

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 31 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0533  
in de zaak met rolnummer 1314/0745/SA/9/0694

Verzoekende partij	de heer <b>Stefaan TORFS</b>  met woonplaatskeuze te 9041 Oostakker, Slotenbilk 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkomenende partij	de bvba <b>YIL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Annelies VAN ASCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Bergstraat 5

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek van 30 december 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van achttien appartementen en twee commerciële ruimten, en de afbraak van de bestaande gebouwen op de percelen gelegen te Boortmeerbeek (Hever), Bieststraat 221 met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 130E, 129M, 131D, 425W en 129S.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 september 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 november 2014 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 16 december 2014 met nummer S/2014/0184 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 augustus 2016.

De verzoekende partij, advocaat Karlien TOSSYN die *loco* advocaat Dany SOCQUET voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Claudia SALAMONE die *loco* advocaat Annelies VAN ASCH voor de tussenkomen de partij verschijnt, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

Op 3 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van achttien appartementen en twee commerciële ruimten, en de afbraak van de bestaande gebouwen op de percelen gelegen te Boortmeerbeek, Bieststraat 221.

De bouwplaats ligt op de hoek van de Bieststraat met de Gottendijsdreef. De huidige bebouwing van een café en achterliggende feestzaal wordt afgebroken. Het nieuwe gebouw heeft langs de Bieststraat een breedte van ongeveer 28 meter, langs de Gottendijsdreef een breedte van ca. 43 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt afwisselend 6,50 en 7,50 meter. Het gebouw bereikt een totale hoogte van 12,95 dan wel 13,95 meter.

Het te bebouwen gedeelte van de percelen ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 2 oktober 2013 tot en met 31 oktober 2013 gehouden wordt, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed adviseert op 23 oktober 2013 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de stad Leuven adviseert op 2 november 2013 voorwaardelijk gunstig.

Na op 12 november 2013 een ongunstig advies te hebben uitgebracht, adviseert de vzw Toegankelijkheidsbureau op 28 november 2013 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek verleent op 30 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. De motivering luidt als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

(...)

*Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend.*

*Functionele inpasbaarheid:*

*De bouwplaats is gelegen in het centrum van Schiplaken waar reeds enkele centrumfuncties aanwezig zijn. In deze zin zijn de commerciële ruimtes binnen het bouwproject gewenst. Ook de woonfunctie past binnen deze deeltoren. Beide functies dragen bij tot een leefbare kern.*

*Mobiliteitsimpact:*

*Het project voorziet 18 appartementen en twee commerciële ruimtes. Deze ontwikkeling heeft invloed op de verkeersgeneratie in de kern. Wat de parkeermogelijkheid betreft zijn 20 ondergrondse parkeerplaatsen voor de appartementen voorzien. Bovengronds zijn twee parkeerplaatsen plus twee parkeerplaatsen voor mindervalide personen aanwezig. Voor wat betreft het totaal aantal parkeerplaatsen voldoet deze aanvraag aan de gemeentelijke leidraad van 1,1 parkeerplaats per woongelegenheden of commerciële ruimte. Om de goede verkeersdoorstroming in de kern (op de Bieststraat) te garanderen, alsook om de bezoekers van de nieuwe commerciële activiteiten op te kunnen vangen, kan een groter aantal parkeerplaatsen wenselijk zijn.*

*Schaal:*

*De bouwdiepte vanuit de Bieststraat wordt voor de volle 50m bebouwd. Deze diepte, samen met het doorlopend en continu karakter van de gevel, maakt dat de ruimtelijke dynamiek wordt overschreden langsheen de Gottendijsdreef. Er zijn in het project geen elementen opgenomen die de landschappelijke structuur van de Gottendijsdreef ondersteunen. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de Gottendijsdreef geselecteerd als landschappelijke structuur in relatie met het Kasteel Gottendijs. Aandacht voor deze dreefstructuur binnen het ontwerp is gezien de landschappelijke waarde voor de kern en zijn omgeving aangewezen. Met de uitbouw van de 50m bouwdiepte van het woongebied wordt gebouwd tot op de grens van de bestemmingsovergang. Bij een bestemmingsovergang is het aangewezen te voorzien in een aangepaste overgangzone. Hetzij: door buffering, door te voorzien in een bouwvrije zone, .... Aangezien de zone voor gemeenschapsvoorziening nog niet gerealiseerd is noch concrete inrichtingsplannen voor zijn opgemaakt, is het aangewezen te voorzien in de nodige afstand om ruimtelijk een goede overgang te kunnen realiseren. Een bouwvrije strook van minimaal 10m, wat overeenstemt met een minimale tuindiepte, dient te worden gevrijwaard.*

*Het bouwproject voorziet in 3 woonlagen, waarbij de derde woonlaag uitgerust is met een duplexverdiep waardoor dit resulteert in drie bouwlagen en een dak. Aangezien de gebouwen in de directe omgeving van de bouwplaats alsook de gebouwen in de rest van*

de woonkern van Schiplaken maximaal twee bouwlagen en een dak als duplexverdiep en drie bouwlagen en een dak niet in gebruik als duplexverdiep bevatten wordt de ruimtelijke draagkracht van een woonkern overschreden. Het laten variëren van de kroonlijsthoogte (tussen 6,5m en 7,5m) zorgt binnen het project voor een zekere dynamiek en afwisseling echter door het aanhouden van een doorlopende gevellijn en het voorzien van dakkapellen met bijkomende kroonlijstverhoging over +/- de helft van de totale gevellengte krijgt het bouwproject een te volumineus karakter en wordt de draagkracht van deze dealkern overschreden.

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

*Langs de Bieststraat wordt tot 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens bebouwd. Langs deze zijde worden ook terrassen voorzien. Door de volumineuze opbouw en bouwhoogtes is teveel inkijk mogelijk vanaf deze terrassen naar de burens toe en komt de privacy in het gedrang. Daarom worden terrassen in de zijgevels niet toegelaten of dienen ze minstens inpandig te worden ingeplant.*

*Er zijn 18 appartementen en 2 twee commerciële ruimten voorzien op een perceel van totaal 25a 68ca. dit geeft een woningdichtheid van +/- 72 woningen per hectare. In een woonkern waar het richtcijfer minimaal 15 wo/ha is, is een dergelijke dichtheid te hoog waardoor de ruimtelijke draagkracht van deze woonkern wordt overschreden.*

*(...)*

*Beoordeling van het college van burgemeester en schepenen*

*(...)*

*Het college wenst de vergunning te verlenen om volgende redenen :*

*Het bestuur wenst de dreefstructuur inderdaad te behouden en te waarderen, maar dit dient te worden gerealiseerd in het kader van de inrichting van het openbaar domein. Als gevolg van de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied aan de overzijde van de dreef zal de dreef hoe dan ook moeten worden heringericht.*

*Het RUP dat definitief is vastgesteld op 16 december 2013 voorziet in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen op de aanpalende bestemmingszone. Een zone voor gemeenschapsvoorzieningen vereist geen buffering ten laste van woongebied, eventueel wel omgekeerd. Deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen is private eigendom en is evenwel gekneld tussen het woongebied en het kerkhof. De gemeente heeft geen intentie om deze zone te verwerven. De voorschriften laten toe dat op de zone bijvoorbeeld assistentiewoningen worden gerealiseerd. In dat geval is het aangewezen dat het volume dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, wordt doorgetrokken.*

*De wachtgevel is in het dossier opgenomen na voorbespreking met het college. Indien het RUP niet zou worden goedgekeurd, blijft het perceel woonuitbreidingsgebied. Een buffering tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied is zeker niet zinvol.*

*Bij de realisatie van meergezinswoningen is het niet mogelijk om geen grotere dichtheid dan 15 woningen per hectare te realiseren. De woningdichtheid gezien in de ruime omgeving wordt als gevolg van dit project niet te groot. Deze dichtheid komt tegemoet aan een grote vraag aan niet grondgebonden woningen voor de oudere bevolking die hun tuin niet meer kunnen onderhouden. Het college wenst deze bevolkingsgroep de mogelijkheid te geven om in de gemeente te blijven wonen.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt zoals door het college gevraagd 6 à 7 m. De dakkapellen zorgen net voor de nodige variatie in het project teneinde monotomie te vermijden. Bovendien ligt de kroonlijsthoogte lager dan de gebouwen aan weerszijden nl. het bankgebouw en de pastorie.*

*In het voorliggende project is op vraag van het college dezelfde parkeernorm gehanteerd*

*dan in het RUP Mouterijste in het hoofddorp. Het college meent dat dit een redelijk verantwoorde parkeernorm is.*

*Het project voorziet in 3 woonlagen binnen een kroonlijst van 6,5 à 7,5 meter. Dit stemt overeen met de visie van het college in haar leidraad meergezinswoningen.*

*...*

De verzoekende partij en Francis TORFS tekenen tegen die beslissing op 21 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Ook de LANDELIJKE GILDE SCHIPLAKEN tekent op 20 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 13 mei 2014 om het beroep van de LANDELIJKE GILDE SCHIPLAKEN onontvankelijk te verklaren, en het beroep van de verzoekende partij en Francis TORFS in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

*“ ...*

*d) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed grotendeels gelegen in een woongebied (zone van 50m vanaf de Bieststraat), het achterste gedeelte is gelegen in een woonuitbreidingsgebied. 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 gedeelte van het goed gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied is tevens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eekhoornhof, goedgekeurd door de deputatie op 3 april 2014. Deze strook van het woonuitbreidingsgebied achter het woongebied wordt hierbij herbestemd naar een zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Dit gemeentelijk RUP treedt pas in voege na publicatie in het Belgisch staatsblad. Het beoogde project is ingeplant binnen het gedeelte van het goed gelegen in het woongebied, tot tegen de zoneringsgrens. Het oprichten van een appartementsgebouw met commerciële ruimtes is principieel niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*e) Een verdichtingsproject is op zich op die plek, binnen de dorpskern van Schiplaken, vanuit stedenbouwkundig standpunt wel verantwoord. Ook al zijn er momenteel nauwelijks appartementsgebouwen in de onmiddellijke omgeving, de oprichting van een appartementsgebouw op het betrokken hoekperceel kan principieel aanvaardbaar zijn als kernverdichting, evenals het voorzien van commerciële ruimtes langs de Bieststraat. Binnen het betrokken gedeelte van de Bieststraat komen immers reeds verschillende centrumgebonden handelszaken en diensten voor. Het voorliggend concreet ontwerp voor een appartementsgebouw met 18 woongelegenheden en 2 commerciële ruimtes is evenwel niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omwille van het beoogde gebouwdeel langs de Gottendijdsdreef en de onaangepaste verdichting die dit met zich meebrengt.*

*f) In het dossier is er sprake van een woningdichtheid van 72 woningen/ha. Dit is evenwel berekend op basis van het volledige terrein, inclusief het gedeelte in woonuitbreidingsgebied waar in de toekomst ook nog op gebouwd kan worden. Dit geeft een vertekend beeld. Met de beoogde 18 appartementen wordt binnen het woongebied een dichtheid van ca. 100 woningen/ha gerealiseerd. Uiteraard zijn de dichtheden bij een verdichtingsproject met appartementen steeds groter dan bij eengezinswoningen, doch*

*hier wordt het contrast met de bestaande bebouwde omgeving toch te groot. Ter vergelijking, de gemiddelde woningdichtheid zowel aan de overkant van de straat als oostwaarts langs de Bieststraat (inclusief de 3 appartementen aan de overzijde van de Gottendijsdreef) bedraagt minder dan 15woningen/ha. Het voorliggend ontwerp beoogt een maximalistische invulling van het betrokken gedeelte van het terrein waardoor de ruimtelijke draagkracht van dit gedeelte in woongebied ruim wordt overschreden. Het beoogde bouwprogramma is te zwaar voor het terrein in kwestie.*

*g) Daarnaast is de manier waarop de bebouwing wordt doorgetrokken langs de Gottendijsdreef evenmin aanvaardbaar vanuit ruimtelijk standpunt. Het bouwprofiel van het gebouwdeel langs de Bieststraat wordt zonder meer aangehouden langs de Gottendijsdreef en dit tot op de 50m-zoneringsgrens. Hierdoor is het gebouwdeel langs de Gottendijsdreef zelfs ruim breder dan dat van de Bieststraat. Met 2 inkomhallen en de inrit naar de gemeenschappelijke parkeergarage wordt het belang van dit deel van het gebouw des te groter. Er wordt een te dominant bouwvolume gecreëerd langs de Gottendijsdreef. Nochtans is de Gottendijsdreef als straat niet te vergelijken met de drukker hoofdstraat Bieststraat en is de bestaande omliggende bebouwing gericht op de Bieststraat met daarachter de tuinzones. Ook het tegenoverliggend oud appartementsgebouw (Gottendijsdreef 1) blijft met een bouwdiepte van ca. 16.00m volledig binnen de courante bouwdieptes langs de Bieststraat. Met een breedte van bijna 44.00m wordt met het gebouwdeel langs de Gottendijsdreef een echte schaalbreuk gecreëerd met de omliggende bebouwing, en zeker ten opzichte van het bestaande gebouw aan de overzijde van de Gottendijsdreef. Op die manier ontstaat er een groot onevenwicht tussen beide zijden van de dreef. Met het voorgestelde bouwprofiel van 2 á 3 bouwlagen en een steil zadeldak worden bovendien veel inkijken gerealiseerd in de strook van tuinzones langs de Bieststraat. Zelfs indien men het gebouwdeel langs de Gottendijsdreef zo diep zou willen doortrekken, zou het bouwprofiel op zijn minst moeten afgebouwd worden vanaf de Bieststraat om de ruimtelijke impact op de bestaande bebouwde percelen langs de Bieststraat te beperken.*

*h) Naast het hoge bouwprofiel is ook de inplanting tot op de zoneringsgrens met een wachtgevel, zonder concreet te weten wat er langs zou komen, niet aanvaardbaar vanuit ruimtelijk standpunt. Hiermee wordt mogelijk een onafwerkbare wachtgevel, en dus een stedenbouwkundig ongunstige situatie, gecreëerd. Gebruikelijk worden er bouwvrije stroken gehanteerd tussen verschillende zoneringen, deze kunnen eventueel beperkt worden tot een klassieke zijdelingse bouwvrije strook van 3.00m indien de beide zones gelijkaardige bebouwingsmogelijkheden bieden. Zo is het trouwens ook voorzien bij het gebouwdeel langs de Bieststraat.*

*Er kan ook niet ontkend worden dat het doortrekken van de bebouwing tot op de 50m-zoneringsgrens een belangrijke aanzet betekent voor de mogelijke verdere ontwikkeling en invulling van het ganse achterliggend gebied. Het resterend gedeelte van het terrein is met de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eekhoornhof omgezet van woonuitbreidingsgebied naar zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen, doch uit de voorschriften blijkt geenszins een verplichting tot bouwen op de zoneringsgrenzen. Er is enkel een maximaal bebouwingspercentage van 70% opgenomen, de voorschriften voor deze zone bevatten verder geen bepalingen inzake bebouwingsvorm of inplanting. Men kan er op dit moment dus geenszins van uit gaan dat in de naastliggende zone de bebouwingsvorm zoals voorzien in de voorliggende*

*aanvraag zonder meer doorgetrokken zal worden. Integendeel, indien er tegen het beoogde appartementsgebouw moet aangebouwd worden volgens hetzelfde bouwprofiel wordt de hierboven aangehaalde problematiek van schaalbreuk, inkijken en onevenwicht langs beide zijden van de dreef alleen maar versterkt.*

*i) Uit de vergunningsbeslissing blijkt dat de wachtgevel is opgenomen in het dossier na voorbespreking met het college. Het college van burgemeester en schepenen stelt hierbij dat in de achterliggende zone voor gemeenschapsvoorzieningen bijvoorbeeld assistentiewoningen kunnen gerealiseerd worden en dat het in dat geval aangewezen is dat het volume dat voorwerp uitmaakt van deze aanvraag wordt doorgetrokken. Zoals hierboven reeds gesteld is dit wel erg voorbarig en de ruimtelijke motivering hiervoor wordt niet meegegeven. Indien men er van uit gaat dat de gesloten bebouwingsvorm hier ruimtelijk de beste optie is dan wordt dit best in één globaal project uitgewerkt, eventueel in fasen, zodat er tenminste een ruimtelijke beoordeling van het terrein in haar geheel kan gemaakt worden.*

*j) Een ander belangrijk aspect bij deze aanvraag is de impact op de Gottendijsdreef. Deze dreef die loopt van de Bieststraat tot de Blokstraat vormt een belangrijke landschappelijke lijnstructuur binnen de dorpskern van Schiplaken en zelfs ruimer binnen de gemeente Boortmeerbeek. Het belang van deze Gottendijsdreef werd terecht ook erkend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De Gottendijsdreef werd bij de bindende bepalingen namelijk als markante dreefstructuur geselecteerd bij de waardevolle elementen in het landschap. Daarnaast is de omgeving Gottendijs ten oosten van Schiplaken in haar geheel opgenomen als een concentratiezone van kleine natuurelementen. Het beleid dat hiervoor vooropgesteld wordt is minstens een conserverend beleid dat dus gericht is op het behoud en het beheer van de kleine landschapselementen en op het terugschroeven van de sluipende aantasting van deze kleine natuurelementen.*

*Met de inplanting van de beoogde nieuwbouw op 6.00m à 7.50m uit de as van de Gottendijsdreef zal het zicht op de achterliggende waardevolle bomenrij vanaf de Bieststraat aanzienlijk beperkt worden. Op die manier wordt dit waardevol landschappelijk beeldbepalend element volledig van de dorpskern afgesneden. Meer nog, het project is zelfs een gemiste kans om de bestaande dreefstructuur te versterken door ze door te trekken tot aan de Bieststraat. Zo zou de dreef ook visueel echt deel uitmaken van de dorpskern. Bovendien wordt er door de inplanting tot op de zoneringsgrens met een wachtgevel van uit gegaan dat in het naastliggend gebied voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen op dezelfde bouwlijn zal aangesloten worden, maar in dat geval moeten er wel degelijk bomen van de laanstructuur gekapt worden. Dergelijke aantasting van de Gottendijsdreef als markante dreefstructuur is zeker niet aanvaardbaar. Het voorliggend project houdt onvoldoende rekening met het landschappelijk belang van de Gottendijsdreef als markante dreefstructuur en gaat in die zin in tegen het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk beleid.*

*k) Ook inzake de impact op de mobiliteit en de bijkomende parkeerdruk stellen zich een aantal problemen. Met het principe om de inrit naar de ondergrondse parkeergarage te voorzien langs de Gottendijsdreef in plaats van langs de drukke verbindingsstraat Bieststraat, kan op zich ingestemd worden, doch de concrete inplanting van de inrit helemaal achteraan het gebouw, op 50.00m vanaf de Bieststraat, is gelet op de huidige*

*aanleg van de Gottendijsdreef, niet aanvaardbaar. Het verharde gedeelte van deze dreef is amper 2.60m breed, onvoldoende om tweerichtingsverkeer mogelijk te maken. Zelfs indien de betrokken erfdienstbare weg over haar volledige breedte (3.50m) zou verhard worden kunnen wagens elkaar nog niet passeren. Het college stelt dat de dreef hoe dan ook zal moeten heringericht worden als gevolg van de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied aan de overzijde van de dreef. Deze Gottendijsdreef heeft zeker een openbaar karakter doch is momenteel in eigendom van verschillende particulieren, en is dus (nog) geen openbaar domein. Bovendien laat de inplanting van het voorliggend appartementsgebouw geen mogelijkheden tot verbreding van de weg toe. Zo zijn de 2 verplichte aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien in de achteruitbouwstrook langs de dreef. Aan de andere zijde is er evenmin een uitwijkingsmogelijkheid, aangezien de bestaande bebouwing (nr. 1 en de 3 garageboxen) nog dicht bij de dreef zijn ingeplant. Een goede verkeersafwikkeling van het beoogde appartementsgebouw op het openbaar domein is met het voorliggend project dus onvoldoende gegarandeerd.*

*l) In het ontwerp worden in totaal 24 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 20 in de ondergrondse parkeergarage, 2 in de achteruitbouwstrook langs de Bieststraat en 2 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen langs de Gottendijsdreef. Hiermee beantwoordt de aanvraag cijfermatig wel aan de gemeentelijke leidraad van 1.1 parkeerplaatsen per woongelegenheden of commerciële ruimte, alleen is de voorgestelde inrichting van de ondergrondse parkeergarage allerm minst praktisch en zijn niet alle opgetekende autostaanplaatsen ook effectief bruikbaar. Zo moeten alle wagens na de bocht van de inrit slalommen tussen de trappenhallen, de kolommen en de 2 parkeerplaatsen 19 en 20 die in de langse richting zijn voorzien. Dit slingerend parcours belemmert sterk de manoeuvreerruimtes en de zichtbaarheid hierbij voor onder meer de plaatsen nrs. 2, 3, 8 en 13. Bij de parkeerplaatsen nrs. 5, 6 en 7 is ook nauwelijks of geen mogelijkheid tot in- en uitstappen en de parkeerplaatsen nrs. '1 en 4 belemmeren zelfs de toegang tot de inkomhallen. Dit bewijst dat de kelder verdieping het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen niet kan bevatten.*

*Ook de bovengrondse parkeerplaatsen zijn qua bruikbaarheid bedenkelijk. Om de 2 parkeerplaatsen langs de Bieststraat in en uit te rijden zijn er gevaarlijke manoeuvres nodig ter hoogte van de aansluiting van de Gottendijsdreef op de Bieststraat en bij de 2 parkeerplaatsen langs de Gottendijsdreef is helemaal geen keermogelijkheid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het noodzakelijk minimaal aantal parkeerplaatsen niet kan voorzien worden op het eigen terrein, al dan niet binnen het gebouw. Een afwenteling van de parkeerdruk op het openbaar domein is evenwel niet aanvaardbaar. Dit bewijst nogmaals dat het beoogde bouwprogramma te zwaar is voor het betrokken perceel.*

*m) Ten slotte kunnen in bijkomende orde nog een aantal algemene onduidelijkheden in het dossier aangehaald worden. Vooreerst inzake het eigendomsstatuut van de achteruitbouwstroken. Op het inplantingsplan staat vermeld dat zowel de volledige achteruitbouwstrook langs de Bieststraat als deze langs de Gottendijsdreef, samen met de dreef zelf (zone van 10.00m breed) af te staan is aan de gemeente. In het dossier is niet te achterhalen op basis waarvan dit zou moeten gebeuren, voor de Bieststraat is geen officiële rooilijn gekend en de Gottendijsdreef is momenteel een weg in private eigendom met een erfdienstbaarheid van doorgang. Het dossier bevat ook geen gemeenteraadsbeslissing inzake de eventuele overdracht van gronden. Daarnaast is de*



*inrichting zelf van de achteruitbouwstroken erg beperkt uitgewerkt. Naast de 3 toegangspaden, de inrit en de 4 parkeerplaatsen is niet aangegeven hoe deze stroken verder zouden ingericht worden. Evenmin is opgenomen wat er met de bestaande beplanting op het terrein zal gebeuren en hoe het bestaande hoogteverschil tussen de Gottendijsdreef en het perceel wordt overbrugd. Dit zijn nochtans elementen die bij een dergelijk groter verdichtingsproject voldoende duidelijk uitgewerkt moeten zijn.*

*...*

Na de hoorzitting van 20 mei 2014 beslist de verwerende partij op 22 mei 2014 om het beroep van de LANDELIJKE GILDE SCHIPLAKEN onontvankelijk te verklaren, het beroep van de verzoekende partij en Francis TORFS ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen de partij te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*e) Een verdichtingsproject is op die plek, binnen de dorpskern van Schiplaken, vanuit stedenbouwkundig standpunt wel verantwoord. Ook al zijn er momenteel nauwelijks appartementsgebouwen in de onmiddellijke omgeving, de oprichting van een appartementsgebouw op het betrokken hoekperceel kan principieel aanvaardbaar zijn als kernverdichting, evenals het voorzien van commerciële ruimtes langs de Bieststraat. Binnen het betrokken gedeelte van de Bieststraat komen immers reeds verschillende centrumgebonden handelszaken en diensten voor. Met de beoogde 18 appartementen wordt binnen het woongebied een dichtheid van ca. 100 woningen/ha gerealiseerd. De woningdichtheid met een appartementsgebouw is uiteraard groter dan de huidige woningdichtheid in de onmiddellijke omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen, doch de beoogde verdichting is niet overdreven binnen de kern van Schiplaken. Het betrokken goed is trouwens één van de weinige plekken binnen de kern van Schiplaken waar nog een verlichtingsproject met appartementen kan gerealiseerd worden en er is wel degelijk vraag naar kleinere woongelegen heden voor onder meer oudere dorpsbewoners die hun huis met tuin willen omruilen voor een appartement binnen hun gekende leefomgeving.*

*f) Het feit dat de bebouwing wordt doorgetrokken langs de Gottendijsdreef is eveneens verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het is namelijk niet zo dat dit gebouwdeel in de toekomst het enige gebouw langs de Gottendijsdreef zal zijn. Het resterend gedeelte van het terrein wordt met de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eekhoornhof namelijk omgezet van woonuitbreidingsgebied naar zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Hier zal op termijn dus ook nog bebouwing voorzien worden, en wel gericht op de Gottendijsdreef. Dit deel van de zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen kan door de aanwezigheid van het kerkhof namelijk niet langs de andere zijde toegankelijk gemaakt worden. Voor de aansnijding van het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied aan de andere zijde van de Gottendijsdreef werd daarnaast recent een principieel akkoord verleend door de deputatie. Ook langs die zijde van de Gottendijsdreef zal dus nog nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. In die zin is het project dus geen insnijding van het openruimtegebied, maar zit het ingepast tussen hardere functies en kan de volledige invulling van het woongebied langs de Gottendijsdreef dus ruimtelijk verantwoord worden.*

g) Daarnaast is het voorgestelde gabarit met 2 bouwlagen en een hellend dak een heel courant gehanteerd gabarit dat ook niet storend zal zijn binnen de bestaande bebouwde omgeving. Zo ligt de ontworpen kroonlijsthoogte van 6.50m en 7.50m zelfs nog lager dan het appartementsgebouw aan de overzijde van de Gottendijsdreef. En ook de pastorie op het aanpalend perceel aan de westzijde heeft op zich een hoger bouwprofiel. Dat dit gabarit ook langs de zijde van de Gottendijsdreef wordt aangehouden is aanvaardbaar, aangezien er in de toekomst nog bebouwing met een gelijkaardig bouwprofiel mogelijk is langs deze straat.

h) Inzake de afwerking van het gebouw op de zoneringsgrens met een wachtgevel, zonder al concreet te weten wat er langs zou komen, dit is niet aanvaardbaar vanuit ruimtelijk standpunt. Hiermee wordt mogelijk een onafwerkbare wachtgevel, en dus een stedenbouwkundig ongunstige situatie, gecreëerd. Het is in dit geval ook niet aangewezen dat er binnen de zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen op dezelfde bouwlijn wordt aangesloten, aangezien dit zou conflicteren met de bestaande bomenrij langs de Gottendijsdreef. De nieuwe bebouwing in deze zone wordt dus best iets verder van de dreef ingeplant. Om die reden zal als voorwaarde opgelegd worden dat de zijgevel van het gebouwdeel langs de Gottendijsdreef als een volwaardige zijgevel moet uitgevoerd worden, afgewerkt met een gevelsteen. Het is zelfs ook wenselijk dat de zijgevel wordt voorzien van ramen, maar dit is geen beperkte aanpassing meer van de aanvraagplannen, hiervoor dient een aanvullende vergunning gevraagd te worden. Daarnaast is het vanuit ruimtelijk standpunt ook aangewezen om een volwaardige bouwvrije strook van 6.00m te hebben tussen het beoogde gebouw en het eventuele latere gebouw in de zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Dit kan hier ook effectief opgelegd worden aangezien dit deel van het perceel eveneens in eigendom is van de aanvrager

i) Een ander aspect bij deze aanvraag is de impact op de Gottendijsdreef. Deze dreef die loopt van de Bieststraat tot de Blokstraat vormt een belangrijke landschappelijke lijnstructuur binnen de dorpskern van Schiplaken en zelfs ruimer binnen de gemeente Boortmeerbeek. Het belang van deze Gottendijsdreef werd terecht ook erkend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De Gottendijsdreef werd bij de bindende bepalingen namelijk als markante dreefstructuur geselecteerd bij de waardevolle elementen in het landschap. Daarnaast is de omgeving Gottendijs ten oosten van Schiplaken in haar geheel opgenomen als een concentratiezone van kleine natuurelementen. Het beleid dat hiervoor vooropgesteld wordt is minstens een conserverend beleid dat dus gericht is op het behoud en het beheer van de kleine landschapselementen en op het terugschroeven van de sluipende aantasting van deze kleine natuurelementen.

Met het voorliggend project wordt niet geraakt aan deze dreefstructuur. De bestaande bomenrij begint namelijk net voorbij de zoneringsgrens, dus net voorbij het bouwterrein, Zowel de bomen die reeds werden gekapt als de struiken die nog aanwezig zijn op het betrokken terrein zijn niet dezelfde als deze van de dreef en maken geen deel uit van de dreefstructuur. Naar aanleiding van de hoorzitting stelt de aanvrager voor om in de achteruitbouwstrook langs de Gottendijsdreef een aantal bomen aan te planten tussen de parkeervakken zodat de dreefstructuur wordt versterkt. Het doortrekken van de dreef tot aan het kruispunt met de Bieststraat is uiteraard een pluspunt. Op die manier zou de dreef ook visueel echt deel uitmaken van de dorpskern, veel meer dan nu het geval is. Deze bijkomende aanplanting kan als aanvulling op het inplantingsplan mee in de vergunning opgenomen worden.

j) Inzake de impact op de mobiliteit en de bijkomende parkeerdruk kan gesteld worden dat deze voldoende wordt opgevangen op het eigen terrein. Met het principe om de inrit naar de ondergrondse parkeergarage te voorzien langs de Gottendijsdreef in plaats van langs de drukke verbindingsstraat Bieststraat, kan zeker ingestemd worden. De dreef zelf heeft een totale beschikbare breedte van 10.00m waarvan 3.50m verhard is met kasseien. Dit is voldoende voor het lokale bestemmingsverkeer van het appartementsgebouw. Daarnaast kan de resterende breedte door de aanleg met parkeerplaatsen mee benut worden als potentiële manoeuvreerruimtes. In dit opzicht kan nog gesteld worden dat het project een reconversie en sanering is van een site met voormalig café en feestzaal. Hierbij was de toegang tot de parking op het terrein eveneens langs de Gottendijsdreef. Er zijn geen problemen gekend met het jarenlang gebruik van deze in- en uitrit langs de Dreef.

k) In het ontwerp worden in totaal 24 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 20 in de ondergrondse parkeergarage, 2 in de achteruitbouwstrook langs de Bieststraat en 2 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen langs de Gottendijsdreef. Hiermee beantwoordt de aanvraag cijfermatig aan de gemeentelijke leidraad van 1.1 parkeerplaatsen per woongelegenheid of commerciële ruimte. Er kunnen evenwel vragen gesteld worden bij de bruikbaarheid van sommige opgetekende autostaanplaatsen. Zo moeten alle wagens na de bocht van de inrit slalommen tussen de trappenhallen, de kolommen en de 2 parkeerplaatsen 19 en 20 die in de langse richting zijn voorzien. Dit slingerend parcours belemmert sterk de manoeuvreerruimtes en de zichtbaarheid hierbij voor onder meer de plaatsen nrs. 2, 3, 8 en 13. Naar aanleiding van de hoorzitting legt de aanvrager een licht gewijzigd kelderplan neer, waarbij de 2 parkeerplaatsen 19 en 20 geschrapt zijn, evenals de trap in de middelste inkomhal. Dit verhoogt uiteraard de bruikbaarheid van de ondergrondse parkeergarage. De 2 geschrapte parkeerplaatsen worden daarnaast gecompenseerd door 2 extra bovengrondse autostaanplaatsen in de achteruitbouwstroken. Met deze beperkte aanpassingen kan ingestemd worden.

l) De Gottendijsdreef is ter hoogte van het bouwproject in eigendom van de aanvrager. Aan de verharde zone van de dreef zelf (kasseien) zal niet geraakt worden, de aanleg van de achteruitbouwstrook, inclusief parkeerplaatsen en groenaanleg, wordt voorzien door de aanvrager zelf. Het college stelt dat de Gottendijsdreef als gevolg van de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied aan de andere zijde van de dreef wel zal heringericht moeten worden. Het ligt ook in de intentie van de gemeente om naar aanleiding van de doortocht van Schiplaken de gronden voor het gebouw over te nemen. Zolang dit niet gebeurt, blijven deze stroken grond voor het gebouw in eigendom van de aanvrager. Dit vormt geen probleem.

...

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij werpt op dat de tijdigheid van het beroep ambtshalve onderzocht moet worden. Aangezien de verzoekende partij met een schrijven van 19 juni 2014 in kennis gesteld werd van de bestreden beslissing, rijst volgens de verwerende partij de vraag of het met een aangetekende brief van 7 augustus 2014 ingediende verzoekschrift wel tijdig is.

2.

De tussenkomen partij stelt om dezelfde reden dat het beroep op het eerste gezicht laattijdig is en verzoekt de Raad om dat ambtshalve te onderzoeken.

3.

In de wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

*Ik heb de Raad reeds op 2 en 3 september medegedeeld dat ik pas op de hoogte was van de beslissing door de aanplakking van de beslissing. Ik ben door de verwerende partij niet per aangetekende zending op de hoogte gebracht. Dit is een procedurefout van verwerende partij in plaats van het laattijdig indienen van mijn verzoekschrift.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO bepaalt dat, wat vergunningsbeslissingen betreft, de beroepstermijn van vijfenveertig dagen ingaat ofwel de dag na die van de betekening, als een betekening vereist is, ofwel de dag na die van de aanplakking in alle andere gevallen. In overeenstemming met artikel 4, §3 van het Procedurebesluit geldt bij betekening door een aangetekende brief de datum van aanbidding door de postdiensten, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip.

Artikel 4.7.23, §3 VCRO verplicht de deputatie om haar beslissing te betekenen aan onder meer de indiener van het beroep. De verzoekende partij heeft administratief beroep bij de verwerende partij ingesteld en mocht dus een betekening van de bestreden beslissing tegemoet zien.

Het administratief dossier bevat geen bewijs dat de bestreden beslissing met een aangetekende brief aan de verzoekende partij ter kennis gebracht werd. De verwerende partij stelt wel de tijdigheid van het beroep in vraag, maar legt geen bewijs van een aangetekende zending neer. Daaruit volgt dat de beroepstermijn van vijfenveertig dagen geen aanvang genomen heeft.

De exceptie wordt verworpen.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang in het verzoekschrift als volgt:

*“ ...*

*Specifiek wat betreft het oogpunt van mij, geldt dat er op een breedte van 10 meter tussen de gevels aan de Gottendijsdreef en over een lengte van meer dan 40 meter een massief gesloten gevelfront wordt voorzien van 2 á 3 bouw- en woonlagen onder de kroonlijst en 1 á 2 woonlagen in de dakstructuur. Deze constructie wordt voorzien schuin tegenover een perceel waarvan ik mede-eigenaar ben en waarbij de Deputatie een gunstig principieel akkoord heeft gegeven voor het realiseren van woningen.*

*Gelet op de korte afstand van 10 meter tussen de gevels ter hoogte van de vergunde werken, zal dit een vernauwend effect hebben. Een dergelijk vernauwend effect kan mogelijk aanvaardbaar zijn in een stedelijk gebied, of misschien zelfs in een hoofddorp, maar zeker niet in een woonkern in buitengebied.*

*Aangezien er ook aan de overkant mogelijkheid bestaat tot wonen, wordt op deze wijze ook de privacy te grabbel gegooid. Volgens het goedgekeurd principieel akkoord zal er een woning voorzien worden, schuin tegenover het vergunde appartementsgebouw, met onder meer terrassen naar de dreef gericht.*

*Verder zal ik geconfronteerd worden met ernstige verkeersproblemen. Er is weinig ruimte om te kruisen. Bovendien is de inrit voor de ondergrondse garages maar voorzien voor 1 auto. Dit betekent dat de straat geblokkeerd zal worden indien er een auto uit de garage wenst te rijden terwijl een andere auto reeds gedeeltelijk de beweging naar de garage heeft ingezet. Hetzelfde probleem stelt zich bij de parkeerplaatsen langs de Gottendijsdreef. De keermogelijkheid dient volledig op de straat te gebeuren, wat een vlot verkeer onmogelijk maakt.*

*Bovendien is de verharding van de Gottendijsdreef te smal om vlot te kunnen kruisen. Hierdoor zullen vele kruisingen gebeuren in de niet-verharde berm.*

*Als mede-eigenaar van een deel van de Gottendijsdreef (perceel 2/B/425d2) en een perceel gelegen in woonuitbreidingsgebied aan de andere zijde van de Gottendijsdreef (perceel 2/B/412p), heb ik persoonlijk belang.*

*Ik doe op het gedeelte van de Gottendijsdreef waarvan ik mede-eigenaar ben alle nodige inspanningen om het karakter van de dreefstructuur te behouden. Het is daarbij niet correct dat het verdwijnen van een aantal bomen in het verleden op het terrein van de initiatiefnemer, bestendigd wordt door de uitvoering van dit project. Bovendien is de verharding (3.5 meter breedte erfdienstbaarheid) onvoldoende om auto's te laten kruisen. Door het bijkomende verkeer zullen nog meer auto's geregeld in de berm kruisen, waarop geen erfdienstbaarheid rust. Bovendien zullen ook meer wagens kruisen op de oprit van de woning gelegen in de Gottendijsdreef nr 10, waar mijn vader woonachtig is. De herstellingen daarvan zijn ten mijne laste.*

*Bij de aanvraag tot principieel akkoord, en de goedkeuring door de Deputatie op 1 augustus 2013, werden inspanningen geleverd om rekening te houden met de dreefstructuur, en dit in samenspraak met de stedenbouwkundige diensten. De op de plannen voorziene woningen zullen minstens 8 meter van de dreefstructuur (bomenrij) verwijderd blijven. Uiteraard gaat dit ten koste van de financiële potenties van het project. Dit wordt voor een deel teniet gedaan door projecten in de omgeving indien daarbij te weinig rekening gehouden wordt met diezelfde dreefstructuur en bebouwing wordt voorzien tot tegen de bomenrij.*

*Door de bouw van de appartementen wordt het achterliggend deel (ook gedeeltelijk eigendom van de indiener van de bouwvergunning) niet meer bereikbaar en moet het ontsloten worden langs de Gottendijsdreef (volgens het besluit). Het ware wenselijk geweest om de ontwikkeling van het hele gebied te bekijken en in het bijzonder daarbij aandacht te besteden aan de verkeersafwikkeling en het behoud van de Gottendijsdreef maximaal te vrijwaren of te versterken. Er wordt niet aangegeven hoe het achterliggende nog zal ontwikkeld worden en hoe de ontsluiting ervan zal gebeuren. Er wordt enkel gesteld dat wat betreft het gedeelte voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen in het RUP Eekhoorn hof:*

*(...)*

*Het lijkt me niet onverstandig om het gedeelte dat volgens het RUP voorzien is voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen en waarvan de indiener van de betreden vergunning ook deels eigenaar is, de mogelijkheid laat om dit gebied te ontsluiten langs zijn eigen perceel. Door het perceel nu volledig te bebouwen langs de Gottendijsdreef, bestaat er uiteraard die mogelijkheid niet meer. Het is me niet duidelijk en voor mij zelfs onmogelijk dat voor de huidige en toekomstige verkeersstromen een goede oplossing te vinden, zonder in de toekomst ingrijpend te raken aan de dreefstructuur.*

*Ik wens nog het volgende punt te melden waardoor ik me benadeeld voel.*

*Bij het vernemen dat de percelen te koop stonden, hadden ik interesse voor de aankoop van de percelen (eventueel samen met andere mensen). Bij navraag op de stedenbouwkundige dienst, werd medegedeeld dat voor de bebouwing van de percelen onder meer de volgende richtlijnen in acht moesten genomen worden:*

*1° een handelsruimte gecombineerd met bewoning kan*

*2° het gebouw telt maximum 2 woonlagen*

*3° de bouwlijn ligt op 13 meter uit de as van de weg van de voorliggende Bieststraat en op 11.20 meter uit de as van de Gottendijsdreef*

*4° alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens*

*5° de bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter op straatniveau en 12 meter op de verdieping*

*6° de kroonlijst bedraagt 5 meter  $\pm$  1 meter*

*Deze gegevens werden op de stedenbouwkundige dienst duidelijk onderbouwd door de stedenbouwkundige voorwaarden die werden gevoegd bij een aangevraagd stedenbouwkundig attest voor deze locatie. In combinatie met de toelichting bij het Gewestplan Leuven en de informatie die te vinden is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan was dat voor ons een logisch en coherent gegeven.*

*We kwamen zo tot het besluit niet aan te kopen. Hierbij waren volgende redenen doorslaggevend:*

*1° op basis van bovenvermelde richtlijnen en informatie waren we van oordeel dat de vraagprijs te hoog was in verhouding met de mogelijkheden*

*2° na de hierboven vermelde richtlijnen te hebben ontvangen, waren we gerustgesteld dat de koper van het terrein een ontwikkeling zou kunnen doen dat naar ons gevoel de ruimtelijke draagkracht van het terrein en de omgeving niet zou overschrijden en waarbij rekening werd gehouden met de Gottendijsdreef.*

*Laat me toe te kunnen stellen dat onze verbazing zeer groot was wanneer we vaststelden dat er een bouwvergunning werd afgeleverd voor een project waarbij zowat alle hierboven vermelde aspecten genegeerd worden.*

*Het hoeft geen betoog dat ik me hierdoor benadeeld voelde.*

*Ik meen ook rechtstreeks en onrechtstreeks hinder te zullen ondervinden wanneer dit bouwproject wordt uitgevoerd omwille van volgende aspecten die verder uitvoerig worden toegelicht:*

- *het bijkomende verkeer*
- *de onmogelijkheid om elkaar te passeren in het begin van de dreef en andere problemen die er op het vlak van mobiliteit te verwachten zijn*
- *de parkeerdruk die in de Gottendijsdreef sterk zal toenemen - het overschrijden van de draagkracht van het gebied*
- *het aantasten van een groene toets midden in het dorp*
- *Bovendien zal het bouwproject omwille van haar omvang en hoogte voor onredelijk veel inkijk in de bestaande en eventueel nog te bouwen woningen geven.*
- *Het realiseren van dit bouwproject gaat volgens mij in tegen een gewenste ruimtelijke ordening van het gebied: een slechte ruimtelijke ordening is ten nadele van alle eigenaars in het gebied.*
- *Het hypothekeert een aantal kansen om de Dreefstructuur te behouden, te ondersteunen of zelfs te versterken. De natuur- en belevingswaarde van de hele dreef en zijn omgeving wordt hierdoor aangetast.*

*...*

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie luidt als volgt:

“  
...

*In casu rijst dan ook de vraag welk belang verzoeker heeft nu dient te worden vastgesteld dat verzoeker geenszins woont in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de bouwconstructie zal worden opgericht. Verzoeker is louter mede-eigenaar van twee percelen in de Gottendijsdreef, die bovendien nog geheel onbebouwd zijn.*

*Anders dan wordt voorgehouden bij de klassieke rechtspraak van de Raad van State, verschaft het loutere nabuurschap op zich geen voldoende belang'. Bijgevolg dient verzoeker ter staving van zijn rechters vereiste belang het bestaan van hinder en nadelen effectief te bewijzen:*

*Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partij moet wel het mogelijk bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.*

*Verzoeker stelt hinder of nadeel te ondervinden van voorliggend bouwproject, waarbij wordt voorzien in de realisatie van 18 appartementen en 2 commerciële ruimten, in de onmiddellijke omgeving van percelen 2/B/425d2 en 2/6/412p, waarvan hij mede-eigenaar is.*

*Perceel 2/B/425d2 is gelegen in de Gottendijsdreef en perceel 2/B/412p in het woonuitbreidingsgebied aan de andere zijde van de Gottendijsdreef.*

*Het perceel waarop de verleende vergunning betrekking heeft is het hoekperceel Gottendijsdreef-Bieststraat.*

*Volgens verzoeker zal de realisatie van voorliggend bouwproject een vernauwend effect hebben. Verzoeker voegt hieraan toe dat door de hoogte van het gebouw zijn privacy te grabbel wordt gegooid, nu de bewoners van op hun terras zicht zullen hebben op het perceel van de verzoeker.*

*Wat het vernauwend effect betreft, kan gerepliceerd worden dat desbetreffend bouwproject niet van een dergelijke massieve omvang is als verzoeker tracht te laten uitschijnen en vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel verantwoord is.*

*Met de beoogde 18 appartementen wordt binnen het woongebied een dichtheid van ca. 100 woningen/ha gerealiseerd. De woningdichtheid zal uiteraard groter zijn dan dat nu het geval is, doch niet overdreven voor binnen de dorpskern van Schiplaken.*

*Wat de 2 commerciële ruimtes betreft, moet bovendien worden gewezen op de verschillende handelszaken en diensten die reeds gevestigd zijn binnen het betrokken gedeelte van de Bieststraat (bijvoorbeeld een bank, frituur, slagerij, apotheek, enz.).*

*Ook het gabarit met 2 bouwlagen en een hellend dak is een heel courant gehanteerd gabarit dat ook niet storend zal zijn binnen de bestaande bouwomgeving. Zo ligt de kroonlijsthoogte van 6.50m en 7.50m zelfs nog lager dan het appartementsgebouw aan*



*de overzijde van de Gottendijsdreef. En ook de pastorie op het aangrenzend perceel aan de wetszijde heeft een hoger bouwprofiel.*

*Wat het argument van privacy betreft, kan worden gerepliceerd dat verzoeker op zijn perceel nog geen enkel bouwwerk heeft aangevat. Bijgevolg is het nog maar de vraag of de bewoners van de appartementen al enige inkijk zouden kunnen hebben op het perceel van verzoeker; het belang dat verzoeker hier omschrijft is met andere woorden louter hypothetisch en niet aangetoond.*

*Voorts meent verzoeker dat hij hinder zal ondervinden van het mogelijk extra verkeer in de Gottendijsdreef.*

*Ten eerste moet worden opgemerkt dat het vergunde bouwproject een reconversie en sanering is van een site met voormalig café en feestzaal, waarbij de toegang tot de parking aan dezelfde kant van de Gottendijsdreef lag.*

*Verzoeker kan dan ook moeilijk voorhouden dat door de bouw van de appartementen het verkeer verzaamd zal worden. Integendeel, verzoeker zal logischerwijze veel meer hinder ondervonden hebben van de het verkeer van de bezoekers van desbetreffend café, dewelke zowel overdag als 's nachts de Gottendijsdreef gebruiken, en de bezoekers van de feestzaal, waardoor ook nog eens extra in het weekend door de Gottendijsdreef gereden wordt.*

*Ten tweede wordt de extra mobiliteit volledig opgevangen op het eigen perceel. De inrit naar de parkeerplaatsen is dan ook doelbewust voorzien langs de Gottendijsdreef, in plaats van langs de drukke Bieststraat, teneinde extra verkeer hier te vermijden.*

*Tevens meent verzoeker hinder te ondervinden van de vermeende aantasting van de groene toets midden in het dorp. Hierbij stelt hij dat bovendien de kansen om de Dreefstructuur te behouden worden gehypothekeerd.*

*Hierop kan worden gerepliceerd dat de m.e.r.-screening heeft uitgewezen dat het project geen effecten heeft op de omgeving, nog op het watersysteem, noch op mens, natuur of landschap. Er worden overigens ook geen milieueffecten verwacht op vlak van emissies.*

*Het bouwproject raakt niet aan de bestaande Dreefstructuur. De bomen en struiken die voor desbetreffend project zijn gekapt, bevinden zich op het bouwterrein en maken geen deel uit van de Dreefstructuur. Bovendien zullen er tevens nieuwe bomen geplant worden tussen de parkeervakken, wat de Dreefstructuur net zal versterken.*

*Verzoeker meent ook hinder te ondervinden van voorliggend project, nu de draagkracht van het perceel volgens hem wordt overschreden.*

*De beslissing om aldus een appartementsgebouw met twee commerciële ruimtes te realiseren op een perceel, gelegen te midden in de dorpskern van Schiplaken, dit impliceert een plaats waar reeds tal van handelszaken worden uitgbaat (o.a. een bank, een frituur, een slagerij, een apotheek, enz.) kan niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd, nu er bovendien vraag is naar kleinere woningen en nu het perceel in*

*kwestie nog één van de weinige plekken binnen de kern van Schiplaken is waar nog een verdichtingsproject met appartementen kan gerealiseerd worden.*

*De draagkracht van het terrein werd hierbij niet overschreden, daar de woningdichtheid van 100 woningen/ha in een dorpskern niet als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd.*

*(...)*

*Verzoeker kan er zich niet toe beperken uitsluitend de wettigheid van de bestreden beslissing in vraag te stellen zonder tevens aan te geven welk van het algemeen belang te onderscheiden persoonlijk belang hij bij de voorliggende vordering heeft en dus welk persoonlijk voordeel hij bij een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing meent te hebben.*

*Tot slot voert verzoeker aan dat hij zelf interesse had voor de aankoop van het desbetreffend perceel, maar dat hij omwille van de richtlijnen die hem werden medegedeeld heeft beslist om niet te kopen, om later vast te stellen dat deze richtlijnen met het voorliggend project niet (allemaal) zijn gerespecteerd.*

*Te dezen dient te worden vastgesteld dat verzoeker het heeft over "richtlijnen", dit impliceert dat, zo deze hem overigens al medegedeeld geweest zijn, het hier gaat om niet-bindende voorschriften.*

*Er dient geconcludeerd te worden dat verzoeker nalaat te bewijzen dat hij daadwerkelijk een persoonlijk belang heeft, waardoor er tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift moet worden besloten.*

*..."*

3.

Ook de tussenkomenende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang op:

*" ...*

*De verzoekende partij ontbeert het rechtens vereist belang en wel om volgende redenen :*

*1° De verzoekende partij is geen eigenaar van een naburig perceel*

*1. Het feit dat de verzoekende partij, samen met de Landelijke Gilde en Francis Torfs administratief beroep heeft aangetekend, bewijst niet dat zij over het rechtens vereist belang beschikt. De Raad dient zulks als administratief rechtscollege ambtshalve te onderzoeken.*

*2. De verzoekende partij omschrijft haar belang op grond van het feit dat zij mede-eigenaar zou zijn van een perceel schuin tegenover het voorliggend project. De verzoekende partij bewijst evenwel geenszins haar eigendomsrecht, minstens blijkt dit niet uit enig voorgelegd stuk.*

*Het perceel waarvan de verzoekende partij beweert mede-eigenaar te zijn behoort toe aan Torfs August, vader van de verzoekende partij.*

*Het is trouwens enkel deze laatste die een principiële goedkeuring heeft bekomen tot verkaveling van dit perceel (zie beslissing Bestendige Deputatie provincie Vlaams-Brabant d.d. 08.08.2013).*

*Deze verkavelingsaanvraag werd niet ingediend, zelfs niet mede-ingediend, door Stefaan Torfs !*

*De tussenkomende partij legt zelf de kadastrale uittreksels voor.*

*Het betrokken perceel behoort voor de helft in volle eigendom en voor de andere helft in vruchtgebruik uitsluitend toe aan de vader van eisende partij, Torfs August, woonachtig aldaar Gottendijsdreef 10. Dit perceel behoort voor slechts 1/12e in naakte eigendom toe aan de eisende partij en voor het overige in naakte eigendom (telkens 1/12e) toe aan Torfs Cecilia, Torfs Francis, Torfs Clara, Torfs Paul en Torfs Lucia.*

*Het blijkt dus dat de verzoekende partij de Raad tracht te misleiden.*

*Het is opvallend dat diegene die de volle eigendom en het volledig vruchtgebruik heeft, vader August Torfs, en die de verkavelingsaanvraag heeft ingediend voor dit perceel, zelf geen beroep heeft aangetekend bij de Raad. Evenmin de andere kinderen (broers en zusters van de verzoekende partij).*

*3. De eisende partij is daarenboven niet woonachtig op de plaats zelf, noch in de omgeving (zie punt 2 hierna).*

*Als naakte eigenaar voor slechts een zeer beperkt deel, ontbeert de verzoekende partij manifest noodzakelijk het rechtens vereist persoonlijk en actueel belang om in rechte te treden, temeer vermits de vruchtgebruiker en de overige naakte-eigenaars niet inzake zijn.*

*De beweerde moeilijkheden tot realisering van de verkavelingsplannen van zijn vader (welke motieven formeel betwist worden) zouden in voorkomend geval enkel en alleen kunnen ingeroepen worden door de aanvrager van de verkavelingsvergunning, August Torfs, die als enige gedeeltelijk volle eigenaar en voor het overige deel volle vruchtgebruiker is. De verzoekende partij is slechts naakte eigenaar en dan nog voor een klein onverdeeld deel t.b.v. 1/12e ontbeert elk vereist persoonlijk belang.*

*4. Een naakte eigenaar kan niet meer rechten laten gelden dan deze welke hij heeft op het betrokken perceel. Hij kan als naakte eigenaar niet overgaan tot verkoop of verkaveling van deze percelen, hoogstens zou hij zijn onverdeeld naakte aandeel kunnen verkopen.*

*Dit is uiteraard onvoldoende om een persoonlijk belang te laten gelden. Het enig motief in hoofde van de verzoekende partij om beroep in te stellen voor de Raad, is het feit dat hijzelf naast de aankoop van het perceel verworven door de tussenkomende partij heeft gegrepen en revanche wil nemen. Noch zijn vader, noch de overige broers en zusters hebben zoals vermeld beroep aangetekend en zijn niet inzake.*

*2° Verzoekende partij is niet woonachtig in de omgeving van het bouwperceel.*

*De verzoekende partij is woonachtig te Oostakker, terwijl het voorwerp van de aanvraag gelegen is te Boortmeerbeek, hetzij 85 km verder !*

*De verzoekende partij kan onmogelijk een persoonlijk belang verantwoorden m.b.t. mogelijke hinder, parkeerdruk enz..*

*De verzoekende partij is niet woonachtig in de onmiddellijke omgeving. De ingeroepen hinderaspecten ontberen manifest enig actueel en persoonlijk karakter.*

*3° Een mogelijk zakelijk recht is onvoldoende*

*Zelfs indien bewezen is dat de verzoekende partij enig zakelijk recht op de gronden aan de overzijde kan aantonen, verleent dit hem niet het rechtens vereiste persoonlijk en actueel belang dat moet kunnen aangetoond worden voor de Raad.*

*De ingeroepen aspecten kunnen enkel op ontvankelijke wijze ingeroepen worden door naburige bewoners. Zij zijn immers de enigen die hinder zouden kunnen ondervinden.*

*Uit de verkavelingsaanvraag van de vader van verzoekende partij blijkt bovendien dat het de bedoeling is om deze gronden na verkaveling te verkopen. Ook om die reden ontbeert de verzoekende partij elk actueel en persoonlijk belang.*

*4° De hinderaspecten worden niet bewezen*

*a. Algemeen*

*Tenslotte wordt opgemerkt dat de beweerde hinderaspecten op geen enkel ogenblik waarschijnlijk worden gemaakt, temeer daar de vader van de verzoekende partij zelf een verkavelingsvergunning heeft bekomen (de verzoekende partij doet in het verzoekschrift alsof hijzelf deze verkaveling heeft bekomen !) eveneens langs de Gottendijsdreef, waarbij een zeer omvangrijk bouwproject zal worden gerealiseerd eveneens met uitweg langs de Gottendijsdreef.*

*Het voorliggende project omvat een volledig normaal bouwproject met twee bouwlagen en zadeldak. De Bestendige Deputatie stipt aan dat de kroonlijsthoogte zelfs lager is dan het appartementsgebouw aan de overzijde van de Gottendijsdreef.*

*De dreef zelf heeft een totale beschikbare breedte van liefst 10 m waarvan 3,50 m verhard is met kasseien.*

*De verzoekende partij maakt op geen enkele wijze waarschijnlijk noch aannemelijk dat het voorliggend bouwproject, enige hinder, laat staan commerciële impact, kan hebben op de mogelijke ontwikkeling van de gronden aan de overzijde, waarvoor de vader van verzoekende partij (en niet de verzoekende partij zelf !) zelf een principieel akkoord van de verwerende partij tot verkaveling heeft bekomen langs dezelfde Gottendijsdreef.*

*b. Geen financieel nadeel*

*De verwerende partij toont niet aan dat zij financieel nadeel lijdt, noch dat zij rechtstreeks of onrechtstreekse hinder zou ondervinden.*

*Een financieel nadeel wordt helemaal niet bewezen. Zoals vermeld is de verzoekende partij slechts voor 1/12e en dan nog enkel naakte eigenaar van een aanpalend perceel.*

*Wel is duidelijk dat de verzoekende partij zich benadeeld acht doordat zij destijds zelf kandidaat-koper was van het betreffend perceel (eigendom van de oom !) en hij blijkbaar beslist heeft dit niet te doen op basis van een stedenbouwkundig attest dat in het verleden was aangevraagd.*

*In voorkomend geval dient de verzoekende partij zich te richten tot diegene die het stedenbouwkundig attest heeft verleend, doch concludante heeft als tussenkomende partij hiermee niets te maken. Dit attest werd aangevraagd door een derde partij (Mane) en dit in het kader van de mogelijke vernieuwing van het bestaande café met behoud van feestzaal en zonder dreef. Dit is een totaal andere situatie.*

*c. Rechtstreekse / onrechtstreekse hinder*

*Bijkomend verkeer en parkeerdruk :*

*Dit wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt. Bovendien stelt de verzoekende partij expliciet in haar verzoekschrift dat zij zelf een toegekende verkavelingsvergunning aan de andere zijde van de Gottendijsdreef bekomen heeft (in feite zijn vader !) die zij wil benaastigen en waar zij een omvangrijk bouwproject wil zien realiseren.*

*De bestreden beslissing weerhoudt bovendien voor de Gottendijsdreef enkel lokaal bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer. De situatie die zal gecreëerd worden door de vergunning zal trouwens de parkeerdruk zeker niet verhogen t.o.v. de toestand ten tijde van de uitbating van de café met feestzaal op het gegund perceel.*

*Overschrijden draagkracht gebied / groene toets / gewenste ruimtelijke ordening*

*Zoals in de bestreden beslissing uitvoerig is uiteengezet, betreft het een bouwproject in de dorpskern waar op basis van de woningbehoeftenstudie is vastgesteld dat er een grote vraag is naar appartementen die in de dorpskern nog niet bestaande zijn.*

*Het is duidelijk dat de verzoekende partij voor zichzelf een andere ruimtelijke ordening wenst, m.d.v. dat zij enkel oog heeft voor het eigen verkavelingsproject waarvoor haar vader een principiële vergunning heeft aangevraagd en bekomen, doch het andere eigenaars niet gunt dat zij eveneens hun perceel exploiteren. Ook dit argument is niet ernstig. Bovendien zijn deze argumenten punt voor punt weerlegd in de bestreden beslissing. De verzoekende partij voert louter opportunistiekritiek.*

*Inkijk*

*Dit is een argument ad futurum : aan de overzijde op het perceel waarvan de verzoekende partij beweert mede-eigenaar te zijn, is immers nog volledig onbebouwd.*

*Bovendien stipt de Bestendige Deputatie aan dat de. Gottendijsdreef 10m breed is, waarvan 3,50 m verhard in kasseien.*

*Tenslotte is een zekere mate van inkijk een te gedogen last, zeker in dorpskernen.*

*Dit argument is evenmin weerhouden in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Behoud dreefstructuur*

*Dit is een argument dat evenmin ernstig is.*

*De verzoekende partij wenst zelf een omvangrijk verkavelingsproject aan de Gottendijsdreef te realiseren. Terloops weze opgemerkt dat wanneer dat project zou gerealiseerd worden, de toegang voor een gedeelte loopt over het perceel van de tussenkomende partij !*

*De bestreden beslissing releveert zeer uitvoerig dat de Gottendijsdreef reeds ingepast is tussen hardere functies. De Bestendige Deputatie verwijst naar het feit dat het resterend gedeelte van het terrein in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eekhoornhof omgezet wordt naar een zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen, alwaar ook bebouwing is voorzien en wel gericht op de Gottendijsdreef.*

*De verwerende partij verwijst expliciet naar het woonuitbreidingsgebied aan de andere zijde van de dreef (m.n. het verkavelingsproject ingediend door de vader van de verzoekende partij, en waarvan deze laatste blijkbaar de realisatie benaarstigt).*

*De verwerende partij aanvaardt dat de Gottendijsdreef een belangrijke landschappelijke lijnstructuur is binnen de dorpskern van Schiplaken, doch dat het project niet raakt aan deze dreefstructuur. De Deputatie releveert dat de bestaande bomenrij namelijk net begint voorbij de zoneringsgrens, dus voorbij het bouwterrein. De aanwezige struiken op het betrokken perceel zijn niet dezelfde als deze van de dreef en maken geen deel uit van de dreefstructuur.*

*Bovendien heeft de tussenkomende partij in het kader van de hoorzitting voorgesteld om bijkomende bomen aan te planten, teneinde de dreefstructuur te versterken. Hierdoor wordt de dreef doorgetrokken tot aan het kruispunt met de Bieststraat en maakt deze visueel echt deel uit van het dorpskern, veel meer dan nu het geval is.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij op de excepties:

*“ ...*

*Bij de overtuigingsstukken vindt u het document van de dienst Eigendommen en Domeinen. Ik ben voor 1/12 blote eigenaar van perceel 412p en voor 1/6 blote eigenaar van percelen 425d2 en 425f2.*

*Het is de bedoeling om terug te verhuizen naar de plaats waar ik ben opgegroeid op het ogenblik dat daar de gelegenheid voor is. Ik ben op dit ogenblik woonachtig in Oostakker, maar dat neemt niet weg dat ik mede-eigenaar ben van aanpalende percelen en niet van de woning waar ik momenteel verblijf.*

*Mijn vader, Torfs August heeft op 8 augustus 2013 het principieel akkoord ontvangen van het provinciebestuur voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Gottendijsdreef' te Boortmeerbeek. Het terrein ligt aan de andere zijde van de Gottendijsdreef.*

*Zoals in het aanvraagdossier staat vermeld in de inleiding werd dit ingediend op initiatief van SWaL (Sociaal Wonen Arro Leuven) en in overleg en consensus met het gemeentebestuur, de dienst Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. Het feit dat mijn vader het principieel akkoord heeft aangevraagd, is louter een formaliteit. SWaL of Ikzelf had evengoed het principieel akkoord kunnen bekomen.*

*Hierbij werd maximaal rekening gehouden met de opmerkingen van de overheidsinstanties. Zoals je op de structuurschets op p 12 van de aanvraag kan zien wordt een minimumafstand van 8 meter tot de dreefstructuur voorzien onder meer op verzoek van de dienst Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed met als doel de dreefstructuur te vrijwaren. Het is dan ook moeilijk aanvaardbaar dat ik als mede-eigenaar terecht wordt verzocht rekening te houden met de dreefstructuur, terwijl bij de bestreden vergunning van het bouwproject van 18 appartemente en 2 winkelruimten aan dezelfde Gottendijsdreef daar weinig of geen rekening mee gehouden dient te worden. Op die wijze zijn de inspanningen die bij de aanvraag tot principieel akkoord werden geleverd door het voorzien van open ruimte langs de dreef deels tenietgedaan.*

*Bovendien stelt de deputatie nog dat "het college stelt dat de Gottendijsdreef als gevolg van de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied aan de andere zijde van de dreef wel zal heringericht moeten worden...."*

*Het is duidelijk dat het college en de deputatie vinden dat er een herinrichting van de Gottendijsdreef noodzakelijk is. Nochtans wordt in de aanvraag van het goedgekeurde principieel akkoord duidelijk gesteld in 4.9 "Het is de bedoeling om voor het gemotoriseerd verkeer een ontsluiting te voorzien via de Sijsjeslaan. Een tweede ontsluiting, die enkel voor prioritaire voertuigen en de zwakke weggebruiker toegankelijk is, kan via de meest noordelijke zijde van de verkaveling aansluiting vinden op de Gottendijsdreef. Omwille van haar aangename belevingswaarde is het van belang dat de Gottendijsdreef zo autoluw mogelijk wordt gehouden en dat enkel de zwakke weggebruikers via 3 doorsteken vanuit de verkaveling de Gottendijsdreef kunnen bereiken..."*

*Hieruit kan alleen besloten worden dat de herinrichting van de Gottendijsdreef door de uitvoering van de bestreden beslissing noodzakelijk is, maar dat dit zal verwezenlijkt worden wanneer de verkaveling gerealiseerd zal worden. Hierdoor worden de lasten verschoven.*

*Ik ben van oordeel dat hiermee dit de lasten afgeschoven worden op het deel van de Gottendijsdreef waarvan ik mede-eigenaar ben.*

*Ik doe als mede-eigenaar alle moeite om de bomen van de dreefstructuur te vrijwaren. De dreefstructuur stopte niet aan de zoneringsgrens, zoals beweerd wordt in het bestreden besluit. De foto's ik bijlage tonen dat aan. Ook in het bestreden besluit wordt toegegeven dat er bomen stonden, maar dat die geen deel uitmaakten van de dreefstructuur. Uit de foto's blijkt duidelijk dat dit wel het geval was en reeds begon tegenover het einde voor het appartementsgebouw aan de overzijde.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

##### 2.

De verzoekende partij dient zich aan als naakte mede-eigenaar van drie percelen die in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats gelegen zijn. Zij is voor 1/6 naakte eigenaar van de percelen gelegen aan de Gottendijsdreef, kadastraal bekend sectie B nummers 425D2 en 425F2, en voor 1/12 naakte eigenaar van het aan de overzijde gelegen perceel, kadastraal bekend sectie B nummer 412P. Laatstgenoemd perceel is volgens het gewestplan 'Leuven' in woonuitbreidingsgebied gelegen. Ter verdediging tegen de exceptie legt de verzoekende partij een eigendomsattest neer waaruit die hoedanigheid blijkt.

Uit de gegevens van de zaak blijkt voorts dat de verwerende partij op 1 augustus 2013 met toepassing van artikel 5.6.6, §2 VCRO aan August TORFS een principieel akkoord verleend heeft voor het ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied gekend als SC-WU1 (deel 1), gelegen ten noorden van de Gottendijsdreef. Het principieel akkoord stelt de bouw van vijftig woningen voorop, waarvan vierendertig sociale huur- en koopwoningen. Het besluit van 1 augustus 2013 van de verwerende partij vermeldt als centrale ankerpunten voor de inrichting van het gebied een integraal waterbeheer, de groenvoorzieningen en de realisatie van een kwalitatief openbaar domein, zoals uiteengezet in de aanvraag tot principieel akkoord. Het perceel waarvan de verzoekende partij voor 1/12 naakte mede-eigenaar is, is in de contouren van het principieel akkoord begrepen.



Om haar belang plausibel te maken, wijst de verzoekende partij op de afmetingen van de vergunde meergezinswoning die volgens haar in contrast staan met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Zij voert aan dat het bouwproject afbreuk doet aan de persoonlijke levenssfeer van de omwonenden en van de bewoners die de woning aan de overzijde van de dreef zullen betrekken. Voorts argumenteert de verzoekende partij dat de vergunde aanvraag tot parkeerproblemen leidt en dat de Gottendijsdreef niet op het bijkomende verkeer berekend is. Zij koppelt haar belang ook aan de vrijwaring van de dreefstructuur van de Gottendijsdreef. Het principiële akkoord van 1 augustus 2013 getuigt zelf van de inspanningen, ten koste van de financiële mogelijkheden van het project, om de open en groene ruimte langs de dreef te ontzien. De door de bestreden beslissing afgegeven vergunning doet die inspanningen naar het oordeel van de verzoekende partij grotendeels teniet.

3.

De verzoekende partij woont niet in de onmiddellijke of zelfs ruime omgeving van de bouwplaats. Zoals de verwerende en de tussenkomende partij stellen, kan de verzoekende partij zelf niet enige visuele hinder of mobiliteitsimpact ondergaan. Evenmin kan haar persoonlijke levenssfeer als gevolg van de bestreden beslissing worden aangetast.

Die vaststelling laat niet toe om de verzoekende partij het belang bij het beroep te ontzeggen. Zoals blijkt uit artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, hoeft de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen niet rechtstreeks te ondergaan of dreigen te ondergaan. De verzoekende partij maakt, met de concreet geargumenteerde hinder en nadelen, afdoende aannemelijk dat de onmiddellijke omgeving van de percelen waarvan zij naakte mede-eigenaar is, als gevolg van de bestreden vergunning aan leef- en woonkwaliteit dreigt in te boeten. Dat moet minstens als onrechtstreekse hinder of benadeling, of het risico daarop, in aanmerking worden genomen.

Ten onrechte voeren de verwerende en de tussenkomende partij aan dat de verzoekende partij de gevreesde hinder of nadelen niet bewijst of afdoende waarschijnlijk maakt. Ter adstructie van het belang is het noodzakelijk, maar ook voldoende, dat het risico op hinder of nadelen aannemelijk gemaakt wordt. De uiteenzetting in het verzoekschrift voldoet daaraan. Het is ook niet vereist dat de verzoekende partij aan onaanvaardbare of ondraaglijke hinder blootgesteld dreigt te worden. Hinder als constitutieve vereiste van het belang wordt anders beoordeeld dan hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening. Dat het gabarit van de vergunde meergezinswoning met twee bouwlagen een “heel courant gehanteerd gabarit” is, dat de aanvraag een “volledig normaal bouwproject” is, dat het niet “kennelijk onredelijk” is om commerciële ruimtes te vergunnen in een omgeving waarin er zich al meerdere handelszaken bevinden, dat de woningdichtheid “niet overdreven” is, dat er een “grote vraag” is naar appartementen in de dorpskern, zijn argumenten die geen relevantie hebben ter betwisting van de potentiële hinder of nadelen en dus van het belang van de verzoekende partij om de vergunning aan te vechten.

Evenmin pertinent is de tegenwerping van de verwerende en de tussenkomende partij dat de vergunde aanvraag op het vlak van verkeershinder een verbetering is in vergelijking met de vroegere uitbating van het café en de feestzaal. Dat is niet alleen een veronderstelling. Het valt ook niet in te zien waarom die niet meer bestaande uitbating de maatstaf zou moeten zijn voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partij. Het is aannemelijk om aan de meergezinswoning een mobiliteitsimpact te verbinden. Of die impact groter of kleiner zou zijn dan die van de vroegere exploitatie, doet niet ter zake.

Anders dan de tussenkomende partij argumenteert, kan de verzoekende partij zich ook op het principiële akkoord van 1 augustus 2013 beroepen om haar belang bij het beroep te doen gelden. De verzoekende partij heeft onverdeelde eigendomsrechten in een perceel dat deel uitmaakt van het principiële akkoord. Zij kan, ter adstructie van haar belang, wel degelijk de mogelijke repercussies van de bestreden beslissing op de kwaliteit van de woonomgeving en op de ontwikkelingsmogelijkheden van het akkoord inroepen, ook al heeft zij het akkoord zelf niet aangevraagd. Het argument dat het maar om een “klein onverdeeld” aandeel gaat en dat de verzoekende partij “hoogstens” haar naakte aandeel in de mede-eigendom zou kunnen verkopen, doet daar niet anders over oordelen. Waarom “hoogstens” de verkoop van het naakte aandeel onvoldoende zou zijn en boven welke minimumdrempel een onverdeeld aandeel zou moeten liggen om een belang te doen gelden, is niet duidelijk. De verzoekende partij beroept zich ook niet alleen op dat perceel om van haar belang te overtuigen.

4.

De excepties worden verworpen.

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

### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO.

In het eerste, tweede en derde middelonderdeel voert de verzoekende partij het volgende aan:

“ ...

*1° De omvang van het project overschrijdt de draagkracht van de site en is te contrasterend met de omgeving.*

*In het omstreden besluit staat bij de beoordeling onder punt e)*

*(...)*

*Een project met een dichtheid van ca. 100 woningen per ha en daar bovenop nog eens ca. 10 winkelruimten per ha is wel overdreven. De omgeving wordt gekenmerkt door een woondichtheid van maximaal 15 woningen per ha. Dit wordt bevestigd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in punt f van de beoordeling: "de gemiddelde woningdichtheid zowel aan de overkant van de straat als oostwaarts langs de bieststraat (inclusie de 3 appartementen aan de oostzijde van de Gottendijsdreef) bedraagt minder dan 15 woningen/ha. Het voorliggend ontwerp beoogt een maximale invulling van het betrokken gedeelte van het terrein waardoor de ruimtelijke draagkracht van dit gedeelte in woongebied ruim wordt overschreden. Het beoogde bouwprogramma is te zwaar voor het terrein in kwestie.*

*In het betreden besluit wordt hierover de volgende beoordeling over gegeven in punt a) "het betroffen goed is trouwens één van de weinige plekken binnen de kern van*

*Schiplaken waar nog een verdichtingsproject met appartementen kan gerealiseerd worden en er is wel degelijk vraag naar kleinere woonegelegenheden..."*

*Het feit dat er vraag is naar kleinere woonegelegenheden kan moeilijk als excuus gebruikt worden om een ruimtelijk te zwaar bouwproject voor de omgeving goed te keuren. Wanneer steeds ingegaan wordt op de vraag om te motiveren om bouwprojecten goed te keuren, is de kans groot dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt. De vraag naar kleinere woningen is een aandachtspunt waar de indiener van het project wel aandacht voor kan hebben en waar de vergunningverlener wel kan meenemen in zijn besluitvormingsproces. Doch dient men er op toe te zien dat daarnaast ook de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.*

*Bovendien wordt gesteld dat dit goed één van de weinige plekken binnen de kern van Schiplaken zou zijn waar nog een verdichtingsproject met appartementen kan gerealiseerd worden. Zelfs al was dit een goed argument om dit project goed te keuren, dan nog mag dit niet gebruikt worden om een slechte ruimtelijke ordening goed te keuren. Bovendien is deze stelling manifest niet juist. Er loopt trouwens op dit ogenblik nog een aanvraagprocedure voor de bouw van twee appartementsblokken op percelen tegenover de kerk. Bovendien, indien zoals in dit geval, er een afbraak gebeurt van de bestaande woning en de bouw van nieuwe appartementen zie ik meerdere plaatsen in de woonkern waar appartementenbouw mogelijk is.*

*Op de kaart hieronder duid ik de lokaties aan die bouwvrij zijn of gemakkelijk bouwvrij gemaakt kunnen worden.*

*[...]*

*2° De wijze van doortrekken van de bebouwing langs de Gottendijsdreef*

*Het bouwprofiel dat langs de Bieststraat wordt gehanteerd wordt gewoon doorgetrokken langs de Gottendijsdreef. Nochtans, de Bieststraat is de hoofdstraat waarbij de afstand van het gebouw tot het gebouw aan de overkant ca. 18 meter is. Dit bouwprofiel doortrekken langs de Gottendijsdreef waar de ruimte tussen de gebouwen slechts 10 m bedraagt, is onredelijk. Bovendien wordt dit doorgetrokken tot de 50m-zoneringsgrens. Hierdoor is het gebouwdeel langs de Gottendijsdreef zelfs ruim breder dan dat van de Bieststraat. Met 2 inkomhallen en de inrit naar de parkeergarage wordt het belang van dit deel van het gebouw nog groter.*

*Nochtans is de Gottendijsdreef als straat niet te vergelijken met de drukke Bieststraat. De bestaande omliggende bebouwing is gericht op de Bieststraat met achteraan een tuinzone. Ook het tegenoverliggende oude appartementsgebouw (Gottendijsdreef 1) blijft met een bouwdiepte van 16 m volledig binnen de courante bouwdiepte van ca. 16 m. Met een breedte van bijna 44 m wordt met het gebouwdeel langs de Gottendijsdreef een echte schaalbreuk gecreëerd met de omliggende bebouwing. Op die manier ontstaat een te groot onevenwicht tussen beide zijden van de dreef.*

*Bovendien wordt bij de bepaling van de bouwlijn langs de Gottendijsdreef geen rekening gebouwen met de dreefstructuur. De Bouwlijn is niet evenwijdig met de dreef voorzien, maar wel evenwijdig met voorliggend oud appartementgebouw. Dit zorgt voor een situatie die vanuit esthetisch standpunt toch niet wenselijk is. Ook het volbouwen van de volledige*

50m-zone zorgt ervoor dat de zuidgevel van de Gottendijsdreef schuin is ingeplant, wat geen ideale situatie kan genoemd worden.

Het feit dat in het betreden besluit gesteld wordt dat (punt f) "nog bebouwing voorzien worden, en wel gericht op de Gottendijsdreef. Dit deel van de zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen kan door de aanwezigheid van het kerkhof namelijk niet langs de andere zijde toegankelijk gemaakt worden. Voor de aansnijding van het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied aan de andere zijde van de Gottendijsdreef werd daarnaast recent een principieel akkoord verleend door de deputatie. Ook langs die zijde van de Gottendijsdreef zal dus nog nieuwe bebouwing gerealiseerd worden." Kan moeilijk als motivering gebruikt worden om de slechte ruimtelijke ordening van het voorliggende project door de vingers te zien. Bij het principieel akkoord voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied werd bij de planning ruim rekening gehouden met de dreefstructuur (enkel voor zwakke weggebruikers en prioritaire voertuigen, voldoende afstand tussen de woningen en de rand van de dreef (ca. 12 m van de rand van de weg, geen opritten die uitgeven op de Gottendijsdreef...). Dit project voorzien een bebouwing op ca 5m van de weg.

### 3° Mobiliteit

Op het vlak van mobiliteit stellen zich volgende problemen die worden onderschat in het betreden besluit.

De Gottendijsdreef is onvoldoende uitgerust om een dergelijk project te kunnen dragen. Met een erfdienstbaarheid van 3.5 meter en een verharding die nog geringer is, is het technisch onmogelijk dat auto's kruisen op de verharding en de erfdienstbaarheid. Op dit ogenblik is de verkeersdrukte dragelijk. Er zijn slechts 4 woningen die een oprit hebben langs de Gottendijsdreef. Voor het overige is de straat autoluw te noemen, maar wordt ze wel meer gebruikt door wandelaars en fietsers. Door een project te voorzien waarbij de toegang tot de parkeergarages langs de Gottendijsdreef wordt aangelegd, bijna op het uiterste deel van de 50m-zone, zal dit onaanvaardbare mobiliteitsproblemen genereren. Zoals reeds beschreven is de inrit voor de ondergrondse garages maar voorzien voor 1 auto en is dat tevens de uitrit. Dit betekent dat de straat geblokkeerd zal worden indien er een auto uit de garage wenst te rijden terwijl een andere auto reeds gedeeltelijk de beweging naar de garage heeft ingezet. Hetzelfde probleem stelt zich bij de parkeerplaatsen langs de Gottendijsdreef. De keermogelijkheid dient volledig op de straat te gebeuren, wat een vlot verkeer onmogelijk maakt.

P10 van betreden besluit vermeld als laatste reden voor toekenning van de vergunning: "de Gottendijsdreef voldoende uitgerust om het lokale bestemmingsverkeer van bevoogde appartementsgebouw."

Naast het feit dat dit om bovenvermelde reden te betwisten valt, is het ook zo dat de dreef niet enkel en alleen het lokale bestemmingsverkeer van bevoogde appartementsgebouw moet aankunnen. Ook het lokale verkeer van de andere bebouwing moet de Gottendijsdreef aankunnen. Bovendien wordt de dreef ook gebruikt als sluipteg. Daarnaast is het een locatie die ook veel gebruikt wordt door zwakke weggebruikers.

*Bovendien valt een bijkomende parkeerdruk in de Gottendijsdreef te verwachten. De parkeerdruk is niet wenselijk wegens het botanische karakter en de botanische ontwikkelingsmogelijkheden ervan. Ook in het RUP Eekhoornhof: deelplan 3 (achter de kerk) geeft aan dat bijkomende parkeerdruk niet wenselijk is. P 29 van het RUP Eekhoornhof vermeldt: 'Anderzijds zal de aanwezigheid van een randparking helpen vermijden dat op allerlei plaatsen in het centrum geparkeerd wordt.'*

*De voorzien parkeerplaatsen langs de straat zijn gelegen in de zone die volgens het plan af te staan is aan de gemeente. Dit zijn dan openbare parkeerplaatsen en geen parkeerplaatsen op privaat terrein. Bovendien begint de helling voor de inrit van de parkeerplaatsen ook in een zone die af te staan is aan de gemeente, zelfs vanaf de bestaande kasseiverharding. Dit kan een moeilijke en zelfs gevaarlijke situatie creëren voor kruisend verkeer.*

*De parkeerdruk in de Gottendijsdreef is op dit moment reeds (te) groot. Bovendien werden er in het verleden door de gemeentediensten reeds tijdelijke borden geplaatst "verboden parkeren" tegenover de garages van de appartementen van de Gottendijsdreef nr 1. Wanneer daar geparkeerd wordt (en er zijn daar op het plan parkeerplaatsen voorzien), kunnen deze mensen hun garage niet meer of moeilijk in of uit. Hierdoor wordt dat de Gottendijsdreef geblokkeerd. Dit is in strijd met de bewering die in het besluit is opgenomen bij punt j): "Er zijn geen problemen gekend met het jarenlang gebruik van deze in- en uitrit langs de dreef."  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt op de middelonderdelen het volgende:

*" ...*

*Wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, dient deze te worden onderzocht zoals vereist door artikel 4.3.1. §1, 1°, b) VCRO.*

*Luidens artikel 4.3.1., §2. VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:  
(...)*

*Eén en ander dient te worden beoordeeld met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.*

*Deze toetsing is dermate essentieel dat uw Raad bij toepassing van artikel 4.8.9., tweede lid VCRO zelfs ambtshalve de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening vermag uit te voeren.*

*Belangrijk hierbij is evenwel dat uw Raad zich hierbij niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole op een voor hem aangevochten toekenning van een vergunning bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid bij de toekenning van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.*

*Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.*

*Feit is dat wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een vergunning, zij niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is, anders dan een administratief rechtscollege, al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord; hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.*

*Immers, luidens artikel 4.7.21, §1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.*

*De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met de bezwaren zoals die desgevallend zouden worden geformuleerd in het kader van een gehouden openbaar onderzoek, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; advies verlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.*

*De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd daarenboven wel degelijk grondig onderzocht en overigens afdoende gemotiveerd.*

*Wat de concrete grieven van verzoeker met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening betreft, stelt hij onder punt 1° dat "de omvang van het project overschrijdt de draagkracht van de site en is te contrasterend met de omgeving".*

*De deputatie heeft de verdichting van het project en ook de draagkracht van het terrein onderzocht en is tot onderstaand besluit gekomen.*

*(...)*

*De beslissing om aldus een appartementsgebouw met twee commerciële ruimtes te realiseren op een perceel, gelegen te midden in de dorpskern van Schiplaken, dit impliceert een plaats waar reeds tal van handelszaken worden uitgebaat (o.a. een bank, een frituur, een slagerij, een apotheek, enz.) kan niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd, nu er bovendien vraag is naar kleinere woningen en nu het perceel in kwestie nog één van de weinige plekken binnen de kern van Schiplaken is waar nog een verdichtingsproject met appartementen kan gerealiseerd worden.*

*Zoals de deputatie in haar beslissing uitdrukkelijk motiveert, wordt de draagkracht van het terrein dan ook niet overschreden, daar de woningdichtheid van 100 woningen/ha, midden in de dorpskern van Schiplaken niet overdreven of kennelijk onredelijk kan worden beschouwd.*

*Verzoeker werpt onder punt 2° op een probleem te hebben met "de wijze van doortrekken van de bebouwing langs de Gottendijsdreef."*

*Verzoeker meent dat het bouwprofiel dat langs de Bieststraat wordt gehanteerd en doorgetrokken wordt langs de Gottendijsdreef onredelijk is. Hij is tevens van oordeel dat het belang van deze zijde van het gebouw, met twee inkomhallen en de inrit naar de parkeergarage te groot is.*

*De deputatie heeft geoordeeld dat het feit dat de bebouwing wordt doorgetrokken langs de Gottendijsdreef verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening: (...).*

*Bovendien werden de inkomhallen en de inrit naar de parking bewust langs de Gottendijsdreef voorzien, teneinde de drukke verbindingsstraat Bieststraat niet meer te belasten.*

*De deputatie heeft in haar beslissing zodus voldoende rekening gehouden met de feitelijke elementen en heeft niet kennelijk onredelijk geoordeeld.*

*Verzoeker haalt in punt 3° aan dat hij een probleem ziet inzake "mobiliteit".*

*Verzoeker meent dat de Gottendijsdreef onvoldoende is uitgerust om het project te kunnen dragen. Hij houdt voor dat het technisch onmogelijk is voor de auto's om langs elkaar te kruisen.*

*Klaarblijkelijk is de deputatie een andere mening toegedaan: (...)*

*Men dient hierbij nog in acht te nemen dat het voorliggend project in de realisatie van kleinere appartementen voorziet, met als belangrijkste doelgroep oudere dorpsbewoners die hun huis met tuin willen ruilen voor een appartement binnen hun gekende leefomgeving. Dergelijke bewoners brengen niet dezelfde verkeersdrukte met zich mee als grotere gezinnen van tweeverdieners met kinderen. Verzoeker maakt dan ook onterecht een probleem van het feit dat de inrit van de ondergrondse parking maar voorzien is voor één auto. De ondergrondse parking voorziet overigens slechts in 20 parkeerplaatsen, waardoor een inrit voorzien voor één auto ruim voldoende is.*

*Bovendien werd voorheen op het hoekperceel in kwestie een feestzaal met café uitgebaat, wat vermoedelijk toch een grotere hinder op vlak van parkeerdruk en mobiliteit teweeg heeft gebracht, al zeker 's avonds/ 's nachts en in het weekend. Het door verzoeker aangehaalde feit dat de Gottendijsdreef ook veel gebruikt wordt door zwakke weggebruikers doet hier niets aan af. Integendeel, deze zullen eventueel minder gehinderd worden door de appartementsbewoners dan voorheen door (dronken) cafégangsters.*

*Wat de bijkomende parkeerdruk betreft, voorziet het ontwerp van voorliggend project in totaal in 24 parkeerplaatsen, waarvan 20 in de ondergrondse parkeergarage, 2 in de achteruitbouwstrook langs de Bieststraat en 2 aangepaste en voorbehouden plaatsen langs de Gottendijsdreef.*

*De deputatie stelt dat het project "hiermee cijfermatig beantwoordt aan de gemeentelijke leidraad van 1.1 parkeerplaatsen per woongelegenheid of commerciële ruimte", maar ook dat "er evenwel vragen kunnen gesteld worden bij de bruikbaarheid van sommige opgetekende autostaanplaatsen. Zo moeten alle wagens na de bocht van de inrit slalommen tussen de trappenhallen, de kolommen en de 2 parkeerplaatsen 19 en 20 die in de langse richting zijn voorzien. Dit slingerend parcours belemmert sterk de manoeuvreerruimtes en de zichtbaarheid hierbij voor onder meer de plaatsen nrs. 2, 3, 8 en 13."*

*De deputatie heeft de aanvrager hieromtrent gehoord en stelt in haar besluit:*

*(...)*

*Wat het argument van verzoeker met betrekking tot het RUP Eekhoornhof betreft, dient te worden opgemerkt dat dit pas in voege treedt na publicatie in het Belgisch Staatsblad en dat, gelet op het feit dat het beoogde project is ingeplant binnen het gedeelte van het goed gelegen in het woongebied, de planologische voorschriften werden gerespecteerd.*

*Tot slot voert verzoeker nog aan dat de parkeerdruk in de Gottendijsdreef reeds te groot is en dat er reeds parkeerproblemen zijn. De deputatie stelt hier formeel "dat er geen problemen gekend zijn met het jarenlang gebruik van de in- en uitrit langs de dreef" Ook in het verslag van de PSA wordt, behoudens vergissing, niets gezegd over de volgens verzoeker reeds bestaande verkeersproblemen.*

*Uit het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat de deputatie het aspect mobiliteit en parkeren afdoende heeft onderzocht.*

*...*

3.

De tussenkomenende partij repliceert op de middelonderdelen:

*" ...*

*Eerste onderdeel : beweerde overschrijding van de draagkracht van de omgeving*

*De verzoekende partij meent dat de beoogde 18 appartementen binnen het woongebied de draagkracht van de site overschrijden.*

*De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing evenwel uitdrukkelijk overwogen dat het voorliggende project als verdichting in de dorpskern van Schiplaken vanuit stedenbouwkundig oogstandpunt verantwoord is, vermits er nauwelijks appartementsgebouwen zijn in de onmiddellijke omgeving.*

*De voorziene dichtheid van een appartementsgebouw is uiteraard groter dan de woningdichtheid van projecten met hoofdzakelijk eengezinswoningen, doch de verwerende partij oordeelt dat de beoogde verdichting binnen de kern van Schiplaken niet overdreven is en beantwoordt aan een stedenbouwkundige behoefte.*



*Overigens is het argument van de verzoekende partij weinig ernstig en onbegrijpelijk in de mate dat zijzelf een zeer omvangrijk bouwproject precies aan de overzijde wenst te benaarstigen.*

*De Bestendige Deputatie heeft dit argument op oordeelkundige wijze als volgt beantwoord in de bestreden beslissing :*

*(...)*

*De verwerende partij heeft op gepaste wijze rekening gehouden met de relevante zich in de omgeving bevindende toestand, m.n. de reeds bestaande harde bebouwing (appartementengebouw aan de overzijde van de dreef) de pastorie, de toekomstige ontwikkeling van gemeenschapsdiensten en voorzieningen en bijkomende bebouwing via het Eekhoornhof, en de woonbehoeftestudie waaruit blijkt dat een duidelijke vraag is naar differentiering en m.n. appartementen welke in de dorpskern nog ontbreken.*

*(...)*

*Tweede onderdeel : de dreefstructuur van de Gottendijsdreef*

*De verwerende partij heeft in haar bestreden beslissing dit als volgt beoordeeld, en hiermede op gepaste wijze geantwoord op de bedenkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar :*

*(...)*

*Uit bovenvermelde passage van de bestreden beslissing blijkt dat de structuur van de Gottendijsdreef bewaard wordt, zelfs door het inplanten van bijkomende bomen als dreefstructuur wordt doorgetrokken tot aan de dorpskern, en waarbij rekening gehouden is met de reeds bestaande en geplande bebouwing in de omgeving.*

*De beslissing van de verwerende partij is op dit punt eveneens omstandig gemotiveerd na grondige analyse van de zich in de onmiddellijke omgeving bevindende bebouwing en nog toekomstige doch reeds vaststaande bebouwingsprojecten.*

*De Gottendijsdreef wordt door het project niet aangetast, zij wordt eerder als groenstructuur versterkt en doorgetrokken tot in de dorpskern.*

*(...)*

*Derde onderdeel : mobiliteit*

*Volgens de verzoekende partij is de Gottendijsdreef onvoldoende uitgerust om een dergelijk project te kunnen dragen. Dit is niet ernstig.*

*De Gottendijsdreef is 10 m breed, waarvan 3,50 m verhard. Er zijn reeds een aantal woningen en een appartementengebouw met oprit langs de Gottendijsdreef, terwijl het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eekhoornhof bijkomende bebouwing voorziet met eveneens verplichte ontsluiting langs de Gottendijsdreef, vermits ontsluiting op een andere wijze onmogelijk is.*

*Ook het geplande verkavelingsproject aan de overzijde dat benaarstigd wordt door de verzoekende partij, zal oorzaak zijn van bijkomende mobiliteit. Dit project is daarenboven veel omvangrijker, vermits men 50 nieuwe woningen wenst te realiseren.*

*Bovendien weze opgemerkt dat in de eigen aanvraag vanwege de vader van de verzoekende partij expliciet wordt gesteld dat de woonbehoefte groter is dan aanvankelijk voorgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, welke motivering zij aangrijpt om haar omvangrijk project te laten goedkeuren !*

*Ook dit project voorziet ontsluiting langsheen de Gottendijsdreef voor fietsers, voetgangers en dienstvoertuigen.*

*Rekening houdend met de reeds bestaande ontsluiting en de toekomstige ontsluiting voorzien langs dezelfde dreef via de geplande gemeenschapsvoorzieningen, past de ontsluiting van 18 appartementen langs de Gottendijsdreef in het gewenste gemeentelijk beleid.*

*De vergunning vermeldt als voorwaarden dat de volledige achteruitbouw-strook langs de Bieststraat als de achteruitbouwstrook langs de Gottendijsdreef en de dreef zelf (eigendom van de tussenkomende partij) over een totale breedte van 10m zal afgestaan worden aan de gemeente.*

*Op te merken valt dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing nog aangeeft dat de Bieststraat reeds een zeer drukken verbindingsstraat is, zodat de toegang van de ondergrondse parkeergarage langs de Gottendijsdreef aangewezen is !*

*De Bestendige Deputatie stelt vast dat de beschikbare breedte van 10m voldoende is voor het lokale bestemmingsverkeer van het voorziene appartementsgebouw, waarbij de resterende breedte door de aanleg met parkeerplaatsen mee benut kan worden als manoeuvreerruimtes.*

*De Gottendijsdreef wordt m.a.w. enkel voor lokaal verkeer toegelaten, niet voor doorgaand verkeer.*

*De bestreden beslissing stipt aan dat het project een reconversie en sanering is van een site met voormalige café en feestzaal waarbij de toegang tot de parking zich eveneens bevond langs de Gottendijsdreef.*

*De bestreden beslissing heeft de mobiliteitsimpact op oordeelkundige wijze als volgt beoordeeld :*

*(...)*

*Hiermede rekening houdend kan slechts worden vastgesteld dat de verwerende partij op oordeelkundige wijze de mobiliteitsimpact heeft beoordeeld, vaststelt dat het niet aangewezen is te ontsluiten via de drukke verbindingsstraat Bieststraat, \_releveert dat de bestaande voormalige café en feestzaal eveneens haar toegang had via de Gottendijsdreef en er in he verleden nooit problemen zijn geweest met het jarenlange gebruik van deze in- en uitrit. Tenslotte wordt vastgesteld dat de dreef voldoende breed is om het lokale bestemmingsverkeer (en derhalve geen doorgaand verkeer) op te vangen.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Het advies van de brandweer van 2 november was gunstig, maar later werden er wijzigingen aangebracht en in de kelder verdieping een trappenhal weggehaald om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. De vraag is of het advies dan nog wel geldig is (mogelijke evacuatieproblemen).*

*Ook het gunstig advies van de dienst Onroerend Erfgoed (23 oktober 2013) is gebaseerd op een onvolledige vergunningsaanvraag, aangezien er geen melding gemaakt werd over het kappen van de bomen. Het gevolg is dat er nu beweerd wordt dat de bomen die gekapt werden niet behoorden tot de dreefstructuur hetgeen de foto's (zie overtuigingsstukken) tegenspreken.*

*Bovendien is het Agentschap Natuur en Bos ook adviesverlener bij het kappen van bomen. Uit het dossier blijkt niet dat deze instantie om advies werd gevraagd.*

*De adviezen van de stedenbouwkundige dienst van Boortmeerbeek (in eerste instantie) en van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waren ongunstig.*

*De bestreden beslissing wijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Door gewoon de motivering om te draaien wordt dit uiteraard niet behoorlijk ontmoet en beantwoordt (bv. Te grote bouwdichtheid, te groot volume langs de Gottendijsdreef).*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Voor het eerst in haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het advies van de brandweer mogelijk niet meer dienstig is omdat de plannen nadien gewijzigd werden. Die kritiek had zij al in haar verzoekschrift kunnen formuleren en is om die reden onontvankelijk.

Ook de argumentatie in de wederantwoordnota dat het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed steunt op een onvolledige vergunningsaanvraag die het kappen van de bomen niet weergeeft, en dat een advies van het agentschap voor Natuur en Bos ontbreekt, is laattijdig en onontvankelijk.

##### *2.*

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

*“ ...*

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, 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;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*...*

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te appreciëren. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

### 3.

Ter ondersteuning van haar kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing verwijst de verzoekende partij naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het wordt de verwerende partij verweten dat zij zonder meer, of zonder dat afdoende te verantwoorden, aan het ongunstig verslag voorbijgegaan is. Zonder dat het met zoveel woorden gesteld wordt, voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO dat bepaalt dat de deputatie over het administratief beroep beslist op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet bindend, zodat de verwerende partij in afwijking van het verslag tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan beslissen. Uit de motivering in de bestreden beslissing moet dan wel duidelijk blijken waarom de verwerende partij de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

### 4.1.

In haar andersluidend verslag overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat “de dichtheden bij een verdichtingsproject met appartementen steeds groter (zijn) dan bij eengezinswoningen”, maar dat het contrast van de aangevraagde meergezinswoning, met een dichtheid binnen het woongebied van ongeveer honderd woningen per hectare, “met de bestaande omgeving toch te groot (is)”. Dat wordt onderbouwd door een vergelijking met de gemiddelde woningdichtheid aan de overkant van de straat en oostwaarts langs de Bieststraat die “minder dan 15 woningen/ha (bedraagt)”. De “onaangepaste verdichting” die de aanvraag met

zich brengt, is een van de voornaamste redenen voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat zij de beoogde verdichting “niet overdreven” vindt. Dat is als dusdanig een vrijblijvende overweging. De verwerende partij voegt daaraan toe dat het terrein “trouwens één van de weinige plekken (is) binnen de kern van Schiplaken waar nog een verdichtingsproject met appartementen kan gerealiseerd worden” en dat “er (...) wel degelijk vraag (is) naar kleinere woongelegenheden voor onder meer oudere dorpsbewoners die hun huis met tuin willen omruilen voor een appartement binnen hun gekende leefomgeving”. Terecht merkt de verzoekende partij op dat dergelijke overwegingen de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet kunnen verantwoorden. Het is niet omdat de aanvraag zou bijdragen aan de realisatie van een legitieme beleidsdoelstelling, dat zij verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is. Dat de bouwplaats nog een van de weinige locaties zou zijn waar een project met een dergelijke verdichting gerealiseerd kan worden om aan de vraag naar meergezinswoningen te voldoen, zegt niets over de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij geeft geen, of althans geen ter zake doend, antwoord op de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag, gelet op de woningdichtheid, “een maximalistische invulling van het betrokken gedeelte van het terrein (beoogt) waardoor de ruimtelijke draagkracht van dit gedeelte in woongebied ruim overschreden wordt”, en dat de aanvraag “te zwaar (is) voor het terrein in kwestie”.

#### 4.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ziet uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening ook een bezwaar in de breedte van het gedeelte van de bebouwing langs de Gottendijsdreef. De beoordeling in het verslag luidt dat, als gevolg van het aanhouden van het bouwprofiel vanaf de Bieststraat tot op de grens van de bouwzone van vijftig meter, er een “te dominant bouwvolume” langs de Gottendijsdreef ontstaat. Met een breedte van bijna vierenvertig meter van het gebouwdeel langs de Gottendijsdreef, dat “zelfs ruim breder (is) dan dat van de Bieststraat”, wordt er “een echte schaalbreuk gecreëerd met de omliggende bebouwing, en zeker ten opzichte van het bestaande gebouw aan de overzijde van de Gottendijsdreef”. Daardoor “ontstaat er een groot onevenwicht tussen beide zijden van de dreef”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt daarbij dat “de Gottendijsdreef als straat niet te vergelijken (is) met de drukkere hoofdstraat Bieststraat”. Daar wordt als bezwaar aan toegevoegd dat het bouwprofiel inkijk toelaat in de strook van tuinzones langs de Bieststraat.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij dat bezwaar van de hand wijst vanwege geplande ruimtelijke ontwikkelingen waardoor dat gebouwdeel in de toekomst niet het enige gebouw langs de Gottendijsdreef zal zijn. De verwerende partij wijst op de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Eekhoornhof’ dat het resterend gedeelte van het terrein van woonuitbreidingsgebied naar zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen omzet, waarvan de verwezenlijking zal leiden tot bebouwing die op de Gottendijsdreef gericht is. Vervolgens verwijst de verwerende partij naar het principiële akkoord dat zij voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied aan de overzijde van de dreef verleend heeft. Daaruit besluit de verwerende partij dat de aanvraag niet insnijdt in open ruimte, maar integendeel ingepast zit tussen hardere functies en dat de volledige invulling van het woongebied langs de dreef ruimtelijk aldus verantwoord kan worden.

Dergelijke op toekomstige ontwikkelingen gesteunde beschouwingen volstaan niet ter weerlegging van de bezwaren die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van de bestaande toestand geformuleerd heeft. Het blijkt bovendien dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook met de door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Eekhoornhof' vastgelegde bestemming rekening gehouden heeft. Die beoordeling luidt dat uit de voorschriften van dat uitvoeringsplan "geenszins een verplichting tot bouwen op de zoneringsgrenzen (blijkt)", dat er "enkel een maximaal bebouwingspercentage van 70% opgenomen (is)" en dat "de voorschriften voor deze zone (...) verder geen bepalingen inzake bebouwingsvorm of inplanting (bevatten)". De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat het niet vaststaat dat "in de naastliggende zone de bebouwingsvorm zoals voorzien in de voorliggende aanvraag zonder meer doorgetrokken zal worden", maar dat, integendeel, het aanbouwen volgens hetzelfde bouwprofiel als de meergezinswoning de problemen van de schaalbreuk, de inkijk en het onevenwicht langs beide zijden van de dreef alleen maar zal versterken. De verwerende partij bewaart daarover het stilzwijgen.

Voorts beperkt de verwerende partij zich tot een loutere verwijzing naar het principiële akkoord zonder de minste concrete afweging van de daarin besloten potentiële ontwikkelingen en contouren.

#### 4.3.

In het derde middelonderdeel, zoals in haar administratief beroepschrift, voert de verzoekende partij onder meer aan dat de Gottendijsdreef een beperkte breedte heeft, dat tweerichtingsverkeer nu al een probleem is en dat de dreef de bijkomende verkeersstroom niet aankan.

Dat bezwaar vindt steun in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat, zelfs met een verharding over de volledige breedte van 3,50 meter, wagens elkaar niet kunnen passeren. In het verslag staat er ook te lezen dat het wachten is op de herinrichting van de dreef, dat de inplanting van de meergezinswoning bovendien "geen mogelijkheden tot verbreding van de weg toe(laat)" nu "de 2 verplichte aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien (zijn) in de achteruitbouwstrook van de dreef" en dat er aan de andere zijde ook geen mogelijkheid tot uitwijking is omdat de daar bestaande bebouwing nog dicht bij de dreef ingeplant is. De conclusie luidt dat een goede verkeersafwikkeling van de aangevraagde meergezinswoning onvoldoende gegarandeerd is.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij daar enkel tegenover dat de kasseiverharding van 3,50 meter van de dreef "voldoende (is) voor het lokale bestemmingsverkeer van het appartementsgebouw", dat het restant van de totale beschikbare breedte (tien meter) "door de aanleg met parkeerplaatsen mee benut (kan) worden als potentiële manoeuvreerruimtes" en dat er ten tijde van de vroegere uitbating "geen problemen gekend (zijn) met het jarenlang gebruik van [de] in- en uitrit langs de Dreef". Met dergelijke beschouwingen worden de bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet weerlegd. Waar de verwerende partij motiveert dat de aan te leggen parkeerplaatsen, waarvan de finaliteit haar bekend moet zijn, ook als "potentiële manoeuvreerruimtes" kunnen dienen om aan het bezwaar van de te geringe breedte voorbij te gaan, passeert zij zelfs duidelijk de grens van wat in redelijkheid nog aanvaardbaar is.

Waar de tussenkomende partij aanvoert dat de bestreden beslissing als "voorwaarden" vermeldt dat de achteruitbouwstroken langs de Bieststraat en de Gottendijsdreef, en de dreef zelf aan de

gemeente afgestaan zullen worden, argumenteert zij tegen de beslissing in die geen grondafstand oplegt en, in de motivering, stelt dat het enkel om een intentie van de gemeente gaat. De verwerende partij is wettelijk ook niet bevoegd om een aanvrager tot grondafstand ten behoeve van de zaak van de wegen te verplichten.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. KOSTEN**

De verwerende partij vraagt dat, ingeval de bestreden beslissing vernietigd wordt, de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest gelegd worden.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba YIL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van 22 mei 2014 van de verwerende partij waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van achttien appartementen en twee commerciële ruimten, en de afbraak van de bestaande gebouwen op de percelen gelegen te Boortmeerbeek (Hever), Bieststraat 221 met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 130E, 129M, 131D, 425W en 129S.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 januari 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF