrijft, met name dat de planwijziging voor alle omliggende percelen, inclusief die van de verzoekende partijen, gunstig is.

Nu de verwerende partij niet foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de planaanpassingen een beperkt karakter hebben en zodoende tegemoet komen aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, moest zij niet nog bijkomend motiveren waarom geen nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Het eerste en vijfde middel worden verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4., artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 5.1.0. en 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de beginselen van behoorlijk bestuur, het motiverings-, vertrouwens-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel in het bijzonder, alsook machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen betogen dat de bestreden beslissing de mobiliteitsproblematiek als gevolg van de realisatie van het project onvoldoende onderzocht heeft en evenmin rekening heeft gehouden met de draagkracht van de omliggende percelen. De vergunning van een grootschalig en bovenlokaal handelsproject dat zich in binnengebied bevindt, stuit volgens de verzoekende partijen op een legaliteitsbelemmering. De verwerende partij oordeelt immers ten onrechte dat het project in overeenstemming is met de planningscontext, en meer bepaald het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bierbeek. De verzoekende partijen stellen zich aan te sluiten bij de ongunstige beoordeling van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek. De inplanting in tweede bouworde, met onvoldoende buffer ten opzichte van de omliggende voor bewoning bestemde percelen en maximale perceelsbezetting met verhardingen

voor wegenis en parkeren onderstreept de onaangepaste schaal van het project. De verwerende partij stelt foutief dat het project de ontwikkeling van het resterende binnengebied niet hypothekeert. Het binnengebied kan immers niet ontsloten worden langs perceel 193b3 of langs de toegangsweg voor appartementen. Het appartementencomplex kan bovendien niet als een afzonderlijke stedenbouwkundige entiteit worden beschouwd, en de verweving met de handelsruimte wordt niet afdoende gemotiveerd. Het vergunde project heeft een belangrijke impact op mobiliteit en verkeersveiligheid. De ontsluiting via de Uitbreidingslaan en Tiensesteenweg zal volgens de verzoekende partijen verkeerschaos en overbelasting met zich meebrengen. De ontsluitingsweg wordt voorzien over de aanpalende percelen van andere winkels. Het aantal parkeerplaatsen (86) is veel te ruim en wijst op de commerciële ambities van het project. Het kruispunt van de Tiensesteenweg met de Uitbreidingslaan/Vlinderslaan brengt het verkeer van en naar een tiental op en nabij het kruispunt gelegen grootschalige handelszaken samen. De parking veroorzaakt al snel 500 tot 700 verkeersbewegingen per dag. Het valt niet te begrijpen waarom AWV dit aanvaardbaar acht, vermits het niet gaat om de loutere verplaatsing van een zaak maar over een nieuwe, grotere vestiging op het kruispunt zelf.

Het vergunde is bovendien gelegen in woongebied, waar overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit slechts kleinhandel toegelaten is voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij gaat eraan voorbij dat de vergunde site te midden van woongebied gelegen is waar effectief gewoond wordt en dat het grootschalige detailhandel betreft. Het vergunde heeft zonder twijfel een negatieve impact op de leefbaarheid van het volledige binnengebied, dus ook het aanpalende nog te ontwikkelen deel ervan. Een bovenlokale supermarkt brengt niet alleen continu verkeer met zich mee, maar ook geluidsoverlast en trillingsoverlast door vrachtverkeer, stofhinder alsook geurhinder. Zowel de leefbaarheid van de naburige percelen alsook de aantrekkelijkheid voor bewoning in een meer ruime omgeving vermindert als gevolg daarvan.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bierbeek bepaalt uitdrukkelijk dat de gemeente Bierbeek zich verzet tegen een verdere commercialisering van de Tiensesteenweg. Het GRS bevat ondubbelzinnig een weloverwogen beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Door de vergunning te verlenen in strijd met richtinggevende voorschriften van het GRS en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen schendt de bestreden beslissing niet alleen artikel 4.3.1, §2 VCRO, maar tevens de materiële motiveringsplicht en het vertrouwensbeginsel.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Zij stelt dat de verzoekende partijen in eerste plaats immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen verlangen, terwijl de verwerende partij beschikt over een discretionaire bevoegdheid ter zake en de Raad slechts een wettigheidscontrole kan uitvoeren.

Minstens is het middel – aldus de verwerende partij – ongegrond. Zij verwijst naar artikel 5 van het Inrichtingsbesluit en de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Het Inrichtingsbesluit en de omzendbrief stellen dat handel toelaatbaar is in woongebied, wat nergens beperkt wordt tot ‘kleinhandel’. De handelsinrichting is bovendien bestaanbaar met de bestemming woongebied. Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen de voorliggende aanvraag anders inschatten dan de verwerende partij, wat echter niet inhoudt dat de verwerende partij tot een onredelijke, laat staan kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen. Het verlenen van een vergunning veronderstelt een zekere discretionaire bevoegdheid en beleidsruimte, waarmee de verwerende partij zorgvuldig is omgesprongen, zoals uit de bestreden beslissing kan blijken. De Raad mag zich

in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van de bevoegde overheid.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de aanvraag ontegensprekelijk getoetst werd aan de gewestplanbestemming en dat de bestreden beslissing overweegt dat woongebieden bestemd zijn voor handel, in de mate de handel niet in een daartoe bestemd gebied afgezonderd moet worden, wat correct is. Verder wordt overwogen dat de plaatselijke gesteldheid bepalend is om na te gaan of een bepaalde handelszaak al dan niet thuishoort in specifiek woongebied, wat wordt nagegaan in de bestreden beslissing. De tussenkomende partij citeert de bestreden beslissing waarin opgenomen wordt op grond van welke overwegingen de aanvraag in aanmerking voor vergunning komt. Er kan niet ernstig gesteld worden dat de verwerende partij naliet na te gaan of het aangevraagde in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

Ook wat het aspect 'mobiliteit' betreft, bevat de bestreden beslissing een expliciete motivering (punten f) en g) bestreden beslissing). Er werd met andere woorden nagegaan welke de mobiliteitsimpact van het gevraagde zou zijn, er werd aandacht besteed aan het aantal parkeerplaatsen, alsmede aan de ontsluiting van de site. De tussenkomende partij wijst erop dat zij, naar aanleiding van het aangetekende beroep, advies inwon bij een erkend mobiliteitsdeskundige, die uitgebreid motiveerde dat het aangevraagde qua mobiliteit wel degelijk vergunbaar is. Daartegenover staan de vage beweringen van de verzoekende partijen, die niet eens gebaseerd zijn op objectieve gegevens, tellingen of studies om aan te tonen dat er effectief een mobiliteitsprobleem zou kunnen zijn.

Wat de schaal betreft, kan de vergunning zonder mogelijkheid tot discussie verleend worden. Het voorgaande past qua functie in de onmiddellijke omgeving. De appartementen achteraan vormen een overgang tussen de handelsruimte en de achterliggende woningen. De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn perfect aanvaardbaar. Dat de aanvraag zich qua schaal in de onmiddellijke en ruimere omgeving weet in te passen blijkt ook uit de bestreden beslissing (punten h) en i) van de bestreden beslissing).

Uit de bestreden beslissing blijkt tevens dat de verwerende partij zeer veel aandacht heeft besteed aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het aanpalend binnengebied (punt h) bestreden beslissing en weerlegging van de bezwaarschriften), en het tegendeel heeft vastgesteld.

Ook de overeenstemming met het GRS werd beoordeeld in de bestreden beslissing (punt e) van de bestreden beslissing). Dat die argumentatie correct is, blijkt uit pagina 134 van de richtinggevende bepalingen van het GRS. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, situeert zich ontegensprekelijk in de grootschalige kleinhandelszone die aanzet vanaf de expresweg in Leuven tot bij een scharnierpunt ter hoogte van de Bergenlaan. De aanvraag is dus in overeenstemming met het GRS.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO moet de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld *“voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4”*. Zoals blijkt uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO is een vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht om alle daarin vermelde aandachtspunten en criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar deze verenigbaarheid daarbij gebruik makend van de vermelde aandachtspunten of criteria voor zover die noodzakelijk of relevant zijn. Relevante aandachtspunten met betrekking tot het voorwerp van de bestreden beslissing zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, a) VCRO volgt tevens dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat ook *“beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”* met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in punt 1° in rekening gebracht kunnen worden. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereidingen, moet er daarbij *“rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, (...), die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt”* (Memorie van toelichting, Parl. St. VI. P., 2008-09, nr. 2011/1, 125).

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur en een langetermijnvisie aangeeft voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie en is derhalve een relevant document naar goede ruimtelijke ordening. Ook al vormen de ruimtelijke structuurplannen (overeenkomstig voormalig artikel 2.1.2, § 7, VCRO) geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, kunnen die plannen bezwaarlijk volledig genegeerd worden in zoverre zij aanduidingen bevatten omtrent de ruimtelijke kwaliteiten van het betrokken gebied en de gewenste ontwikkeling ervan.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag rekening moet houden met alle relevante elementen die verband houden met een goede en duurzame ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt immers dat bij het beoordelen van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO moeten in acht genomen worden.

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, ... Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

...”

Overeenkomstig geciteerd artikel kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in een woongebied enkel worden toegestaan indien zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, en met name bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en indien zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid van de inrichting met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

2.

De bestreden beslissing bevat volgende relevante motieven:

“ ...

d) Het gewestplan stelt dat woongebieden bestemd zijn voor handel voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe gewezen gebied moeten worden afgezonderd. Voorliggende site ligt te midden van een groot aantal andere grootschalige detailhandelszaken. De omzendbrief grootschalige detailhandel RO/2011/01 tracht een afwegingskader te bieden voor de objectieve beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Het project kan volgens deze omzendbrief beschouwd worden als deel van een kleinhandelslint, met een bruto vloeroppervlakte tussen 1000 en 5000 m². Op een steenweglocatie in stedelijk gebied (de plaats is opgenomen in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Leuven) is de lokale situatie de belangrijkste factor op het aan dan niet inpasbaar zijn van een project.

e) Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Bierbeek verzet zich in haar richtinggevend gedeelte tegen de verdere commercialisering van de steenweg. In het structuurplan wordt daarom voorgesteld de Tiensesteenweg op te delen in relatief autonome samenhangende zones en per zone gepast in te richten. Voorliggend perceel ligt in de duidelijk af te bakenen grootschalige kleinhandelszone dat aanzet vanaf de expresweg in Leuven tot bij een scharnierpunt ter hoogte van de Bergenlaan. In deze zone staan voornamelijk grootschalige detailhandelszaken. De optie van het gemeentelijk structuurplan om hier het baanlint af te werken en duidelijk te beëindigen kan ruimtelijk onderschreven worden. Principieel kan de voorliggende functie op deze plaats dus toegelaten worden. Verder dient gekeken worden naar de ruimtelijke inpasbaarheid en de relatie met het achterliggende woonweefsel van de Pimberg. De aanvraag is in overeenstemming met de planningscontext.

f) De Tiensesteenweg betreft een belangrijke invalsweg voor de stad Leuven. Het betreft een drievaksbaan die ter hoogte van de projectsite wordt bediend door verschillende buslijnen. De site is eveneens vlot ontsloten voor voetgangers en fietsers. Het project genereert geen monomodale ontsluiting. Het project betreft een herlokalisatie van een bestaande vestiging.

Die vestiging ligt binnen het RUP GGR-KS Tiensesteenweg, park in een projectzone die een uitdoofbeleid kent en een omvorming naar wonen wilt bewerkstelligen.

Het bijkomende verkeersgenererende effect is dus aanvaardbaar. Het mobiliteitsprofiel van de activiteit is in overeenstemming met de locatie. De bezwaarindieners stellen dat het perceel momenteel gebruikt wordt als parking bij de handelszaak aan de overkant van de straat. Hier kan worden gesteld dat het niet de bedoeling is dat een bepaald perceel de parkeerproblematiek van een ander perceel moet opvangen. Het oversteken van de voetgangers op deze plaats, zonder gebruik te maken van het voetpad verderop aan het kruispunt, moet bovendien niet aangemoedigd worden. Het project voorziet 86 parkeerplaatsen, hetgeen overeenkomt met 1 parkeerplaats per 22m². Ter vergelijking wordt volgens de parkeerverordening van Leuven 1 parkeerplaats per schijf van 75m² vloeroppervlakte voorzien. Het voorgestelde aantal is dus ruim voldoende voor de voorliggende handelsruimte.

g) Ten aanzien van de vorige aanvraag zijn een aantal maatregelen genomen om de site vlotter en veiliger te kunnen ontsluiten, zonder dat het verkeer op de Tiensesteenweg nodeloos wordt afgeremd. Langs de Tiensesteenweg wordt gebruik gemaakt van een systeem met verkeer dat uitsluitend rechts in, rechts uit kan rijden. Ter hoogte van de in- en uitrit wordt een driehoekig onberijdbaar stuk voorzien opdat het principe van rechts in, rechts uit duidelijk afleesbaar is voor bestuurders en opdat kruisende bewegingen maximaal worden vermeden. De toegangsweg langs de Uitbreidingslaan is eveneens verder uitgewerkt. Het bijgevoegde plan toont een voldoende brede weg die geflankeerd wordt door parkeerplaatsen. Tijdens de beroepsprocedure werd hierover ook een akkoord met de aanpalende eigenaar aangebracht. Deze bijkomende weg voorziet een ontsluiting voor het verkeer komende van de richting Leuven en vertrekkende in de richting van Tienen. De bijkomende ontsluitingsweg is voldoende breed en voorziet een vlotte ontsluiting langs de Uitbreidingslaan en het lichten gestuurde kruispunt met de Tiensesteenweg. Het Agentschap Wegen en Verkeer gaf onder meer op basis van deze ontsluiting een voorwaardelijk gunstig advies. Ook het departement Mobiliteit en Openbare Werken bracht op 18 februari 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de mobiliteit en de ontsluiting van de site.

h) Het project voorziet het winkelgebouw met de bovenliggende appartementen in het binnengebied tussen de Tiensesteenweg, de Uitbreidingslaan, de Pimberg en de Bergenlaan. Dit binnengebied is reeds gedeeltelijk ingenomen door de realisatie van een woonzorgcentrum met toegang langs de Bergenlaan, door de bestaande bebouwing op het terrein en door de winkels met toegangsweg langs de Uitbreidingslaan. Het is aanvaardbaar dat het voorgestelde volume op een zekere afstand van de Tiensesteenweg wordt ingericht. Het project verhindert de verdere ontwikkeling van het resterende binnengebied niet. Dit binnengebied kan nog steeds ontsloten worden langs perceel 139b3 of langs voorliggende toegangsweg voor de appartementen.

i) Het project voorziet boven de handelsruimte achteraan een appartementsgebouw met 6 appartementen. Het realiseren van een woonproject in het woongebied kan worden aanvaard. In een binnengebied kan eveneens aanvaard worden dat er gewerkt wordt met een andere typologie dan de omliggende bebouwing, omdat het als een afzonderlijke stedenbouwkundige entiteit kan beschouwd worden. Het programma van het handelsgebouw zal sowieso een schaalbreuk met de achterliggende woonomgeving veroorzaken. Er moet echter wel rekening gehouden worden met deze bebouwing en haar aansluitende tuinen. Voor gebouwen in tweede bouworde wordt veelal een minimale afstand van 10m opgelegd ten aanzien van alle perceelsgrenzen opdat de impact van de constructie voor de omliggende tuinen aanvaardbaar blijft. Om eventuele inkijk in de aanpalende tuinen te vermijden worden de woningen in 2^{de} orde ook doorgaans in de hoogte beperkt.

Voorliggend appartementsgebouw met 2 bouwlagen wordt opgetrokken op 6m van de oostelijke perceelsgrens en op minimaal 17.48m van de noordelijke perceelsgrens. Het appartementsgebouw werd ten opzichte van de vorige aanvraag verlaagd in hoogte en het werd een stuk verder van de noordelijke perceelsgrens ingeplant. De kroonlijsthoogte bedraagt nu 7.30m. Met een inplanting op minimaal 17.48m van de noordelijke perceelsgrens wordt er voldoende afstand bewaard tot de achterste perceelsgrens. De afstand tussen het gebouw en de achterliggende bebouwing bedraagt minimaal 42m. De zichtbelemmeringshoek van 45° wordt hierdoor ruimschoots gerespecteerd.

Bovendien kan worden opgemerkt dat de leefruimten van de appartementen gericht zijn naar de Tiensesteenweg, en dat er ten aanzien van de bebouwing langs de Pimberg vooral circulatieruimtes en slaapkamers zitten. De eventuele uitzichten vanuit deze ruimtes zijn niet te vergelijken met de hinder die ontstaat door uitkijk vanuit leefruimtes. Ook de afstand van 6.50m tot de zijdelingse perceelsgrens kan aanvaard worden. Het appartement heeft hier slechts één raam vanuit een slaapkamer. Tijdens de hoorzitting wordt voorgesteld dit raam te schrappen zodat er geen enkel zicht kan bestaan naar de naburige tuinen. Dit wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. Op die manier kunnen er geen zichten ontstaan vanaf de verdieping naar de naastliggende percelen. In tegenstelling tot de vorige aanvraag houdt het volume nu voldoende afstand tot de bestaande perceelsgrenzen en tot de bestaande bebouwde omgeving.

De grieven van de bezwaarindieners met betrekking tot de inrichting van het terrein tussen de appartementen en de achterliggende tuinen kunnen wel deels bijgetreden worden. Het perceel is hier ingericht met royale wegenis en parkeerplaatsen. Het is aangewezen de toegangsweg dicht bij het gebouw te voorzien en de parkeerplaatsen in grassdallen als overgang naar een degelijke ingroening. Indien vertrekkende vanaf het gebouw een pad van 1.50m wordt voorzien met daarnaast een haag en een toegangsweg van 6.00m met daarnaast 14 parkeerplaatsen van 5.00m diepte langs één kant van de weg, blijft nog een effectieve groenbuffer (met zowel struiken als hoogstammige bomen) over die varieert van circa 7m tot 12m. Deze licht gewijzigde inrichting zou aan een eventuele vergunning als voorwaarde kunnen toegevoegd worden. Tijdens de eerste hoorzitting brengt de aanvrager een aangepast plan aan waarbij zes parkeerplaatsen in het noorden worden verschoven naar de zuidkant van de toegangsweg van de parking. Dit vormt al een verbetering, maar een inrichting waarbij de toegangsweg en de parkeerplaatsen worden omgewisseld zal de groenstrook nog meer maximaliseren. Hierdoor zal de hinder uitgaande van het beperkt aantal parkeerplaatsen bij de woongelegenheden tot een minimum beperkt worden en wordt er een voldoende grote groene buffer bewaard tot de aangrenzende tuinen. Dit wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. [...]

j) In het algemeen kan worden gesteld dat een grootschalige detailhandelsruimte op deze plaats verantwoord is wanneer maximaal ingezet worden op een verkeersveilige ontsluiting van de plaats. De bestaande toegangsweg langs de Uitbreidingslaan kan verder ontwikkeld te worden door akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel. Ook een gemengd project met wonen is aanvaardbaar, gezien voldoende rekening wordt gehouden met de omgeving en gezien voldoende afstand wordt gehouden ten aanzien van de aanpalende tuinen. De toegangsweg voor voetgangers en fietsers langs de Pimberg kan eveneens positief beoordeeld worden. Ze zorgt voor een goede doorwaadbaarheid van de site vanuit de aanpalende straten. Gezien hier enkel voetgangers en fietsers toegelaten zijn is de hinder uitgaande van deze weg eerder beperkt. Verder werd er in de bezwaarschriften geopperd dat de bodem vervuild is. Indien dit zo blijkt te zijn dient de nodige sanering zich op.

In de bezwaarschriften wordt ook gesteld dat perceel 0104k volledig ingesloten zal raken. Verder verwijst men naar het standpunt dat door de gemeente in het verleden werd ingenomen dat het binnengebied uiterst geschikt is voor wooninbreiding en dat hiervoor een visie voor het gehele gebied diende afgewacht te worden. Hierop kan geantwoord worden dat dit perceel steeds ingesloten is geweest. Het perceel grenst aan de percelen 0144r; 0144w; 0141c 002; 01412; 0141a 002; 0141b 002; 01 3Bz; 01 38g; 01 39d 003; 01392 002; 0139c 003; 0139b 003; 0139w 002; 0139f 003; 0139x; 0146s; 0146v en 0145r. Deze percelen zijn allemaal in privaat eigendom. Het perceel lag dus nooit direct aan een voldoende uitgeruste weg. De percelen 0145r en 0139b 003 zijn nog onbebouwd en kunnen eventueel dienen als doorgang naar de omliggende wegen. Door voorliggende aanvraag worden enkel de percelen 0146v en 0146r verder ontwikkeld. Het onbebouwde perceel 0139b blijft dus beschikbaar om een doorgang naar de weg te verlenen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het voorliggende project voorziet in een nieuwe wegenis die leidt vanaf Tiensesteenweg en de Uitbreidingslaan naar de handelsruimte en verder naar de woongelegenheden. Deze weg komt loodrecht uit tot op 5.19m van de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel 0104k. Ruimtelijk is er geen enkel bezwaar om deze weg door te trekken tot perceel 0104k, en zo te voorzien in een veilige ontsluiting van dit betrokken perceel. Het is dus zeker niet zo dat perceel 0104k door toedoen van voorliggende aanvraag verder ingesloten raakt, integendeel kan het perceel door het project eenvoudig aantakken op een nieuwe weg die doorheen het binnengebied zal worden aangelegd.

In ondergeschikte orde kan ook nog worden opgemerkt dat er eveneens een (brand)weg aanwezig is op het andere aanpalende perceel in het binnengebied, rond het woonzorgcentrum. Ook hier zou een toegang voor één bijkomende woning kunnen gerealiseerd worden.

Voor binnengebieden is het daarnaast inderdaad zo dat de bebouwing van één perceel de verdere ontwikkeling en ordening van het resterende binnengebied niet in de weg kan staan. Het betrokken binnengebied bestaat uit een aantal percelen; 01382, 0140k; 01389; 0145n; 0146v en 00112. Het perceel 0140k ligt in het midden van het binnengebied, tussen het linker- en rechter gedeelte van het binnengebied. Het is dus zeker aannemelijk dat in het verleden werd geoordeeld dat dit perceel een hypotheek zou kunnen leggen op de ontwikkeling van het binnengebied, omdat het de doorgang tussen de twee grootste delen van het binnengebied zou kunnen belemmeren, en omdat er voor bijkomende woningen maximaal op de lokale wegen dient aangesloten worden, en dus niet op de drukke Tiensesteenweg. [...]

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

- het goed ligt volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bierbeek in een af te bakenen grootschalige kleinhandelszone, de optie van dit structuurplan om het baanlint af te werken en duidelijk te beëindigen kan ruimtelijk onderschreven worden;*
- de bijkomende verkeersgeneratie is relatief beperkt en kan worden aanvaard, het project betreft immers een herlocalisatie van een bestaande vestiging op circa 1km van de betrokken site met een uitdoofbeleid;*
- het project voorziet voldoende parkeerplaatsen, zowel voor de handelsfunctie als voor de woongelegenheden;*
- de ontsluiting kan door het principe van rechts in, rechts uit en door de bijkomende ontsluitingsweg over het aanpalend perceel en langs de Uitbreidingsweg voldoende vlot gebeuren;*

- *een gemengd project met wonen in een aparte typologie kan aanvaard worden in het binnengebied;*
 - *het resterende binnengebied kan nog steeds ontsloten worden;*
 - *de woningen houden voldoende afstand tot de naburige tuinen en huizen;*
 - *door een kleine herinrichting van de parkeerplaatsen achteraan kan een maximale groenbuffer worden voorzien die eventuele hinder van de parking ten aanzien van de naburige tuinen maximaal beperkt, deze beperkte planaanpassingen zijn overeenstemming met artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
 - *door de bijkomende ontsluiting voor zachte weggebruikers is de site voldoende doorwaadbaar;*
 - *het project brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*
- ...

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (gRSP) van Bierbeek in rekening heeft gebracht (onder punt e). Ze stelt vast dat het gRSP zich verzet tegen de verdere commercialisering van de steenweg, maar dat het tevens voorziet in de toekomstige afbakening van grootschalige kleinhandelszones, onder meer vanaf de expresweg in Leuven tot bij een scharnierpunt ter hoogte van de Bergenlaan. De optie om het baanlint af te werken en duidelijk te beëindigen kan volgens haar ruimtelijk worden onderschreven. Verder wordt vastgesteld dat de Tiensesteenweg een belangrijke invalsweg betreft voor de stad Leuven, de site vlot wordt ontsloten voor voetgangers en fietsers en het project geen monomodale ontsluiting voorziet, alsook dat het een herlokalisatie betreft van een bestaande vestiging binnen het RUP GGR-K5 Tiensesteenweg, zodat het bijkomende verkeersgenererende effect aanvaardbaar is.

Het richtinggevend gedeelte van het GRS van Bierbeek voorziet:

“B2.1. Een gecompartmenteerde Tiensesteenweg afgestemd op ontwikkelingen, leefkwaliteit en doorstroming

[...]

Bierbeek erkent het belang en de betekenis van de Tiensesteenweg als primaire ontsluiting en als primaire drager van nieuwe lokale ruimtelijke ontwikkelingen in Bierbeek. Zij verzet zich daarom tegen een verdere vercommercialisering van de steenweg. Voorgesteld wordt de Tiensesteenweg op te delen in relatief autonome samenhangende zones en per zone gepaste in te richten:

- *in functie van maximale doorstroming;*
- *in functie van maximale leefbaarheid;*
- *maximaal aansluitend bij bestaande lokale evoluties.*

Vanaf Leuven onderscheidt Bierbeek achtereenvolgens:

- *een grootschalige duidelijk en definitief af te bakenen kleinhandelszone dat aanzet vanaf de expresweg te Leuven tot bij een scharnierpunt, eventueel een rond punt ter hoogte van de Bergenlaan; op die manier kan een einde gemaakt worden aan de vele onveilige en hinderende oversteekbewegingen van winkelbezoekers;*
- *het nieuw aan te leggen scharnierpunt, evt. een rond punt (keerpunt voor winkelbezoekers) vormt de architecturaal te markeren overgang naar de volgende zone;*

...

De verzoekende partijen scheppen in hun verzoekschrift een eenzijdig beeld van het gRSP dat uitsluitend zou stellen dat verdere commercialisering van de steenweg moet stoppen, maar houden geen rekening met het voorstel in het richtinggevende gedeelte van het gRSP dat een grootschalige duidelijk en definitief af te bakenen kleinhandelszone voorziet vanaf de expresweg

Leuven tot een bepaald scharnierpunt, eventueel ter hoogte van de Bergenlaan, alsook met het gegeven dat het project het gevolg is van een herlocalisatie van het bedrijf op diezelfde steenweg.

Uit de bestreden beslissing blijkt verder dat de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bestaat uit grootschalige detailhandelszaken (punt d bestreden beslissing) en dat het binnengebied in kwestie reeds gedeeltelijk is ingenomen door de realisatie van een woonzorgcentrum met toegang langs de Bergenlaan, de bestaande bebouwing op het terrein en de winkels met toegangsweg langs de Uitbreidingslaan (punt h). Het bestaande volume op enige afstand van de Tiensesteenweg wordt er aanvaardbaar geacht. Dat blijkt ook uit de plannen en foto's bij de aanvraag.

De verzoekende partijen tonen in voorkomend geval niet afdoende aan dat de handelsfunctie in het licht van de gewestplanbestemming 'woongebied' in een daartoe aangewezen gebied zou moeten worden afgezonderd en/of onverenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving. Zij tonen bijgevolg niet aan dat artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit werd geschonden.

Ook wat de verharding van de zone betreft en het gebrek aan buffering blijven de verzoekende partijen erg op de vlakte (namelijk dat door verharding voor 86 parkeerplaatsen te weinig groenbuffer overblijft). De bestreden beslissing stelt nochtans aan de grieven van de bezwaarindieners tegemoet te komen door het verleggen van de toegangsweg en parkeerplaatsen in grasdallen als overgang naar een degelijke ingroening, en verwijst naar een dan ontstane effectieve groenbuffer van 7 tot 12 m met zowel struiken als hoogstammige bomen. De bestreden beslissing legt als voorwaarde op dat parking achteraan wordt ingericht zoals aangeduid op het aangepaste plan, te beginnen bij de achtergevel van het gebouw met een vrije strook van 1,5 m, daarachter een haag met een rijstrook van 6m en daarachter parkeerplaatsen met een diepte van 5m in grasdallen en ingegroend met struikgewas. De verzoekende partijen slagen er evenmin in om aannemelijk te maken dat de groenbuffer die grenst aan hun percelen niet zou volstaan.

Wat de ontsluiting van het restant van het binnengebied betreft, wijst de verwerende partij erop dat het gebied nog kan ontsluiten langs perceel 191b3 of langs de voorliggende toegangsweg voor appartementen (punt h). Wat de toekomstige ingeslotenheid betreft wordt onder punt j) tevens overwogen dat het perceel '0104k' steeds ingesloten geweest is en nooit onmiddellijk heeft gepaald aan een voldoende uitgeruste weg, maar percelen 0145r en 0139b3 onbebouwd zijn en nog beschikbaar zijn om doorgang te verlenen, alsook de nieuwe wegenis van het bestaande project eventueel kan worden doorgetrokken om te voorzien in een veilige ontsluiting van het perceel, vermits die weg loodrecht uitkomt op 5.19 m van de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel 0104k. Ook zou een brandweg aanwezig zijn op het andere perceel in het binnengebied rond het woonzorgcentrum, waar ook een toegang voor één bijkomende woning kan gerealiseerd worden. Waar de verzoekende partijen onder verwijzing naar een voetnoot - waarin gesteld wordt dat het bouwperceel moet worden aangewend voor woningbouw en niet kan dienen voor een weg - menen dat die beoordeling niet correct is, staven zij hun bewering niet.

Wat het mobiliteitsaspect betreft, stelt de verwerende partij vast dat het project gelegen is aan de Tiensesteenweg, een belangrijke invalsweg voor de stad Leuven en geen bijkomende verkeersgeneratie bewerkstelligt omdat het gaat om een herlocalisatie. Zij beantwoordt het bezwaar van de bezwaarindiener dat het perceel momenteel gebruikt wordt als parking bij een handelszaak aan de overkant van de straat, dat het niet de bedoeling kan zijn dat een bepaald perceel de parkeerproblematiek op een ander perceel moet opvangen en dat het oversteken van voetgangers op die plaats niet aangemoedigd kan worden zonder gebruik te maken van het verderop gelegen kruispunt. Het project voorziet 86 parkeerplaatsen, wat overeenstemt met 1 parkeerplaats per 22 m², wat volgens de verwerende partij ruim voldoende is voor de voorliggende handelsruimte. Zij stelt dat de ontsluiting in overeenstemming is met de voorwaarden van het advies van het departement MOW van 18 februari 2016 - die de ontsluiting van het project eerder

ongunstig adviseerde maar alsnog voorwaarden aangaf waarbinnen de ontsluiting binnen de perken van het redelijke kon worden gehouden - en dat die maatregelen genomen zijn om de site vlotter en veiliger te kunnen ontsluiten, zonder dat het verkeer op de Tiensesteenweg nodeloos wordt afgeremd.

De verzoekende partijen beperken zich in hun verzoekschrift tot de niet-onderbouwde stelling dat de ontsluiting via de Uitbreidingslaan en de Tiensesteenweg een niet te verantwoorden verkeerschaos met zich mee zal brengen en de maatregelen op vlak van mobiliteit onvoldoende werden onderzocht. Zij stellen onder meer dat de ontsluitingsweg wordt voorzien over de aanpalende percelen van andere winkels. Zij verwijzen ook naar de ongunstige beslissing van het college van burgemeester en schepenen, die voornamelijk stelt dat de gevoegde mobiliteitsstudie niet volledig is en de studie aangeeft dat er geen impact is op het kruispunt, dat echter wel congestiegevoelig is en de toevoeging van verkeersbewegingen voor een grootschalige detailhandel in food dit kruispunt zwaar gaat belasten. Zij stellen ook dat het aantal parkeerplaatsen te groot is en de verkeersafwikkeling het kruispunt uiteraard niet ontlast. De verzoekende partijen komen in hun kritiek echter niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partijen tonen in hun betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verzoekende partijen overtuigen niet dat de bestreden beslissing strijdt met de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1. e.v. van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij erkennen dat er een project-m.e.r.-screeningsnota opgesteld is, maar stellen dat er ten onrechte geen project-MER werd gevoegd niettegenstaande het feit dat het vergunde project op korte afstand van een habitat- en een VEN-gebied ligt. Er zou geen zorgvuldig onderzoek gevoerd zijn naar mogelijke milieueffecten.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen zich beperken tot loutere beweringen, terwijl een middel nochtans in het inleidend verzoekschrift moet worden uitgewerkt. Zij stellen op algemene wijze dat het perceel gelegen zou zijn in de nabijheid van een VEN- en habitatgebied, zonder te verduidelijken waar deze gebieden zich precies situeren en zonder te omschrijven hoe het voorliggende project al dan niet vermijdbare en onherstelbare schade toebrengt aan deze gebieden. Er wordt ook niet aangetoond dat effectief een MER moest worden opgemaakt.

De verwerende partij benadrukt dat het hier om woongebied gaat, langsheen een drukke steenweg, in de vierhoek die gevormd wordt door de Tiensesteenweg, de Uitbreidingslaan, de Bergenlaan en de Pimberg en die volledig ingenomen is door woningen, winkels en een verpleeghuis. De nog niet

bebouwde percelen zijn eveneens gelegen in woongebied en zullen dus bewoond worden voor wonen of met wonen bestaande nevenactiviteiten zoals handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf. Zij ziet dan ook niet in hoe voorliggende project al dan niet vermijdbare en onherstelbare schade zou kunnen veroorzaken aan een VEN- en habitatgebied dat gelegen is aan de andere zijde van Pimberg, die overigens zelfs aan die zijde nog omzoomd is door woningen. De verwerende partij heeft zorgvuldig gehandeld en de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.

3.

De tussenkomende partij argumenteert dat de verzoekende partijen volstaan met een eenvoudige niet nader gemotiveerde stelling, wat het voor de tussenkomende partij onmogelijk maakt inhoudelijk te reageren op de bijgebrachte argumentatie. De tussenkomende partij stelt dat het middel niet bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en de wijze waarop deze rechtsregel wordt geschonden. Er kan niet worden aanvaard dat de tussenkomende partij moet gokken naar de reden waarom een project-MER zou dienen te worden opgemaakt.

Beoordeling door de Raad

Met de verwerende en de tussenkomende partij stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen zich bij de uiteenzetting van het middel beperken tot de loutere stelling dat een project-MER zou dienen te worden opgemaakt, zonder aannemelijk te maken in welke zin de bestreden beslissing van die aard is aanzienlijke effecten op het milieu te kunnen genereren. De verzoekende partijen verwijzen louter naar de ligging op beweerdelijk 'korte afstand' van een habitatrichtlijn- en VEN-gebied, zonder die afstand of de weerslag van het beoogde, in relatie tot de omgeving waarin het wordt ingeplant, ook maar op enigerlei wijze te concretiseren.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens hen is vergunning verleend uitgaande van een voorwaardelijk gunstig advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken van 18 februari 2016, terwijl dit in wezen een ongunstig advies was. De verwerende partij zou niet afdoende gemotiveerd hebben waarom zij de vergunning verleende in afwijking van dat negatief advies.

2.

De verwerende partij antwoordt dat in geval van een niet-bindend advies geldt dat wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van het gevraagde advies, de motivering van de beslissing zich niet mag beperken tot het louter tegenspreken van het advies. De vergunningverlenende overheid moet duidelijk aangeven waarom zij van oordeel is de argumenten waarop het advies steunt, niet te kunnen volgen. Uit de formele motivering van de beslissing moet aldus blijken op grond van welke precieze, juiste en pertinente motieven de overheid afwijkt van het advies. Het formeel motiveren houdt niet in dat de overheid het advies punt voor punt dient te weerleggen. Het is noodzakelijk, doch voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar

verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt afdoende op welke punten de bestreden beslissing afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. Tevens blijkt uit de bestreden beslissing om welke redenen het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd. Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

3.

De tussenkomenende partij verwijst vooreerst naar de conclusie van het advies van de MOW van 18 februari 2016, waaruit volgens haar niet kan worden afgeleid dat een eenvoudig negatief wordt verleend. Er wordt integendeel aangegeven binnen welke randvoorwaarden het aangevraagde vergund kan worden, met name een ontsluiting via de Uitbreidingslaan en – indien ook langs de Tiensesteenweg wordt ontsloten – rechts-uit, dan wel rechts-in/rechts-uit, te verkiezen is. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden. Dit aspect werd ook beoordeeld in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen laten volgens de tussenkomenende partij na aan te geven waarom de beoordeling van de verwerende partij tekortschiet.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

2.

Het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken van 18 februari 2016 luidt als volgt:

“ ...

- *In het bouwvergunningsdossier geeft Aldi aan dat de nieuwe ontsluiting zal gebeuren met een rechts-in, rechts-uit. Linksafslaande bewegingen zijn niet toegelaten. In plaats daarvan wordt voorgesteld dat inrijdend verkeer vanuit Leuven en uitrijdend verkeer naar Tienen via de Uitbreidingslaan rijden. Het is onduidelijk waarom niet alle verkeer via deze route kan.*
- *Aldi nv stelt dat de doorgang naar de Uitbreidingslaan “bedoeld is als tijdelijke maatregel, in afwachting van de uitvoering van het streefbeeld van de N3 met keerpunten” en dat de toegang via de Uitbreidingslaan een voorstel is “dat afhangt van de goodwill van de eigenaar van het naastgelegen perceel” (toelichtingsnota p. 32). In tegenstelling tot wat Aldi beweert, worden in het streefbeeld geen keerpunten voorzien. Vraag is dus hoe verkeer naar Aldi vanuit Leuven of van Aldi richting Tienen zal keren, als de ontsluiting naar de Uitbreidingslaan zou wegvallen.*
- *De ontsluiting voor vrachtverkeer via de Uitbreidingslaan wordt problematisch genoemd. Deze stelling is moeilijk te beoordelen vermits er geen rijcurves uitgetekend zijn op het plan. Mogelijk, niet onderzocht alternatief is om de toegang via de N3 Tiensesteenweg enkel voor vrachtverkeer bij leveringen te gebruiken.*
- *Inzake verkeersveiligheid wordt op meerdere problemen gewezen:*
 - *Het voorzien van een volwaardige erftoegang inclusief linksafbewegingen, naar de N3 wordt omwille van verkeersveiligheid uitdrukkelijk afgeraden. Langs het commerciële lint op de N2 te Herent zijn dergelijke linksafbewegingen toegelaten. Uit*

detailanalyse blijkt dat ca. 30 % van alle verkeersongevallen (21 op 69) op dat wegvak aan rechtstreekse erftoegangen te relateren vallen.

- *De vormgeving van de erftoegang (rechts-in, rechts-uit) reduceert het risico, maar heft het niet op. Bij het rechts afslaan van/naar de erftoegang blijven volgende ongevalstypes mogelijk: aanrijden (brom)fietser op het fietspad en kopstaartbotsing. In het geval van de N2 te Herent maken deze nog altijd ca. 10% van alle ongevallen (7 van 69 geanalyseerde ongevallen) uit. De plannen om een busbaan te voorzien op de N3 maken bovendien dat voertuigen bij het in- en uitvoegen in de toekomst wellicht een busbaan zullen moeten kruisen.*
- *Aldi stelt dat nabij de erftoegang geen verkeersveiligheidsproblemen zijn. MOW verwijst naar het Vlaamse ongevallen-GIS, dat alle letselongevallen (2004-2011) bevat. Uit dit overzicht blijkt dat er op N3 Tiensesteenweg effectief ongevallen met fietsers plaatsvonden, ook nabij de voorziene erftoegang. [...]*
- *Inzake doorstroming verwijst het bouwvergunningsdossier naar de noodzaak van een spitsstrook op de E314 als dé oplossing voor de congestie op de N3 (p. 31). Nuance is hier noodzakelijk.*
- *Vooreerst zijn de plannen voor een spitsstrook onzeker, zeker inzake timing.*
- *Inderdaad draagt de nieuw aangelegde spitsstrook op de E40 vermoedelijk bij tot meer verkeer op de N3, maar de congestie op de N3 dateert reeds van vóór de spitsstrook. Er is trouwens niet alleen 's avonds een probleem.*
- *Andere oorzaken voor de congestie zijn o.m. het pendelverkeer van/naar Leuven en de cumulatieve verkeersgeneratie door de vele baanwinkels.*

De herlocatie en uitbreiding zal leiden tot een verdere, onwenselijke commercialisering van de N3 Leuven-Tienen. Indien mogelijk lijkt een ontsluiting via de Uitbreidingslaan te verkiezen. Als toch een rechtstreekse ontsluiting naar de N3 Tiensesteenweg wordt voorzien, wordt deze best vormgegeven als rechts-uit (rijrichting van steenweg naar perceel toe) of desnoods als rechts-in, rechts-uit. In elk geval is goede infrastructurele vormgeving noodzakelijk om correct gebruik af te dwingen.

...

Het geciteerde advies is naar ontsluiting toe eerder ongunstig, maar geeft als suggestie mee dat als toch een rechtstreekse ontsluiting naar de Tiensesteenweg wordt voorzien, deze best wordt vormgegeven als rechts-uit of desnoods rechts-in, rechts-uit en een goede infrastructurele vormgeving noodzakelijk is om correct gebruik af te dwingen. Zij geeft daarmee aan dat de site onder die voorwaarden toch met een ontsluiting aan de Tiensesteenweg kan worden vergund.

De bestreden beslissing overweegt omtrent de ontsluiting van de site:

“... ”

g) Ten aanzien van de vorige aanvraag zijn een aantal maatregelen genomen om de site vlotter en veiliger te kunnen ontsluiten, zonder dat het verkeer op de Tiensesteenweg nodeloos wordt afgeremd. Langs de Tiensesteenweg wordt gebruik gemaakt van een systeem met verkeer dat uitsluitend rechts in, rechts uit kan rijden. Ter hoogte van de in- en uitrit wordt een driehoekig onberijdbaar stuk voorzien opdat het principe van rechts in, rechts uit duidelijk afleesbaar is voor bestuurders en opdat kruisende bewegingen maximaal worden vermeden. De toegangsweg langs de Uitbreidingslaan is eveneens verder uitgewerkt. Het bijgevoegde plan toont een voldoende brede weg die geflankeerd wordt door parkeerplaatsen. Tijdens de beroepsprocedure werd hierover ook een akkoord met de aanpalende eigenaar aangebracht. Deze bijkomende weg voorziet een ontsluiting voor het verkeer komende van de richting Leuven en vertrekkende in de richting van Tienen. De bijkomende ontsluitingsweg is voldoende breed en voorziet een vlotte

ontsluiting langs de Uitbreidingslaan en het lichten gestuurde kruispunt met de Tiensesteenweg. Het Agentschap Wegen en Verkeer gaf onder meer op basis van deze ontsluiting een voorwaardelijk gunstig advies. Ook het departement Mobiliteit en Openbare Werken bracht op 18 februari 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de mobiliteit en de ontsluiting van de site.

...”

Het inplantingsplan bij de site voorziet – zoals de bestreden beslissing terecht vaststelt – ter hoogte van de Tiensesteenweg slechts in een inrit vanaf de Tiensesteenweg vanuit Tienen (rechts-in) en een uitrit vanaf de parking op de Tiensesteenweg richting Leuven (rechts-uit). Vooraan wordt in een driehoekig onberijdbaar stuk voorzien die andere rijrichtingen moet ontmoedigen, ter hoogte van de parkeerplaatsen zelf wordt signalisatie voorzien voor de uitrit richting Leuven (Tiensesteenweg) en uitrit richting Tienen (Uitbreidingslaan).

De verzoekende partijen beweren noch bewijzen dat de aanvraag – en daarmee de bestreden beslissing die vaststelt dat tegemoet wordt gekomen aan de voorwaarden van het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken van 18 februari 2016 – niet tegemoet komt aan de voorwaarden uit het advies van het departement. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij de ontsluiting van de site op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

VIII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

De kosten van het beroep bestaan uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro (200 euro voor de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, 200 euro voor de vordering tot schorsing en 400 euro voor het beroep tot vernietiging). Deze komen ten laste van de verzoekende partijen.

De kosten van de tussenkomst, die op een vrijwillige beslissing berust en de inzet van de rechtsstrijd voor de verzoekende partij niet mag verzwaren, blijven ten laste van de tussenkomende partij. Deze bedragen 200 euro (100 euro voor de vordering tot schorsing en 100 euro voor het beroep tot vernietiging).

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. De verwerende partij heeft geen advocaat aangesteld zodat er geen rechtsplegingsvergoeding kan worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv ALDI is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 december 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT