

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0184 van 16 december 2014  
in de zaak 1314/0745/SA/3/0694

*In zake:* de heer **Stefaan TORFS**, wonende te 9041 Oostakker, Slotenbilk 3 en waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de bvba **YIL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Annelies VAN ASCH  
kantoor houdende te 1800 Vilvoorde, Bergstraat 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 augustus 2014 en geregulariseerd met aangetekende brieven van 2 en 3 september 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 mei 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek van 30 december 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 18 appartementen en 2 commerciële ruimten en de afbraak van de bestaande gebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Boortmeerbeek (Hever), Bieststraat 221 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 130e, 129m, 131d, 425w en 129s.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 november 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij in persoon, advocaat Jana ALLARD die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Claudia SALAMONE die loco advocaat Annelies VAN ASCH verschijnt voor de tussenkomende partij, 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. TUSSENKOMST**

De bvba YIL verzoekt met een aangetekende brief van 26 september 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 3 november 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. FEITEN**

Op 3 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“nieuwbouw van 18 appartementen + 2 commerciële ruimtes + afbraak van bestaande gebouwen”*.

Het te bebouwen gedeelte van de percelen is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied en is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 oktober 2013 tot en met 1 november 2013, worden drie bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant stelt op 23 oktober 2013 geen bezwaar te hebben, mits naleving van de vondstmeldingsplicht.

Toegankelijkheidsbureau vzw brengt op 12 november 2013 een eerste ongunstig advies uit. Op 28 november 2013 brengt Toegankelijkheidsbureau vzw een tweede gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent het volgende ongunstig advies:

“ ...

*4) Inpasbaarheid in de omgeving, beoordeling van de goede ruimtelijk ordening*

*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 deekern. 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 woongelegenheid 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 overgangszone. 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 deeltkern 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.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek verleent op 30 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

*...*

*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.*

*Watertoets: als voorwaarde opleggen 3 regenwaterputten te plaatsen van telkens 15.000 l = 45.000 l*

*...*

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 mei 2014 om het beroep van de LANDELIJKE GILDE SCHIPLAKEN onontvankelijk te verklaren en het beroep van de verzoekende partij en de heer Francis TORFS ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### *5.7 Beoordeling*

*...*

*Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 3 hemelwaterputten met een inhoud van 35.000l, en het hergebruik van het hemelwater voor buitenkraantjes. De dimensionering van deze hemelwaterputten beantwoordt niet aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. Voor de ontworpen totale dakoppervlakte van 889.2m<sup>2</sup> moet de totale inhoud van de hemelwaterputten immers min. 45.000l bedragen. Daarnaast kan ook betreurd worden dat er geopteerd wordt voor een erg beperkt hergebruik. Bij een dergelijke groter nieuwbouwproject bestaan nochtans de mogelijkheden om bijvoorbeeld ook de toiletten aan te sluiten op het systeem van gerecupereerd hemelwater. Een stedenbouwkundige vergunning zou hier enkel verleend kunnen worden indien alle verplichte en correct gedimensioneerde voorzieningen inzake opvang en hergebruik van hemelwater op de plannen worden opgenomen.*

*...*

*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 drukkere 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 woongelegenheid 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 de heer Francis TORFS onvankelijk doch ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

...

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van



3 hemelwaterputten met een inhoud van 35.000l, en het hergebruik van het hemelwater voor buitenkraantjes. De dimensionering van deze hemelwaterputten beantwoordt niet aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. Voor de ontworpen totale dakoppervlakte van 889.2m<sup>2</sup> moet de totale inhoud van de hemelwaterputten immers min. 45.000l bedragen. Een vergroting van de 3 hemelwaterputten tot een totale inhoud van 45.000l kan als een voorwaarde bij de vergunning opgelegd worden. Daarnaast zal ook opgelegd worden om het hergebruik van het hemelwater uit te breiden met de spoeling van de toiletten. Momenteel werd het voorgesteld hergebruik immers beperkt tot enkele buitenkraantjes, dit staat niet in verhouding tot het beoogde groter nieuwbouwproject en de noodzakelijke grootte van de hemelwaterputten.

...

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 woonegelegenheden 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.

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

- het voorliggend project voor een appartementsgebouw met 18 woongelegenheden en 2 commerciële ruimtes is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- een verdichtingsproject met appartementen is op die plek, binnen de dorpskern van Schiplaken, stedenbouwkundig verantwoord;
- gelet op de recent goedgekeurde ontwikkelingen verder langs de Gottendijsdreef in het woonuitbreidingsgebied zit het voorliggend project ingepast tussen hardere functies; het project is dus geen insnijding van het openruimtegebied, de volledige invulling van het woongebied langs de Gottendijsdreef is dan ook ruimtelijk verantwoord;
- het ontworpen gabarit met 2 bouwlagen en een hellend dak is een courant gehanteerd gabarit; dit zal niet storend zijn binnen de bestaande bebouwde omgeving;
- omdat het vanuit ruimtelijk standpunt wenselijk is dat de toekomstige bebouwing binnen het achterliggend deel binnen het RUP Eekhoornhof inspringt ten opzichte van de voorliggende bouwlijn langs de dreef, wordt opgelegd om de zijgevel van het gebouwdeel langs de Gottendijsdreef als een volwaardige zijgevel uit te voeren en om aan die zijde een bouwvrije strook van 6.00m te respecteren;

- *door in de achteruitbouwstrook langs de Gottendijsdreef bomen aan te planten tussen de parkeervakken wordt deze dreefstructuur doorgetrokken tot aan de Bieststraat; hiermee wordt het landschappelijk belang van deze dreef voldoende erkend en zelfs versterkt binnen de dorpskern van Schiplaken;*
- *de bijkomende parkeerdruk wordt voldoende opgevangen op het eigen terrein; de Gottendijsdreef is voldoende breed voor het lokale bestemmingsverkeer van het beoogde appartementsgebouw.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden 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.*

...

*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/425d<sup>2</sup>) 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.

...

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 beleavingswaarde van de hele dreef en zijn omgeving wordt hierdoor aangetast.

Uit voorgaande blijkt reeds dat er door de realisatie van het gebouw een moeilijk te herstellen nadeel gecreëerd.

De realisatie van dit project is moeilijk herstelbaar, minstens toch in hoofde van mij als particulier. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren immer steeds moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slecht gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, het herstel van de plaats in oorspronkelijke staat te verkrijgen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Welnu, verzoeker leidt het moeilijk te herstellen nadeel af uit het loutere feit van de realisatie van het bouwwerk. Hij zegt hierover dat de realisatie van het project moeilijk herstelbaar is, minstens in hoofde van een particulier en dat het, hoewel niet onmogelijk, voor particulieren toch moeilijk is om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, het herstel van de plaats in oorspronkelijke toestand te verkrijgen.*

*Dit enkele argument kan onmogelijk dienen tot het leveren van het bewijs van een moeilijk te herstellen nadeel. Het loutere feit van het opstarten van de werken van het bouwproject, waartoe de vergunning verleend is, is geen moeilijk te herstellen nadeel an sich, in tegenstelling tot wat verzoeker in zijn verzoekschrift lijkt te stellen.*

*Ook uit de verdere uiteenzetting van het verzoekschrift kan niet worden afgeleid wat verzoeker nu juist aangeeft als moeilijk te herstellen nadeel.*

*Bovendien dient verwezen te worden naar mijn argumentatie met betrekking tot het belang van verzoeker. Daar verzoeker in eerste instantie geenzins aannemelijk maakt dat hij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden van voorliggend bouwproject, kan moeilijk worden voorgehouden dat verzoeker wel blijk geeft van een moeilijk te herstellen nadeel.*

*Zoals reeds werd uiteengezet, ondervindt verzoeker geen hinder van het vermeend vernauwend effect, nu de woningdichtheid van de dorpskern van Schiplaken niet overdreven vergroot ingevolge desbetreffend bouwproject.*

*Wat de door verzoeker beweerde inkijk betreft, werd reeds opgemerkt dat verzoeker nalaat zijn hinder of nadeel te bewijzen, gezien zijn percelen nog geheel onbebouwd zijn. Ook wordt niet aangetoond dat het project meer inkijk zou geven dan wat als “normaal” kan worden beschouwd in dergelijke woonomgeving.*

*Verzoeker toont evenmin aan dat hij enige hinder zou kunnen ondervinden van het bijkomend verkeer daar de extra mobiliteit geheel op het eigen perceel wordt opgevangen en daar niet mag vergeten worden dat het vergunde bouwproject een reconversie en sanering is van een site met voormalig café en feestzaal.*

*Ook wat de beweerde aantasting van de groene toetst van de omgeving betreft, dient wederom te worden gewezen op de gunstige m.e.r.-screening.*

*Verzoeker bewijst tevens geen nadeel te ondervinden van de vermeende overschrijding van de draagkracht van het perceel, nu dit project gerealiseerd wordt te midden in de dorpskern van Schiplaken, waar reeds tal van handelszaken gevestigd zijn en waarbij geen overdreven verdichting wordt tot stand gebracht.*

*Verzoeker beweert dat voorliggend project indruist tegen de goede ruimtelijke ordening. Hieromtrent werd reeds aangegeven dat verzoeker hierbij zijn persoonlijke nadelen moet aantonen en dat het niet volstaat zich ertoe te beperken de wettigheid van de bestreden beslissing in vraag te stellen.*

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Bijkomend verkeer en parkeerdruk :

*Dit wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt en is op zich geen oorzaak tot schorsing. 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 benaarstigen 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.*

...

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 in 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 dit 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.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

##### 2.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij, veeleer dan een opsomming geven van de nadelen die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing naar alle waarschijnlijkheid kan veroorzaken, voor alles de ernst van de ingeroepen nadelen voldoende concreet en precies dient aan te tonen. Niet de kwantiteit maar wel de kwaliteit, dit wil zeggen de mate waarin ze ernstig en bij uitbreiding moeilijk te herstellen zijn, van ingeroepen nadelen maken of zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval kunnen verantwoorden.

Dit laatste nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij in Oostakker woont en de vraag derhalve rijst of de ingeroepen nadelen in hoofdte van de verzoekende partij op vandaag en in het licht van de toepassing van 4.8.18, §2, eerste lid VCRO wel voldoende actueel en persoonlijk zijn. De verzoekende partij laat echter na om het moeilijk te herstellen en ernstig karakter van deze opgesomde nadelen concreet aan te tonen. De verzoekende partij voegt ook geen stukken toe op grond waarvan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen kan onderzoeken en beoordelen. Een loutere opsomming van een aantal mogelijke nadelen, zonder concreet aan te



tonen waarom deze moeilijk te herstellen en ernstig zijn, volstaat niet om de schorsing te rechtvaardigen.

De bewijslast met betrekking tot het daadwerkelijk bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel rust echter in de eerste plaats op de verzoekende partij. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

3.

De verzoekende partij lijkt in haar uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel bovendien in hoofdzaak de wettigheid, en bij wijlen tevens de opportuniteit, van de bestreden beslissing ter discussie te stellen.

De Raad is evenwel van oordeel dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, zelfs al zou deze een oorzaak vinden in de kennelijk onredelijke of onzorgvuldige beoordeling van de opportuniteit van het aangevraagde, een discussie over de grond van de zaak betreft en levert de verzoekende partij op zich geen nadeel op dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste graad van ernst vertoont.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0745/SA/4/0694.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van  
Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER