RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 187.444 van 29 oktober 2008
in de zaak A. 187.826/X-13.734.

In zake : Albert VAN DYCK,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Antwerpsesteenweg 18

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

tussenkomende partij :

de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS,
die woonplaats kiest bij
advocaat G. L'HEUREUX,
kantoor houdende te 1932 ZAVENTEM,
Leuvensesteenweg 369.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Albert VAN DYCK op 11 april 2008 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 29 januari 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS om een eengezinswoning met bijgebouw af te breken en 14 stapelwoningen en 2 eengezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken op te richten aan de Zavelstraat 5-13 te Kortenberg (Erps-Kwerps), op percelen kadastraal bekend onder sectie C, nrs. 256/p, 256/v en 256/w;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 juli 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. RYCKALTS, die loco advocaat C. GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat G. L'HEUREUX, die loco advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij, en die eveneens verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Rechtspleging</u>.

Met een op 2 mei 2008 ingediend verzoekschrift vraagt de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>De feiten</u>

2.1. De tussenkomende partij is een sociale huisvestingsmaatschappij, zoals bedoeld in de Vlaamse wooncode.

De gemeente Kortenberg en haar o.c.m.w. zijn, samen met nog andere gemeenten en o.c.m.w.'s uit de streek, deelgenoot in deze maatschappij.

2.2. De tussenkomende partij is eigenaar van een hoevegebouw met bijhorende stallingen en gronden, gelegen aan de Zavelstraat te Kortenberg (Erps-Kwerps), in de onmiddellijke nabijheid van de dorpskern van Erps-Kwerps, op ongeveer 250 meter van de kerk en het dorpsplein.

2.3. De gronden zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen in het woongebied.

Zij zijn niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor deze gronden werd op 12 mei 2004 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg aan Richard DEWIT een verkavelingsvergunning verleend voor een verkaveling in vier bouwloten, doch deze verkavelingsvergunning werd door hetzelfde college bij besluit van op 9 februari 2005, op uitdrukkelijk verzoek van de tussenkomende partij die er inmiddels eigenaar van was geworden, ingetrokken.

2.4. De tussenkomende partij wenst op de terreinen een sociaal woningbouwproject te realiseren. Het gemeentebestuur van Kortenberg laat haar met een brief van 24 november 2004 weten “dat het beoogde project past in het gemeentelijk huisvestingsbeleid” en ook “conform (is) met het gemeentelijke structuurplan”.

In overleg met de gemeente wordt aan het project vorm gegeven, en wordt o.m. ook een architectuurprijskamp uitgeschreven.

De resultaten worden aan het publiek voorgesteld op een informatievergadering die doorgaat op 29 maart 2007.

2.5. Op 12 juli 2007 dient de tussenkomende partij bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige aanvraag in om de op de voormelde gronden aanwezige hoeve en bijgebouwen te slopen, en een sociaal huisvestingsproject te realiseren dat bestaat uit 14 stapelwoningen (in een configuratie van 7 aaneengesloten blokken van telkens 2 wooneenheden), en daarachter nog twee eengezinswoningen die te bereiken zijn langs een op het betrokken terrein aan te leggen weg die de achterliggende autostaanplaatsen bedient. De woningen op het gelijkvloers hebben achteraan een terras en een tuintje met tuinberging, en de wooneenheden op de verdieping hebben aan de straatzijde een terras.

De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning gelegen te Kortenberg (Erps-Kwerps), Zavelstraat 13, palende aan het bouwterrein.

2.6. Tijdens het openbaar onderzoek worden 8 individuele bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoeker en voorts één

gezamenlijk bezwaarschrift ondertekend door 343 inwoners en één steunschrift ten gunste van het project.

In vergadering van 3 oktober 2007 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg over de bezwaren, en wordt beslist deze deels gegrond te bevinden waar gepleit wordt voor een "lichter" project met een lagere woondichtheid en voor meer synergie met de landelijke dorpskern en het straatbeeld. Het gemeentebestuur formuleert op grond hiervan een ongunstig advies over de aanvraag.

2.7. Bij het thans bestreden besluit van 29 januari 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de gevraagde vergunning.

Dit besluit luidt als volgt:

> "De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging ZAVELSTRAAT 5-13 te 3070 KORTENBERG en met als kadastrale omschrijving 2 / afd., sectie C , nummer(s): 256P,256V,256W KORTENBERG
> Het betreft een aanvraag tot afbreken van een ééngezinswoning met bijgebouw en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken.
> Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen. Het eigendom is volgens het gewestplan LEUVEN zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 07/04/1977gelegen in woongebied
> Bezwaarschrift 1 gezamenlijk bezwaarschrift, voorzien van 343 handtekeningen van overwegend buurtbewoners en mensen uit Erps-Kwerps
> Bezwaarschrift 2 G. Havecker
> Bezwaarschrift 3 M. Vermeesch en J. Kint
> Bezwaarschrift 4 Anita, Peter, Yahti en Loni Riskin - Decoster
> Bezwaarschrift 5 A. Huenaerts, B. Van Dyck en L. en A. van Dyck
> Bezwaarschrift 6 Trappeniers H. - Grillyns N.
> Bezwaarschrift 7 M. Obrist
> Bezwaarschrift 8 J.Van Roy en echtgenoot Ravyts Ph.
> Bezwaarschrift 9 Verrydt - Lauwers
> SAMENVATTING BEZWAARSCHRIFTEN
> Bezwaarschrift 1 en de identieke bezwaarschriften 2, 3, 4 en 5: bezwaar tegen grote terreinbezetting en tegen hoogte appartementen omdat dit niet past in het straatbeeld en de landelijke dorpskern in gevaar brengt. Het project zal leiden tot verkeershinder, parkeerproblemen en meer risico's voor schoolgaande kinderen en jeugdbeweging.
> 1) Grootste bezwaar is inplanting 7 in 1 blok gegoten appartementen in andere bouwstijl en bouwdichtheid dan rest van de straat in landelijke dorpskern zodat hoogtelijn en open ruimte worden verstoord en de teloorgang van een hoeve op het terrein die het landschap kenmerkt.
> 2) Project zal precedent scheppen om in omgeving appartementen te bouwen met als gevolg lintbebouwing en verstedelijking.
> 3) Bouwdichtheid strookt niet met visie in Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarin voor o.a. Zavelstraat gepleit wordt voor verlaging woondichtheid door landelijke woonstrips met transparantie en open ruimte.

4) Hoog appartementsgebouw aanpalend aan lagere constructie is niet esthetisch en vermindert waarde omgeving.
5) Door hoogte is inkijk mogelijk en wordt privacy aangetast.
6) De verkeersveiligheid komt in het gedrang door gebrek aan parkeergelegenheid, toename verkeer en nieuwe weg. Gevaar voor de schoolgaande kinderen.
7) Latere doortrekking van de straat en verkavelen binnengebied zal risico's meebrengen voor veiligheid jeugdbeweging. Hun lokalen liggen in de buurt.
8) De nabijgelegen school Mater Dei brengt parkeerproblemen met zich mee op bepaalde uren voor bewoners, bezoekers, leveranciers, de krantenwinkel en de school. Door project zal situatie erger worden ook al is achteraan het voorziene gebouw parkeergelegenheid voorzien.
9) Vermeerdering wateroverlast van riolering: afvalwater kan bij zware regenval nu reeds niet weg.
10) Nood aan een plaatsbeschrijving van de panden omdat de uitvoering van de werken de structuur van de ondergrond kan aantasten, trillingen veroorzaken en omliggende panden beschadigen.
11) Gemeente en projectontwikkelaar moeten de hinder door de werken beperken tot minimum.
12) Is er wel nog nood aan zoveel sociale huurwoningen (volgens het GRS p. 135 niet).
13) Werd Elk Zijn Huis bevoordeeld t.o.v. andere kopers?
14) Elk Zijn Huis wijkt qua bouwlijn af van de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag.
15) De affiche voor openbaar onderzoek was onvoldoende zichtbaar opgehangen. Verzoek tot herziening project zodat het beter in het straatbeeld en landschap past en vernoemde problemen beperkt kunnen blijven. Verzoek tot afwegen van parking achteraan en aanleg nieuwe straat naast bestaande voetweg.

Bezwaarschrift 6

Bezwaar: project past niet in omgeving. Verzoek: bouwplannen herzien.
- Ingetrokken verkaveling voor het terrein betrof 4 kavels. Nu komt er enorm bouwproject met 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen en onvoldoende staanplaatsen.
- Bouwhoogte niet conform andere woningen: aantasting privacy aangelanden.
- Aantal woongelegenheden + onvoldoende parkeerplaatsen zullen in de schoolomgeving drukte en op de Zavelstraat parkeren als gevolg hebben met als gevolg onmogelijkheid van tweerichtingsverkeer tussen Engerstraat en Kwerpsebaan.

Bezwaarschrift 7

Bewaar tegen bebouwing van één hoog, groot appartementsblok. Verzoek: herziening plannen naar gewone eengezinswoningen met aandacht voor problematiek door aanleg inrit/nieuwe straat.
1. Bestaande wateroverlast zal verergeren door enorm project: riolering zal dit zeker niet meer kunnen slikken.
2. Aantasting privacy door hoogte gebouw: inkijk op slaapkamer en tuin.
3. Hinder door uitlaatgassen van auto's van en naar de parkeerplaatsen achteraan en zijdelings.
4. Naast voetweg komt verlichte inrit/openbare weg. Licht en lawaai auto's storen nachtrust.
5. Drukte ter hoogte van eigen woning Zavelstraat 5 nu reeds enorm door klanten/leveranciers krantenwinkel en schoolverkeer. Het project zal met zeker 16 bijkomende wagens problemen in- en uitrijden oprit erger maken.

Bezwaarschrift 8 door eigenaars krantenwinkel DE ZAVEL. Bezwaar tegen enorm project en verzoek aan gemeente om zich te houden aan de bezetting volgens de eerder afgeleverde verkaveling.
1. Vroegere aankondiging verkaveling voor het terrein betrof enkele eengezinswoningen. Nu komt er verandert dit zonder enige nieuwe officiële aankondiging.
2. Woongenot, waarde eigen woningen, aantasting samenhang bebouwing omgeving komen in het gedrang bij deze wijziging van het bestemmingsplan.
3. Onvoldoende parkeerplaatsen zodat klanten Zavel en Kapsalon zowel als bezoekers en bewoners onveilig zullen parkeren wat gevaarlijk is en klantenverlies meebrengt. Project zal bestaande drukte en onveiligheid verergeren.
4. Door onvoldoende voorziene parkeerplaatsen op het terrein zullen bewoners en bezoekers project in het begin van de straat parkeren wat weerom in punt 3. genoemde problemen zal veroorzaken.
5. Verzoek met aandrang aan de burgemeester om op woensdag, 10 minuten voor 12u vast te stellen hoe zwaar overlast in straat reeds is.
6. Herinnering aan belofte vergadering dat straat niet afgesloten wordt.
7. Herinnering aan belofte vergadering dat grote kraan en materialen op terrein zelf zullen blijven en niet op straat.
Bezwaarindieners zullen het college aansprakelijk stellen indien punt 6 en 7 niet gerespecteerd worden. Eigenaars krantenwinkel hebben al genoeg crises meegemaakt: rond punt, nieuwe brug, vluchtheuvels.

Bezwaarschrift 9 is verzoek voor weigering voorliggend en en voor ander project: enkele eengezinswoningen (met garage en oprit aan Zavelstraat) met restauratie hoeve. Stijl in harmonie met omgeving. Bezwaren zijn:
1) Project past niet in straatbeeld en landelijke dorpskern qua terreinbezetting, hoogte (privacy) en aantal woongelegenheden. Is er wel nood aan zoveel sociale appartementen of doet EZH aan winstbejag.
2) Wanneer de werken twee jaar in beslag nemen is dat lijdensweg voor omwonenden door lawaaihinder en trillingen.
3) Bouwkundige vooropname van binnen- en buitenmuren nabije woningen is nodig om schade door werken te kunnen vergoeden.
4) Zavelstraat is belangrijke invalsweg met reeds zwaar vervoer. Door nabijheid school is straat reeds vol geparkeerde auto's. Mobiliteitsproblemen worden erger door 16 nieuwe gezinnen.
5) Aanleg weg evenwijdig met voetweg kan 1ste stap zijn naar verkaveling achtergelegen gronden: gevolg meer overlast.
De bezwaren kunnen herleid worden tot volgende thema’s, die betrekking hebben op ruimtelijke ordening:

1/ Omvang en dichtheid van het project:
Het gebouw wordt gerealiseerd binnen een normaal gabarit gehanteerd binnen een woongebied, nl. twee bouwlagen met een hellend dak (maximum 50/),met een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en van 12m op de verdieping, waarbij een nokhoogte van meer dan 12m kan gerealiseerd. De hogere hoogte aan de zijde van de linkervleugel geeft een accent aan het gebouw aan de hoek van de mogelijke ontsluiting naar het binnengebied. Aan deze zijde is een minimum afstand van 8m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens voorzien. Deze vleugel verwijst naar de bel-etage typologie waarbij op gelijkvloers bergruimten en autostaanplaatsen zijn voorzien en daarboven twee verdiepingen met telkens één woonlaag. Aansluitend op een dorpskern is een beperkte derde laag, met voldoende afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, binnen deze typologie aanvaardbaar.

Het aantal woonlagen bedraagt maximum 2 en beantwoordt aan de richtlijnen van het gewestplan en aan de normale schaal van de omgeving.

Het verschil in kroonlijsthoogte, gemeten op de bouwlijn, van 60 cm met het aanpalend gebouw is minimaal en een normaal gegeven.

De oorspronkelijke verkaveling omvatte vier woningen. Het project dat een initiatief was van een particulier, maakte maar een beperkt gebruik van de potenties van het goed. De huidige aanvraag voorziet een grotere verdichting die beantwoordt aan een beter ruimtegebruik in een omgeving met een aantal belangrijke gemeenschapsvoorzieningen en aansluitend bij de dorpskern.

Het ontstaan van een meer compacte en aangesloten bebouwing karakter in de omgeving van een dorpskern is een normale ontwikkeling waarbij gestreefd wordt naar een verdichting van de woonkernen en het vrijwaren van de open ruimtegebieden.

Het perceel maakt deel uit van een gebied dat op het gewestplan volledig is aangeduid als woongebied. Dit woongebied omvat dat de dorpskern. Het kan geen aanzet geven tot lintbebouwing. De Zavelstraat verbindt de dorpskern met de gewestweg (Leuvensesteenweg) en kan opgedeeld worden in twee deelruimten. Het gedeelte waarlangs een woonlint ontwikkeld is in de richting van de Leuvensesteenweg, en het gedeelte dat aansluit op de dorpskern. Deze twee gedeelten moet men onderscheiden in zijn specifieke ordening, waarbij het noordelijk gedeelte (aansluitend bij de dorpskern) een andere verdichting toe laat dan het zuidelijk gedeelte (lintbebouwing richting gewestweg).

I.v.m. de verdere verdichting van de omgeving wordt verwezen naar een brief van het gemeentebestuur van Kortenberg dd 13/05/05:

‘Het college van burgemeester en schepenen wenst te benadrukken dat haar voorkeur uitgaat naar het project waarbij de latere ontwikkeling van het binnengebied (Zavelstraat, Klapstraat, Kwerpsebaan) mogelijk blijft. Het binnengebeid bevindt zich immers volledig in de woonzone (vol rode bestemming). Het zou stedenbouwkundig onverantwoord zijn een verdere ontwikkeling (privé of publiek) ervan vroegtijdig in de kiem te smoren.’

In het concept is niet gekozen voor de klassieke vorm van appartementsgebouwen, maar stapelwoningen. Deze typologie betekent een verruiming van de diversiteit in het woonaanbod van de dorpskern.

2/ Privacy:

Alle terrassen op de verdiepingen zijn voorzien aan de Zavelstraat, behalve twee terrassen in de linkervleugel.

Deze terrassen zijn ongeveer 10m verwijderd van de linker perceelsgrens, ongeveer 25m van de achterste perceelsgrens en meer dan 40m van de rechter perceelsgrens. Deze afstanden waarborgen een voldoende privacy t.o.v. de aanpalende percelen.

De hoogte van de inkijk is een normaal voor een gebouw met een gabariet van twee bouwlagen en een dak of voor een gebouw met bel-etagetypologie.

3/ Parkeren en verkeersveiligheid.

In totaal zijn er 14 autostaanplaatsen voorzien, nl. één per woongelegenheid. Dit beantwoordt aan de norm gehanteerd binnen de gemeente.

De ligging van het project in de onmiddellijke omgeving van de dorpskern bewerkstelligt een ontlasting van de verkeersdruk, omdat een aantal belangrijke gemeenschapsvoorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Door de verdichting van dorpskernen zal de verkeersdruk wijziging. Hierop moet de gemeente een antwoord geven via het mobiliteitsplan. Dit plan bepaalt o.a. de functie en inrichting van de gemeentelijke wegen. Deze inrichting houdt rekening met normen omtrent verkeersveiligheid. Dit aspect kan niet opgelost worden in een bouwproject. Het ontbreken van onvoldoende parkeerplaatsen in de schoolomgeving staat los van de aanvraag.

4/Mogelijke wateroverlast

In het kader van de geplande werken werd een hydraulische studie opgemaakt betreffende de impact van de woongelegenheden en de bestrating op het huidig afwateringssysteem (afval- en regenwater) van de omgeving. Binnen de

afwatering wordt zowel het afvalwater als het regenwater behandeld, evenals hun aansluitingsmogelijkheden op de bestaande infrastructuur rondom de site (buffering, gemeentelijke riolering, e.d.).
De hydraulische berekeningen zijn uitgevoerd conform de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

In het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat:
'Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.'

5/ De procedure van het openbaar onderzoek.
De verantwoordelijkheid van de organisatie van het openbaar onderzoek ligt bij het college van burgemeester en schepenen.
Het college van burgemeester en schepenen vermeld(t) in zijn advies geen onregelmatigheden.

6/ Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan niet als basis genomen worden voor de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.

7/ De bezwaren met betrekking tot mogelijke schade aan onroerend goed en hinder door de werken zijn van burgerrechtelijke aard of kunnen voorkomen worden door een gemeentelijk toezichtbeleid.

Het college van burgemeester en schepenen van KORTENBERG werd om advies gevraagd. Het heeft op 08/10/2007 volgend advies uitgebracht : ongunstig.

De motivering van het schepencollege herneemt thema's die in de bezwaarschriften voorkomen. Voor de bespreking van het advies wordt verwezen naar de bespreking van het openbaar onderzoek en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn/haar standpunt als volgt :

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Op bovenvernoemd goed voorziet het ingediende project afbreken van een ééngezinswoning met bijgebouw en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan LEUVEN (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:
Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag
Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van

een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

De aanvraag beantwoordt aan de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

ANDERE ZONERINGS GEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium bepaalt dat voor alle bouwaanvragen van publiekrechterlijke rechtspersonen overeenkomstig artikel 46 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (nu artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen), verplicht advies dient ingewonnen te worden bij het Agentschap R-0 Vlaanderen, Entiteit Onroerend Erfgoed

Op 23/07/2007 heb ik dit advies gevraagd.

Dit advies werd uitgebracht op 09/08/2007 en ontvangen op 13/08/2007. Het advies is gunstig onder voorbehoud.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Zie hoger

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

Het project is het voorwerp geweest van prijsvraag.

De selectie van de architectuurontwerpen werd uitgevoerd door een jury.

In de samenstelling van de jury was het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd.

De huidige aanvraag is een verdere uitwerking van het geselecteerde project.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het goed is gelegen in de onmiddellijk nabijheid van de dorpskern van Erps-Kwerps, op 250 m van de Kerk en het dorpsplein.

Op 100m is een school gevestigd aansluitend op de site van het rusthuis. Het perceel geeft via een voetweg toegang tot een binnengebied dat gevat is tussen de Klapstraat en de Kwerpsebaan. Het gebied is gelegen in woongebied en heeft een breedte van 130 á 150 m tussen de straten, wat mogelijkheden biedt tot verdere verdichting in deze omgeving.

De aanvraag betreft het afbreken van een vervallen woning met stallingen, en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijbehorende infrastructuurwerken.

De stapelwoningen worden aansluitend op de woning nr.13 ingeplant langs de Zavelstraat.

Langs een weg, die de ontsluiting van het achterliggende binnengebied mogelijk maakt, worden twee eengezinswoningen voorzien die met het gebouw langs de Zavelstraat een footprint in L-vorm vertonen.
Het gebouw is ingeplant op ongeveer 8 meter uit de as van de weg, op ongeveer 8 meter van de linker perceelsgrens.
Het gebouw heeft een breedte van ongeveer 49m50, een bouwdiepte van 14m45 op het gelijkvloers en 12m15 op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m70 op de bouwlijn, de nokhoogte 10m90.

De stapelwoningen zijn op het gelijkvloers naar de tuin gericht en de eenheden op de verdieping hebben een terrasgebruik langs de voorzijde van het gebouw, hierdoor blijft de privacy van de aanpalende gerespecteerd.

Er zijn 16 autostaanplaatsen voorzien, 12 aan de achterzijde van het perceel, 4 op het gelijkvloers van de linker vleugel.
Klassieke materialen zoals pannen en gevelsteen vormen het hoofdbestanddeel van de gevels.
Het dak op de achterzijde van de linkse vleugel wordt uitgevoerd in gepatineerd zink.

In de tuinzone zijn tuinbergingen voorzien bij de gelijkvloerse woningen. Ze hebben elk een breedte van 2m66, een bouwdiepte van 1m50 en een kroonlijsthoogte van 2m43.

WATERTOETS

Uit de watertoets is gebleken dat advies instantiede gemeente Kortenberg is. De gemeente stelt in haar advies: ‘Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.’
De aanvraag beantwoordt aan de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het project aan de Zavelstraat is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke context en de verdichting van de dorpskern.
Het gebouw wordt gerealiseerd binnen een normaal gabarit gehanteerd binnen een woongebied, nl. twee bouwlagen met een hellend dak (maximum 50/), met een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en van 12m op de verdieping, waarbij een nokhoogte van meer dan 12m kan gerealiseerd. De gedeeltelijke derde laag aan de linkerzijde is opgebouwd binnen een bel-etagetypologie en geeft een hoekaccent aan de ontsluiting van het achterliggend gebied.
Het aantal woonlagen bedraagt maximum 2 en beantwoordt aan de richtlijnen van het gewestplan.
Aan de linkerzijde van het perceel is een toegangsweg voorzien die een ontsluiting van het achterliggend binnengebied mogelijk maakt. Gelet op de mogelijkheden van dit binnengebied gelegen in woongebied aansluitend op de dorpskern is deze ontsluiting noodzakelijk. Men kan niet voorbijgaan aan de toekomstige woonbehoeften waarbij een verdichting in de onmiddellijke dorpskern een wenselijke en noodzakelijke evolutie is.
De uitbouw van de linkervleugel, waarbij rekening houdend met de privacy van het aanpalend perceel één bouwlaag met dak is voorzien, is een aanvaardbare ontwikkeling aansluitend op een verdere ontsluiting van het binnengebied.

De terrassen op de verdieping zijn voorzien aan de straatzijde. De twee terrassen in de linkervleugel hebben ruime afstanden t.o.v. de aanpalende percelen. Het project is zo opgevat dat de normale privacy van de aanpalende percelen niet in het gedrang komt.
Voor elke woongelegenheid is een stalplaats voor de auto voorzien. Dit beantwoordt aan de normaal gehanteerde norm in de gemeente.
De gevelmaterialen sluiten aan bij het materiaalgebruik in de omgeving.

Het project kader binnen een programma van de Vlaamse Regering voor het realiseren van voldoende sociale woningen. Hierbij wordt gestreefd om in elke gemeente een voldoende aanbod te creëren en daardoor in elke dorpskern een diversiteit aan woontypologieën te creëren. Door zijn concept en inplanting sluit dit project aan bij bovengenoemde opties.

De voorwaarden gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen hebben betrekking op burgerrechterlijke aangelegenheden of een gemeentelijk toezichtbeleid.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan en is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke context van de omgeving".

2.8. Dezelfde dag wordt een afschrift van het vergunningsbesluit betekend aan onder meer de tussenkomende partij en aan het gemeentebestuur van Kortenberg.

Met een brief van 14 februari 2008 brengt de gemeente de bezwaarindieners op de hoogte van het besluit, wordt meegedeeld dat overwogen wordt een beroep tot nietigverklaring in te dienen bij de Raad van State, en wordt elkeen uitgenodigd op een informatievergadering die plaatsvindt op 29 februari 2008, alwaar de raadsman van de gemeente zou toelichten hoe belangstellenden "actief mee beroep kunnen instellen".

3. Ontvankelijkheid

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zou zich slechts opdringen indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering vervuld zijn, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

4. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

4.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

4.2. Over de aangevoerde middelen

4.2.1. Eerste middel

4.2.1.1. In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan "van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43 § 2 eerste lid van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en artikel 19 derde lid van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, (...) artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, (...) de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, (...) artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 11 § 1 van besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (...) de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit machtsoverschrijding",

> "DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het afbreken van een ééngezinswoning met bijgebouw en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken op een goed gelegen te 3070 KORTENBERG, Zavelstraat 5-13 en met als kadastrale omschrijving te Kortenberg onder de 2/ afdeling, sectie C, perceelnummers 256P, 256V, 256W;
>
> EN DOORDAT gebouw met L-vormig grondplan aansluitend wordt ingeplant op de woning nr. 13 langs de zavelstraat en een breedte heeft van 49,50 meter, een bouwdiepte van 14,45 meter op het gelijkvloers en 12,50 meter op verdieping, 3 volwaardige woonlagen heeft met een kroonlijsthoogte van 6,70 meter en een nokhoogte van 10,90 meter;
>
> EN DOORDAT de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onafdoende, foutief en onredelijk gemotiveerd is;
>
> EN DOORDAT de bestreden beslissing de in het openbaar onderzoek ingediende bezwaren onafdoende, onjuist en onredelijk weerlegt;
>
> DOORDAT het negatief advies van het college van burgemeester en schepenen niet afdoende wordt weerlegd of tegengesproken;
>
> TERWIJL artikel 19, laatste lid, van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de vergunning evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven wordt zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;
>
> EN TERWIJL de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de

stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

EN TERWIJL artikel 4 van het voornoemde Decreet van 18 mei 1999 bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden, dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen en er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen opdat op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit;

EN TERWIJL artikel 11 § 1 van besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat de vergunningverlenende overheid zich moet uitspreken over de ingediende bezwaren en opmerkingen;

TERWIJL wanneer de overheid zich niet aansluit bij het advies, zij een niet voor de hand liggende beslissing neemt waardoor in de formele motivering moet worden vermeld om welke redenen het advies niet wordt gevolgd;

EN TERWIJL een overheid haar beslissing afdoende dient te motiveren op basis van een zorgvuldig onderzoek van de feiten en met inachtname van de motieven die aanleiding hebben gegeven tot een advies van een deskundig orgaan;

EN TERWIJL Uw Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekend appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden".

In een 14 bladzijden tellende "toelichting bij het middel" wordt het middel nader uiteengezet.

4.2.1.2. Onderzoek van de ernst van het middel

4.2.1.2.1. Voor het gebied, waarin het betrokken project is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het project is evenmin gelegen binnen een vergunde niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het Gecoördineerde Decreet), en dat

eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in de bepaling van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Artikel 11, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, bepaalt dat de vergunningverlenende overheid zich uitspreekt over de ingediende bezwaren en opmerkingen.

Artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) bepaalt dat “de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit”.

4.2.1.2.2. Artikel 4 DRO dient op het eerste gezicht te worden samengelezen met artikel 3 van hetzelfde decreet, dat bepaalt dat de ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen, en lijkt aldus enkel betrekking te hebben op de opmaak en vaststelling van plannen en verordeningen. De schending ervan lijkt dan ook niet dienstig te kunnen worden ingeroepen ten aanzien van de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning met de goede plaatselijke aanleg.

4.2.1.2.3. Om te voldoen aan de op hem rustende motiveringsverplichting volstaat het dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als orgaan van het actief bestuur in zijn besluit over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt die de afgifte van de gevraagde vergunning verantwoorden. Hij dient daarbij niet uitdrukkelijk te antwoorden op alle elementen die zijn aangebracht in voorafgaande adviezen, in casu het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de hiervoor geciteerde motivering van het bestreden besluit blijkt op het eerste gezicht dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de ingediende bezwaren afdoende heeft beantwoord en in het bestreden besluit concreet de redenen heeft vermeld waarom het aangevraagde project op die plaats aanvaardbaar is binnen de ruimtelijke context van de omgeving, en in zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de kenmerken van de onmiddellijke omgeving én de inhoud van de ingediende bezwaarschriften heeft betrokken. De verzoeker verschilt wel van mening met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de inpasbaarheid van het project op de betrokken locatie, maar brengt op het eerste gezicht geen afdoende elementen aan waaruit zou kunnen blijken dat de beoordeling door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is gesteund op onjuiste feitenvinding of, gelet op de aard en de omvang van het project en de ligging ervan in de onmiddellijke nabijheid van de dorpskern, kennelijk onredelijk is.

Het middel is niet ernstig.

4.2.2. <u>Tweede middel</u>

4.2.2.1. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan “van artikel 127 (DRO) en uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit machtsoverschrijding”,

> “DOORDAT de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning uitgaat van de CVBA ELK ZIJN HUIS;
> EN DOORDAT de bestreden beslissing met toepassing van artikel 127 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd getroffen door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar;
> EN DOORDAT artikel 127 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat als de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is of wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103, de aanvraag wordt ingediend bij en de beslissing wordt genomen door de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar;
> TERWIJL de CVBA ELK ZIJN HUIS geen publiekrechterlijke rechtspersoon is;
> EN TERWIJL de aanvraag geen betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
> ZODAT de bepalingen en beginselen ter hoogte van het middel geschonden zijn”.

In de toelichting bij het middel stelt de verzoeker dat, gelet op de thans geldende regelgeving, de aanvraag dient uit te gaan van “hogere overheidsinstanties” zoals dit de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever is geweest, dat de cvba ELK ZIJN HUIS bezwaarlijk een hogere overheidsinstantie kan worden genoemd, dat sociale woningmaatschappijen overigens thans geen publiekrechtelijke rechtspersonen meer zijn aangezien zij niet beschikken over “bijzondere prerogatieven” waarover publiekrechtelijke rechtspersonen wel beschikken, en dat het Hof van Cassatie in zijn arrest van 10 juni 2004 (C.04.0278.N/10) heeft gewezen dat een sociale huisvestingsmaatschappij geen administratieve overheid is in de zin van artikel 14, § 1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

4.2.2.2. Onderzoek van de ernst van het middel

4.2.2.2.1. Artikel 127, §1, eerste lid DRO bepaalt wat volgt:

> “Als de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is of wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103, wordt de aanvraag ingediend bij en wordt de beslissing genomen door de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die beslist binnen 90 dagen na ontvangst van de aanvraag, tenzij het gaat over een aanvraag zoals beschreven

in artikel 103, § 1, tweede lid, of over een aanvraag die in toepassing van artikel 104 onderworpen is aan milieu-effectrapportering".

Uit die bepaling blijkt dat de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunningen moet afleveren indien de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is ofwel indien de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103. Het volstaat dat de aanvraag valt onder de toepassing van één van de in voormeld artikel opgesomde gevallen opdat de stedenbouwkundige vergunning dient te worden afgeleverd door de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.2.2.2.2. Het standpunt van de verzoeker dat om te vallen onder de toepassing van artikel 127, § 1, eerste lid DRO de aanvraag dient uit te gaan van een "hogere overheidsinstantie" vindt geen steun in het decreet, dat uitdrukkelijk bepaalt dat het gaat om aanvragen van een "publiekrechtelijke rechtspersoon".

Het decreet geeft geen nadere definitie van het begrip "publiekrechtelijke rechtspersoon" zoals dit dient te worden begrepen voor de toepassing van voormelde bepaling. Het begrip dient dan ook in zijn normale betekenis te worden begrepen, te weten een rechtspersoon die werd opgericht met het oog op de behartiging van algemene belangen en die daartoe over bijzondere prerogatieven beschikt.

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan op het eerste gezicht als zodanig worden gekwalificeerd, aangezien zij werd opgericht met het oog op het vervullen van een taak van algemeen belang en daartoe over bijzondere bevoegdheden beschikt zoals voorkooprecht, werderinkooprecht, sociaal beheersrecht.

4.2.2.2.3. Het middel is niet ernstig.

4.2.3. <u>Derde middel</u>

4.2.3.1. In een derde middel voert de verzoeker de schending aan "van artikel 2 en 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, van de artikelen 27, 28 en 28bis van de wet van 10.04.1841 op de buurtwegen en uit machtsoverschrijding",

"DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleend voor bijhorende infrastructuurwerken;
EN DOORDAT deze werken de aanleg betreffen van een rijweg met parkeerplaatsen, bijhorende rioleringswerken en groenaanplantingen;

EN DOORDAT deze wegenis een openbare wegenis is;
EN DOORDAT besluiten over de aanleg van een gemeentewegenis behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad;
EN DOORDAT een beslissing terzake noodzakelijk moet voorafgaan aan de afgifte van een bouwvergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kunnen krijgen wordt afgegeven;
EN DOORDAT alvorens een nieuwe weg kan worden geopend, de rooilijnen daarvan moeten worden vastgesteld;
EN DOORDAT de wegenis gedeeltelijk de bedding van voetweg nr. 60 raakt;
EN DOORDAT een procedure tot wijziging van het tracé van voetweg nr. 60 noodzakelijk is alvorens stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden;
TERWIJL de gemeenteraad nooit verzocht werd een beslissing omtrent de wegen te nemen;
EN TERWIJL de gemeenteraad geen beslissing omtrent de wegen heeft genomen;
EN TERWIJL het college van burgemeester en schepenen nooit verzocht werd de rooilijnen van de wegenis vast te stellen;
EN TERWIJL het college van burgemeester en schepenen geen rooilijnplan heeft vastgesteld;
EN TERWIJL geen beslissing werd getroffen inzake de verlegging van voetweg nr. 60;
ZODAT de bepalingen en beginselen opgeworpen ter hoogte van het middel zijn geschonden".

In de toelichting bij het middel worden de aangevoerde schendingen omstandiger uiteengezet, zonder daaraan fundamenteel iets toe te voegen.

4.2.3.2. Onderzoek van de ernst van het middel

4.2.3.2.1. Uit de stedenbouwkundige vergunning en de erbij horende goedgekeurde plannen blijkt dat de voorziene weg wordt aangelegd op de eigendom van de tussenkomende partij en enkel moet dienen om de toekomstige bewoners van de stapelwoningen toe te laten hun autostaanplaatsen te bereiken, en dat het nog niet ontsloten, achterliggende binnengebied nog steeds toegankelijk zal zijn via de bestaande voetweg, die behouden wordt.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoeker voorhoudt gaat het op het eerste gezicht niet om een openbare wegenis en is er aldus voor de aanleg van deze weg geen beslissing van de gemeenteraad vereist.

4.2.3.2.2. Aangezien de aan te leggen weg op het eerste gezicht geen openbare weg is, dient er ook geen rooilijnplan te worden vastgesteld.

4.2.3.2.3. In tegenstelling tot hetgeen de verzoeker voorhoudt blijkt uit de vergunde plannen dat ook de voetweg nr. 60 ongewijzigd behouden blijft. Het middelonderdeel mist op het eerste gezicht feitelijke grondslag.

4.2.3.2.4. Het middel is in al zijn onderdelen niet ernstig.

4.2.4. Vierde middel

4.2.4.1. In een vierde middel voert de verzoeker de schending aan "van artikelen 10, 11, 12, 15 en 19 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, van artikel 3 §1 en 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het formeel en materieel motiveringsbeginsel als tevens uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit machtsoverschrijding",

> "DOORDAT de vergunning verleend werd op basis van een onvolledig en onjuiste aanvraag;
> EN DOORDAT de plannen niet de juiste bestaande bebouwing weergeven van de aangrenzende percelen;
> EN DOORDAT de aanvraag niet de bestaande bebossing en/of hoogstammig bomen weergeven op het bouwperceel;
> EN DOORDAT de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, bij gebrek aan de nodige essentiële inlichtingen, zijn beoordelingsbevoegdheid niet met kennis van zaken heeft kunnen uitoefenen;
> EN DOORDAT geen advies verleend werd door de Afdeling Bos en Groen noch een compensatievoorstel voorhanden is;
> TERWIJL de materiële motiveringsplicht en de formele motiveringsplicht als beginselen ven behoorlijk bestuur en vervat in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;
> EN TERWIJL Uw Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekend(e) appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;
> EN TERWIJL een vergunning maar kan worden afgegeven na voorafgaand advies van de afdeling Bos en Groen over de aanvraag en mits een door die afdeling goedgekeurd of aangepast compensatievoorstel;

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden".

In de toelichting bij het middel zet de verzoeker uiteen dat, zoals hij reeds aangaf in zijn bezwaar, zijn woning op de plannen onjuist is weergegeven, en er over de gehele breedte veel groter wordt voorgesteld dan zij in werkelijkheid is, dat de diepte ervan slechts 13,3 m bedraagt in plaats van meer dan 16 m, en dit enkel voor het linker deelvolume met één enkele bouwlaag, en de andere volumes een bouwdiepte hebben tussen 8 en 10 m, en dat deze verkeerde voorstelling van de feiten doet uitschijnen dat minder diep zal worden gebouwd dan op de aangrenzende percelen. De verzoeker stelt verder dat de vermelde "te rooien beplantingen" in feite en in rechte een bos betreffen in de zin van het bosdecreet, ook al gaat het in casu maar om een "bosje", en dat het vereiste voorafgaand advies van de afdeling Bos en Groen over de aanvraag en compensatievoorstel ontbreken.

4.2.4.2. Onderzoek van de ernst van het middel

4.2.4.2.1. De bewering van de verzoeker dat de bouwdiepte van zijn woning niet correct zou zijn aangegeven op de plannen lijkt door de tussenkomende partij met verwijzing naar de plannen 1/5 en 5/5 van het aanvraagdossier op goede gronden te worden betwist. Daarenboven blijken bij de aanvraag ook gedetailleerde foto's zijn gevoegd, waarop de configuratie van deze woning duidelijk te zien is, en heeft de verzoeker in zijn bezwaarschrift uitdrukkelijk gewezen op de naar zijn mening onjuiste plannen wat betreft de bouwdiepte en op de ligging, de afmetingen en de omvang van zijn woning. Er is dan ook op het eerste gezicht geen reden om aan te nemen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling van de aanvraag zou zijn misleid en niet in staat zou zijn geweest de aanvraag met een voldoende kennis van zaken te beoordelen.

4.2.1.2.2. In zover de verzoeker voorts stelt dat de aanvraag de bestaande bebossing en/of hoogstammige bomen niet weergeeft en dat ten onrechte geen advies werd gevraagd van de afdeling Bos en Groen, dient te worden vastgesteld dat de verzoeker geen afdoende elementen bijbrengt waaruit kan blijken dat de door de tussenkomende partij aangevraagde rooiing van de aanwezige begroeiing zou neerkomen op een ontbossing in de zin van het bosdecreet en de reglementering inzake de ruimtelijke ordening. Uit de enkele aanwezigheid van enkele hoogstammige bomen en struiken op het betrokken perceel kan niet zonder meer worden afgeleid dat het gaat om een bos in de zin van het bosdecreet.

4.2.1.2.3. Het middel is in al zijn onderdelen niet ernstig.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de c.v.b.a. Elk Zijn Huis wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negenentwintig oktober 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**