

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0058 van 9 april 2013

in de zaak 1213/0244/SA/3/0225

In zake: mevrouw **Caroline MORREEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de cvba **LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Floris SEBREGHTS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 december 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 8 mei 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de afbraak van een woning met aanbouwsels en het bouwen van 2 gebouwen met daarin 31 wooneenheden en een gemeenschapsruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2500 Koningshooikt, Sander De Vosstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 478N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 maart 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias VALKENIERS die loco advocaat Pieter JONGBLOET verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende en tussenkomende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

III. TUSSENKOMST

De cvba LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING verzoekt met een aangetekende brief van 6 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 februari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 27 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een woning met aanbouwsels en het bouwen van 2 gebouwen met daarin 31 wooneenheden en een gemeenschapsruimte”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’ deels gelegen in woongebied en deels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 februari 2012 tot en met 2 maart 2012, worden 99 bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

De dienst Waterbeleid brengt op 8 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 9 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 27 februari een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De VMM brengt op 5 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 29 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 april 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

2.1. Beoordelingscriteria

(...)

2.2. Ruimtelijke analyse

Het project ligt aan de zuidoostzijde van de dorpskern van Koningshooikt.

Aan de voorzijde, langs de Sander De Vossstraat, staan eengezinswoningen. Aan de rechterzijde in gesloten bouworde, aan de linkse zijde in open bouworde. Achter het terrein ligt een grote verkaveling met, vrijstaande eengezinswoningen. Deze uitgevoerde verkaveling wordt van het project gescheiden door een onbebouwd perceel in de verkaveling met trapeziumvormig grondvlak welk aansluit aan het uiteinde van de pijpekop van deze verkaveling. Het terrein zelf heeft een T-vormig grondvlak, en is achteraan veel breder dan tegen de Sander De Vosstraat.

2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid:

Het voorgelegd ontwerp is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De voorziene functie wonen, gemeenschapruimte en publiek plein is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

Het goed ligt volgens het ontwerp van de stedelijke parkeerverordening goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 7 februari 2012 in deelzone C.

Vanuit deze verordening worden in deelzone C voor nieuwbouw vanaf 10 appartementen volgende minimumvoorwaarde worden opgelegd:

Appartementen met een oppervlakte tussen 80 m² en 150 m² :

- 1 parkeerplaats per woning en 0.2 parkeerplaats voor bezoekers per woning*
- 1.5 fietsenstallingsplaats per woontiteit*
- 2 m² berging per woontiteit (gemeenschappelijk of individueel)*

Voor een oppervlakte tussen 25 m² en 80m²:

- 0.5 parkeerplaats per woning en 0.2 parkeerplaats voor bezoekers per woning*
- 1 fietsstallingsplaats per woontiteit*
- 2 m² berging per woontiteit (gemeenschappelijk of individueel)*

Bovendien geldt een vermindering van de parkeernormen bij sociale woningen : zij moeten slechts 60% voorzien.

Voor dit project komt dit neer op minimum 26 bewonersparkeerplaatsen, 7 bezoekersplaatsen, 41 fietsenstallingsplaatsen, en een gemeenschappelijke berging van 62m² .

Volgens de beschrijvende nota worden er 33 ondergrondse en 18 bovengrondse parkeerplaatsen ingericht. Ondergronds zijn er 62 fietsstalfingsplaatsen voorzien en bovengronds enkele fietsbeugels voor bezoekers.

De voorgelegde aanvraag voldoet ruimschoots aan het vastgesteld ontwerp van de parkeerverordening.

De gemeenschappelijke berging bedraagt 34.65m³. Hiervoor wordt de norm, zelfs 60 % ervan niet gehaald, maar aangezien de aanvraag en de overlegvergaderingen dateren van voor de goedkeuring van het ontwerp, en er bovendien voldoende parkeerruimte voorhanden is, welke indien nodig, deels kan worden gebruikt voor berging, wordt hiervoor geen voorwaarde opgelegd.

Het gevraagde interne mobiliteitsadvies was trouwens ook gunstig.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Elke inrichting, ook al strookt ze inzake bestemming met het gewestplan, moet zich op stedenbouwkundig verantwoorde wijze inpassen binnen de karakteristieken van het plaatselijke woongebied.

Er moet toegeven worden dat de omvang van het gebouw erg groot is.

Het project situeert zich overwegend op het achterliggende deel van het perceel, in tweede lijn t.o.v. de Sander De Vosstraat, en heeft een aanzienlijke schaal in vergelijking met de omliggende woningen. Het project wordt niet zonder meer ingeplant in het woongebied maar houdt rekening met de stedenbouwkundige criteria en inrichtingsprincipes om de integratie in de omgeving mogelijk te maken.

De hoogte springt niet boven de nokhoogten in de omgeving en springt bovendien terug. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelgrenzen, met de 45° regel.

En er blijft voldoende ruimte en groen rondom de gebouwen zodat de inplanting en gabarit van de gebouwen aanvaardbaar zijn.

De doorsteek naar de Haverlaan benadrukt het publiek karakter van het gebied dat zal ingericht worden als parkzone. De toegang naar de achtergelegen verkaveling moet geopend worden om de doorwaadbaarheid en publiek karakter te garanderen.

Dit kan slechts na aankoop/ onteigening en verkavelingswijziging van het achterliggende perceel, wat op dit ogenblik niet mogelijk blijkt te zijn.

De stad zal de noodzakelijke stappen ondernemen om de doorgang tussen het park en de Haverlaan te realiseren.

De aanvraag voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaalt zich op een goede manier in in de omgeving.

Visueel vormelijke aspecten:

De strakke moderne architectuur is wat vreemd in de omgeving maar aanvaardbaar.

Het voorziene materiaalgebruik is goed. Het gekleurde glas geeft een speels accent. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

Cultuurhistorische aspecten:

Onroerend Erfgoed gaf een voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de archeologische toestand.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wordt ter hoogte van de gebouwen gedeeltelijk opgehoogd t.o.v. het bestaande maaiveld. Naar de perceelsgrenzen toe wordt aangesloten op het bestaande maaiveld.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechterlijke aard zijn. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeffast verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het

bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Conclusie

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

6. Openbaar onderzoek

(...)

6.2. Proces-verbaal van sluiting

Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek werden 99 bezwaren ingediend.

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

(...)

6.3. Voorstel van antwoord op de bezwaren

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Er werd gestreefd naar een nieuwe invulling, met voldoende buitenruimte, groen, parkeerruimte. Er werd geopteerd voor een langwerpig volume voor voldoende groene publieke ruimte, een goede oriëntatie voor de bezonning, en de mogelijkheid tot een ondergrondse parkeergarage.

Er moet toegeven worden dat de omvang van het gebouw erg groot is, maar het project wordt niet zonder meer ingeplant in het woongebied maar houdt rekening met de stedenbouwkundige criteria en inrichtingsprincipes om de integratie in de omgeving mogelijk te maken.

De hoogte springt niet boven de nokhoogten in de omgeving en springt bovendien terug.

Er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelgrenzen, met de 45° regel.

En er blijft voldoende ruimte en groen rondom de gebouwen zodat gabarit en straatbeeld van het project aanvaardbaar zijn.

Betreffende de te rooien bomen werd advies gevraagd aan groen: deze moeten worden gecompenseerd.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende mobiliteit en parkeren kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Over het verkeerskundig aspect werd er advies gevraagd aan mobiliteit, dit was gunstig met een kleine bemerking over de inrichting van de inrit.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende wateroverlast kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

De wateroverlast in de omgeving kan niet in het kader van dit project aangepakt worden.

De vijver wordt wel uitgediept, en de daken worden uitgevoerd als groen dak.

Er werd advies gevraagd aan VMM, Waterbeleid van de provincie en de dienst water van de stad Lier. Er worden voorwaarden opgelegd in de vergunning.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende erfdienstbaarheden, lichten en zichten, privacy zijn van privaatrechterlijke aard en niet van stedenbouwkundige aard. Hierover kan dan ook geen stedenbouwkundige appreciatie gegeven worden.

Zaken van privaatrechterlijke aard worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende geluidsoverlast kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen: Het aspect geluid wordt geregeld in de Vlarew-wetgeving. Inbreuken hierop kunnen beteugeld worden aan de hand van deze wetgeving.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende de procedure kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Indien de voorgelegde stedenbouwkundige aanvraag een exploitatie voorziet die onderworpen is aan de meldingsplicht dan wordt volgens artikel 4.5.1 § 2 van de Vlaamse Codex de stedenbouwkundige vergunning geschorst zolang de melding niet is gebeurd.

Alle stukken nodig volgens de aantiplijst zijn aanwezig. Deze zijn voldoende om een beoordeling over de aanvraag te kunnen maken.

Alle aanplakkingen en aanschrijvingen zijn gebeurd volgens de wettelijke bepalingen.

Gezien de aard van de voorgelegde aanvraag, de mediaheisa daaromtrent, de vele bezwaarschriften en petitie's, kan niet worden aangenomen dat er inwoners zouden zijn die niet op de hoogte waren van de stedenbouwkundige aanvraag en van het openbaar onderzoek

De vereiste adviesinstanties werden om advies gevraagd.

Het is niet abnormaal dat voor een breed project, dienstig voor vele burgers, met de creatie van openbaar groen voor de omwonenden, opgericht door een sociale huisvestingsmaatschappij, in een grotere context gekeken wordt. En dat er hierdoor ook grootschaligere bebouwing met andere normen kunnen toegestaan worden voor de schaal, vormgeving,....

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende andere kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

Vermeende waardevermindering van de woning is geen stedenbouwkundig aspect. Elementen van overlast zijn subjectief en kunnen niet worden behandeld in het kader van de stedenbouwwetgeving.

De bestemming van de appartementen is bedoeld als sociale woningen voor onder meer ouderen en mindervaliden.

De technische uitvoering van de werken en eventuele schadelijke gevolgen vallen onder de verantwoordelijkheid van architect/ bouwheer/ aannemer en krijgen geen stedenbouwkundige beoordeling.

Alle elementen uit de verschillende bezwaren kunnen worden verworpen.

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier verleent op 2 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en herneemt hiervoor het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

De verzoekende partij tekent samen met nog andere bezwaarindieners tegen deze beslissing op 19 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 augustus 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet ok

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- Rooilijnplan: wel
- Vlaamse codex: niet
- Uitvoeringsbesluiten: niet

Toelichting:

Wat betreft het openbaar onderzoek zijn er toch een aantal elementen die erop wijzen

dat dit niet volledig volgens de procedure zoals omschreven in de VCRO en het uitvoeringsbesluit gelopen is.

1. Er zouden omwonenden zijn waarvan het perceel grenst aan de projectsite die geen aangetekend schrijven naar aanleiding van de openbaarmaking ontvangen hebben. Van één beroeper specifiek is het ook daadwerkelijk zeker dat dit het geval is. Zij haalt dat ook aan in haar beroepschrift dat zij hierdoor geen bezwaar heeft kunnen indienen tijdens het openbaar onderzoek en zodoende in haar rechten geschonden is.

(...)

Er kan hieruit geconcludeerd worden dat het openbaar onderzoek opnieuw georganiseerd dient te worden.

De aanvraag betreft de bouw van 31 sociale appartementen op een site waarbij het de bedoeling is dat de niet bebouwde omgeving excl. de private tuinen overgedragen worden aan het openbaar domein. Inbegrepen in deze aanvraag, worden ook de nodige wegenwerken aangevraagd. De grondoverdracht zal later in een overeenkomst vastgelegd worden, en werd als voorwaarde door het college van burgemeester en schepenen van Lier opgelegd. Dit is een aanvaardbare gang van zaken. Door het publiek maken van deze site, wordt de mogelijkheid gecreëerd om een doorwaadbaar, parkachtig gebied te ontwikkelen met een verbinding voor voetgangers en fietsers naar de achterliggende woonwijk aan de Haverstraat.

Het feit dat de mogelijke doorsteek naar de achterliggende Haverstraat mogelijks niet of pas op lange termijn zal verwezenlijkt worden, doet voor deze aanvraag niet ter zake. De aanvrager voorziet zelf in zijn plannen de brug over de vijver die een mogelijke ontsluiting naar het achterliggende perceel biedt. Dit wordt niet als voorwaarde door de stad Lier opgelegd. De stad Lier toont wel in het vergunningsbesluit haar engagement door te stellen dat zij in de toekomst de nodige maatregelen zal treffen door aankoop of onteigening van het achterliggende terrein, om deze doorsteek te verwezenlijken. Alleszins heeft dit geen invloed op het publieke parkachtige karakter dat nagestreefd wordt. Hoe dan ook worden de wegenissen en groenaanleg na vergunning onderdeel van het publiek domein en is het aan de stad Lier om de verdere verbinding te realiseren. Wat betreft de erfdiensbare weg is het hetrecht van de eigenaar van de grond waar de erfdiensbaarheid op rust, om deze weg qua gebruik te verzwaren, althans vanuit burgerrechtelijke standpunt. Deze discussie is echter geen zaak van stedenbouwkundige aard.

Conform artikel 4.2.22 van de VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken rechten.

Er wordt door de beroeper aangehaald dat het project aan een MER-screening onderworpen dient te worden. Artikel 2.1 van de project-MER Richtlijn bepaalt het volgende omtrent het doel van de richtlijn, nl. dat projecten met een potentieel aanzienlijk milieueffect, onder meer gelet op de aard, omvang of ligging, onderworpen worden aan een MER voordat vergunning kan worden verleend.

In het Vlaams gewest wordt de MER-plicht voor projecten vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10/12/2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

Het Hof van Justitie oordeelde in een arrest d.d. 24/03/2011 dat voormeld besluit strijdig is met artikel 4, lid 2-3 van de project-MER Richtlijn, aangezien deze zich louter baseert op drempelwaarden, wat niet kan volstaan om de nuttige werking van de project MER-Richtlijn te garanderen. Er spelen immers nog andere factoren zoals de ligging en de kenmerken van het project.

Hieruit volgt dat het Vlaamse Gewest de project-MER regelgeving dient aan te passen zodat ook de kenmerken en de ligging in ogenschouw worden genomen bij de bepaling van een MER-plicht van een project. In afwachting van deze aanpassing dienen alle

overheidsorganen de Europese richtlijn te volgen. Hieromtrent is een Omzendbrief opgesteld d.d. 22/07/2011.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het gevraagde zeer ruim onder de drempelwaarde blijft van 1000 woningen van bijlage I van het besluit project-MER. Verder kan uit de voorgaande juridische toetsing en uit de hierna volgende afweging van de goede ruimtelijke ordening afgeleid worden dat dit project geen dermate milieu-effecten teweeg brengt dat hier kan gesproken worden van een stadsontwikkelingsproject. Derhalve is een verdere screening om te kijken of een project-MER noodzakelijk is, hier niet van toepassing.

Wat betreft de bezwaren i.v.m. de watertoets en de mogelijke risico's op wateroverlast kan het volgende gesteld worden. Er is inderdaad sprake van een infiltratievermindering door de voorziene bebouwingen en verhardingen. Dit wordt opgevangen door de gebouwen te voorzien van groendaken. Verder zal de vijver als buffer dienen voor de opvang van het hemelwater. Deze voorziet voldoende capaciteit om minimum de vereiste 330m³ /ha te halen. De berekeningsnota van de provinciale dienst Waterbeleid toont dit aan. Bovendien is te zien op de hoogteliggingskaart en de watertoetskaarten dat deze zone niet overstromingsgevoelig is en het zelfs een hoger gelegen gebied betreft. Hieruit dient geconcludeerd te worden dat de impact op de waterhuishouding minimaal zal zijn. De adviezen van de provinciale dienst waterbeleid en de VMM zijn voorwaardelijk gunstig. Deze voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden. Verder voldoet de aanvraag aan de watertoets.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Omvang van het project en visuele impact:

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een hellend dak enerzijds en woningen in gesloten bebouwing bestaande uit twee tot 3 bouwlagen met plat dak of hellend dak. Het project is gelegen aan een invalsweg naar het centrum Koningshooikt.

Gebouw A dat zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat bevindt sluit aan op de bouwlijn van de rechts aanpalende rijwoningen. Het gebouw telt twee bouwlagen met plat dak en heeft een diepte van 17m. Het gebouw houdt een afstand van 3,18m van de linker perceelsgrens en een afstand van 8,16m van de rechter perceelsgrens aan. Gelet op de in de omgeving oorkomende heterogene bebouwing, de beperkte hoogte en de voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is het gebouw A aan straatzijde qua gabarit en inplanting inpasbaar in de omgeving.

Gebouw B bevindt zich achteraan op het terrein op de plaats waar zich voordien de oorspronkelijke villa en bijgebouwen bevonden en is qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting eerder atypisch voor de omgeving. Het gebouw telt drie bouwlagen met plat dak op een hoogte van 9,2m. Het heeft een gevellengte van meer dan 100m en dit op de kop van de Haverstraat, waardoor één lange gebouwuur gecreëerd wordt aan het einde van de Haverstraat. Er komen geen gebouwen van dergelijke afmetingen voor in de onmiddellijke omgeving.

Het benutten van dit restperceel dat veel groter is dan alle overige percelen in de omgeving en dat ontstaat door de sloop van de bestaande villa getuigt van een zuinig ruimtegebruik. Een terrein van dergelijke omvang, gelegen in woonuitbreidingsgebied en in een uitgesproken residentiële omgeving betekent een opportuniteit voor een project als deze aanvraag. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken. De inrichting geeft ook de kans om in de toekomst een publieke voetgangers- en fietsersdoorsteek van de Sander De Vosstraat naar de achterliggende verkaveling aan de Haverstraat te realiseren.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat, hoewel het niet onaanvaardbaar is dat een dergelijk sociaal huisvestingsproject ontwikkeld wordt op dit binnengebied, er toch dient gezocht te worden naar een kleinschaliger programma met een minder zware, meer verspreide bebouwing,

die zich beter inpast in de gebouwentypologie die in de omgeving voorkomt. Ook zou er een oplossing geboden moeten worden aan het tekort aan bergruimte.

Hinder naar de omgeving:

Het perceel grenst achteraan voornamelijk aan achtertuinen van omliggende percelen. De afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen variëren tussen de 10 en de 15m en maken dat er ruim voldoende afstand wordt gehouden tot de in de omgeving voorkomende bestaande bebouwing.

Het geheel wordt ingeplant in een groen parkachtig kader met behoud van de bestaande vijver en een voor publiek toegankelijke inrichting, maar ook zones met private tuinen horende bij de wooneenheden.

Zoals reeds vermeld staan de voorziene gebouwen op ruim voldoende afstand ingeplant t.o.v. de aanpalende percelen en worden de bepalingen van het burgerlijk wetboek ruimschoots gerespecteerd. Gelet op de groene inkadering en de inplanting van de omliggende woningen zal de inkijk beperkt zijn en er nagenoeg geen schending van de privacy mogelijk zijn. Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van Lier omtrent de brandveiligheid. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt nageleefd te worden. De breedte van de zone waar de toegangsweg gelegen is, is 8m. De brandweer maakt hierover geen bijzondere opmerkingen, er wordt derhalve geconstateerd dat deze weg volstaat qua brandveiligheid.

Er wordt geen abnormale geluidshinder verwacht, gelet op de grootte van de site, het lokale karakter van de publieke ruimte, de relatieve beperktheid van het aantal wooneenheden en het geringe aantal parkeerplaatsen bovengronds.

Betreffende de milieustraat kan gesteld worden dat deze slechts een zeer beperkte ruimtelijke impact hebben en dat de hinder verwaarloosbaar is, gelet op het feit dat de afstand tot de gebouwen aanzienlijk is en dat de containers zich ondergronds bevinden.

Mobiliteitsimpact:

Het gebouw voorziet 31 appartementen. Er wordt een ondergrondse parking ingericht met 33 ondergrondse parkeerplaatsen. Verder wordt er ruimte voorzien voor 62 fietsen.

Bovengronds

worden 18 bezoekersparkings ingericht. De omliggende ruimte rondom de gebouwen wordt publieke ruimte. De stad Lier heeft een procedure lopende voor de opmaak van een parkeerverordening. De in de aanvraag voorziene hoeveelheid parkeerplaatsen voldoet aan het vastgestelde ontwerp van deze parkeerverordening. De bovengrondse parkings kunnen door iedereen benut worden. Gelet echter op het lokale karakter van deze site en het feit dat er geen doorsteek voor wagens aanwezig is, valt te verwachten dat deze parkings enkel benut zullen worden door bewoners of bezoekers.

Er kan gerekend worden op een 100-tal bijkomende vervoersbewegingen per dag voor deze omgeving. Dit is niet van die omvang dat er abnormale mobiliteitshinder zal ontstaan. Ook qua geluidsoverlast en geurhinder zal dit beperkt blijven, temeer daar de toegang naar de ondergrondse parkeergarage zich centraal op het terrein bevindt, de toerit er naartoe zo kort mogelijk is gehouden (verlenging bestaande erfdienstbare toerit) en er slechts een beperkt aantal wagens bovengronds parkeren.

Effecten op het milieu in het gebied:

Bij nazicht van de biologische waarderingskaart blijkt niet dat het om een zone waar zich waardevolle flora en fauna zou bevinden, noch is het perceel gelegen in een landschappelijk waardevolle omgeving. Er zijn geen grote natuurwaarden op het perceel of in de directe omgeving.

Zoals reeds aangehaald werd door de groendienst worden er toch een aantal

waardevolle hoogstammige bomen gerooid om de verwezenlijking van het project mogelijk te maken. De zones die nu groen zijn ingekleurd op het inplantingsplan dienen daadwerkelijk met een kwalitatief hoogwaardige groeninrichting te worden aangelegd, waarbij zoveel mogelijk gekomen moet worden tot een nieuwe aanplant van hoogstambomen, ter vervanging van de te rooien bomen.

De reliëfwijzigingen beperken zich tot ophogingen in functie van de realisatie van de beide gebouwen. De overige terreinpassen blijven nagenoeg ongewijzigd. De vijver blijft grotendeels behouden en houdt ook haar bufferende werking.

Uit het voormelde dient geconcludeerd te worden dat principieel de gevraagde functie en inplanting in de gegeven context aanvaardbaar zijn, doch dat het momenteel ingediende voorstel (gebouw B) visueel een te grote ruimtelijke impact heeft en er derhalve gekomen moet worden tot een meer bescheiden project dat meer aansluit op de schaal van het gebouwde in de omgeving.

Om deze reden kan de aanvraag zoals ze nu voorligt niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 20 augustus 2012 wordt overgegaan tot het organiseren van een tweede openbaar onderzoek van 28 augustus 2012 tot 26 september 2012.

De verwerende partij heeft op 27 september 2012 beslist om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

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 sociaalculturele 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.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Wat betreft het openbaar onderzoek zijn er toch een aantal elementen die erop wijzen dat dit niet volledig volgens de procedure zoals omschreven in de VCRO en het uitvoeringsbesluit gelopen is.

1. Er zouden omwonenden zijn waarvan het perceel grenst aan de projectsite die geen aangetekend schrijven naar aanleiding van de openbaarmaking ontvangen hebben. Van één beroeper specifiek is het ook daadwerkelijk zeker dat dit het geval is. Zij haalt dat

ook aan in haar beroepschrift dat zij hierdoor geen bezwaar heeft kunnen indienen tijdens het openbaar onderzoek en zodoende in haar rechten geschonden is.

2. De omwonenden werden pas schriftelijk op de hoogte gebracht toen het openbaar onderzoek al lopende was. Zodoende werd de termijn van 30 dagen niet gerespecteerd.

Er kan hieruit geconcludeerd worden dat het openbaar onderzoek opnieuw georganiseerd dient te worden.

De deputatie besliste in deze zitting dat een nieuwe openbaar onderzoek dient georganiseerd te worden, vermits het openbaar onderzoek niet correct gevoerd werd en er tijdens de hoorzitting d.d. 20 augustus 2012 hieromtrent opmerkingen gemaakt werden door de beroepers.

De stad Lier stelde een nieuw openbaar onderzoek in dat gelopen heeft van 28 augustus 2012 t.e.m. 26 september 2012. Er werden 207 bezwaren ingediend. Er wordt akte genomen van deze bezwaarschriften. Dit tweede openbare onderzoek werd gehouden binnen de wettelijke beslissingstermijn van 105 dagen die de deputatie in acht moet nemen. De procedure werd in acht genomen.

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

(...)

De inhoudelijke behandeling van deze bezwaren naar aanleiding van het nieuwe openbare onderzoek wordt verder in dit verslag opgenomen. Er dient echter reeds bemerkt te worden dat deze bezwaren veelal een herhaling zijn van de reeds ingediende bezwaren bij het eerste openbare onderzoek.

De aanvraag betreft de bouw van 31 sociale appartementen op een site waarbij het de bedoeling is dat de niet bebouwde omgeving excl. de private tuinen overgedragen worden aan het openbaar domein. Inbegrepen in deze aanvraag, worden ook de nodige wagenwerken aangevraagd. De grondoverdracht zal later in een overeenkomst vastgelegd worden, en werd als voorwaarde door het college van burgemeester en schepenen van Lier opgelegd. Dit is een aanvaardbare gang van zaken. Door het publiek maken van deze site, wordt de mogelijkheid gecreëerd om een doorwaadbaar, parkachtig gebied te ontwikkelen met een verbinding voor voetgangers en fietsers naar de achterliggende woonwijk aan de Haverstraat.

Het feit dat de mogelijke doorsteek naar de achterliggende Haverstraat mogelijks niet of pas op lange termijn zal verwezenlijkt worden, doet voor deze aanvraag niet ter zake. De aanvrager voorziet zelf in zijn plannen de brug over de vijver die een mogelijke ontsluiting naar het achterliggende perceel biedt. Dit wordt niet als voorwaarde door de stad Lier opgelegd. De stad Lier toont wel in het vergunningsbesluit haar engagement door te stellen dat zij in de toekomst de nodige maatregelen zal treffen door aankoop of onteigening van het achterliggende terrein, om deze doorsteek te verwezenlijken. Alleszins heeft dit geen invloed op het publieke parkachtige karakter dat nagestreefd wordt. Hoe dan ook worden de wegenissen en groenaanleg na vergunning onderdeel van het publiek domein en is het aan de stad Lier om de verdere verbinding te realiseren.

Wat betreft de erfdiensbare weg is het het recht van de eigenaar van de grond waar de erfdiensbaarheid op rust, om deze weg qua gebruik te verzwaren, althans vanuit burgerrechtelijke standpunt. Deze discussie is echter geen zaak van stedenbouwkundige aard. Conform artikel 4.2.22 van de VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend

goed betrokken rechten.

Er wordt door de beroeper aangehaald dat het project aan een MER-screening onderworpen dient te worden. Artikel 2.1 van de project-MER Richtlijn bepaalt het volgende omtrent het doel van de richtlijn, nl. dat projecten met een potentieel aanzienlijk milieueffect, onder meer gelet op de aard, omvang of ligging, onderworpen worden aan een MER voordat vergunning kan worden verleend.

In het Vlaams gewest wordt de MER-plicht voor projecten vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10/12/2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

Het Hof van Justitie oordeelde in een arrest d.d. 24/03/2011 dat voormeld besluit strijdig is met artikel 4, lid 2-3 van de project-MER Richtlijn, aangezien deze zich louter baseert op drempelwaarden, wat niet kan volstaan om de nuttige werking van de project MER-Richtlijn te garanderen. Er spelen immers nog andere factoren zoals de ligging en de kenmerken van het project.

Hieruit volgt dat het Vlaamse Gewest de project-MER regelgeving dient aan te passen zodat ook de kenmerken en de ligging in ogenschouw worden genomen bij de bepaling van een MER-plicht van een project. In afwachting van deze aanpassing dienen alle overheidsorganen de Europese richtlijn te volgen. Hieromtrent is een Omzendbrief opgesteld d.d. 22/07/2011.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het gevraagde zeer ruim onder de drempelwaarde blijft van 1000 woningen van bijlage I van het besluit project-MER. Verder kan uit de voorgaande juridische toetsing en uit de hierna volgende afweging van de goede ruimtelijke ordening afgeleid worden dat dit project niet kan gekwalificeerd worden als een stadsontwikkelingsproject, dat onderhevig is aan de MER-plicht, gelet op de relatief beperkte omvang en gelet op het ontbreken van een algemeen belang. De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat een 'stadsontwikkeling moet geacht worden het algemeen belang te dienen' (RvS nr. 214.211, 28 juni 2011). Derhalve is dit project geen stadsontwikkelingsproject en valt niet onder de toepassing van de voormelde Omzendbrief.

Wat betreft de bezwaren i.v.m. de watertoets en de mogelijke risico's op wateroverlast kan het volgende gesteld worden. Er is inderdaad sprake van een infiltratievermindering door de voorziene bebouwingen en verhardingen. Dit wordt opgevangen door de gebouwen te voorzien van groendaken. Verder zal de vijver als buffer dienen voor de opvang van het hemelwater. Deze voorziet voldoende capaciteit om minimum de vereiste 330m³ /ha te halen. De berekeningsnota van de provinciale dienst Waterbeleid toont dit aan. bovendien is te zien op de hoogteliggingskaart en de watertoetskaarten dat deze zone niet overstromingsgevoelig is en het zelfs een hoger gelegen gebied betreft. Hieruit dient geconcludeerd te worden dat de impact op de waterhuishouding minimaal zal zijn. De adviezen van de provinciale dienst waterbeleid en de VMM zijn voorwaardelijk gunstig. Deze voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden. Verder voldoet de aanvraag aan de watertoets.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Omvang van het project en visuele impact:

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een hellend dak enerzijds en woningen in gesloten bebouwing bestaande uit twee tot drie bouwlagen met plat dak of hellend dak. Het project is gelegen aan een invalsweg naar het centrum Koningshooikt.

Gebouw A dat zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat bevindt sluit aan op de bouwlijn van de rechts aanpalende rijwoningen. Het gebouw telt twee bouwlagen met plat dak en heeft een diepte van 17m. Het gebouw houdt een afstand van 3,18m van de linker perceelsgrens en een afstand van 8,16m van de rechter perceelsgrens aan. Gelet op de in de omgeving voorkomende heterogene bebouwing, de beperkte hoogte en de voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is het gebouw A aan straatzijde qua gabarit en inplanting inpasbaar in de omgeving.

Gebouw B bevindt zich achteraan op het terrein op de plaats waar zich voordien de oorspronkelijke villa en bijgebouwen bevonden en is qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting eerder atypisch voor de omgeving. Het gebouw telt drie bouwlagen met plat dak op een hoogte van 9,2m, wat inderdaad afwijkt van de in de onmiddellijke omgeving voorkomende residentiële bebouwing. De aanvraag is echter een opportuniteit om sociale woningen toch te laten bestaan in een dergelijk buurt. Of deze grootschaligheid al dan niet past in deze omgeving is een appreciatie. Ook de stad Lier geeft dit toe, maar staat toch volledig achter dit project en legt daarom dan ook heel wat voorwaarden op om de inpasbaarheid van het project in de omgeving te bevorderen en om het voorstel aanvaardbaar te maken.

Het benutten van dit restperceel dat veel groter is dan alle overige percelen in de omgeving en dat ontstaat door de sloop van de bestaande villa getuigt van een zuinig ruimtegebruik. Een terrein van dergelijke omvang, gelegen in woonuitbreidingsgebied en in een uitgesproken residentiële omgeving betekent een opportuniteit voor een project als deze aanvraag. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken. De inrichting geeft ook de kans om in de toekomst een publieke voetgangers- en fietsersdoorsteek van de Sander De Vosstraat naar de achterliggende verkaveling aan de Haverstraat te realiseren.

Hinder naar de omgeving:

Het perceel grenst achteraan voornamelijk aan achtertuinten van omliggende percelen. De afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen variëren tussen de 10 en de 11m en maken dat er ruim voldoende afstand wordt gehouden tot de in de omgeving voorkomende bestaande bebouwing.

Het geheel wordt ingeplant in een groen parkachtig kader met behoud van de bestaande vijver en een voor publiek toegankelijke inrichting, maar ook zones met private tuinen horende bij de wooneenheden.

Zoals reeds vermeld staan de voorziene gebouwen op ruim voldoende afstand ingeplant t.o.v. de aanpalende percelen en worden de bepalingen van het burgerlijk wetboek ruimschoots gerespecteerd. Gelet op de groene inkadering en de inplanting van de omliggende woningen zal de inkijk beperkt zijn en er nagenoeg geen schending van de privacy mogelijk zijn.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van Lier omtrent de brandveiligheid. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt nageleefd te worden. De

breedte van de zone waar de toegangsweg gelegen is, is 8m. De brandweer maakt hierover geen bijzondere opmerkingen, er wordt derhalve geconstateerd dat deze weg volstaat qua brandveiligheid.

Er wordt geen abnormale geluidshinder verwacht, gelet op de grootte van de site, het lokale karakter van de publieke ruimte, de relatieve beperktheid van het aantal wooneenheden en het geringe aantal parkeerplaatsen bovengronds.

Betreffende de milieustraat kan gesteld worden dat deze slechts een zeer beperkte ruimtelijke impact heeft en dat de hinder verwaarloosbaar is, gelet op het feit dat de afstand tot de gebouwen aanzienlijk is en dat de containers zich ondergronds bevinden.

Mobiliteitsimpact:

Het gebouw voorziet 31 appartementen. Er wordt een ondergrondse parking ingericht met 33 ondergrondse parkeerplaatsen. Verder wordt er ruimte voorzien voor 62 fietsen. Bovengronds worden 18 bezoekersparkings ingericht. De omliggende ruimte rondom de gebouwen wordt publieke ruimte. De stad Lier heeft een procedure lopende voor de opmaak van een parkeerverordening. De in de aanvraag voorziene hoeveelheid parkeerplaatsen voldoet aan het vastgestelde ontwerp van deze parkeerverordening. De bovengrondse parkings kunnen door iedereen benut worden. Gelet echter op het lokale karakter van deze site en het feit dat er geen doorsteek voor wagens aanwezig is, valt te verwachten dat deze parkings enkel benut zullen worden door bewoners of bezoekers. Er kan gerekend worden op een 100-tal bijkomende vervoersbewegingen per dag voor deze omgeving. Dit is niet van die omvang dat er abnormale mobiliteitshinder zal ontstaan. Ook qua geluidsoverlast en geurhinder zal dit beperkt blijven, temeer daar de toegang naar de ondergrondse parkeergarage zich centraal op het terrein bevindt, de toerit er naartoe zo kort mogelijk is gehouden (verlenging bestaande erfdienstbare toerit) en er slechts een beperkt aantal wagens bovengronds parkeren.

Effecten op het milieu in het gebied:

Bij nazicht van de biologische waarderingskaart blijkt niet dat het om een zone waar zich waardevolle flora en fauna zou bevinden, noch is het perceel gelegen in een landschappelijk waardevolle omgeving. Er zijn geen grote natuurwaarden op het perceel of in de directe omgeving. Zoals reeds aangehaald werd door de groendienst worden er toch een aantal waardevolle hoogstammige bomen gerooid om de verwezenlijking van het project mogelijk te maken. De zones die nu groen zijn ingekleurd op het inplantingsplan dienen daadwerkelijk met een kwalitatief hoogwaardige groeninrichting te worden aangelegd, waarbij zoveel mogelijk gekomen moet worden tot een nieuwe aanplant van hoogstambomen, ter vervanging van de te rooien bomen.

De reliëfwijzigingen beperken zich tot ophogingen in functie van de realisatie van de beide gebouwen. De overige terreinpassen blijven nagenoeg ongewijzigd. De vijver blijft grotendeels behouden en houdt ook haar bufferende werking.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het aanvaardbaar is op die plek een dergelijk huisvestingsproject in te richten en dat de inpassing ervan, mits het opleggen van een aantal voorwaarden, vergunbaar is en in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het

integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden opgenomen in de adviezen van de stad Lier, de brandweer van Lier, de dienst Waterbeleid, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Ruimte en Erfgoed — entiteit Onroerend Erfgoed en het centrum voor Toegankelijkheid.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw Lea TIELEMANS en de heer Jurgen WOUTERS hebben elk met een aangetekende brief van 14 december 2012 bij de Raad eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaken zijn bij de Raad respectievelijk gekend onder het rolnummer 1213/0243/A/4/0224 en 1213/0245/A/4/0226.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die

beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Het is evident dat beroepster bij de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden.

Het perceel gelegen achter de woning van beroepster is momenteel bebouwd met de villa annex bedrijfsgebouw die in uitvoering van de bestreden vergunning zal worden gesloopt. Rekening houdend met het feit bovendien dat dit gehele perceel in woongebied is gelegen, en dus de kans bestaat dat dit perceel zal worden bebouwd, voorzagt beroepster een afsluiting van de achterzijde van haar perceel. Deze afsluiting bestaat uit een houten wand, met daarvoor geplaatste leilindes.

In uitvoering van de bestreden vergunning zal echter een constructie worden gebouwd van 10 meter hoog op minder dan 10 meter (tweede en derde verdieping) van de achterperceelsgrens, zodat de bestaande afsluiting allerm minst dienstig zal zijn om de privacy te beschermen.

Uit de bijgevoegde technische nota van landmeter-deskundige W. De Lannoy blijkt duidelijk dat deze afsluiting allerm minst in staat zal zijn inkijk vanuit het ontworpen gebouw op de tuin, het zwembad en de woning van beroepster te verhinderen. De woning van beroepster is bovendien ontworpen met grote raampartijen aan de achterzijde. Vanuit het ontworpen appartementsgebouw zal dus het reilen en zeilen in beroepsters woning probleemloos kunnen worden gevolgd.

Vanuit haar woning en tuin zal beroepster na uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning uitkijken op een betonnen wand op een goede negen meter achter de perceelsgrens, van 10 meter hoog en bovendien zover het oog reikt (de breedte van het vergunde gebouw bedraagt meer dan 100 m !

Het hoeft geen betoog dat, rekening houdende met deze gegevens, de tenuitvoerlegging van bestreden vergunning de leefkwaliteit en het woongenot van beroepster ernstig wordt geschaad.

Dit is uiteraard voor beroepster een ernstig nadeel dat rechtstreeks verbonden is met de particulariteit van de bestreden vergunning. Dit nadeel volgt immers niet zozeer uit het feit dat het achtergelegen perceel wordt bebouwd, maar wel uit de wel erg overdreven intensieve wijze van deze bebouwing.

Het nadeel is bovendien eens gerealiseerd moeilijk te herstellen. Het hoeft immers geen betoog dat, eens het gebouw opgetrokken, de vergunningverlenende overheden alles in het werk zullen stellen om, in geval de vergunning wordt vernietigd, een wettelijk kader te

creëren waarbinnen het gebouw wél wettig zou kunnen worden vergund, zodat het voor beroepster een schier onmogelijke zaak is, dit nadeel te herstellen door de afbraak van het gebouw te bekomen en laten uitvoeren.

Er kan bovendien niet worden beweerd dat beroepster zich verzet tegen de bebouwing van het achtergelegen perceel op zich. Uit de feiten blijkt immers dat beroepster door de wijze waarop zij de achterzijde van haar tuin afsloot, reeds had geanticipeerd op een toekomstige bebouwing van het perceel. Hieruit kan dan ook afgeleid worden dat beroepster een bebouwing van dit perceel in harmonie met de vandaag bestaande ruimtelijke ordening als normaal beschouwt.

Uit de fotosimulaties die zijn gevoegd bij de technische nota van landmeter-deskundige W. de Lannoy komt echter duidelijk naar voor dat beroepster gelet op de muur die achter haar woning oprijst, zich onmogelijk kan wapenen tegen de privacyschending die hierdoor wordt veroorzaakt. Daarvoor is de vergunde bebouwing té hoog en té dicht bij de perceelsgrens ingeplant.

Zowel het feit dat beroepster ingevolge het bestreden besluit noodgedwongen een onaanvaardbaar onbelemmerde inkijk in haar woning en tuin zal moeten dulden én vanuit haar woning zal moeten uitkijken op een meer dan 100 m. lange en 10 m. hoge gevel op minder dan 10 m. van de perceelsgrens, veroorzaakt een dusdanige schending van het woongenot en de leefkwaliteit van beroepster dat dit niet anders dan als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden beschouwd, die de schorsing van het bestreden besluit verrechtvaardigt.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

VII.2 SPECIFIEK

131. Verzoekende partijen houden voor dat de uitvoering van de vergunning hun privacy zal schenden en hun wooncomfort negatief zal beïnvloeden en stellen dat dit aanleiding kan geven tot de schorsing van het bestreden besluit.

132. Verzoekende partijen stellen omtrent hun wooncomfort:

(...)

133. Ter weerlegging van dit standpunt van verzoekende partij kan verwezen worden naar het bestreden besluit en haar motivering, die het tegendeel vaststelden. Zo wordt m.b.t. mogelijke privacyhinder in de bestreden beslissing het volgende overwogen:

“Hinder naar de omgeving:

Het perceel grenst achteraan voornamelijk aan achtertuinen van omliggende percelen. De afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen variëren tussen de 10 en de 11m en maken dat er ruim voldoende afstand wordt gehouden tot de in de omgeving voorkomende bestaande bebouwing.

(...)

Zoals reeds vermeld staan de voorzien gebouwen op ruim voldoende afstand ingeplant t.o.v. de aanpalende percelen en worden de bepalingen van het burgerlijk

wetboek ruimschoots gerespecteerd. Gelet op de groene inkadering en de inplanting van de omliggende woningen zal de inkijk beperkt zijn en er nagenoeg geen schending van de privacy mogelijk zijn.

134. In het verlengde hiervan dient nog te worden benadrukt dat de aanvraag **in voldoende buffering** voorziet rondom het ganse perceel om de privacy van de omwonenden te garanderen:

- T.a.v. de links aansluitende percelen is er een **haag van 2 tot 3m** en een **afstand tot aan de perceelsgrens van min. 11m**.

- T.a.v. de rechts aansluitende percelen is een **houten schutsel van 2m** en een **haag van**

1.8m die als buffer zal dienen.

135. Bovendien moet worden vastgesteld dat de rechts aansluitende percelen **zelf in tweede bouworde parkeergarages** hebben die mogelijk inzicht van bewoners van het project zullen blokkeren en die vandaag de dag ook maken dat er in die tweede orde mensen moeten komen die er anders nooit zouden (moeten) komen.

136. Daarenboven **springt de bovenste verdieping naar achter** wat eveneens tot gevolg heeft dat het uitzicht wordt beperkt. Onderstaande zichtlijn geeft duidelijk aan dat de bestaande garages elke inzicht blokkeren.

137. De bijlage bij de beschrijvende nota geeft nog enkele zeer goede impressies weer op blz. 9-12 waaruit zeer duidelijk uit blijkt dat de privacy van omwonenden in alle redelijkheid niet in het gedrang komt (beelden aanpalende links = Morreel en rechts andere buurt).

138. Hierbij komt nog dat in een (dichtbebouwd) woongebied van de bewoners een hoge mate van tolerantie mag worden verwacht alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun leefomgeving en hun woongenot. Zo dienen de bewoners meer bepaald **rekening te houden met hinder die nu éénmaal inherent is aan een dergelijke zone** en hebben zij gelet op deze ligging van de bewuste percelen in woongebied geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Dit laatste wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een arrest van 23 augustus 2011 het volgende:

“De verzoekende partijen hebben geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Het bestreden project ligt gedeeltelijk in woongebied en de percelen tegenover en naast dat van de verzoekende partijen liggen allemaal in woongebied. De verzoekende partijen dienen derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan een dergelijke zone.”

139. Dit alles wordt ook bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State. De Raad van State stelt immers duidelijk dat de nadelen van lichtinval, zon, uitzicht en privacy en de aanspraken die een verzoeker hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt en dat van iemand die ervoor opteert om zich binnen een bepaald gebied te vestigen een veel grotere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze bestemming voortvloeit.

140. De hierboven besproken rechtspraak van Uw Raad en van de Raad van State is naadloos te transponeren naar huidig dossier. De eigendom van verzoekende partij is immers gelegen in (dichtbebouwd) woongebied en het bestreden project is deels gelegen in datzelfde woongebied en deels in een voor het overgrote deel ingevuld woonuitbreidingsgebied. Vlakbij de woning van verzoekende partij bevindt zich bovendien het gebied voor milieubelastende industrieën waar het bedrijf Van Hool gevestigd is. De verzoekende partij dient derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan dergelijke zones. Momenteel is het perceel waar de bestreden beslissing betrekking op heeft tevens bebouwd. Dat betekent voor de verzoekende partij niet dat zij een garantie heeft naar de toekomst toe dat alles blijft zoals het was.

141. Voor wat betreft de door verzoekende partij gevoegde nota van Landmeter-expert De Lannoy, zal hierna eenvoudigweg aangeduid worden op welke punten die zeer kort door de bocht is en ongenueanceerd standpunt inneemt.

⇒ Er zijn geen “gangbare normen” in binnengebied. Er zijn geen bindende voorschriften, enkel de toets van de verenigbaarheid met de omgeving. Het betreft overigens geen binnengebied. Het is een groot perceel dat weliswaar meer naar achter gelegen is, doch in de visie van verzoekende partij zouden bvb ook de achtergelegen bebouwingen langsheen de Haverlaan, Roggenlaan en Fruithoflaan als binnengebieden aanzien moeten worden. Dat zijn ze niet, hoewel ze ook t.o.v. de verzoekende partij in een tweede bouworde liggen.

⇒ Stuk 2, p. 4 en 6 toont aan dat de verkavelingsvoorschriften van de achterliggende verkaveling niet veel verschillen qua gabarit van wat in deze vergund werd. Integendeel laten die toe dat zelfs tot op 3 meter van de perceelsgrens gebouwd wordt met een kroonlijst van 6m hoog en een nok van 11m hoog. Deze verkavelingswijziging is relatief recent, nl. van 2006, en verwijst naar de gangbare afstand tot de perceelsgrenzen van 3m in de provincie Antwerpen ...

o **Het voorgaande toont aan dat de door verzoekende partij aangehaalde “gebruikelijke normen voor binnengebieden” niet juist zijn nu in geval van een verkaveling op zelfde wijze als de bestaande heel andere normen toegepast zouden kunnen worden tot veel dichtertegen de perceelsgrenzen.**

o De aangehaalde voorschriften uit de naastgelegen verkaveling laten tot zeer dicht tegen de perceelsgrens quasi even hoge bebouwing toe. **Het vergunde project blijft met een iets hogere nok echter veel verder van de perceelsgrenzen.**

o Bovendien worden op die tweede verdieping langs de zijde van verzoekende partij **slechts enkele kleine ramen voorzien** (veel minder dan op de eerste verdieping: vergelijk!), en worden **daar enkel slaapvertrekken voorzien en geen leefruimtes**. Dat nuanceert vanzelfsprekend enorm de gekleurde beelden die verzoekende partij in de besproken nota voorbrengt.

⇒ Gezien het voorgaande is de privacy storing die men voorhoudt, geenszins kennelijk onredelijk.

⇒ Bij de bijlage 6 bij de besproken nota focust men op open en halfopen bebouwing, maar **vergeet men blijkbaar te verwijzen naar de grijs gebleven vlakken die dus gesloten bebouwing voorzien, en appartementen en bedrijvigheid, gelegen op een zelfde afstand als het woonproject van tussenkomende partij.** Zo bijvoorbeeld de bedrijfssite van busbouwer Van Hool aan de overzijde van verzoekende partij, of de appartementsgebouwen van de burens langs de andere zijde van het perceel van tussenkomende partij.

⇒ Bij de bijlage 7 bij de besproken nota neemt men manifest duidelijk een foutief perspectief nu men als het ware tegen de houten afschutting blijkt te staan enerzijds, en men geen rekening houdt met de bestaande lijndes die de dubbele hoogte hebben van de bestaande houten schutting anderzijds, en die men dan wel weer voegt op de twee daaropvolgende foto's/simulaties, waarop wel een correct beeld weergegeven is: zie hoger: slechts 4 kleine ramen uitgevend op slaapvertrekken (zie stuk 7).

142. Tussenkomende partij meent dan ook dat de bedoelde nota geenszins aantoont dat er sprake zou zijn van een ernstige aantasting van de leefomgeving rekening houdende met de feiten, zijnde de bebouwing en bedrijvigheid in die omgeving, de eigenheid van het bouwblok, de afstanden tot de perceelsgrenzen en de vergelijking met de stedenbouwkundige voorschriften van de naastgelegen verkaveling die veel dichtertegen de perceelsgrens niet veel lagere bebouwing toelaat waardoor de impact dezelfde of zelfs groter zou zijn op de eigendom van verzoekende partij.

143. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zal geen ernstig nadeel opleveren. Minstens is dat nadeel in alle redelijkheid niet ernstig gezien e

kenmerken van de omgeving en de aangehaalde aandachtspunten daarbij, en is het evenmin moeilijk te herstellen zoals vereist. De vordering tot schorsing moet om die reden worden afgewezen.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

2.

Met een aangetekende brief van 8 maart 2013 laat de tussenkomende partij weten dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad over de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partij laat met een gewone brief van 11 maart 2013 weten in te stemmen met de inhoud van de brief van de tussenkomende partij.

3.

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij middels de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partij nog enig nuttig effect kan hebben.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

Aangezien niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO dat de schorsing enkel kan worden bevolen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden

beslissing de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen, verwerpt de Raad de voorliggende vordering tot schorsing.

B. Ernstige middelen

De in het vorige onderdeel gedane vaststellingen maken dat een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0244/SA/4/0225.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Katrien VISSERS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER