

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0708 van 14 oktober 2014
in de zaak 2010/0517/SA/4/0486

In zake:

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
4. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Barteld SCHUTYSER
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 99

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

de **gemeente TERVUREN**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

*Tussenkomen
de partij:*

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant van 23 april 2010 waarbij aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een buurthuis met parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 26 november 2013 met nummer S/2013/0251 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Heleen VANDERMEERSCH die loco advocaat Barteld SCHUTYSER verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat HAVET die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De gemeente TERVUREN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen verzoekt met een aangetekende brief van 20 augustus 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 september 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 6 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een buurthuis te Vossem”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan 'Leuven' gelegen in woongebied. Het perceel 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 januari 2010 tot en met 18 februari 2010, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van de gemeente Overijse brengt op 2 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig uit, en stelt over de "bezetting" van het buurthuis onder meer het volgende:

" ...

De maximale bezetting van de polyvalente zaal bedraagt 410 zitplaatsen, volgens de plangegevens. Op basis van de netto-oppervlakte van de zaal bedraagt de maximale bezetting (podium niet meegerekend) +/- 475 personen (1,4 persoon per m²). Het aantal en de breedte van de evacuatiemogelijkheden voldoen voor deze maximale bezetting (3 uitgangen met een breedte van 1,80m = 5,40 m, goed voor 540 personen).

*Indien het podium wordt meegerekend voor het publiek, bedraagt de maximale bezetting +/- 635 personen. **Indien men het podium maximaal wil benutten voor het publiek, dient een bijkomende nooduitgang voorzien te worden aan de achtergevel.***

" ...

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 4 februari 2010 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

" ...

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

Het perceel Tervuren, [REDACTED] is volgens de watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat de bouw van een polyvalent buurthuis. Links op het terrein worden parkings ingeplant. De totale nieuwe dakoppervlakte bedraagt 1.245m². Er wordt ook 1.988,56 m² nieuwe terreinverharding aangelegd in waterdoorlatende klinkers. Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater aangesloten op de openbare riolering.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (PSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Het hemelwater van het nieuwe dak wordt aaneengesloten op twee onderling met elkaar verbonden hemelwaterputten. Deze dienen bij voorkeur onderling onderaan of met een hevel verbonden te worden. Deze hemelwaterputten hebben een gezamenlijk volume van 40.000 liter (compenseert 800m²). De overloop van de hemelwaterputten wordt aaneengesloten op een bufferbekken met een vertraafde afvoer naar openbare riolering

(ca. 2,4 l/s/lha). De afwatering van de terreinverharding voor de parkings is onduidelijk op het rioleringplan. Om te voldoen aan de PSV moet deze worden aangesloten op het bufferbekken met vertraagde afvoer.

Voor het aspect grondwaterkwaliteit worden geen significant schadelijke effecten verwacht.

Er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien, zodanig dat er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Besluit:

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doestellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid enkel en alleen mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarde:

- De afwatering van de terreinverharding moet om te voldoen aan de PSV aangesloten worden op het bufferbekken met vertraagde afvoer naar de riolering.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij verleent op 15 maart 2010 een gunstig advies.

De verwerende partij beslist op 23 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

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: (...)

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Het goed is niet gelegen 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.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het voorgelegde ontwerp stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. art 5 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften. Het buurthuis is een sociaal-culturele inrichting, daardoor is deze aanvraag principieel in overeenstemming met de bovenvernoemde planologische voorschriften

...

EXTERNE ADVIEZEN

De brandweer van Overijse bracht op 2 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap R-0 Vlaanderen bevestigde per schrijven dd. 19/1/2010 met betrekking tot de bescherming van het archeologisch patrimonium geen bezwaar te hebben.

De Vlaamse Milieumaatschappij bracht op 4 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente TERVUREN voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 20 januari tot en met 18 februari 2010. De eigenaars van de aanpalende percelen werden per aangetekende brief met postdatum van 18 januari 2010 in kennis gesteld van de aanvraag. Er werden 7 bezwaarschriften ingediend. De bezwaren handelen over:

Bezwaarschrift 1: e-mail van 18 februari 2010 van [REDACTED]

Inhoud van het bezwaar

- ☐ [REDACTED] stelt geen bezwaar te hebben bij het bouwproject, maar vraagt rekening te houden met het feit dat in het [REDACTED]-gebouw apparatuur staat opgesteld die gevoelig is voor trillingen.

Bespreking

- ☐ De uitvoering van de bouwwerken zal geschieden volgens de code van goede praktijk. Via dit bezwaarschrift is de aanvrager op de hoogte van deze problematiek.

Bezwaarschrift 2: Brief van mevrouw [REDACTED] van 10 februari 2010

Inhoud van het bezwaar

- ☐ Het buurthuis heeft een andere functie dan de woonfunctie van de omliggende gebouwen en past niet in deze omgeving.
- ☐ De oppervlakte is niet in verhouding tot de beschikbare plaats. Het gebouw en de parking komen te dicht bij de omliggende woningen.
- ☐ De parkeercapaciteit is onvoldoende. De behoefte wordt afgewenteld op het omliggende openbaar domein, wat aanleiding geeft tot visuele hinder, geluidsoverlast, problemen inzake verkeersveiligheid, verstoring van de levenskwaliteit. Het rondrijdende verkeer zal milieuproblemen veroorzaken.
- ☐ Het buurthuis en de parking zullen lawaaihinder veroorzaken. Het buurthuis trekt onbekenden aan en verhoogt het onveiligheidsgevoel.
- ☐ De waarde van de percelen in de onmiddellijke omgeving zal verminderen.

- ❑ *Het plan vermeldt dat het achtergelegen akkerland tot speelweide zal worden omgevormd. Dit akkerland is evenwel eigendom van de bezwaarindiener.*

Bespreking

- ❑ *Volgens het gewestplan Leuven is de planologische bestemming van het betrokken perceel woongebied. In het betrokken "woongebied" van Vossem zijn, zoals het planologisch voorschrift voorziet, ook andere dan niet woonbestemmingen aanwezig (winkels, kerk,...). Een bestemming als buurthuis is niet enkel planologisch in overeenstemming doch ook ruimtelijk al aanwezig in de omgeving. Bij de inplanting van het buurthuis werd ervoor geopteerd om dit in te planten aan de rand van het betrokken woongebied.*
- ❑ *Het buurthuis kondigt als het ware de woonkern van Vossem aan en vormt alzo een 'poortfunctie' voor deze deelgemeente.*
- ❑ *Bebouwde oppervlakte en integratie in omgeving: (zie verder: BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING)*
- ❑ *Ivm. parkeerproblemen (zie verder: BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING)*
- ❑ *De stelling dat buurthuis "onbekenden" aantrekt is niet onderbouwd. Eigen aan een buurthuis is dat het zich richt op de lokale bevolking. Door politietoezicht kan dit onveiligheidsgevoel worden beperkt, alsook de eventuele lawaaihinder en parkeerproblemen.*
- ❑ *In welke mate een stedenbouwkundige vergunning een waardevermindering teweeg brengt voor de percelen in de onmiddellijke omgeving, is niet aangetoond in het bezwaarschrift.*
- ❑ *De mogelijke toekomstige bestemmingswijziging van het achterliggend perceel maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Omwille van de gewestplanbestemming dient verder onderzocht te worden of daarvoor geen aanpassing van de gewestplanbestemming door de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk is.*

Bezwaarschrift 3: Brief van De heer [REDACTED] van 16 februari 2010

Inhoud van het bezwaar

- ❑ *De bezwaarindiener heeft een bezwaar tegen de schaal van het buurthuis.*
- ❑ *Hij merkt op dat de 45° regel niet wordt gerespecteerd aan de achterzijde,*
- ❑ *Hij wijst er op dat de bestaande gracht wordt dichtgemaakt en dat het fietspad wordt verwijderd.*
- ❑ *De bezwaarindiener stelt dat regenwater wordt geloosd.*
- ❑ *De parkeerplaats zou te klein zijn.*
- ❑ *Hij vreest tevens lawaaioverlast, en merkt op dat er geen plaats is voorzien voor de scouts.*

Bespreking

- ❑ *De woonkern Vossem telt 3500 inwoners (waarbij de woonwijken ten noorden van de [REDACTED], in de omgeving van de bewuste locatie, niet zijn meegeteld), een vrij grote woonkern, die behoefte heeft aan een eigen locatie waarvan het plaatselijke verenigingsleven gebruik kan maken voor haar diverse socio-culturele activiteiten.*

De huidige voorzieningen zijn te beperkt, zodat vaak moet worden uitgeweken naar andere locaties die minder aangepast zijn (sporthal die hierop akoestisch niet is voorzien) en/of verder weg van de kern zijn gelegen.

Uit de architectuur van het gebouw kan worden afgeleid dat het kan gebruikt worden voor alle vormen van socio-culturele activiteiten in de breedste zin van het woord (lezingen, opvoeringen, repetities, concerten, tentoonstellingen, fuiven,

Ook dient opgemerkt dat de bouw van dit buurthuis een duidelijke beleidsintentie is van de gemeente. Hiervoor kan verwezen worden naar de notulen van de gemeenteraad dd. 30 maart 2006 waarbij de gemeenteraad bij 14 'ja' stemmingen en 11 'onthoudingen' het voorontwerp van het buurthuis goedkeurde. De burgemeester verklaarde:

"De voorzitter replikeert dat de meerderheid niet uitgegaan is van een definitie uit de Van Dale doch vanuit de reële behoefte inzake infrastructuur in de deelgemeente Vossem. Voorts wenst hij nog even de reeds genomen beslissingen te motiveren. Uitgangspunt is de confrontatie met de plotse nood aan infrastructurele ondersteuning voor een aantal Vossemse verenigingen in zoverre zelfs dat één vereniging dreigde op straat komen te staan. Andere bestaande infrastructuur voldoet manifest niet meer aan een aantal veiligheids- en comforteisen.

...

Bij de behoeftenbepaling werd primordiaal uitgegaan van de behoefte van diegenen (verenigingen; die alleszins een thuis moeten vinden in het gebouw en in tweede instantie met diegenen die er additioneel gebruik kunnen van maken. Met andere woorden het ganse verenigingsleven van Vossem is erbij betrokken. Rij geeft vervolgens een volledige opsomming. Wil een dergelijk grote investering renderen dan moet ipso facto worden uitgegaan van minutieuze behoeftenbepaling, actie die hier werd ondernomen.

...

dat het niet alleen om het buurthuis gaat maar ook om de integratie van het nieuwe jeugdhuis waarbij er moet voor gezorgd worden dat deze twee harmonieus kunnen samenleven en, bijkomend en zeer belangrijk, ook kunnen samenleven met de omgeving.

...

dat enerzijds een groot deel van de infrastructuur exclusief is voorbehouden voor bepaalde vossemse verenigingen en ten tweede dat bepaalde verenigingen (harmonieën, amateurtoneelgeschappen, ...) ten volle zullen kunnen profiteren van de infrastructurele en theatertechnische inrichting van de zaal. Dit is toch een absolute meerwaarde.

...

Geen enkele investering naar zitplaatsen, podiumopbouw, gemakkelijke toegang, keuken, ... is van die aard dat het alleen en exclusief dient toegewezen te worden aan het erkenningsdossier CC. Al deze elementen zijn eveneens belangrijk voor het verenigingsleven. Terzijde wijst hij er op dat in de huidige [REDACTED] eveneens een harmonie gebruik maakt van de faciliteiten van deze zaal."

Bovendien is de gemeente eigenaar en bouwheer van het betrokken complex. In tegenstelling tot een privé-initiatief heeft de gemeente bijgevolg alle elementen in handen (bv via een huishoudelijk reglement) om het gebruik van het buurthuis te regelen en te reglementeren in functie van de lokale bevolking en naar draagkracht van de omgeving.

- ☐ *De 45° regel is een norm die gehanteerd wordt in een aantal specifieke gevallen zoals de inplanting van loodsen in industriegebieden of agrarische gebieden of de inplanting van de meer dan normale bijgebouwen in tuinzones bij woningen. Het*

achtergelegen perceel is hier een akkerland, bestemd als agrarisch gebied, gelegen ten zuidwesten van het perceel. Gelet op de ligging is er van een bezonningehinder geen sprake, andere vormen van hinder zijn voor een akkerland niet relevant.

- ☐ *Er wordt niet geraakt aan het fietspad. De gracht wordt ingebuisd.*
- ☐ *Het regenwater wordt niet geloosd maar wel opgevangen in regenwaterputten met mogelijkheden voor hergebruik, of geïnfiltreerd. Enkel bij overvloedige regenval wordt het regenwater eerst gebufferd, met een vertraagde afvoer naar de riolering. De aansluiting van de riolering zal gebeuren volgens de geldende normen en bepalingen. De voorgeschreven kleur en de diameter van de rioleringsbuizen zullen gerespecteerd worden.*
- ☐ *Het betrokken perceel is eigendom van de gemeente. Het staat de aanvrager vrij om daarvoor een bouwaanvraag in te dienen en een oplossing te zoeken voor de functie die er verdwijnt. Dit is echter een taak voor de gemeente. Het onderzoek naar de wenselijkheid van het behoud van het speelterrein voor de scouts behoort niet tot de appreciatiebevoegdheid van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar*
- ☐ *Op de plannen werd verkeerdelijk "voetpad" geschreven. Duidelijk is dat het bestaande pad ononderbroken behouden blijft en als fietspad kan fungeren. Het voetpad wordt deels verlegd tot tegen het op te richten buurthuis en sluit dan verder aan op de bestaande infrastructuur.*

Bezwaarschrift 4: Brief van de heer [REDACTED] van 16 februari 2010

Inhoud van het bezwaar

- ☐ *Het project is te grootschalig. Het gaat niet om een buurthuis, maar om een regionale evenementenhal.*
- ☐ *De woonomgeving wordt reeds geschaad door een bouwproject op de [REDACTED].*
- ☐ *De bezwaarindiener vreest voor lawaaioverlast. Hij wijst op het bestaan van twee repetitielokalen voor de lokale harmonie. De cafetaria kan leiden tot wildplassen, vandalisme en straatlawaaï.*
- ☐ *De bezwaarindiener vreest tevens voor een verkeerschaos. Volgens de bezwaarindiener zal het project een publiek aantrekken dat grotendeels met de wagen komt. De [REDACTED] zou dit niet aankunnen. De parking is te klein. Een afwenteling van de parkeerdruk op de parkings van [REDACTED] zou de overlast verplaatsen naar zijn woning. Omtrent de vergunningen voor deze winkelcomplexen lopen nog procedures bij de Raad van State.*

Bespreking

- ☐ *Te grootschalig: zie weerlegging bezwaarschrift [REDACTED] - punt 1*
- ☐ *Dat de woonomgeving wordt geschaad wordt niet verder onderbouwd in het bezwaarschrift. De deelgemeente is niet enkel een woonkern, zoniet dreigt deze deelgemeente een slaapgemeente te worden. De aanwezigheid van winkels en andere functies is dan ook noodzakelijk om deze deelgemeente actief en levend te houden. Uit stedenbouwkundige overwegingen is het inbrengen van dergelijke functies, op maat van de deelgemeente, uiterst wenselijk. Dit is ook duidelijk een beleidsdoelstelling van de gemeente Tervuren*
- ☐ *Lawaaioverlast en hinder: deze argumenten zijn niet van stedenbouwkundige aard. Een degelijk politietoezicht kan dergelijke problemen vermijden of beperken.*

Bovendien dient opgemerkt dat wonen in een dorpskern zowel de voor- als nadelen hiervan inhoudt.

- In deze beslissing wordt geen uitspraak gedaan over het mogelijk gebruik van de parking [REDACTED] omdat dit geen element is van dit dossier. Er dient wel te worden opgemerkt dat voor het gebruik van deze parking er geen nieuwe stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangevraagd. Uit stedenbouwkundige overwegingen is het meervoudig gebruik van ruimten en oppervlakten in vlaanderen aangewezen. Daardoor wordt de ruimte zuinig gebruikt en de bestaande infrastructuur geoptimaliseerd.

Bezwaarschrift 5: Brief van 18 februari 2010 van de heer [REDACTED]

Inhoud van het bezwaar

- De bezwaarindiener stelt dat er onduidelijkheid heerst over de bestemming van het buurthuis. Hij merkt op dat het gaat om een grootschalig project.
- Hij maakt een opmerking over de beperkte parkeercapaciteit, over de inplanting ten opzichte van de straat en over het lot van het fiets- en voetpad. Het buurthuis zou niet inpasbaar zijn in de omgeving. Het zou de draagkracht van de omgeving overschrijden. Hij voert aan dat er mogelijk 500 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn in het buurthuis, zodat de parkeercapaciteit niet afdoende zal dus op het openbaar domein worden geparkeerd, waarvoor dit openbaar domein niet is geconcipieerd.
- De verplaatsingen van de bezoekers over het openbaar domein naar het buurthuis kan voor lawaaioverlast zorgen, met gevallen van openbare dronkenschap en vandalisme. Hij merkt op dat nergens blijkt dat er afdoende geluidsisolatie is voorzien.
- Het gebouw is groter dan om het even welk gebouw in de onmiddellijke omgeving. Hij wijst op de mogelijkheid van verminderde lichtinval en inkijk op de woningen aan de overzijde van de straat. Het gebouw is dominant ten opzichte van de gebouwen in de omgeving.
- Het gebouw zou de 45° regel niet respecteren.
- De open gracht zou deels verdwijnen. De bezwaarindiener vreest voor een verstoring van de waterhuishouding.

Bespreking

- Te grootschalig: zie weerlegging bezwaarschrift [REDACTED] - punt 1.
- Parkeercapaciteit en capaciteit zaal: het gebouw is ontworpen op een wijze dat, indien de noodzaak er is, plaats kan worden geboden aan max. 410 bezoekers. De zaal heeft een maximale capaciteit van 350 zitplaatsen. Het lokaal naast de zaal, dat gebruikt zal worden voor het opslaan van de stoelen, kan eventueel via een uitschuifbare wand bij de zaal zelf gevoegd worden (al zal er dan geen goed zicht op het podium zijn). Enkel in dat geval is er een capaciteit van 410 personen (zittend: als de stoelen worden weggehaald kunnen ze enkel in dat lokaal worden gestald, en kan enkel van een uitbreiding geen sprake zijn).

Zoals hoger aangegeven is de gemeente eigenaar en bouwheer van het betrokken complex. In tegenstelling tot een privé-initiatief heeft de gemeente bijgevolg alle elementen in handen (bvb via een huishoudelijk reglement) om het gebruik van het buurthuis te regelen en te reglementeren in functie van de lokale bevolking en naar draagkracht van de omgeving.

- ❑ *Lawaaioverlast en hinder: deze argumenten zijn niet van stedenbouwkundige aard. Een degelijk politietoezicht kan dergelijke problemen vermijden of beperken. Bovendien dient opgemerkt dat wonen in een dorpskern zowel de voor- als nadelen hiervan inhoudt.*

Bij de samenstelling van een bouwaanvraagdossier is niet voorzien dat informatie met betrekking tot de geluidsisolatie dient gegeven te worden.

Met betrekking tot de geluidsnormen verwijzen we dan ook naar de desbetreffende wetgeving en reglementeringen.

Inzake architecturaal concept voorziet het ontwerp alvast in een geluidssas van de zaal naar de foyer en de gang, een sas tussen de zaal en de artiesteningang. De inkom zelf is eveneens voorzien van een sas. De zaal heeft geen ramen of deuren die rechtstreeks naar buiten uitgeven en die zouden kunnen worden opengezet. De zaal is bovendien omringd door lokalen die voor een bijkomende afscherming zorgen.

Het buurthuis beschikt ook over een cafetaria. Deze cafetaria beschikt evenwel niet over een afzonderlijke ingang naar buiten (er is enkel een nooduitgang, en één raam wordt uitgevoerd als schuifraam). Er moet gebruik worden gemaakt van de publiekstoegang, die ingericht is als sas. De cafetaria is achteraan het gebouw gelegen, wat maakt dat geluidshinder ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de straat niet te verwachten is. De cafetaria zal op ongeveer 100 meter van de woningen aan de ■■■■ zijn gelegen, zodat ook daar geen abnormale burenhinder te verwachten zijn.

- ❑ *Bebouwde oppervlakte en integratie in omgeving: (zie verder: BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING)*
- ❑ *De 45° regel is een norm die gehanteerd wordt in een aantal specifieke gevallen zoals de inplanting van loodsen in industriegebieden of agrarische gebieden of de inplanting van de meer dan normale bijgebouwen in tuinzones bij woningen. Het achtergelegen perceel is hier een akkerland, bestemd als agrarisch gebied, gelegen ten zuidwesten van het perceel. Gelet op de ligging is er van een bezonningshinder geen sprake, andere vormen van hinder zijn voor een akkerland niet relevant.*
- ❑ *Uit de nota blijkt dat de gracht deels wordt ingebuisd, maar wel op een wijze dat het water blijvend kan infiltreren. De plannen zijn op dit punt niet duidelijk, maar de nota geeft de nodige verduidelijking.*

Bezwaarschrift 6: Brief van 18 februari 2010 van mevrouw ■■■■

Dit bezwaar is identiek aan het vorige bezwaar.

Bezwaarschrift 7: Brief van 18 februari 2010 van de heer ■■■■

Dit bezwaar is identiek aan het vorige bezwaar.

...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen aan de ■■■■ te Vossem. Macroscopisch bekeken vormt de ■■■■ de invalsweg vanaf de ■■■■ naar de kern van

Vossem. In de omgeving bevinden zich verschillende woonwijken, alsook het complex '■■■■', met appartementen en drie handelszaken met een grote parking.

...

Op dit perceel bevindt zich momenteel ook het gebouw van ■■■■ (scoutslokaal).

...

Op het rechtsaanpalend perceel is een dienstgebouw van ■■■■ aanwezig. Het daaraanpalende perceel is onbebouwd. Aan de rechterzijde is de dichtstbijzijnde bebouwing gelegen op ongeveer 76 m van de rechter perceelsgrens.

...

Links van het betrokken perceel bevinden zich twee nog onbebouwde percelen met daarnaast een woning, gelegen op de hoek van de ■■■■ en de ■■■■. Deze drie percelen zijn gelegen binnen de perimeter van een goedgekeurde verkavelingsvergunning afgeleverd op 8 september 1992 door de gemachtigde ambtenaar.

De woning op het hoekperceel situeert zich op ongeveer 35,5 m van de perceelsgrens waarop kwestieus project zal gebouwd worden.

Achter het perceel bevindt zich een akkerland.

Tegenover het betrokken perceel bevinden zich voornamelijk louter residentiële woningen in open, half-open en zelfs gesloten verband.

De voorliggende straat is een gemeenteweg met een rijbaan die 6 meter breed is. Er is tevens een fiets- en voetpad.

- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

Tijdens de gemeenteraadszitting d.d. 30 maart 2006 werd het voorontwerp van het buurthuis goedgekeurd (zie ook hoger).

- Beschrijving van het bouwproject

De aanvraag voorziet in de aanleg van een parking links van het gebouw van ■■■■ en de bouw van een buurthuis aan de rechterzijde.

Het buurthuis is een rechthoekig volume van ongeveer 49 meter breed en 25 meter diep. Het is op het hoogste punt 8.43 meter hoog.

Het omvat een uitbreidbare polyvalente zaal met een podium, een cafetaria, een foyer, keukens, sanitaire lokalen, bergingen en drie loges. Op de verdieping bevinden zich twee repetitielokalen, twee bergingen en een vergaderzaal.

Het gebouw wordt ingeplant op 5.5 meter van de straat, op 5.74 meter van de zijdelingse perceelsgrens, op 3 meter van de achterste perceelsgrens en op 6.83 meter van het links aanpalend gebouw. Het gebouw wordt deels uitgevoerd in donkergrijze parementsteen, en deels (de zichtbare delen van de polyvalente zaal) in grijs-blauwe gevelplaten.

De parking bestaat uit drie insteken vanaf de ■■■■, waarop zich parkeerplaatsen enten. De parking houdt een afstand van 3.20 meter ten opzichte van de perceelsgrens in acht. Hier wordt in een groene buffer voorzien. Het project voorziet in 38 parkeerplaatsen op de parking zelf, en 6, waarvan drie voor mindervaliden, aan het buurthuis. Achter het gebouw van ■■■■ worden fietsenstallingen aangelegd.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende (bouw)project ligt niet in een recent overstroomd gebied, in een overstromingsgebied, in een potentieel overstromingsgebied of in een risicogebied voor overstromingen. Het is wel een van nature overstroombaar.

Het gebouw wordt niet onderkelderd. Door de toename van de verharde oppervlakte en de dakoppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput (40,000 liter), een bufferbekken met vertraagde afvoer en een infiltratiebekken, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke, provinciale, en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

De uitvoering van het beoordelingsschema bepaald bij artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 leidt tot de conclusie dat er een positieve uitspraak mogelijk is voor alle relevante richtlijnen, voor zover voldaan is aan de verordeningen. De naleving van die verordeningen is op zich verplicht. Ook diende advies gevraagd aan de VMM. De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bracht op 4 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarde in het advies worden opgenomen als voorwaarde bij de vergunning.

Zoals gesteld in de toelichtingsnota zal de bestaande aanwezige gracht ten behoeve van de realisatie van het nieuwe buurthuis, overwelfd worden en dit over een lengte van ongeveer 62m. De bestaande gracht bevindt zich enkel op het desbetreffende perceel, de gracht loopt niet verder over andere percelen of loopt niet ingebuisd verder naar een openbare riolering. Voor de overwelfing van de gracht zal geopteerd worden voor een buistype dat een drainering van het hemelwater in de ondergrond toelaat. De resterende grachtdelen die in open toestand blijven zullen eveneens dienst doen als infiltratiemogelijkheid van het hemelwater.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid

Het gebouw wordt ingeplant tussen twee bestaande gebouwen met een openbare nutsbestemming. Door de plaatsing tussen twee bestaande niet-residentiële gebouwen, wordt verhinderd dat de grotere diepte van het gebouw storend is voor aanpalende woongebouwen.

Zodoende wordt tevens vermeden dat het gebouw een plaats moet innemen in een rij van bestaande woongebouwen.

- mobiliteitsimpact

Een buurthuis richt zich tot de buurt. Het doelpubliek van het buurthuis woont grotendeels op wandel- of fietsafstand van deze locatie. Men kan er aldus niet van uitgaan dat het merendeel van de bezoekers met de wagen komt. Het gemeentebestuur verwacht integendeel dat een belangrijk deel van het publiek met de fiets of te voet zal komen, en wil dit ook aanmoedigen. Een te ruime parking zal juist leiden tot meer autoverkeer van bezoekers die ook met de fiets of te voet kunnen komen. De aard van de voorziening laat ook verwachten dat meerdere bezoekers met één wagen zullen komen (leden van één gezin, burens), of dat bezoekers zullen worden afgezet door personen die de activiteit niet zullen bijwonen (jongeren die afgezet worden door hun ouders). De voorziening is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De bestaande bushalte zal worden verplaatst en zal dicht bij het op te richten buurthuis ingeplant worden.

Voor de inrichting van de parking werd gezorgd voor een maximale inbuffering en een maximaal gebruiksgemak, eerder dan voor een maximale benutting van de ruimte in functie van de aanleg van parkeerplaatsen.

De [] is een lokale weg van type I met een verbindende functie tussen Vossem en de N3 en heeft een voldoende rooilijnbreedte om een dergelijke functie en de ontsluiting ervan te dragen.

Het is een gemeentelijke weg waar parkeren is toegestaan, en waar de wegbreedte het parkeren ook mogelijk maakt. In het bewuste wegdeel van de [] zijn er over een afstand van 250 meter geen woningen aan dezelfde zijde van de straat.

De voorliggende straat zelf kan dus in de huidige toestand zelfs zeer belangrijke overschrijdingen van de voormelde parkeerbehoefte opvangen (30 à 40 wagens).

Zoals hoger aangegeven heeft de gemeente als eigenaar alle elementen in handen om de bezettings- en activiteitsgraad van het buurthuis te bepalen en er also over te waken dat het buurthuis geen overlast voor Vossem berokkent.

- schaal

Het gebouw is 7.53 meter, plaatselijk 8.43 meter hoog. Enkele van de woningen aan de overkant van de straat zijn van het type één verdieping onder een zadeldak, of twee verdiepingen onder een schilddak. De totale hoogte van die woningen is vergelijkbaar of zelfs hoger dan de hoogte van het buurthuis. Aan de linkerzijde is de hoogte afgestemd op het aanpalende gebouw, aan de rechterzijde bouwt het gebouw af naar het lagere []gebouw. De hoogte is niet, of minstens niet merkkelijk, hoger dan de hoogte van de meeste woningen in de onmiddellijke omgeving.

De gevelbreedte van ongeveer 50 meter is eigen aan de functie van het gebouw. Zoals hoger beschreven, wordt het gebouw ingeplant tussen twee niet-woongebouwen. Door zijn inplanting langs de toegangsweg naar Vossem en aan het begin van de dorpskom, kan het gebouw beschouwd worden als een "toegangspoort" naar Vossem.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

De terreinbezetting voor de twee gebouwen samen situeert zich ongeveer rond de 40%, wat voor dit soort voorzieningen aanvaardbaar is.

- visueel-vormelijke elementen

Voor het buurthuis wordt een combinatie van materialen gebruikt. Bij de keuze van de materialen is niet gezocht naar een overeenstemming met het bestaande gebouw van [] maar werd geopteerd voor een contrast en de dialoog met het bestaande gebouw niet aan te gaan.

De nieuwbouw wordt in hoofdzaak opgetrokken in een parementsteen. Daarnaast zijn er nog een aantal secundaire materialen die een bepaalde volumewerking aan het gebouw geven. Zo worden de bovendakse muren van de polyvalente zaal en podium voorzien van een afwerking in vezelcementplaten (lichtgrijs getint). Aan de gevels van de cafetaria wordt op bepaalde plaatsen een bekleding in fabrieksmatig verroest staal (Cortenstaal) voorzien, omwille van het zwevende karakter van de verdieping.

Door de eigenlijke architectuur en bouwvolume manifesteert het gebouw zich als een duidelijk herkenbaar openbaar gebouw.

- *cultuurhistorische aspecten*

De aanvraag heeft geen invloed op cultuurhistorische aspecten

- *het bodemreliëf*

De aanvraag heeft geen aanmerkelijke invloed op het bodemreliëf.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Het buurthuis wordt ingeplant langsheen een lokale weg met verbindend karakter.

Het merendeel van de parkeerplaatsen is op meer dan 10 meter van de perceelsgrens gelegen. De gebruikers van de parkeerplaatsen worden afgeleid naar de ■■■■, en moeten voor het gebouw van ■■■■ lopen om het buurthuis te bereiken. De passanten lopen dus niet langs de achterste perceelsgrens maar ervan weg, zodat de geluidshinder aanvaardbaar wordt geacht. Er worden bomen aangeplant. De parking wordt visueel gebufferd, zodat deze parking geen zicht- of privacyhinder zal veroorzaken.

Voor de bewoners aan de overzijde van de straat gaat het om passanten op een voetpad van een lokale weg met verbindend karakter. De ongemakken die met deze passage verbonden zijn, vallen dan ook binnen de normale ongemakken in deze buurt.

Ter hoogte van het buurthuis is de straat ongeveer 9.5 meter breed (ruimte tussen de rooilijnen). De woningen aan de overzijde van de straat situeren zich op ongeveer 6 meter van de straat. De ruimte tussen beide voorgevels zal dus ongeveer 21 meter zijn. Het gebouw heeft in de voorgevel slechts twee raampartijen op de verdieping: één ervan behoort tot een repetitielokaal, een ander tot een vergaderzaal. Men kan redelijkerwijze verwachten dat deze ruimten een veel minder intensieve bezetting zullen hebben dan wat bij een woonlokaal het geval zou zijn. Mede gelet op de grote afstand tussen de voorgevels kan er van een overdreven privacyhinder geen sprake zijn.

ALGEMENE CONCLUSIE

Omwille van bovenvernoemde redenen is het ingediend project in overeenstemming met de planologische voorschriften en brengt het de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang.

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“...

- *bij de overwelving van de grachten de werken uit te voeren in overeenstemming met de richtlijnen voorzien in artikel 5 van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen;*
- *de voorwaarden voorzien in:*

- 1) het brandpreventieverslag dd. 2 februari 2010
- 2) het advies van de VMM dd. 4 februari 2010 na te leven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, § 2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

Uit het attest van aanplakking dat wordt voorgelegd door de verzoekende partijen, blijkt dat de bestreden beslissing op 6 mei 2010 werd aangeplakt. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juni 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Zoals in het feitenrelaas is uiteengezet en uit het bijgevoegde fotodossier (**STUK 10**) blijkt, is de [REDACTED] op dit ogenblik een rustige straat, die langsheen een beschermd dorpsgezicht loopt - zoals aangegeven in het feitenrelaas -, in een landelijke, residentiële omgeving.*

Aan beide kanten van de straat zijn woningen gelegen. Tegenover het vergunde buurthuis - met de aan de straatkant voorziene 6 parkeerplaatsen - zelf zijn de woningen en/of eigendommen van verzoekers gelegen, zoals weergegeven op de in het feitenrelaas vermelde luchtfoto's, ook gelegen nabij of schuin tegenover de vergunde 38 parkings.

Eerste verzoekende partij woont aan de [REDACTED] en is tevens eigenaar van deze woning. Tweede verzoekende partij woont aan de [REDACTED] en is tevens eigenaar van deze woning. Derde verzoekende partij woont aan de [REDACTED] en is tevens naakte eigenaar van deze woning. Vierde verzoekende partij is eigenaar van de woningen gelegen te [REDACTED], alsook vruchtgebruiker van de woning gelegen te [REDACTED].

*Zoals blijkt uit de luchtfoto's en de gevoegde fotoreportage (**STUK 10**) kijken verzoekende partijen thans uit op de bomenrij en groene ruimten naast het scoutslokaal en/of op de naast en achter het [REDACTED]gebouw aanwezige open ruimten.*

Het vergunde buurthuis zelf is gelegen tussen een scoutslokaal - waar meestal enkel op zondag scoutskinderen komen en gebruik maken van de aan weerszijden van het lokaal thans nog aanwezige groenruimten - en een [REDACTED]gebouwtje, dat een zuiver technisch of dienstgebouw is waar hoogstens en zeldzaam een technicus van [REDACTED] komt, zonder dat

er daarvoor enige kantoorruimte is voorzien. Hiervoor is op het terrein van [REDACTED] een parkeerplaats voorzien. Achter het buurthuis ligt een uitgestrekt akkerland.

De hinder en de nadelen die verzoekers rechtstreeks dan wel onrechtstreeks lijden ten gevolge van de bestreden beslissing, is velerlei en divers, waarbij hun woon- en leefklimaat vanuit zowel de woning als de tuin van de verzoekende partijen op zeer ernstige wijze zal worden gehinderd.

- Eerst en vooral lijden verzoekers visuele hinder omdat zij niet meer uitkijken op een groene bomenrij en op open ruimten, maar op het mastodonte buurthuis - dat visueel contrasteert met de omgeving - en 6 parkeerplaatsen, alsook op enorme wachtrijen van autoverkeer wegens tekort aan parkeerplaatsen, files en verkeersopstoppen.

- Uit de aard van een dergelijk cultureel centrum zelf vloeit immers voort dat het in belangrijke mate voor geluidsoverlast zal zorgen. Zoals de verzoekende partijen hierna verder zullen aantonen kan op geen enkele wijze worden vermeden dat het buurthuis (allicht in steeds toenemende mate) door de gebruikers ervan als feestzaal met dansgelegenheid of feestzaal wordt aangewend. Het buurthuis zou immers volgens de bestreden beslissing 350 tot 410 en volgens het brandweeraadvies 475 tot 635 bezoekers kunnen ontvangen. Ook andere functies van het buurthuis, zoals de twee repetitieruimtes, die overigens uitgeven op de [REDACTED] en die voorzien zijn van ramen die kunnen worden geopend, zullen onvermijdelijk voor geluidsoverlast zorgen, zeker nu blijkt dat er geen maatregelen zijn genomen inzake akoestiek en isolatie (zo blijkt uit een verslag van van 10 maart 2010, getiteld "verslag overlegvergadering: "Toelichting akoestische studie" van architect ([REDACTED])" - gevoegd in het vergunningsdossier - dat de lawaaihinder door de aanvrager wordt erkend, dat blijkbaar nog niet duidelijk is hoe en waarvoor het buurthuis zal worden aangewend (en met name of het voor en na of enkel vóór 22u zal geopend zijn) en dat bij het ingediende ontwerp nog niet is nagedacht over geluidsisolatie, akoestiek e.d.).

- Afgezien van de geluidsoverlast staat vast dat het project hoe dan ook in belangrijke mate voor verkeersoverlast in de [REDACTED] zal zorgen. De enige toegang tot het project verloopt immers via de [REDACTED]. Uit de bestreden beslissing volgt op geen enkele wijze dat parkeergelegenheid voor de gebruikers van het buurthuis voorzien of georganiseerd is. In de bestreden beslissing is enkel parking voorzien die aan maximaal 38 + 6 voertuigen ruimte kan bieden terwijl volgens de bestreden beslissing 350 tot 410 en volgens het brandweeraadvies 475 tot 635 bezoekers aanwezig kunnen zijn in het buurthuis. Uit het plan van de begane grond blijkt evenwel dat er een polyvalente zaal wordt voorzien. In die "polyvalente" zaal is ruimte voor "+/- 350 zitplaatsen" of, wanneer de tribune is uitgerold, "+/- 337 zitplaatsen". Aansluitend op de "polyvalente zaal" is daarbij nog voorzien in een ruimte voor "uitbreiding van de zaal", met 60 zitplaatsen, zodat de polyvalente zaal, wanneer zij volledig wordt bezet, bestemd is om ruimte te bieden voor hetzij +/- 410 zitplaatsen of, als de tribune wordt gezet, +/- 397 zitplaatsen. Anders gezegd, in het buurthuis zullen in de "polyvalente zaal" evenementen kunnen worden georganiseerd die, als de bezoekers zitten, zo'n 400 personen kunnen aantrekken. Aangenomen dat, indien al de zitplaatsen bezet zijn, die bezoekers niet naar een leeg podium zullen zitten staren, mag daarbij nog rekening worden gehouden met de artiesten en al de personen "achter de schermen" die het georganiseerde evenement realiseren. Een uiterst realistisch voorbeeld leert dat, indien de lokale harmonie "[REDACTED]" concerteert, er alleen al 79 muzikanten op het podium zullen plaatsnemen, zodat, er in het buurthuis op dat ogenblik ca. 500 personen zullen aanwezig zijn. Die polyvalente zaal zal bovendien plaats kunnen bieden aan nog veel meer personen, wanneer die (zoals

bijvoorbeeld tijdens fuiven), rechtstaan, zoals ook blijkt uit het advies van de brandweer (zie verder), met name tot 475 of 635 bezoekers. Het aantal parkeergelegenheden is daarop kennelijk niet voorzien.

- Een buurthuis voor 350 resp. 410 personen bezoekers is reeds onmogelijk functioneel inpasbaar in deze residentiële woonomgeving, gezien de slechts 44 parkeerplaatsen en het feit dat in de bestreden beslissing wordt erkend dat het gebrek aan parkeerruimte zal moeten worden opgevangen door de [REDACTED] zelf ("De voorliggende straat zelf kan dus in de huidige toestand zelfs zeer belangrijke overschrijdingen van voormelde parkeerbehoefte opvangen (30 à 40 wagens)"). Een buurthuis voor 475 resp. 635 personen is dit a fortiori ook niet. Dit aantal overschrijdt bovendien ruimschoots de nood van "de buurt" en zal dan ook worden aangewend voor bovenlokale en regionale activiteiten, concerten, fuiven en andere zeer hinderlijke activiteiten voor de omliggende woonomgeving.

- Op heden is het perceel waarop het buurthuis zou worden opgericht onbebouwd. Het is juist dat er links en rechts van dat perceel al constructies werden opgetrokken, maar, zoals reeds eerder gezegd, zijn die hetzij uiterst beperkt qua omvang (de technische voorziening van [REDACTED]), hetzij relatief beperkt en voldoende ver van de openbare weg verwijderd (het gebouw van [REDACTED]) en is er in de beide gebouwen uiterst zelden enige activiteit, laat staan een hinderlijke activiteit. Daaruit volgt dat de eigenaars c.q. bewoners van de woningen aan de overzijde van de [REDACTED] kunnen genieten van enorme lichtinval en zeer grote bezonning. Zij hebben ook geen enkele last van inkijk, aangezien de voorziening van [REDACTED] niet wordt bewoond (en zelfs geen raam heeft in de voorgevel langs de straatkant) en het gebouw van [REDACTED] niet continu wordt gebruikt.

Het is duidelijk dat die hinder niet verwacht mag worden in een rustige - niettegenstaande de aanwezigheid van het woon- en winkelcomplex met ruime parking -, groen en landelijke buitenwijk, die in de onmiddellijke nabijheid van een parkgebied dat als dorpsgezicht is beschermd, gelegen is. De beleving daarvan wordt door de bestreden beslissing ernstig in het gedrang gebracht. Zij is ook niet het gevolg van de realisatie ipso facto van de bestemming van het gebied. Dergelijke socio-culturele activiteiten zijn immers volgens de gewestplanvoorschriften enkel toelaatbaar indien ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en dus onder meer met de aanwezige residentiële bewoning, hetgeen manifest niet het geval is.

Het is dan ook duidelijk dat verzoeker rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

..."

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO (thans artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO) bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Bij "het voorwerp van de aanvraag" wordt in de nota bij de voorliggende aanvraag gesteld dat de werken de bouw van een nieuw polyvalent buurthuis in Vossem - Tervuren omvatten, dat het gebouw zal worden opgericht tussen het bestaande gebouw van de vzw [REDACTED] en het

gebouw, dat het gebouw een polyvalente zaal, een cafetaria, twee repetitielokalen voor de harmonie en alle aanhorigheden hierbij zal omvatten, en dat het resterende gedeelte van het perceel zal worden ingericht als parkeergelegenheid bij het buurthuis.

De verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de aanvraag. De woningen van de verzoekende partijen zijn gelegen aan de overzijde van de ten opzichte van het betrokken perceel.

De verzoekende partijen stellen onder meer visuele hinder, geluidsoverlast, verkeersoverlast te zullen ondervinden ingevolge de bijkomende socio-culturele inrichting. Zij maken, gezien de omvang en aard van het vergunde, op voldoende wijze aannemelijk dat ze nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, hetgeen hen een belang verschaft om de bestreden beslissing te bestrijden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - DERDE MIDDEL

Standpunten van de partijen

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna de "uitdrukkelijke Motiveringswet" te noemen), en van het ontbreken van de vereiste afdoende feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

"...

Art. 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen luidt als volgt:

"De woongebieden:

De 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.

Hieruit blijkt dus dat een buurthuis en parking als "socio-culturele inrichting" enkel mag worden vergund als het gevraagde verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt over deze voorwaarde: (...)

Hieruit blijkt dat in een vergunningsbeslissing voor een socio-culturele inrichting:

- de beoordeling van de verenigbaarheid van een inrichting met de onmiddellijke omgeving nauwkeurig en concreet moet worden gecontroleerd op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van (de uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk. Daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving,
- Als behorend tot de onmiddellijke omgeving dienen te worden beschouwd deze percelen waarop de inplanting en exploitatie van een inrichting een invloed kan hebben.
- rekening moet worden gehouden met de aard, het gebruik en de bestemming van de gebouwen of open ruimten in de omgeving;
- erover gewaakt moet worden dat de woonzones een leefbaar klimaat behouden of krijgen.

Ook de Raad van State oordeelde reeds dat een niet-residentieel project in een woongebied verenigbaar moet zijn met de bestaande omgeving, dit betekent dat rekening moet worden gehouden met het belang, de aard en de kenmerken van de in de omgeving aanwezige gebouwen en activiteiten (R.v.St., nr. 183.588, 29 mei 2008). Bij de beoordeling van de al dan niet verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van die omgeving die voornamelijk worden bepaald door de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten (R.v.St., nr. 173.570, 17 juli 2007; R.v.St., nr. 169.369, 26 maart 2007).

Om de verenigbaarheid van een niet-residentiële inrichting met de onmiddellijke omgeving in een woongebied afdoende te motiveren, moeten de nabij gelegen woningen in de beoordeling worden betrokken (R.v.St., nr. 182.905, 14 mei 2008).

Daarnaast is het niet zo dat indien in de omgeving ook andere niet-residentiële inrichtingen zijn terug te vinden, dat de gevraagde niet-residentiële inrichting het toelaatbare niet zou kunnen overschrijden voor de bestaande woningen (zie R.v.St., nr. 183.588, 29 mei 2008).

6.3.1 De bestreden beslissing bevat geen toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving

Er wordt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de Gewestplanbestemming niet gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving. Er wordt louter gesteld dat de aanvraag een "sociaal-culturele inrichting" betreft (**STUK 1, p. 2 bovenaan**) en dat de aanvraag daardoor verenigbaar zou zijn met de Gewestplanbestemming woongebied. Dit is onjuist, nu een sociaal-culturele inrichting enkel verenigbaar is met de Gewestplanbestemming als de gevraagde ook verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Door geen uitdrukkelijke motivering te voorzien inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, schendt de bestreden beslissing de in de artt. 2 en 3 van de Uitdrukkelijke Motiveringswet voorziene verplichting tot het vermelden van een uitdrukkelijke en afdoende motivering, alsook art. 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van

28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

6.3.2 De aanvraag is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving

Voorzover Uw Raad zou oordelen dat uit de overwegingen in de bestreden beslissing zou kunnen worden afgeleid dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving, moet worden opgemerkt dat deze overwegingen kennelijk onredelijk, onzorgvuldig en onjuist zijn. Alleszins betreft het geen afdoende motivering die de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zou kunnen schragen.

Het kan niet worden betwist dat, wanneer rekening wordt gehouden met het belang, de aard en de kenmerken van de in de omgeving aanwezige gebouwen en activiteiten, in het bijzonder met de nabij gelegen woningen, waaronder die van verzoekende partijen, met de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van (de uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk - daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, zijnde de percelen waarop de inplanting en exploitatie van de inrichting een invloed kan hebben - en in het licht van het behoud van een leefbaar klimaat van de woonzone, de aanvraag allerminst verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Dit werd reeds omstandig uiteengezet in het eerste en tweede middel, alsook bij de bespreking van de hinder en nadelen, alsmede de moeilijk te herstellen ernstige nadelen, die verzoekende partijen lijden en waarnaar verzoekende partijen ter adstructie van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving integraal verwijzen.

Het betreft een rustige, groene, landelijke, residentiële woonomgeving die door het grootschalige buurthuis drastisch en ernstig nadeling en hinderlijk zal worden beïnvloed. Zowel de inplanting als de exploitatie van de inrichting zijn volstrekt onverzoenbaar met deze landelijke en residentiële omgeving, waarvan de woningen en/of eigendommen van verzoekers deel uitmaken.

Het derde middel is ernstig en gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Het derde middel heeft betrekking op de voorgehouden onwettigheid van de beoordeling van de onmiddellijke omgeving.

Ook dit middel is ongegrond.

De onmiddellijke omgeving wordt zeer duidelijk omschreven in de bestreden beslissing tot in detail en bij de beoordeling betrokken.

Ook de bezwaren die betrekking hadden op de onmiddellijke omgeving worden in de overwegingen beantwoord.

Het is uiteraard niet omdat verzoekende partijen klaarblijkelijk een andere mening hebben over de mogelijke lasten die in de onmiddellijke omgeving moeten gedragen worden voor

het project dat aan de bestemming 'woongebied' beantwoordt, dat daarom enige onwettigheid zou kleven aan de bestreden beslissing.

Het middel is ongegrond.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

- 72. De bestreden beslissing bevat een motivering waarin van pagina 9 tot 12 een beschrijving wordt gegeven van het project en de omgeving, waarbij die beschrijving wordt geïllustreerd met kaartmateriaal en foto's. In een motivering die opgenomen is op de pagina's 13 en 14 toetst de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer inzake functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik en dichtheid, visueel vormelijk elementen, cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf en hinderaspecten in het algemeen. Daarbij wordt rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving, en dit zowel voor de aanpalende gebouwen (scoutslokaal en [REDACTED] gebouw) als de gebouwen aan de overzijde van de straat.*

De eindconclusie is dat “het ingediend project in overeenstemming is met de planologische voorschriften en ... de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang (brengt)”.

Op het eerste blad van de vergunning heeft de gewestelijke ambtenaar aangegeven dat het goed gelegen is in een woongebied, en werden de voorschriften die daar gelden geciteerd, waardoor uitdrukkelijk wordt gesteld dat gemeenschapsvoorzieningen slechts in woongebied kunnen worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- 73. Als men al deze elementen samenlegt kan men niet anders dan vaststellen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk stelt dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel in een woongebied, dat openbare nutsvoorzieningen toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, dat hij uitdrukkelijk een motivering vermeldt inzake de ruimtelijke inpasbaarheid en dat hij daarop besluit dat het aangevraagde in overeenstemming is met het planologisch voorschrift.*

Dit kan niet anders worden opgevat dan dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van mening was dat de aanvraag wel verenigbaar was met de onmiddellijke omgeving, en dit om de redenen die vermeld staan in de motivering van de beslissing.

De bewering van de verzoekende partijen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet motiveert waarom de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving kan niet worden bijgetreden.

- 74. De verzoekende partijen bekritisieren in het middel niet enkel de formele motivering van de bestreden beslissing, zij beweren met zoveel woorden dat de aanvraag onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en zij vragen uw Raad dit vast te stellen.*

Het oordeel of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving komt de verzoekende partijen niet toe. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft in deze het laatste woord over het oordeel of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Uw Raad, noch de verzoekende partijen kunnen zich in dat verband niet in de plaats stellen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Uw Raad kan het oordeel van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar enkel toetsen op zijn overeenstemming met de wettigheid.

75. *Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen een ander oordeel hebben over die verenigbaarheid dan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Zij tonen evenwel niet aan dat het oordeel van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar onwettig is.*

De verzoekende partijen beweren niet eens dat het oordeel van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk onredelijk is, laat staan dat ze dit zouden bewijzen.

76. *Het middel zou zelfs falen indien ze dit wel zouden doen. Het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur houdt in dat het bestuur niet kennelijk onredelijk mag handelen. Een kennelijk onredelijke beslissing is die beslissing die geen enkel redelijk handelend bestuur, geplaatst in dezelfde omstandigheden, zou nemen.*

Het is de zaak van degene die zich op de kennelijke onredelijkheid beroept om die kennelijke onredelijkheid aan te tonen.

De verzoekende partijen tonen terzake niets aan. Uit heel hun betoog blijkt dat zij het met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet eens zijn, zonder dat ze evenwel aanvoeren, laat staan aantonen dat geen enkele andere overheid in redelijkheid tot eenzelfde oordeel zou zijn gekomen.

Het middel is niet gegrond.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

In hun nota's betwisten verwerende partij en tussenkomende partij op generlei wijze dat de bestreden beslissing geen enkele rekening houdt met de in de onmiddellijke omgeving van het bouwproject gelegen woningen van verzoekende partijen en de leefkwaliteit van de bewoners, hinderaspecten e.d.

Het kan nochtans niet worden betwist dat, wanneer rekening wordt gehouden met het belang, de aard en de kenmerken van de in de omgeving aanwezige gebouwen en activiteiten - in het bijzonder met de nabij gelegen woningen, waaronder die van verzoekende partijen -, met de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van (de uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden van de wijk - daarbij moet worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, zijnde de percelen waarop de inplanting en exploitatie van de inrichting een invloed kan hebben - en in het licht van het behoud van een leefbaar klimaat van de woonzone, i.h.b. van de woningen van verzoekende partijen, de aanvraag allerminst verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. In het verzoek tot vernietiging werd reeds omstandig aangetoond dat de bestreden beslissing een project vergund dat kennelijk volstrekt onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Het is treffend, wat betreft de houding van de tussenkomende partij en de verwerende partij ten aanzien van (de bevoegdheid van) Uw Raad, in de nota van de tussenkomende partij te moeten lezen dat "de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur [...] in deze het laatste woord heeft over het oordeel of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving". Daarmee wil de tussenkomende partij - met zoveel woorden, daarin impliciet gevolgd door de verwerende partij - elke beoordelingsbevoegdheid in dat verband aan Uw Raad ontfangen. Nochtans leidt het geen twijfel dat, gelet op de bepalingen waarvan de schending wordt aangevoerd, de beoordeling van de verenigbaarheid van het vergunde "buurthuis" met de onmiddellijke omgeving, een aspect is van de wettigheid van de vergunningsbeslissing, zodat dit wel degelijk door Uw Raad moet kunnen worden beoordeeld, met inbegrip overigens van een beoordeling van de redelijkheid en de zorgvuldigheid van het bestuurlijk optreden, die inherent deel uitmaken van de aan elk optreden van een bestuurlijke overheid verbonden wettigheidsvoorwaarden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde betreft volgens de nota gevoegd bij de aanvraag het oprichten van "een nieuw polyvalent buurthuis" en bevat "een polyvalente zaal, een cafetaria, twee repetitielokalen voor de harmonie en alle aanhorigheden hierbij".

De bouwplannen vermelden een "polyvalente zaal" met "podium", die de grootste ruimte uitmaakt in het voorziene "buurthuis". Volgens de bouwplannen biedt de polyvalente zaal ongeveer 350 zitplaatsen ("vlakke vloer opstelling") of ongeveer 337 zitplaatsen ("tribune opstelling"). Een ruimte "uitbreiding polyvalente zaal" biedt volgens de bouwplannen nog ongeveer 60 zitplaatsen.

2.

Artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), luidt als volgt:

"De 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."

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig deze bepaling op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake 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.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en niet met aanvullende argumentatie die wordt uiteengezet door de partijen.

4.

Bij de beschrijving van het bouwproject wordt in de bestreden beslissing overwogen dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een “parking” links van het gebouw van [REDACTED] en de bouw van een “buurthuis” aan de rechterzijde. Inzake het “buurthuis” wordt vastgesteld dat dit een rechthoekig volume van ongeveer 49 meter breed, 25 meter diep en maximum 8,43 meter hoog is, dat de uitbreiding een uitbreidbare polyvalente zaal met een podium, een cafetaria, een foyer, keukens, sanitaire lokalen, bergingen en drie loges omvat en op de verdieping zich twee repetitielokalen, twee bergingen en een vergaderzaal bevinden, dat het gebouw wordt ingeplant op 5,5 meter van de straat, op 5,74 meter van de zijdelingse perceelsgrens, op 3 meter van de achterste perceelsgrens en op 6,83 meter van het links aanpalend gebouw, dat het gebouw deels wordt uitgevoerd in donkergrijze parementsteen, en deels (de zichtbare delen van de polyvalente zaal) in grijs-blauwe gevelplaten. Inzake de “parking” wordt vastgesteld dat deze bestaat uit drie insteken vanaf de [REDACTED], waarop zich parkeerplaatsen enten, dat de parking een afstand van 3,20 meter ten opzichte van de perceelsgrens in acht houdt, dat hier in een groene buffer wordt voorzien, dat het project voorziet in 38 parkeerplaatsen op de parking zelf, en 6, waarvan drie voor mindervaliden, aan het buurthuis, en dat achter het gebouw van [REDACTED] fietsenstallingen worden aangelegd.

Bij de beschrijving van de bestaande toestand in de omgeving wordt overwogen dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel gelegen aan de [REDACTED] te Vossem, dat macroscopisch bekeken de [REDACTED] de invalsweg vormt vanaf de [REDACTED] naar de kern van Vossem, dat in de omgeving zich verschillende woonwijken bevinden, alsook het complex “[REDACTED]”, met appartementen en drie handelszaken met een grote parking, en dat op dit perceel zich momenteel ook het gebouw van [REDACTED] (scoutslokaal) bevindt. Verder wordt vastgesteld dat op het rechtsaanpalend perceel een dienstgebouw van [REDACTED] aanwezig is, dat het daar aanpalende perceel onbebouwd is, en dat aan de rechterzijde de dichtstbijzijnde bebouwing gelegen is op ongeveer 76 meter van de rechter perceelsgrens. Daarnaast wordt overwogen dat links van het betrokken perceel zich twee nog onbebouwde percelen met daarnaast een woning, gelegen op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED], bevinden, dat deze drie percelen gelegen zijn binnen de perimeter van een goedgekeurde verkavelingsvergunning afgeleverd op 8 september 1992 door de gemachtigde ambtenaar. Tenslotte wordt vastgesteld dat de woning op het hoekperceel zich situeert op ongeveer 35,5 meter van de perceelsgrens waarop kwestieus project zal gebouwd worden, dat achter het perceel zich een akkerland bevindt, dat tegenover het betrokken perceel zich voornamelijk louter residentiële woningen in open, halfopen en zelfs gesloten verband bevinden, dat de voorliggende straat een gemeenteweg is met een rijbaan die 6 meter breed is en met tevens een fiets- en voetpad.

5.

De loutere beschrijving van het bouwproject en de “bestaande toestand in de omgeving” is niet te beschouwen als een beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de “onmiddellijke omgeving”. Deze beoordeling impliceert dat de ruimtelijke impact van de concrete aanvraag moet getoetst worden aan de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die

omgeving bestaande gebouwen of open ruimten. Onder de onmiddellijke omgeving dient die omgeving te worden begrepen die een ruimtelijke impact kan ondergaan door het aangevraagde. Het kan niet ontkend worden dat, rekening houdend met de aanvraag zoals beschreven in de vorige randnummers, de woningen aan de overzijde van het aangevraagde deel uitmaken van de onmiddellijke omgeving, zoals bedoeld in artikel 5, 1.0 van het Inrichtingsbesluit.

6.

In de bestreden beslissing worden een aantal aspecten van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld, met name de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, en veiligheid in het algemeen.

Deze beoordelingen bevatten echter geen antwoord op de vraag of een buurthuis, met ruimten en capaciteit van bezoekers en parkeerplaatsen zoals voorzien in de aanvraag, een aanvaardbare impact heeft op de bestaande specifieke leefomgeving van de onmiddellijke omgeving. De beoordeling in de bestreden beslissing dat het gebouw als functioneel inpasbaar wordt beschouwd, laat de woningen aan de overzijde buiten beschouwing en wordt bovendien niet betrokken op de mogelijke functionele impact van het specifieke project van de aanvraag. Evenmin kan de overweging in de bestreden beslissing – bij de beoordeling van de bezwaren – dat de gemeente het gebruik van het buurthuis kan regelen in functie van de lokale bevolking en naar draagkracht van de omgeving, als een afdoende verantwoording worden beschouwd voor het verenigbaar achten van de inrichting met de onmiddellijke omgeving.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente TERVUREN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 april 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een buurthuis met parking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ