

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0630  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0748/A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Marleen HENDRICKX</b>  vertegenwoordigd door advocaat Amelia VANGRONSVELD met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Naamsestraat 165
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomen de partij	de nv <b>ALDI (Zemst)</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves Loix en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek van 7 maart 2016 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van zes appartementen, 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.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomen de partij met een beschikking van 12 december 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Amelia VANGRONSVELD voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Nele ANSOMS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. 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 tussenkomende 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 langs de N3 Leuven-Tienen, op het grondgebied van de stad Leuven. Bij de aanvraag zijn een mobiliteitsstudie en een project-MER-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 verzoekende partij één van de vijf bezwaarschriften in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 8 december 2015 als volgt gunstig:

“ ...

**BIJZONDERE VOORWAARDEN**

1. (...)

**5. Toegang tot de gewestweg:**

*de toegang is van het type "rechts-in / rechts-uit". Dit wil zeggen dat enkel het verkeer komende uit de richting van Tienen rechtstreeks vanop de gewestweg de site van Aldi kan oprijden.*

*Het verkeer dat de site verlaat wordt verplicht rechts af te slaan richting Leuven.*

*Het verkeer dat uit de richting van Leuven komt kan de site enkel bereiken via de Uitbreidingslaan.*

*Het verkeer dat de site verlaat en zijn weg wil verder zetten richting Tienen, moet de site verlaten via de Uitbreidingslaan.*

6. (...)

8. *Dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag: Het aanleggen van de toegang voor wat de werken op het openbaar domein betreft, met plan en aanduiding van de materialen enz. De eventuele aansluiting aan het rioleringsstelsel van de gewestweg Het aanbrengen van eventuele reclames.*

...”

De gemeentelijke mobiliteitscoördinator 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 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 van Aldi 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 college van burgemeester en schepenen weigert op 7 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en dit, zoals samengevat in de bestreden beslissing, om de 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 tussenkomen 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. Hij adviseert op volgende punten andersluidend dan de bestreden beslissing:

“  
...

#### 5.7 Beoordeling

*g) Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft naar aanleiding van deze aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies verleend. Zij gaat er in dit advies vanuit dat langs de Tiensesteenweg enkel verkeer rechts in en rechts uit kan gebeuren, en dat het verkeer uit de richting van Leuven en het verkeer naar Tienen enkel mogelijk is langs de bijkomende ontsluitingsweg langs Uitbreidingslaan. Ten aanzien van de vorige aanvraag wordt hier middels een driehoekig onberijdbaar stuk een onderscheid gemaakt tussen de rechts-in en rechts-uit strook opdat kruisende bewegingen maximaal worden vermeden. De toegangsweg langs de Uitbreidingslaan is eveneens verder uitgewerkt. Deze bijkomende ontsluitingsweg loopt echter over een ander perceel. In het dossier zit geen akkoord van de eigenaar van dit perceel. In de mobiliteitsstudie staat dat de ontsluitingsweg een voorstel is dat afhangt van de goodwill van de eigenaar van het naastgelegen perceel, en dat dit slechts een tijdelijke maatregel is in afwachting van de uitvoering van het streefbeeld van de N3 met keerpunten. Gezien deze kwestie ook al werd aangehaald naar aanleiding van een vorige aanvraag en het akkoord nog steeds ontbreekt is het weinig waarschijnlijk dat er hier ook effectief een akkoord bestaat of op korte termijn zal komen. Het is niet mogelijk om een voorwaarde aan de vergunning te koppelen waarbij de ontsluiting verplicht wordt georganiseerd over het aanpalende perceel, zonder het uitdrukkelijke akkoord van deze eigenaar. In dat geval zou de voorwaarde immers niet door enig toedoen van de aanvrager kunnen uitgevoerd worden. De circulatie en ontsluiting kan dan niet uitgevoerd worden zoals ze op het plan wordt voorgesteld. Gezien deze circulatie noodzakelijk is in functie van een verantwoorde ontsluiting, komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.*

(...)

### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen: het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer is opgesteld in functie van enkel rechts-in en rechts-uit verkeer langs de Tiensesteenweg en met het verkeer vanuit Leuven en naar Tienen langs de bijkomende ontsluitingsweg langs Uitbreidingslaan, het dossier bevat echter geen overeenkomst voor deze bijkomende ontsluitingsweg op het aanpalend perceel, de ontsluiting zoals weergegeven op plan is hierdoor onuitvoerbaar en kan niet gebeuren op een verkeersveilige manier;*

*...*

De tussenkomenende 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 de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *5.2    Beschrijving van de plaats*

*De aanvraag heeft betrekking op een terrein langs de Tiensesteenweg in Bierbeek op circa 2.5km vanaf de ring rond Leuven, tussen de aansluiting met de Meerdaalboslaan (expresweg) en de kern van Korbeek-lo. Dit lint sluit aan bij een bedrijvenontwikkeling die zich ook reeds tussen de Meerdaalboslaan en de Leuvense ring ontwikkelde. In de onmiddellijke omgeving komen onder meer een grote schoenenzaak (Carmi), een grootwarenhuis (Carrefour) en een grote kledingzaak (E5 mode) voor. De omgeving is verstedelijkt met een nadruk op de grootschalige kleinhandel. Het terrein is momenteel bebouwd met een woning en een aantal loodsen bij een voormalige garage. Het goed wordt momenteel gebruikt als supplementaire parking bij de schoenenzaak aan de overkant van de straat.*

#### *5.3    Beschrijving van de aanvraag*

*De aanvraag beoogt het slopen van bestaande gebouwen en het bouwen van een project met een handelsruimte voor grootschalige detailhandel, 6 appartementen en een parking. Het gebouw wordt ingeplant op circa 90m uit de as van de voorliggende Tiensesteenweg. Voor en naast het gebouw wordt een parking voorzien voor 86 parkeerplaatsen waarvan zes aangepaste plaatsen. Achteraan bij de appartementen worden nog 14 parkeerplaatsen aangelegd. Centraal op het terrein is er een doorgang naar het linker aanpalend terrein en verder naar de Uitbreidingslaan. Hier moet nog een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd worden. Achteraan wordt een weg voor fietsers en voetgangers voorzien die uitgaat op de Pimberg. Ter hoogte van de perceelsgrenzen wordt een groenaanplant voorzien. Deze groenbuffer heeft ter hoogte van de linker perceelsgrens een minimale breedte van 1.05m. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens vooraan het perceel wordt een buffer van 2.15m voorzien, achteraan op het perceel, aansluitend bij het binnengebied is de buffer 6.50m*

*breed. Achteraan wordt een minimale afstand van 8m gehouden, met een buffer tussen 1.5m en 5.00m diep.*

*De handelsruimte heeft een oppervlakte van circa 1911m<sup>2</sup>, met een breedte van 49.43m en een totale diepte van 74.96m. Vooraan heeft het volume een getrapte vorm met een loskade, kartonpers en inkomzone. De gevels van de handelsruimte worden afgewerkt met grijze gevelsteen en tresaplaten. De kroonlijsthoogte van het handelsgebouw bedraagt 5.50m. Door de helling van het terrein zit het gebouw achteraan deels ondergronds.*

*Achteraan omsluiten de appartementen de handelsruimte. Het volume heeft op de benedenverdieping een breedte van 49.43m en een diepte van 2.31m. Deze verdieping is opgevat als een inkomruimte met traphallen en enkele bergingen voor de bovenliggende appartementen. Op de eerste verdieping is het volume 51.03m breed en 13.00m diep. Links kraagt het volume 1.50m uit. Hier worden 6 appartementen ingericht. 5 appartementen zijn quasi identiek en hebben telkens twee slaapkamers en een totale oppervlakte van circa 76m<sup>2</sup>. Links wordt een groter appartement ontworpen met drie slaapkamers en een oppervlakte van 148m<sup>2</sup>. De appartementen beschikken elk over een terras op het platte dak van de onderliggende winkelruimte. De gevels van het appartementsgebouw worden ook afgewerkt in grijze gevelsteen, in combinatie met hout op de benedenverdieping.  
(...)*

#### **5.7 Beoordeling**

*a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.  
(...)*

*Bij de voorliggende aanvraag kan het hemelwater dat op de verharde oppervlakte terecht komt ernaast in een groenzone infiltreren waardoor er voldaan is aan de verordening. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met de afbraak van een woning en het bouwen van een project met een handelsruimte en 6 wooneenheden geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen.*

*c) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het bouwen van een nieuw handelsgebouw met parking en 6 appartementen is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

d) Het gewestplan stelt dat de 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 1000m<sup>2</sup> en 5000m<sup>2</sup>. 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 al 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-K5 Tiensesteenweg, park in een projectzone die een uitdoofbeleid kent en 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 22m<sup>2</sup>. Ter vergelijking wordt volgens de parkeerverordening van Leuven 1 parkeerplaats per schijf van 75m<sup>2</sup> 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 Tiensesteenwegodeloos 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 2de 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 12 in plaats van 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 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.  
(...)*

*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;*
- *door de bijkomende ontsluiting voor zachte weggebruikers is de site voldoende doorwaadbaar;*
- *het project brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

## **BESLUIT**

- 1.
- (...)
- 2.

*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:*

- *het raam in rechter zijgevel wordt geschrapt;*
- *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;*
- *de voorwaarden uit het advies van de Watergroep van 8 januari 2016 (als bijlage) strikt na te leven;*
- *de voorwaarden uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Leuven, van 8 december 2015 (als bijlage) strikt na te leven;*
- *de voorwaarden uit het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken van 18 februari 2016 (als bijlage) strikt na te leven;*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

Met een e-mailbericht van 16 juli 2016 wordt aan de provinciale dienst bouwberoepen nog een door de tussenkomende partij voor akkoord ondertekend aangepast plan met 12 parkeerplaatsen en een groenbuffer bezorgd 'om in overeenstemming te zijn met de in de bestreden beslissing gegeven beschrijving van de parking achteraan'. De Raad merkt op dat enkel de bestreden beslissing, met inbegrip van de door de verwerende partij goedgekeurde plannen voorwerp zijn van de vordering tot vernietiging en dus voorwerp vormen van het wettigheidsonderzoek.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. VRIJWILLIGE TUSSENKOMST**

De ouders van de verzoekende partij, de heer Gustaaf HENDRICKX en mevrouw Dionysia DE WOLF, verzoeken met een aangetekende brief van 12 januari 2018 om nog te mogen tussenkomen in het geding. Zij wonen onmiddellijk achter de in de bouwaanvraag begrepen percelen en hebben tijdens het georganiseerde openbaar onderzoek ook zelf een bezwaarschrift ingediend.

Artikel 20 DBRC-decreet voorziet dat elke belanghebbende kan tussenkomen in een hangende procedure.

Op grond van artikel 61, §1, tweede lid van het Procedurebesluit kan een partij die belang kan hebben bij de oplossing van de zaak, maar aan wie het verzoekschrift tot vernietiging niet werd betekend overeenkomstig artikel 19 van het Procedurebesluit, nog tussenkomen op voorwaarde dat dergelijke tussenkomst de procedure niet vertraagt.

Een verzoek tot tussenkomst dat slechts enkele dagen vóór de zitting ingediend wordt, is laattijdig en verstoort niet alleen het normale verloop van de rechtspleging, maar brengt ook het tegensprekelijk karakter van het debat in het gedrang.

#### **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt eigenares te zijn van een eveneens in het binnengebied gelegen perceel (perceel 140k), aanpalend aan het aanvraagperceel en van een daarop aansluitend perceel (perceel 139/B/3) dat uitgaat op de Tiensesteenweg. Zij vreest ervoor dat de verleende vergunning de residentiële ontwikkeling en het kwalitatief wonen op haar eigendom in het gedrang

zal brengen. Zij is immers van oordeel dat door de inplanting, configuratie, schaal, en bijna volledige perceelsbezetting met beperkte groenbuffer, de draagkracht van de omgeving manifest wordt overschreden en dat de verkeersbewegingen voor het geplande warenhuis een belangrijke negatieve invloed hebben op het zeer drukke kruispunt Vlinderlaan/ Tiensesteenweg/ Uitbreidingslaan dat nu al verzadigd is door de talrijk aanwezige bovenlokale warenhuizen. Inzake de problematische verkeersafwikkeling en de toekomstige interferentie met het verkeer van en voor de appartementen verwijst de verzoekende partij naar het ingediend bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek.

De verzoekende partij meent dat de ontsluiting van het aanvraagperceel niet door aangepaste maatregelen wordt begeleid, en dat het circulatieplan (rechts in/rechts uit aan de Tiensesteenweg, ter hoogte van het kruispunt met de Uitbreidingslaan over de percelen van de naastliggende warenhuizen) garant zal staan voor opstoppen en gevaarlijke manoeuvres op zowel privé- als openbaar domein.

Aangezien haar binnenperceel noodzakelijk een ontsluiting moet kunnen vinden ter hoogte van het bijkomend verzadigingspunt van de Tiensesteenweg, stelt de verzoekende partij een rechtstreeks nadeel te ondervinden van de bestreden beslissing. Zij vreest ook voor waardevermindering aangezien haar percelen in het binnengebied veel minder waardevol worden.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij die in Haasrode woont. Zij stelt dat de verzoekende partij slechts wijst op vage en louter hypothetische elementen.

Het willen ontwikkelen, zonder verduidelijking over hoe en wanneer, volstaat volgens haar niet en hetzelfde geldt voor de vermeende beperking van de mogelijkheden tot ontwikkeling van de eigendom van de verzoekende partij. Het is haar ook niet duidelijk hoe de vermeende verkeersoverlast een impact zou kunnen hebben op deze ontwikkelingsmogelijkheden.

4.

De verzoekende partij antwoordt hierop, onder verwijzing naar de rechtspraak van de Raad, met de stelling dat de waardevermindering van haar eigendom volstaat voor het rechtens vereiste belang.

Zij verwijst ook naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waar de reeds bestaande problemen op het kruispunt Vlinderlaan/ Tiensesteenweg/ Uitbreidingslaan worden erkend en zelfs uitdrukkelijk bepaald wordt dat de gemeente zich verzet tegen een verdere commercialisering van de steenweg.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat de bijkomende uiteenzetting omtrent de mobiliteitsimpact en de waardevermindering niet aanvaardbaar is, aangezien het belang in het inleidend verzoekschrift moet omschreven worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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 partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse

of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De verzoekende partij is eigenaar van een groot perceel dat eveneens gelegen is in het binnengebied en van een daarop aansluitend perceel dat aansluit op de Tiensesteenweg.

De verzoekende partij stelt dat het vergunde ontwerp de ontwikkelingsmogelijkheden op haar perceel hypothekeren omdat door de inplanting, configuratie, schaal, en bijna volledige perceelsbezetting met beperkte groenbuffer de draagkracht van de omgeving wordt overschreden en de mobiliteit een negatieve invloed zal ondergaan. Zij vreest hierdoor voor een waardevermindering van haar eigendom. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij uiteenzet in haar laatste schriftelijke uiteenzetting is de ingeroepen waardevermindering geen nieuw gegeven, aangezien de verzoekende partij dit reeds in haar inleidend verzoekschrift heeft aangehaald. De bijkomende uiteenzetting hierover in haar wederantwoordnota is dan ook toegelaten als antwoord op de door de tussenkomende partij ingeroepen exceptie.

3.

Uit de vaststelling dat de verzoekende partij (nog) niet ter plaatse gedomicilieerd is, kan niet zonder meer het gebrek aan het rechtens vereiste belang afgeleid worden. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist immers, zoals vermeld in randnummer 2, niet dat enkel rechtstreekse hinder of nadelen in aanmerking komen voor het aan te tonen belang. Ook onrechtstreekse hinder of nadelen komen in aanmerking voor zover deze in causaal verband kan of kunnen gebracht worden met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Het niet ter plaatse wonen betekent wél dat de verzoekende partij zich voor haar persoonlijke hinder of nadelen niet kan beroepen op geluidsoverlast, trillings-, stof-, licht- en geurhinder door het verkeer, noch op visuele en esthetische hinder.

4.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, ontbeert het door de verzoekende partij opgeworpen belang niet het vereiste persoonlijke karakter door het enkele gegeven dat zij daar niet zelf woont. Als eigenaar van percelen onmiddellijk naast het te ontwikkelen perceel heeft zij wel degelijk belang om een wettigheidstoetsing van de bestreden beslissing uit te lokken, een belang dat volgens de middelen onder meer toegespitst is op de eerbiediging van de goede ruimtelijke ordening. Dit belang kan gekoppeld worden aan het minimaliseren van eventuele stedenbouwkundige hinder, wat gezien moet worden in het belang van iedere huidige of toekomstige bewoner. In die zin kan de verzoekende partij haar belang ook koppelen aan een eventuele waardevermindering van haar eigendom, gelet op eventuele stedenbouwkundige hinder die toekomstige bewoners daarvan kunnen ondervinden. De verzoekende partij kon dan ook met goed gevolg onder meer de mobiliteitsproblematiek inroepen die, gelet op de ontsluitingsmogelijkheden van het vergunde perceel en van haar perceel, een impact lijkt te hebben op de verkeersontwikkeling en dus onrechtstreeks op de waarde van haar eigendom.

5.

De exceptie wordt verworpen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Vijfde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, tweede lid en 4.7.15, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij richt zich met dit middel tegen de wijzigingen die in de loop van de administratieve beroepsprocedure aan de aanvankelijke vergunningsaanvraag en de bouwplannen aangebracht zijn, zonder nieuw openbaar onderzoek. De laatste planwijziging is zelfs per e-mail van 16 juli 2016 meegedeeld, na de bestreden beslissing van 19 mei 2016.

Wijzigingen van de ter beoordeling voorgelegde plannen zijn volgens de verzoekende partij slechts toegelaten onder de door artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO gestelde voorwaarden en daar is volgens haar niet aan voldaan. Meer bepaald is niet duidelijk hoe en in welke mate de planaanpassingen beperkt en louter bijkomstig zijn, laat staan dat dit in de bestreden beslissing is uitgelegd. Er is geen bijkomend openbaar onderzoek na de wijzigingen geweest en de bestreden beslissing legt niet uit waarom.

Evenmin is volgens de verzoekende partij gemotiveerd waarom er voorbij is gegaan aan de door haar overeenkomstig artikel 4.7.15, §1 VCRO tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren waardoor er op de verwerende partij nochtans een strengere motiveringsplicht rust.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij zich beperkt tot een algemene stelling die op geen enkele manier onderbouwd is.

Zij stelt dat het loutere feit dat een voorwaarde werd opgelegd, met inbegrip van een aanpassing, die noodzakelijk is om de vergunning te verlenen, niet volstaat om te doen besluiten dat de planaanpassing de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaat. Zij wijst er op dat het er immers net om gaat om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij niet aantoont dat de wijzigingen niet als beperkt zouden kunnen aanzien worden, noch toont zij aan dat de doorgevoerde wijzigingen haar recht heeft aangetast om bezwaren en opmerkingen op nuttige wijze te doen gelden.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk op welke punten de aanvraag en de plannen werden gewijzigd en onder welke voorwaarden de vergunning werd verleend. Zij meent dat dit alles slechts betrekking heeft bij op 'louter bijkomstige zaken' en dat dit voldoende uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt en gedragen wordt door de stukken in het dossier.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de in de bestreden beslissing opgesomde planwijzigingen zelfs hun samenvatting vinden in de aan de vergunning gekoppelde voorwaarden, zodat de verzoekende partij niet kan voorhouden dat het haar niet duidelijk is wat er veranderd is. In de bestreden beslissing wordt, volgens de tussenkomende partij, ook een verantwoording gegeven voor deze wijzigingen en zij verwijst daarvoor naar de betreffende overwegingen uit de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij merkt bovendien op dat de planwijzigingen ook verantwoord zijn gelet op de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, zodat het tweede onderdeel van het middel op dit punt niet zorgvuldig en zelfs onontvankelijk is omdat alleen gezegd wordt dat de bezwaren onvoldoende weerlegd zijn, zonder mee te geven welke bezwaren dan bedoeld zijn en waarom deze niet afdoende weerlegd zouden zijn.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat de planwijzigingen met betrekking tot de inrichting van het terrein tussen de appartementen en de achterliggende tuinen niet kennelijk bijkomstig zijn: het gaat om een pad van 1,50 meter, vertrekkende vanaf het gebouw, met daarnaast een haag en een toegangsweg van 6 meter, met 12 in plaats van 14 parkeerplaatsen van 5 meter diepte langs één kant van de weg, en een groenbuffer die varieert van circa 7 tot 12 meter. Deze groenstrook is volgens de verzoekende partij trouwens ook onvoldoende om de zichten en het lawaai te bufferen. Een nieuw openbaar onderzoek was dus vereist en bij gebrek daaraan, diende de vergunning geweigerd worden.

5.

De tussenkomende partij ziet met haar laatste schriftelijke uiteenzetting de inhoud van haar schriftelijke uiteenzetting als integraal herhaald en bevestigd.

Zij stelt nog dat de planwijziging die de verzoekende partij in haar wederantwoordnota aanhaalt, geen invloed heeft op het eigendom van de verzoekende partij. Deze planwijziging, met het verder



weg van de achterste perceelsgrens verplaatsen van zes parkeerplaatsen, en een grotere groenbuffer achteraan heeft geen impact op het eigendom de verzoekende partij dat zich uiterst rechts van de parking en het op te richten gebouw bevindt. De toegang verandert niet van plaats en ook de buffer ten aanzien van het eigendom van de verzoekende partij wijzigt niet.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij argumenteert met dit middel in essentie dat de verwerende partij de wijzigingen die aan de bouwplannen werden doorgevoerd niet heeft beoordeeld aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en het meer bepaald niet duidelijk is waarom en in welke mate de planaanpassingen beperkt en louter bijkomstig zouden zijn. Verder voert zij aan dat evenmin duidelijk is waarom geen nieuw openbaar onderzoek nodig zou zijn, aangezien uit de motivering niet op afdoende wijze blijkt dat aan haar, tijdens het openbaar onderzoek, ingediende bezwaren is tegemoet gekomen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“ ...

*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.

3.

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.

4.

4.1

De verwerende partij houdt voor dat de verzoekende partij zich in dit middel beperkt tot een algemene stelling en niet aantoont dat de doorgevoerde planwijzigingen niet beperkt zouden zijn, noch op welke wijze de wijzigingen haar recht hebben aangetast om bezwaren en opmerkingen op nuttige wijze te doen gelden.

De Raad kan dit standpunt niet volgen. 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 tussenkomende 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 dichter (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.

Dit besluit heeft tevens tot gevolg dat, wanneer de verwerende partij tot de vaststelling zou komen dat de gewenste planwijzigingen niet kunnen uitgelegd worden als een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zij, gelet op de principiële bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.7.12 VCRO, niet (langer) bevoegd is om de vergunning voor de parking overeenkomstig het aangepast plan te verlenen. Het is immers in eerste instantie aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek om zich uit te spreken omtrent de (nieuwe) bouwplannen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

Gelet op het gegrond bevonden middel kunnen de overige middelen niet tot een ruimere vernietiging leiden en worden zij dan ook niet onderzocht.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ALDI (Zemst) is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gustaaf HENDRICKX en mevrouw Dionysia DE WOLF is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van zes appartementen, handelsruimte met parking na afbraak en aanleg van een ontsluitingsweg op de percelen gelegen te 3360 Bierbeek, Tiensesteenweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 11z2, 145n, 145r en 146v.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS