

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1035
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0449-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Jeremy FENSIE2. mevrouw Christel DE VRIES3. de heer Freddy VINGERHOETS4. de heer Filip SUNAERT <p>vertegenwoordigd door advocaat Julie LAUWERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de nv CORES DEVELOPMENT <p>vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Posthofbrug 6</p> <ol style="list-style-type: none">2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LINT <p>vertegenwoordigd door advocaat Christophe COEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210A</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 december 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint van 21 augustus 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van twee woningen en een serrecomplex en het bouwen van vier gebouwen met in totaal 39 appartementen en ondergrondse parkeergarages op de percelen gelegen te 2547 Lint, Lindelei 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 173V4/2, 178E, 173R3/2 en 173F5/2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met beschikkingen van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Julie LAUWERS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Yannick BALLON, *loco* advocaat Ciska SERVAIS, voert het woord voor de eerste tussenkomende partij .

Advocaat Christophe COEN voert het woord voor de tweede tussenkomende partij .

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. VERZOEK TOT SAMENVOEGING

De tweede tussenkomende partij en de gemeente Lint hebben met een aangetekende brief van 22 februari 2018 een vordering tot vernietiging tegen dezelfde bestreden beslissing ingesteld. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1718-RvVb-0400-A.

De tweede tussenkomende partij vraagt in haar schriftelijke uiteenzetting om de vordering samen te voegen met het beroep dat bij de Raad gekend is onder het rolnummer 1718-RvVb-0400-A.

Artikel 11 van het Procedurebesluit bepaalt dat beroepen die aanhangig zijn bij dezelfde kamer kunnen worden samengevoegd. Het staat de kamer, waar de beroepen aanhangig zijn, vrij daarover te beslissen.

Het samenvoegen van dossiers heeft tot doel de rechtsbedeling te bevorderen en een vlotte afwikkeling van de zaken mogelijk te maken. De Raad stelt vast dat de middelen in beide zaken deels van elkaar verschillen en deels inhoudelijk samenvallen. Het is in deze zaken niet nodig of wenselijk voor een vlotte afwikkeling om met eenzelfde arrest uitspraak te doen over beide beroepen.

IV. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 16 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 4 gebouwen met in totaal 39 appartementen en een ondergrondse parkeergarages en slopen van 2 eengezinswoningen en een serrecomplex” op de percelen gelegen te 2547 Lint, Lindelei 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 173V4/2, 178E, 173R3/2 en 173F5/2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009. De percelen liggen niet binnen een deelgebied van dit uitvoeringsplan. De bestemmingsvoorschriften van het gewestplan blijven van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juni 2017 tot en met 22 juli 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. In totaal worden 19 bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van Zone Rand adviseert op 16 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

De Dienst Integraal Waterbeleid van de verwerende partij adviseert op 14 juni 2017 voorwaardelijk gunstig luidend als volgt:

“...

4.2.1 Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

...

Per twee appartementsblokken wordt een hemelwaterput van 5000L voorzien met hergebruik voor de buitenkraan. De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op 2 wadi's voor de verdere infiltratie op het terrein.

Het volume van de hemelwaterput dient in verhouding te zijn met het potentiële hergebruik. Dat is hier niet het geval. Per appartementsblok dient er een hemelwaterput van 10.000L voorzien te worden. Er dient maximaal ingezet te worden op hergebruik van water.

Buitenkranen worden standaard niet structureel jaarrond gebruikt. Naast de buitenkranen moet er minimaal recuperatie voorzien worden voor de toiletten van de gelijkvloerse appartementen.

...

4.2.2. Voor de wijziging van het overstromingsregime

Het betrokken gebied watert af naar de Lachenebeek, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie die door de provincie wordt beheerd. Volgens de watertoetskaart zijn de percelen (stroomafwaarts) deel/volledig effectief overstromingsgevoelig. Om wateroverlast daar te verminderen/voorkomen is het nodig het water op te houden aan de bron. Daarom moet er een infiltratievoorziening- en/of buffervoorziening worden aangelegd. Tevens is de bodem op de locatie van de aanvraag minder goed infiltreerbaar. Omwille van deze redenen wordt er een verstrengde buffernorm opgelegd om te verzekeren dat het hemelwater voldoende op eigen terrein opgehouden wordt. Er dient een infiltratievolume van 330m³/ha voorzien te worden, met een bijkomend buffervolume van 100m³/ha met een vertraagde afvoer van 20l/s ha. In totaal moet er een volume aan 430m³/ha geïnfiltreerd en gebufferd worden op eigen terrein.

...

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- De hemelwaterput dient in verhouding te zijn met het potentiële hergebruik. Er dient verplicht een hemelwaterput van 10.000L per appartementsblok voorzien te worden
- Er dient maximaal ingezet te worden op hergebruik van water. Buitenkranen worden standaard niet structureel jaarrond gebruikt. Naast de buitenkranen moet er minimaal recuperatie voorzien worden voor de toiletten van de gelijkvloerse appartementen.
- Het afstromend hemel- en effluentwater moet geïnfiltreerd worden met een infiltratievolume van minimaal 300 m³/ha en aansluitend bijkomend gebufferd aan 100m³/ha met een vertraagde afvoer van 20l/s ha. De voorziene wadi's zijn reeds voldoende gedimensioneerd om te infiltreren aan 330m³/ha. Bijkomend dient de buffering van 1000m³/ha geïntegreerd te worden in het plan.
- Als infiltratieproeven zouden uitwijzen dat infiltratie toch beter zou lukken dat aangenomen, dan kan er mits afstemming met de dienst integraal waterbeleid afgeweken worden van de opgelegde buffering van 100m³/ha.

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 7 augustus 2017 ongunstig:

“ ...

Openbaar onderzoek

- Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 22 juni tot en met 20 juli. Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden er 19 bezwaarschriften ontvangen:

...

- De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

het gevraagde is strijdig met voorschriften: verwijzingen in bezwaarschriften 15, 3, 6, 7, 16, 17, 19: er wordt genoteerd dat het gevraagde strijdig is met verkavelingsvoorschriften (vb. met de bouwhoogte), waarvan er in sommige bezwaarschriften afschriften worden toegevoegd.

volume: verwijzingen in bezwaarschriften 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19: er wordt genoteerd dat het volume van de gebouwen te groot is, dat de schaal niet aansluit bij de omliggende woningen en dat de architectuur niet past in de omgeving.

typologie: verwijzingen in bezwaarschriften 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19: er wordt genoteerd dat een meergezinswoning niet thuishoort in een woonwijk, dat het gevraagde in contrast staat met het uni-familiale karakter van de wijk en in contrast met het residentiële karakter van de wijk. De beoogde woondichtheid sluit niet aan bij de aanwezige woondichtheid. Het vergunnen van het gevraagde zou een daling in de woonkwaliteit met zich meebrengen.

bouwen in tweede orde: verwijzingen in bezwaarschriften 3, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 17, 19: er wordt genoteerd dat bouwen in tweede orde niet kan. In bezwaarschrift 3 wordt gesteld dat bouwen in tweede orde strijdig is met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

schaduw: verwijzingen in bezwaarschriften 3, 5, 12, 13, 14, 17, 18, 19: er wordt genoteerd dat er minder bezonning op het eigen perceel wordt verwacht.

afstanden: afstanden in bezwaarschriften 3, 5, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 18: er wordt genoteerd dat de afstand tussen de appartementen uit het project en het garagecomplex van de Liersesteenweg en de aanpalende achtertuinen van de Lindelei te klein is.

waterlast: verwijzingen in bezwaarschriften 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19: er wordt genoteerd dat er (mogelijk) te weinig rekening wordt gehouden met mogelijke wateroverlast. Doordat er een grotere verharding ondergronds komt, een verharding op het perceel zelf en een aangepast reliëf wordt er wateroverlast gevreesd voor de omwonenden.

Één concreet element dat enkele keren wordt aangehaald is de brandweg - met een bepaalde uitrusting en draagkracht - op het terrein aangelegd moet worden en de lager gelegen tuinen van de Lindelei.

overstromingsgebied: verwijzingen in bezwaarschriften 3, 5, 13, 14: er wordt genoteerd dat de percelen in overstromingsgebied liggen.

wadi: verwijzingen in bezwaarschriften 3, 7, 8, 9: er wordt genoteerd dat er geen zekerheid is over het onderhoud (zwerfvuil, rottende planten, stank,...) en bijgevolg de doeltreffendheid van de wadi's. Bovendien zouden deze wadi's een gevaar kunnen vormen voor spelende kinderen.

doorsteekweg: verwijzing in bezwaarschrift 3: er wordt de vraag gesteld wat het juridisch statuut is van de doorsteekweg.

profiel straten: verwijzingen in bezwaarschriften 5, 14: er wordt genoteerd dat het profiel van de omliggende straten zich niet leent tot druk verkeer, in tegenstelling tot wat er in de mobiliteitstoets wordt genoteerd.

bezoekersparkeren: verwijzingen in bezwaarschriften 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19: er wordt genoteerd dat er te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien, nl. 3 parkeerplaatsen voor 39 wooneenheden. Bijgevolg wordt er een verhoogde parkeerdruk in de omliggende straten verwacht.

ondergronds parkeren: verwijzingen in bezwaarschriften 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19: er wordt genoteerd dat er te weinig parkeerplaatsen voor wagens worden voorzien in de ondergrondse parkeergarage, nl. 34 staanplaatsen en 18 boxen voor 39 wooneenheden. Dit is een norm van ongeveer 1,3 PK per wooneenheid. Hierdoor wordt er een verhoogde parkeerdruk in de omliggende straten verwacht.

verkeersproblemen: verwijzingen in bezwaarschriften 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18: er wordt in enkele bezwaarschriften specifiek genoteerd dat er verkeersonveiligheid en -chaos wordt verwacht, of dat de verwachte verkeersdrukke onaanvaardbaar is. Er wordt dan onder andere verwezen naar de toegankelijkheid voor hulpdiensten in de omgeving, indien er veelvuldig geparkeerd wordt in de straten. Of naar de omleidingsweg Schranshoevelaan en Lindelei, die tijdens gemeentelijke evenementen in het centrum wordt gebruikt, en hoe deze omleidingsweg te verzoenen is met voorliggend project.

verkeersproblemen/omliggende projecten: verwijzingen in bezwaarschriften 3, 5, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19: er wordt genoteerd dat de combinatie van voorliggend project en van de lopende projecten, met name de uitbreiding van de binnensportaccommodatie met heraanleg van de groene ruimte en de ontwikkeling van het gebied uit het RUP Zevenhuizen, voor een onaanvaardbare/onvoorspelbare verkeersdrukke zal zorgen. Het voorliggende project houdt bijvoorbeeld onvoldoende rekening met de herinrichting van het bestaande (speel)terrein achteraan het ontmoetingscentrum de Witte Merel.

In bezwaarschriften 3, 5 en 14 wordt er hierbij expliciet verwezen naar de mobiliteitstoets.

overlast tijdens de werken: verwijzingen in bezwaarschriften 5, 9, 10, 12, 14, 15: er wordt genoteerd dat er overlast tijdens de bouwwerken wordt gevreesd: lawaai, verkeer, onleefbare omgeving...

rust/geluidshinder: verwijzingen in bezwaarschriften 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 19: er wordt een vrees genoteerd voor een vermindering van rust (eigen aan het huidige karakter van de straat) en een toename in geluidshinder.

inbreuk op privacy/inkijk: verwijzingen in bezwaarschriften 9, 10, 11, 5, 12, 13, 14, 15, 2, 3, 6, 7, 8, 16, 17, 18, 19: er wordt een daling van de privacy en een verhoogde inkijk in de woningen genoteerd. In bezwaarschrift 3 wordt er expliciet verwezen naar het strijdige karakter van de aanvraag met artikel 544 van het burgerlijk wetboek.

schade door de werken: verwijzingen in bezwaarschriften 4, 5, 9, 10, 14: er wordt genoteerd dat er schade wordt gevreesd door de gevraagde werken: stabiliteitsproblemen,

scheuren in funderingen, schade aan beplantingen door bronbemaling, wateroverlast,...
daling waarde van eigendom: verwijzingen in bezwaarschriften 9, 5, 12, 13, 14, 15, 6, 8, 18, 19: er wordt een vrees voor de daling van de waarde van de eigen eigendom genoteerd.
nutsvoorzieningen en riolering: verwijzingen in bezwaarschrift 1: er wordt genoteerd dat er geen of onvoldoende nutsleidingen en riolering aanwezig is.

beleid: invoeren van de betonstop, creëren van meer inkomsten, het creëren van getto's: verwijzingen in bezwaarschriften 6, 7, 8: er wordt bezwaar aangetekend op basis van enkele beleidskeuzes: zal de gemeente geen 'betonstop' invoeren, zoals vermeld door de Vlaamse regering? Wordt dit project vergund om meer inwoners en zo meer inkomsten te genereren? Het project zal getto's creëren.

omgeving: verlies groen, kwetsbare zone voor kinderen, senioren,...: verwijzingen in bezwaarschriften 1, 2, 3, 5, 9, 12, 13, 14, 15, 17: er wordt een vermindering van de groene ruimte genoteerd en een daling van de veiligheid. De huidige groene ruimte wordt als een kwetsbare zone omschreven: ze wordt bezocht door de bewoners en/of bezoekers van het woonzorgcentrum en kinderen spelen er. In het voorliggende ontwerp wordt er een in- en uitrit voorzien van de ondergrondse parking: dit zorgt voor meer verkeer en een verhoogd onveiligheidsgevoel. Waar zullen kinderen nu nog kunnen spelen?

- De bezwaren kunnen als volgt worden beoordeeld:

het gevraagde is strijdig met voorschriften: volgende historiek wordt genoteerd voor de betrokken percelen (uitgezonderd het binnengebied met de serres).

- verkavelingsakkoord dd CBS 11.03.1959, waarin Schranshoevelaan 1 en Lindelei 20 vervat zitten
- eerste verkavelingswijziging dd CBS 03.01.1961, waarin Lindelei 20 vervat zit
- tweede verkavelingswijziging dd CBS 20.12.1961, waarin Schranshoevelaan 1 en Lindelei 20 vervat zitten
- verkavelingsvergunning dd CBS 17.09.1962, waarin 3 loten gelegen langsheen de Falconlaan vervat zitten
- verkavelingsvergunning dd CBS 14.01.1963, waarin 3 loten gelegen langsheen de Falconlaan vervat zitten
- verkavelingsvergunning dd CBS 30.11.1965, waarin 2 loten gelegen langsheen de Falconlaan vervat zitten

De stedenbouwwetgeving dateert van 29 maart 1962. Ze is in werking getreden op 22 april 1962 (10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad). Voordien bestonden er geen verkavelingsvergunningen. De wetgeving voorzag dat immers niet. Wat wel gebeurde was dat eigenaars, totaal vrijwillig, het akkoord van stedenbouw vroegen over een verkavelingsontwerp. Deze "verkavelingsakkoorden" zijn niet te beschouwen als "verkavelingsvergunningen". Aangezien de regeling van artikel 192 enkel spreekt over verkavelingsvergunningen, is zij dus niet van toepassing op deze verkavelingsakkoorden van voor 1962. (zie: <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Verkavelen/Vervalregeling-verkavelingen>)

Op deze verkavelingsakkoorden is artikel 192, § 1 van toepassing (vervangen bij decreet van 21 november 2004) en artikel 53 waarbij artikel 192 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 26 april 2000, wordt vervangen.

In de stedenbouwkundige vergunning voor Schranshoevelaan 1 (D 178 E) van 29 oktober 1975 werd er in de stedenbouwkundige vergunning opgenomen dat het perceel niet gelegen is binnen een behoorlijk vergunde verkaveling.

In de stedenbouwkundige vergunning voor Lindelei 16 (D 171 E 2/2) van 3 januari 1965 werd er in de stedenbouwkundige vergunning opgenomen dat het perceel niet gelegen is binnen de omtrek van een verkaveling waarvoor naar behoren vergunning werd verleend.

Bijgevolg kan er gesteld worden dat de voorschriften uit het verkavelingsakkoord niet van toepassing zijn op de percelen uit de aanvraag.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

volume: *voorliggende aanvraag moet als project bekeken en beoordeeld worden. Het betreft hier geen solitaire woning, maar vier volumes van meergezinswoningen met in totaal 39 wooneenheden.*

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

typologie: *de percelen zijn gelegen tussen de Liersesteenweg — een lokale verbindingsweg met een uiteenlopende typologie — en de Lindelei/Falconlaan — straten waar hoofdzakelijk maar niet uitsluitend ééngezinswoningen voorkomen. Het gevraagde is met andere woorden gelegen in een overgangszone. De percelen zijn gelegen binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen en binnen het centrum van Lint. Op dit moment zijn er twee woningen en een serrecomplex aanwezig op de percelen, en is er dus een lage woondichtheid. Het is logisch dat er bij een herontwikkeling van de percelen verdicht wordt. De configuratie en ligging van de percelen vragen een eigen oplossing. De bouw van een meergezinswoning lijkt (voorwaardelijk) mogelijk.*

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bouwen in tweede orde: *de verwijzing naar een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht is onduidelijk aangezien er dergelijk RUP niet van kracht is in de gemeente Lint. Het is echter het gemeentelijk beleid dat bouwen in tweede orde niet wordt toegestaan. Voorliggende aanvraag kan opgevat worden als bouwen in tweede orde.*

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

schaduw: *aan de beschrijvende nota van het dossier werd een schaduwstudie toegevoegd. De aanvrager stelt dat de inplanting van de verschillende gebouwen op het terrein rekening houdt met schaduwwerking in de vier seizoenen, zowel naar de omliggende woningen en hun tuinen als naar de flankerende gebouwen in het project onderling. De tuinen — zowel in het project als van de burens — zouden optimaal van de zon kunnen (blijven) genieten. Uit deze studie valt inderdaad af te leiden dat de toename aan schaduw een beperkte hinder oplevert aan de aanpalende woningen, enkel de aangrenzende woning in de Lindelei krijgt meer schaduw. De toename van schaduw is hier echter een logisch gevolg van het aanpassen van de bestaande woning in de Lindelei en zou ook door een traditionele veroorzaakt worden.*

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

afstanden: *binnen het project wordt een kroonlijsthoogte van 10m ten opzichte van de afgewerkte vloerplaat gehanteerd. Er wordt gewerkt met een teruggetrokken derde bouwlaag. Dit maakt dat binnen het project de 45°-regel wordt gehanteerd. De mogelijke inkijk of verlies aan bezonning daalt daardoor sterk en wordt beschouwd als aanvaardbaar binnen het centrum. De overlast naar het garagecomplex op de Liersesteenweg is sowieso te verwaarlozen, omdat er zicht hier geen woonfunctie bevindt. Langsheen de achtertuinen van de Lindelei wordt de doorsteekweg gecreëerd met ruimte voor een groen scherm.*

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

waterlast: *gelet op de grootte van de werken en de gevraagde verharding werd er advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen (DIW) en aan Pidpa. De brandweg was reeds opgenomen in de plannen en werd mee geadviseerd. DIW bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er worden enkele voorwaarden opgelegd, die een capaciteitsverhoging vragen van het project. Hierop wordt in de argumentatie dieper op ingegaan.*

Pidpa bracht een gunstig advies uit indien wordt voldaan aan de richtlijnen, voorwaarden en regelgeving van Pidpa.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

overstromingsgebied: In het advies van DIW staat opgenomen dat de percelen niet gelegen zijn in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig of recent overstroomd gebied. Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

wadi: wadi's worden aangelegd als een vorm van buffer- en infiltratievoorziening. De minimale dimensies van deze wadi's zijn vastgelegd via de gewestelijk hemelwaterverordening en worden opgenomen in de vergunning. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de vergunning om deze wadi's uit te voeren en te onderhouden volgens de vergunningsvoorwaarden en volgens de wettelijke voorschriften. Wadi's zijn steeds oppervlakkig en het gevaar voor kinderen wordt betwijfeld. Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

doorsteekweg: dit wordt niet als een bezwaar opgevat maar als een vraag tot verduidelijking.

Het bezwaar is onontvankelijk.

profiel straten: de Schranshoevelaan en Lindelei zijn lokale wegen type 3 en zijn ook conform uitgerust: 2 rijstroken, 4-5m breed voor tweerichtingsverkeer, aanwezigheid van een voetpad (richtlijnen van AWW). Er is geen objectieve basis om aan te nemen dat er sprake zal zijn van druk verkeer en dat beide straten het toekomstige verkeer niet zullen kunnen dragen.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

bezoekers parkeren: de CROW (2004) hanteert bij het bepalen van de parkeerkencijfers voor woningen een aandeel van 0,3 bezoekers per woning. Deze waarde kan als een eerder hoge waarde beschouwd worden. Indien dit kencijfer wordt toegepast, dienen er 12 parkeerplaatsen voorzien te worden ($39 \text{ eenheden} \times 0,3 = 11,7$). In de mobiliteitstoets (onderdeel van de vergunningsaanvraag) wordt dit kencijfer als uitgangspunt genomen, maar wordt het onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen erbij genomen om een opdeling tussen bezoekers met de wagen of met de fiets gemaakt. Hierdoor worden er ongeveer dagelijks 6 bezoekers met de wagen verwacht. Er wordt aangenomen dat de bezoekers niet allemaal de ganse dag op de site blijven: daarom wordt er een rotatie toegepast van 2 wagens voor elke beschikbare plaats voor bezoekers. Dit geeft een cijfer van 3 parkeerplaatsen voor bezoekers.

De toepassing van de rotatie wordt verder niet onderbouwd.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

ondergronds parkeren: in haar ontwerpverordening parkeren hanteert de gemeente een minimale parkeernorm voor wagens van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. Dit worden dan 59 parkeerplaatsen ($39 \text{ eenheden} \times 1,5$). Het project voorziet in 52 parkeerplaatsen voor wagens, voor een parkeervraag van 48 wagens. De parkeervraag werd berekend op basis van het autobezit (Gemeentelijk profielschets 2014) en bedraagt 1,3 parkeerplaats/wooneenheid. De voorgestelde capaciteit is onvoldoende volgens de gemeentelijke richtlijnen.

Verder hanteert de gemeente een minimale parkeernorm voor fietsen van 2 plaatsen per woonentiteit met één slaapkamer + 1 plaats voor elke extra slaapkamer. Er worden 129 fietsstallingen voorzien, voor een parkeervraag van 66 fietsen. De parkeervraag werd berekend op basis van de aanname dat elke inwoner een fiets heeft en dat een appartement gemiddeld 1,68 bewoners heeft. De voorgestelde capaciteit is voldoende volgens de gemeentelijke richtlijnen.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

verkeersproblemen: de aanvaardbaarheid van (verwachte) verkeersdruk is subjectief en daardoor moeilijk te beoordelen. De verkeersveiligheid mag echter niet in het gedrang komen. De elementen die worden aangehaald betreffen het parkeren op de openbare weg en de doorstromingsmogelijkheden van het verkeer. Hierover draagt de gemeente de verantwoordelijkheid en ze is dan ook bij machte om de nodige verkeersmaatregelen te

treffen, zoals het plaatsen van een parkeerverbod of het aanduiden van een alternatieve omleidingsweg.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

verkeersproblemen/omliggende projecten: de voorliggende aanvraag moet in haar huidige context beoordeeld worden. De waarde van de onderzoeken die onderdeel uitmaken van de aanvraag stijgt echter indien deze onderzoeken voldoende rekening houden met (reëel) mogelijke ontwikkelingen en zo aantonen dat de goede ruimtelijke ordening ook op langere termijn niet in het gedrang komt door voorliggende vraag goed te keuren. Deze informatie kan een bestuur echter nodig achter om deze vergunning toch te beoordelen: ze dient immers een inschatting te maken welke voorwaarden in het project eventueel bijkomend worden opgelegd of welke ingrepen ze zelf zal moeten verwezenlijken zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke ontwikkelingen

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

overlast tijdens de werken: deze bezwaren zijn niet van stedenbouwkundige aard en worden bijgevolg niet behandeld.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

rust/geluidshinder: de voorliggende aanvraag is conform de bepalingen van het gewestplan en de vermelde elementen zijn eigen aan de bestemming. Deze elementen zijn verder niet van stedenbouwkundige aard en kunnen niet beoordeeld worden.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

inbreuk op privacy/inkijk: artikel 544 van het burgerlijk wetboek stelt volgende: "Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen." Dit artikel verwijst algemeen naar aspecten van burenhinder. De terrassen zijn gericht naar de tuinen tussen de verschillende gebouwen. De aanvrager stelt dat door deze inplanting de privacy naar de achterkanten van de woningen in de Lindelei en de Liersesteenweg zo veel mogelijk gewaarborgd worden.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

schade door de werken: deze bezwaren zijn niet louter van stedenbouwkundige aard en worden bijgevolg niet behandeld. Er wordt wel toegevoegd dat het mogelijk is een plaatsbeschrijving te maken voor de start van de werken om eventuele schade aan privé-eigendom vast te stellen.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

daling waarde van eigendom: deze bezwaren zijn niet van stedenbouwkundige aard en worden bijgevolg niet behandeld.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

nutsvoorzieningen en riolering: er wordt in dergelijke dossiers advies gevraagd aan de betrokken nutsmaatschappijen en rioolbeheerder: de voorwaarden opgelegd in deze adviezen worden opgenomen bij het verlenen van een vergunning — ten koste van de aanvrager.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

beleid: invoeren van de betonstop, creëren van meer inkomsten, het creëren van getto's: de 'betonstop' is een term ingevoerd door de media, maar kent geen officieel karakter. Het (Europese en Vlaamse) beleid stelt dat Vlaanderen vanaf 2040 al haar ruimtelijke noden moet oplossen binnen de reeds ingenomen ruimte. Op termijn zou er dus geen open ruimte (green fields) meer aangesneden mogen worden. Dit betekent niet dat er niet meer gebouwd kan worden, maar dat er aan verkerning en aan verdichting wordt gedaan — eventueel met een compensatie elders. De voorliggende vraag betreft percelen die reeds bebouwd zijn en die centraal gelegen zijn. Zij vallen niet onder het beleid van de betonstop'.

De term getto duidt op een stadswijk, vaak gekenmerkt door verarming, etnische concentratie en criminaliteit. Door de ligging van de percelen, beoogde typologie, stedenbouwkundige kwaliteiten van het ontwerp en publiek toegankelijke doorwaadbaarheid van het project kan er gesteld worden dat deze term niet thuishoort bij voorliggende aanvraag.

De verdere beleidsmatige keuzes en verwijzingen naar verhoogde inkomsten voor de gemeenten zijn niet van stedenbouwkundige aard en worden bijgevolg niet beoordeeld. Er kan enkel gesteld worden dat de percelen zijn opgenomen in het RUP grootstedelijk gebied Antwerpen en dat aan de opname in dit RUP een aantal ruimtelijke doelstellingen zijn verbonden, zoals inzetten op verdichtingen. Het voorliggende project is daarvan een voorbeeld.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

omgeving: verlies groen, kwetsbare zone voor kinderen, senioren,...: *in principe verandert dit project niets aan de openbare groene ruimte. In de huidige toestand bevinden er zich twee woningen en een grote serre op de percelen. De woning in de Lindelei heeft een grote tuin, het andere perceel in de Schranshoevelaan met woning en serre is bijna volledig verhard. Indien het project wordt uitgevoerd zal het percentage groen ongeveer hetzelfde blijven.*

In de mobiliteitstoets wordt er verantwoording genoteerd voor de bundeling van in- en uitgaand verkeer + worden de voor- en nadelen van beide mogelijkheden (ontsluiting langs de Lindelei of de Schranshoevelaan) genoteerd. Beide opties worden als verdedigbaar genoteerd. De in-en uitrit zal verkeer genereren in de Lindelei. Welk effect dit zal hebben op de verkeersveiligheid is moeilijk te voorspellen. Er moet daarbij ook bekeken worden welke maatregelen er getroffen kunnen worden om de veiligheid te verhogen. Dit dient echter niet op projectniveau, maar op niveau van de omgeving te worden bekeken (rekening houdende met de heraanleg van de groene zone achter het ontmoetingscentrum en met de realisatie van het project Zevenhuizen).

Het is het idee om een verblijfsruimte voor kinderen, senioren,... te behouden bij het uitvoeren van de verbouwingswerken aan het ontmoetingscentrum en te creëren bij het uitvoeren van het project Zevenhuizen. Er kan dus gesteld worden dat er voldoende mogelijkheden zijn om aan de vraag tot groene en veilige verblijfsruimte te voldoen. Wat betreft de verkeersafwikkeling en de locatiekeuze van de in-en uitrit kan er gesteld worden dat er nog een aantal onduidelijkheden zijn, waardoor het moeilijk is een concrete beoordeling te maken van de situatie.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

...

Argumentatie

- *Het voorliggende dossier is volledig.*
- *De eigendom is volgens het van kracht zijnde gewestplan Antwerpen gelegen in woongebieden.*
- *Voorliggend ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van voormeld gewestplan.*
- *Betreffend perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een geldig BPA of een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling, zodat het de bevoegdheid van de overheid blijft te oordelen aan de hand van de algemeen geldende begrippen inzake een stedenbouwkundige aanleg van de plaats.*
- *Het betreft een aanvraag voor het slopen van 2 woningen en serrecomplex en het bouwen van 4 gebouwen met in totaal 39 appartementen en een ondergrondse parkeergarage.*

Het project omvat de sloop van 2 eengezinswoningen met serrecomplex en de bouw van 4 woonvolumes als meergezinswoningen met 39 wooneenheden en een

ondergrondse parkeerruimte met 52 autostaanplaatsen en 129 fietsstaanplaatsen. De volumes worden ingeplant over twee percelen, die beide aansluiten aan een openbare weg, nl. de Schranshoevelaan en de Lindelei. Dit maakt dat de volumes ingeplant worden langsheen achtertuinen en garageboxen.

De 4 vier volumes hebben 3 bouwlagen met plat dak en hebben een moderne uitstraling. De terrassen zijn inplant langs de verschillende zijgevels, om privacy te verhogen en inkijk te verminderen. De bouw van een meergezinswoning is voorwaardelijk mogelijk op deze percelen, gelet op de ligging van de percelen in het centrum en de configuratie, waardoor er een soort verbinding ontstaat, parallel aan de Lindelei. In eerste zittingen werd er door het college bepaald dat bouwen in tweede orde niet gewenst is, en dit standpunt werd ook vervat in goedgekeurde ontwerpverordeningen. Mochten deze eerder ingenomen standpunten niet voldoende weigeringsgrond vormen, kan er verwezen worden naar de doorgaans gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften bij bouwen in tweede orde, waarbij er voldoende afstand tot de perceelgrenzen bewaard moet worden — afstanden die vaak ook verbonden worden aan maximale bouwhoogten (bijvoorbeeld 10m afstand tot de perceelsgrenzen bij 1 bouwlaag).

De ondergrondse parkeergarages kent een combinatie van afgesloten bergingen voor auto's en fietsen en vrij toegankelijke staanplaatsen. De in- en uitrit wordt voorzien langs de Lindelei. Bij de aanvraag werd een mobiliteitstoets toegevoegd. In deze toets wordt rekening gehouden met bestaande plannen zoals het RUP Zevenhuizen. De ontsluiting die in dit plan wordt voorzien is echter indicatief en werd ondertussen verfijnd in een voorlopig inrichtingsplan. Dit plan wordt in de komende maanden aan de adviesraden voorgelegd. Omdat deze ontwikkeling een grote impact zal hebben op de buurt en de nodige flankerende maatregelen bepaald moeten worden, bezit de gemeente momenteel niet voldoende informatie om een gegronde uitspraak over de voorliggende aanvraag en haar mobiliteitsafwikkeling te maken. Dit werd tijdens eerdere gesprekken ook besproken met de aanvrager.

- *Op basis van voorgaande argumenten wordt het voorliggend ontwerp ongunstig geadviseerd.*

Besluit: Artikel 1

Het voorliggende ontwerp wordt ONGUNSTIG geadviseerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 augustus 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij, daarmee het vermelde eigen advies volgend.

Tegen die beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 4 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 november 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 4 december 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 december 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Omschrijving

De aanvraag betreft de sloop van twee eengezinswoningen, een serrecomplex en een garage en de nieuwbouw van vier meergezinswoningen boven een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage.

De bestaande toestand omvat een terrein van 6.668m² dat bebouwd is met twee eengezinswoningen, een serrecomplex en een garage. Het terrein grenst aan westelijke zijde aan de Schranshoevelaan en aan noordelijke zijde aan de Lindelei. Aan de westelijke zijde wordt het terrein begrensd door een perceel dat bebouwd is met een gemeenschapscentrum.

Men wenst alle bestaande constructies te slopen. Er worden vier meergezinswoningen opgericht boven een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. De garage is toegankelijk vanuit de Lindelei en is ingericht met 34 autostaanplaatsen, 18 garageboxen en 129 fietsstalplaatsen waarvan 39 ondergebracht in de private bergingen. Bovengronds worden drie bezoekersparkeerplaatsen voorzien.

De vier bouwvolumes hebben telkens twee bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag onder plat dak. Het volume aan de Schranshoevelei heeft 9 wooneenheden, de overige drie volumes beschikken telkens over 10 wooneenheden.

De footprint van het gebouw A (zijde Schranshoevelaan) bedraagt 285m² en die van de overige volumes bedraagt 406m². De minimale afstand van de volumes tot de perceelsgrenzen bedraagt 4,23m ter hoogte van de perceelsgrens met de zuidelijk gelegen aanpalende garageboxen.

De gebouwen worden afgewerkt met witte gevelsteen (plaatselijk verticaal verband) en het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in grijs aluminium.

Het niet bebouwd deel van het terrein dat ten zuiden van de bouwvolumes is gesitueerd wordt als private tuinzone bij de wooneenheden op het gelijkvloers. Het gedeelte tussen en ten noorden van de bouwvolumes wordt als publiek groen ingericht. De toegangen voor bouwblokken B, C en D verloopt via de Lindelei, deze van bouwblok A via Schranshoevelaan.

Historiek

11/03/1959: verkavelingsakkoord voor loten Schranshoevelei 1 en Lindelei 20.

03/01/1961: verkavelingswijziging voor lot Lindelei 20 en Schranshoevelaan 1.

17/09/1962: verkavelingsvergunning voor drie loten aan Falconlaan.

14/01/1963: verkavelingsvergunning voor drie loten aan Falconlaan.

30/11/1965: verkavelingsvergunning voor 2 loten aan Falconlaan.

...

9. BEOORDELING

...

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag betreft de sloop van bestaande constructies en de nieuwbouw van een vier meergezinswoningen met een totaal van 39 wooneenheden. Er wordt een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage voorzien en het niet-bebouwde gedeelte wordt van een groenaanleg voorzien. Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplan bestemming woongebied.

...

De aanvraag dient niet getoetst te worden aan voorschriften vervat in verkavelingsakkoorden daterend van voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 1962.

Er wordt in de bezwaarschriften aangehaald dat het betreffende terrein deel zou uitmaken van een verkavelingsakkoord en strijdig zou zijn met deze voorschriften. Art. 7.5.3, §1 (VCRO) bepaalt dat:

Deze verkavelingsakkoorden vormen geen basis voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.

Bijgevolg dient op basis hiervan eveneens geconcludeerd te worden dat stedenbouwkundige aanvragen evenmin kunnen geweigerd worden omwille van een (vermeende) strijdigheid met de voorschriften van deze verkavelingsakkoorden. Bijgevolg dient de aanvraag getoetst te worden aan de latere bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (zie supra).

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater op voorwaarde dat onderstaande maatregelen strikt worden nageleefd.

- De hemelwaterput dient in verhouding te zijn met het potentiële hergebruik. Er dient verplicht een hemelwaterput van 10.000l per appartementsblok voorzien te worden.
- Er dient maximaal ingezet te worden op hergebruik van water. Buitenkranen worden standaard niet structureel jaarrond gebruikt. Naast de buitenkranen moet er minimaal recuperatie voorzien worden voor de toiletten van de gelijkvloerse appartementen.
- Het afstromend hemel- en effluentwater moet geïnfiltreerd worden met een infiltratievolume van minimaal 330 m³/ha en aansluitend bijkomend gebufferd aan 100m³/ha met een vertraagde afvoer van 20l/s ha. De voorziene wadi's zijn reeds voldoende gedimensioneerd om te infiltreren aan 330m³/ha. Bijkomend dient de buffering van 100m³/ha geïntegreerd te worden in het plan.
- Als infiltratieproeven zouden uitwijzen dat infiltratie toch beter zou lukken dan aangenomen, dan kan er mits afstemming met de dienst integraal waterbeleid afgeweken worden van de opgelegde buffering van 100m³/ha.

De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid strikt wordt nageleefd.

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.

De aanvraag doorstaat de watertoets indien het advies van de provinciale dienst integraal waterbeleid strikt wordt opgevolgd.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

De aanvraag is gesitueerd binnen de kern van de gemeente Lint. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande of gekoppelde eengezinswoningen van een of twee bouwlagen onder schuin dak of meergezinswoningen van drie bouwlagen onder plat dak.

Meergezinswoningen zijn functioneel inpasbaar in een gemengde woonomgeving.

De aanvraag betreft de bouw van vier meergezinswoningen met ondergrondse parking en omgevingsaanleg. De aanvraag is gesitueerd in een gemengde woonomgeving.

Bijgevolg is de aanvraag functioneel inpasbaar in deze omgeving.

Er dienen 5 bezoekersparkeerplaatsen te worden voorzien gebaseerd op het 'Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen' (departement MOW Vlaanderen).

De gemeente Lint heeft geen gemeentelijke parkeerverordening die het aantal te voorziene parkeerplaatsen bij woonprojecten eenduidig vastlegt. In de beschrijvende nota en de mobiliteitstoets wordt voor de berekening van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van Onderzoek naar Verplaatsingsgedrag (OVG) uitgevoerd door Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid (departement MOW Vlaanderen).

De mobiliteitstoets wordt verwezen naar het OVG waarin gesteld wordt dat 44,51% van de verplaatsingen voor bezoeken met de wagen gebeuren. Het richtlijnenhandboek voor de Mobiliteitstoets geeft verder aan dat een appartement gemiddeld 1 op 3 wooneenheden op een dag bezoek ontvangt. Dit resulteert in 6 vereiste parkeerplaatsen voor bezoekers. Verder wordt nog een rotatiesysteem voorgesteld omdat men ervan uit gaat dat bezoekers niet de hele dag aanwezig zullen zijn. Dit geeft dan volgens de mobiliteitstoets een behoefte van drie parkeerplaatsen voor bezoekers. De laatste claim wordt echter niet door onderzoek of richtlijnen onderbouwd.

De uitgevoerde berekening is niet geheel correct gebeurd. Het OVG stelt dat 44,51% (zelf met de wagen) + 30% (als passagier), dus in totaal 75% van de verplaatsingen voor bezoek met de wagen gebeuren. Dit betekent dat voor het project principieel 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig zijn. Hoewel de claim van het rotatiesysteem niet theoretisch of door onderzoek onderbouwd is, kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat niet alle bezoek een volledige dag aanwezig zal zijn. Met toepassing van het rotatiesysteem geeft dit dus een werkelijke parkeerbehoefte van 5 plaatsen voor bezoekers. Dit zal mee in de voorwaarden worden opgenomen.

De ontsluiting langs de Lindelei voor de ondergrondse parkeergarage is wenselijk gezien op termijn de ontwikkeling van het RUP Zevenhuizen ook een ontsluiting via de Schranshoevelaan zal voorzien.

De schaal van de bebouwing is afgestemd op de omliggende percelen.

De aanvraag voorziet maximaal drie bouwlagen onder plat dak. Dit bouwprofiel is ook voorkomend op aanpalende percelen. De overige aanpalende percelen hebben twee

bouwlagen onder schuin dak. Enkele percelen zijn bebouwd met woningen van een bouwlaag onder schuin dak.

De voorgestelde dakrandhoogte blijft beperkt tot 10m. De schaal van de bebouwing integreert zich in de onmiddellijke omgeving.

De bebouwde oppervlakte staat in verhouding tot de voorziene groenruimte.

Er wordt een totale bebouwde oppervlakte gerealiseerd van 1503m². De totale perceelsoppervlakte bedraagt 6668m². De onbebouwde oppervlakte wordt groen ingericht, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen, bezoekersparkeerplaatsen en brandweg. Deze laatste wordt echter ook in grasdallen uitgevoerd.

Het aandeel groene ruimte (77%) staat bijgevolg in verhouding tot de bebouwde oppervlakte (23%).

De gebouwen zijn op voldoende afstand ingeplant van de perceelsgrens om de hinder tot een minimum te herleiden.

De minimale afstand tot de zuidelijke perceelsgrens bedraagt 4,23m voor bouwblok B. Het zuidelijk aanpalend perceel is op deze locatie bebouwd met garageboxen waardoor deze afstand te verantwoorden is en geen aanleiding zal geven tot enige hinder.

De naar de zuidelijke perceelsgrens gerichte terrassen op de eerste verdieping hebben een minimale afstand tot deze grens bedraagt ca. 10m, uitgezonderd deze van bouwblok B zoals hierboven beschreven.

De minimale afstand ten opzichte van de noordelijke gelegen woningen met tuin (Lindelei) bedraagt minimaal 13m. Deze afstand overschrijdt ruim de 45°-afstandsregel.

Het bouwvolume is op de derde bouwlaag bovendien ook teruggetrokken. De aanvraag voorziet ook een groenscherm in streekeigen beplanting alsook meerdere hoogstammige bomen die eventuele zichten sterk reduceren.

Bovenstaande ingrepen zorgen ervoor dat de hinder ten gevolge van inkijk of privacy verlies naar de omliggende percelen tot een minimum herleid wordt. De aanvraag veroorzaakt bijgevolg geen onaanvaardbare hinder naar de onmiddellijke of ruimere omgeving.

De ontwerpverordeningen die in het besluit van het college van burgemeester en schepenen worden aangehaald voldoen niet aan de criteria van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De ontwerpverordening aangaande het bouwen in tweede bouwwoorde en inzake parkeren waarnaar in het besluit van het college van burgemeester en schepenen wordt verwezen voldoen niet aan de criteria van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen omwille van volgende redenen:

- De ontwerpverordeningen zijn niet algemeen bekend gemaakt (ook niet raadpleegbaar op gemeentelijke website,...).
- Er is geen goedkeuring door de gemeenteraad geweest.
- Er is geen initiatief gekend om deze ontwerpverordening juridisch te verankeren.
- Er is geen positief vooroverleg met de provinciale dienst stedenbouwkundige beroepen geweest.

Bijgevolg kunnen deze ontwerpverordeningen niet als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen beschouwd worden en evenmin als weigeringsgrond aangehaald worden.

BESLUIT

Artikel 1 – Het beroep van Cores Development nv (vergunningsaanvrager), tegen het besluit van 21 augustus 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Lint, waarbij de vergunning tot het slopen van 2 woningen en een serrecomplex en het bouwen van 4 gebouwen met in totaal 39 appartementen en een ondergrondse parkeergarage wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Lindelei 16, afdeling 1, sectie D, nrs. 173 V 4/2, 178 E, 173 R 3/2, 173 F 5/2, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen, onder de volgende voorwaarden:

- *Het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 14 juni 2017 dient strikt te worden opgevolgd.*
- *Het advies van de brandweer Zone Rand van 16 juni 2017 dient strikt te worden opgevolgd.*
- *Het advies van Pidpa-riolering van 7 juli 2017 dient strikt te worden opgevolgd.*
- *Er dienen twee bijkomende bezoekersparkeerplaatsen te worden voorzien in waterdoorlatende materialen.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint en het gemeentebestuur van Lint vorderen met een aangetekende brief van 22 februari 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0400-A.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.25 VCRO in samenhang met artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

De verzoekende partijen verwijzen naar de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet, die bepalen dat de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid beschikt in zaken die voor de gemeente van belang zijn. Deze artikelen omvatten onder meer de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging, de verbreding of opheffing en de uitrusting van deze wegen. Verder wijzen ze op artikel 4.2.25 VCRO, dat bepaalt dat wanneer een vergunningsaanvraag wegeniswerken bevat waarover de gemeenteraad bevoegdheid heeft, eerst een beslissing over de zaak van de wegen wordt genomen.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de aanvraag de realisatie van een publiek pad/weg tussen de Schranshoevelaan en de Lindelei omvat. Tevens wordt publieke groene ruimte aangelegd.

De aanvraagnota stelt hierover:

“Het pad dat over de hele lengte van de site loopt genereert een shortcut tussen de Schranshoevelaan – en bij uitbreiding de Liersesteenweg – en het pleintje aan de Lindelei. Door deze zachte verbinding niet af te sluiten krijgt de verkeersleefbaarheid van de ruimere omgeving een duwtje in de rug”

en

“Het centraal looppad funktioneert als trage verbinding tussen de Lindelei en de Schranshoevelaan en biedt de mogelijkheid voor de lokale buurtbewoner om door het terrein te wandelen zonder dat de privacy van de projectbewoner hier hinder van ondervindt. Het pad wordt waar nodig verlicht met lage armaturen en bepaalde bomen worden van onderuit verlicht met spots. De verlichting wordt bewust subtiel en kleinschalig gehouden om geen al te publieke sfeer te creëren. De verlichtingsarmaturen doen tevens dienst als signalisatie van de toegangsweg voor de brandweer”

De verzoekende partijen stellen dat uit de gegevens van het dossier duidelijk blijkt de aanvraag betrekking heeft op een groepswooningbouw met aanleg van publieke wegenis en een publieke groenruimte, waarvoor een beslissing van de gemeenteraad inzake de wegen vereist is. De verwerende partij gaat hier geheel aan voorbij.

De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad en van de Raad van State waaruit blijkt dat een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad inzake de wegenis een uitdrukkelijke vereiste is opdat een wettige vergunning kan worden verleend. Indien er geen voorafgaandelijke beslissing is over de wegenis, is er geen wettige vergunning.

Verder verwijzen ze naar de memorie van toelichting bij artikel 4.2.25 VCRO waaruit blijkt dat een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad inzake de wegenis ook vereist is bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen tot groepswooningbouw met aanleg van wegen.

Dergelijk gemeenteraadsbesluit is bovendien bindend voor zowel het eigen college van burgemeester en schepenen als voor de administratieve overheden in graad van beroep.

Nu er geen beslissing over de zaak van de wegen voorligt, kon naar het oordeel van de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning niet op een wettige wijze worden verleend.

Het loutere feit dat de voorliggende weg enkel zal kunnen worden gebruikt door traag verkeer doet volgens de verzoekende partijen hieraan geen afbreuk. Ook de Raad heeft reeds geoordeeld dat de beslissingsbevoegdheid ook geldt voor trage wegen die een publiek karakter krijgen. De gemeenteraad is dan ook exclusief bevoegd om het tracé te bepalen van deze voorziene doorsteekweg/trage weg voor voetgangers en fietsers.

1.2

De verzoekende partijen zetten verder uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel akte heeft genomen van hun bezwaren over het onduidelijk juridische statuut van de

voorzienige wegnis. De verwerende partij heeft echter niet nuttig gereageerd op de pertinente opmerkingen van de verzoekende partijen. Nochtans moet de verwerende partij volgens de verzoekende partijen, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad, in geval van bezwaren of opmerkingen over een relevant aspect haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger motiveren en aangeven of afdoende laten blijken waarom deze niet gevolgd worden.

De verzoekende partijen stellen dat het juridische statuut van de doorsteekweg in de bestreden beslissing zelfs helemaal niet ter sprake is gekomen. Hieruit blijkt volgens hen dat het dossier in graad van beroep niet aan een deugdelijk onderzoek werd onderworpen. De verwerende partij heeft niet voldaan aan haar zorgvuldigheidsplicht en heeft tevens de formele motiveringsplicht geschonden, nu een motivering over het juridische statuut van de voorzienige doorsteekweg afdoende, draagkrachtig en zorgvuldig moet zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt niet.

3.

De eerste tussenkomende partij antwoordt dat een beslissing van de gemeenteraad maar vereist is voor zover de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gepaard gaat met de aanleg of de wijziging van openbare wegnis en diens aanhorigheden. Met verwijzing naar de rechtspraak stelt de eerste tussenkomende partij dat dergelijke beslissing enkel nodig is indien het gaat om de aanleg van wegen die openbaar of nagenoeg openbaar zijn. De vraag naar het al dan niet krijgen van een openbare bestemming is een feitenkwestie waarover enkel een marginale toetsing mogelijk is.

De bestreden beslissing behelst het bouwen van vier gebouwen met in totaal 39 appartementen en een ondergrondse parkeergarage met 52 autostaanplaatsen en 129 fietsstaanplaatsen. De volumes worden ingeplant op twee percelen die beide aansluiten op een openbare weg, namelijk de Schranshoevelaan en de Lindelei. Aangezien de percelen perfect ontsloten zijn, is de aanleg van de wegnis dus niet vereist.

De aanvraag bevat een centraal looppad als verbinding tussen de Lindelei en de Schranshoevelaan. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, heeft dit pad evenwel geen openbare of publieke functie, wat nochtans het determinerend criterium is om te bepalen of er al dan niet een beslissing van de gemeenteraad vereist is.

De eerste tussenkomende partij benadrukt dat het aan te leggen pad volledig in private eigendom blijft en niet wordt overgedragen aan de gemeente, laat staan dat deze het pad moet beheren. Het loutere feit dat buurtbewoners dit pad kunnen gebruiken, doet geen afbreuk aan het niet-openbaar karakter ervan. De Raad heeft terzake ook zo besloten inzake een brandweerweg, die openstaat voor de brandweerdiensten ingeval van calamiteit, zodat niet kan worden gesteld dat deze weg openstaat voor het gebruik van allen.

Wat het beantwoorden van het bezwaar van de verzoekende partijen betreft, houdt de motiveringsplicht niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het enkele feit dat de verwerende partij niet op de opmerking van de verzoekende partijen is ingegaan, toont enkel aan dat ze van oordeel is dat er geen beslissing van de gemeenteraad in zake de wegnis vereist is. Deze zienswijze is correct.

4.

De tweede tussenkomende partij treedt de verzoekende partijen bij. Ze stelt dat ze zelf het aspect van de wegen niet heeft beoordeeld nu zij van mening was dat het project de ruimtelijke draagkracht van de percelen overschrijdt.

De verzoekende partijen stellen terecht dat de wegen tussen de gebouwen ook openstaan voor buurtbewoners en dus voor lokaal verkeer. Indien de tweede tussenkomende partij van oordeel was dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kwam, had ze het betrokken dossier voorgelegd aan de gemeenteraad. Ze wijst erop dat in de gemeente een heel netwerk van doorsteekwegen of trage wegen bestaat en dat ze geen voorstander is van een “*gated community*”, zoals de eerste tussenkomende partij het voorstelt. De wegen op het terrein moeten dan ook publiek toegankelijk zijn. Die toegang houdt een opname in het openbaar domein in, zodat de gemeenteraad hierover had moeten beslissen.

5.

In de toelichtende nota stellen de verzoekende partijen het volgende over de stelling van de eerste tussenkomende partij.

In het bezwaarschrift van de eerste verzoekende partij werd het juridische statuut van de wegenis in vraag gesteld. De verwerende partij heeft hiervan uitdrukkelijk kennis genomen maar heeft deze problematiek niet beoordeeld in de bestreden beslissing. De Raad kan zo zelfs niet nagaan of het oordeel van de verwerende partij over het al dan niet openbaar karakter van de wegenis al dan niet kennelijk onredelijk is, nu een beoordeling ervan nergens in de bestreden beslissing terug te vinden is.

De stelling van de eerste tussenkomende partij dat het niet ingaan op het juridisch statuut van de weg op zich aantoonde dat de verwerende partij van oordeel is dat er geen beslissing van de gemeenteraad vereist is, gaat voorbij aan de vraag of de verwerende partij afdoende is ingegaan op het bezwaar van de eerste verzoekende partij.

Er is volgens de verzoekende partijen geen discussie mogelijk over de pertinentie van het bezwaar nu een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad over de wegenis essentieel is bij een project tot aanleg van een nieuwe openbare weg. Het niet respecteren van de juiste volgorde maakt een bevoegdheidsoverschrijding uit.

Over de feiten bestaat er daarenboven weinig tot geen onduidelijkheid volgens de verzoekende partijen. Het loutere feit dat een wegenis niet vereist is, doet geen afbreuk aan het gegeven dat er wel degelijk een trage weg is voorzien in de aanvraag. De vraag naar de noodzakelijkheid van de voorziene weg is daarbij niet aan de orde.

Wat betreft de ontkenning van de eerste tussenkomende partij dat de weg een openbare of publieke functie heeft en het gegeven dat het pad private eigendom blijft, verwijzen de verzoekende partijen naar vaste rechtspraak die stelt dat onder ‘openbaar’ gebruik moet worden verstaan wegen die voor het publiek verkeer openstaan. Het loutere feit dat de weg enkel dienstig zal zijn voor traag verkeer doet dus geen afbreuk aan het openbare karakter van de weg. Dergelijke trage weg staat open voor niet-gemotoriseerd verkeer en is dus ook openbaar. Het gegeven dat de weg private eigendom blijft, doet evenmin afbreuk aan het openbare karakter. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State en het Hof van Cassatie. Enkel en alleen als uit de uiterlijke aspecten met zekerheid kan worden afgeleid dat de weg niet toegankelijk is voor het verkeer, is er sprake van een private weg wat hier duidelijk niet het geval is. Het criterium is dan ook het publiek gebruik dat toegestaan of geduld wordt door de eigenaar van de grond waarop de

weg ligt. De weg in de aanvraag is duidelijk toegankelijk voor het publiek en niet afgesloten door enige fysieke barrière. In de beschrijvende nota bij de aanvraag staat trouwens uitdrukkelijk beschreven dat de wegenis ook dient voor buurtbewoners om door het terrein te wandelen en dat de zachte verbinding de verkeersleefbaarheid van de ruimere omgeving een duwtje in de rug moet geven.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat het aangevraagde project de aanleg van een weg omvat die bestemd is voor het gebruik van het publiek, zodat de aanleg van deze weg overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Ze zijn van oordeel dat, bij gebrek aan een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

De verzoekende partijen zijn tevens van mening dat de beslissing op onzorgvuldige en niet voldoende gemotiveerde wijze is genomen nu de verwerende partij het juridisch statuut van deze weg niet heeft onderzocht, hoewel de verzoekende partijen daarover opmerkingen hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

2.

Op grond van artikel 42, §1 van het Gemeentedecreet, in zijn toepasselijke versie, beschikt de gemeenteraad, onder voorbehoud van andere wettelijke of decretale bepalingen, over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de aangelegenheden, bepaald in artikel 2 Gemeentedecreet. Hij kan met name optreden telkens als de wet een bepaalde aangelegenheid niet aan de beslissingsmacht van een ander gemeentelijk orgaan opgedragen heeft.

Artikel 4.2.25, eerste lid VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.”

De beslissingsbevoegdheid over de zaak van de wegen (de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging, de verbreding of de opheffing van gemeentelijke wegen) komt toe aan de gemeenteraad. De beslissing over de zaak van de wegen moet noodzakelijkerwijs voorafgaan aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning die de aanleg omvat van een openbare weg, die tot de bevoegdheid van de gemeenteraad behoort. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan maar tot de afgifte van een dergelijke vergunning besluiten nadat de gemeenteraad een gunstige beslissing over de zaak van de wegen genomen heeft.

De vraag of de in de aanvraag begrepen wegenis een openbare (of quasi-openbare) bestemming heeft, moet aan de hand van de gegevens van het dossier worden beoordeeld. Het betreft een feitenkwestie. De eigendom van de wegzate speelt hierbij geen rol.

3.

De bestreden beslissing bevat geen motivering omtrent de bestemming van de aan te leggen ‘doorsteekweg’.

Uit de bestreden beslissing – en meer bepaald uit de opsomming van de ingediende bezwaren – blijkt dat de verwerende partij niet onwetend kon zijn over de vraag naar het juridische statuut van de betrokken weg. Mede gelet op de bevoegdheid van de gemeenteraad had de verwerende partij hier des te meer aandacht aan moeten besteden en minstens een onderzoek moeten voeren naar de al dan niet openbare bestemming ervan.

Bij ontstentenis van enige motivering in de bestreden beslissing die van het vereiste onderzoek getuigt, is het niet duidelijk op welke gronden de verwerende partij de private bestemming van de wegenis aangenomen heeft en bijgevolg geen beslissing heeft gevraagd van de gemeenteraad.

4.

Nog los van het gegeven dat de bestreden beslissing geen blijk geeft van enig onderzoek naar het statuut van de weg, kan eveneens het volgende worden vastgesteld.

De beschrijvende nota bij de aanvraag bevat de volgende passussen:

“Het pad dat over de hele lengte van de site loopt genereert een shortcut tussen de Schranshoevelaan – en bij uitbreiding de Liersesteenweg – en het pleintje aan de Lindelei. Door deze zachte verbinding niet af te sluiten krijgt de verkeersleefbaarheid van de ruimere omgeving een duwtje in de rug”

en

“Het centraal looppad funktioneert als trage verbinding tussen de Lindelei en de Schranshoevelaan en biedt de mogelijkheid voor de lokale buurtbewoner om door het terrein te wandelen zonder dat de privacy van de projectbewoner hier hinder van ondervindt. Het pad wordt waar nodig verlicht met lage armaturen en bepaalde bomen worden van onderuit verlicht met spots. De verlichting wordt bewust subtiel en kleinschalig gehouden om geen al te publieke sfeer te creëren. De verlichtingsarmaturen doen tevens dienst als signalisatie van de toegangsweg voor de brandweer”

Rekening houdend met deze gegevens uit het aanvraagdossier, komt het de Raad voor dat het betrokken ‘centraal looppad’ of de ‘doorsteekweg’ door de aanvrager effectief wordt bestemd tot een weg voor publiek gebruik, met een verbindingsfunctie tussen de Lindelei en de Schranshoevelaan, zodat de aanleg van deze weg aan de gemeenteraad had moeten worden voorgelegd. Immers, de bevoegdheid van gemeenteraad voor de zaak van de wegen behelst niet enkel de beoordeling van de technische aspecten van de door de aanvrager voorgestelde wegenis. Deze bevoegdheid omvat ook, en zelfs in de eerste plaats, het innemen van een standpunt over de noodzaak van een (trage) weg en de wenselijkheid van een bepaald tracé. Daarbij dient de gemeenteraad oog te hebben voor het bestaande (trage) wegennetwerk en voor de wijze waarop de nieuwe (trage) wegen daarop zullen aansluiten.

Het gegeven dat, zoals de eerste tussenkomende partij stelt, de aanleg van wegenis niet vereist is voor het project nu de percelen reeds gelegen zijn aan een openbare weg en het pad volledig in privé eigendom blijft, verandert hier niets aan. Verder kan de vergelijking die de eerste tussenkomende partij maakt met een brandweeweg, niet worden bijgetreden, aangezien een brandweeweg een andere bestemming heeft dan een publiek toegankelijke verbindingsweg zoals omschreven in de beschrijvende nota bij de aanvraag.

5.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikelen 4.2.19 en 4.3.1, tweede en derde lid VCRO, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB) en van de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen verwijzen naar de vergunningsvoorwaarden die met de bestreden beslissing worden opgelegd, meer bepaald de voorwaarden dat twee bijkomende parkeerplaatsen moeten worden voorzien en dat het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid strikt moet worden opgevolgd.

Concreet legt het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid het volgende op:

“Het afstromend hemel- en effluentwater moet geïnfiltreerd worden met een infiltratievolume van minimaal 330 m³/ha en aansluitend bijkomend gebufferd aan 100m³/ha met een vertraagde afvoer van 20l/s ha. De voorziene wadi's zijn reeds voldoende gedimensioneerd om te infiltreren aan 330m³/ha. Bijkomend dient de buffering van 100m³/ha geïntegreerd te worden in het plan.”

Volgens de verzoekende partijen zijn de opgelegde voorwaarden in strijd met de artikelen 4.2.19 en 4.3.1 VCRO. Ze stellen dat deze voorwaarden onvoldoende precies zijn en daarenboven essentiële planaanpassingen vergen.

1.1

Wat de schending van artikel 4.2.19 VCRO betreft, wijzen de verzoekende partijen erop dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn en moeten kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Er mag geen appreciatiemarge worden gelaten bij het verwezenlijken van een voorwaarde en ze moet onmiddellijk uitvoerbaar zijn.

De bestreden beslissing vermeldt niet waar en hoe de bijkomende hemelwaterbuffering van 100 m³ op het terrein moet worden voorzien. Het onvoldoende precieze karakter van de voorwaarde komt nog meer tot uiting nu het betrokken advies stelt dat mogelijk schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door wijziging van infiltratie naar het grondwater (aangezien het project de bouw van vier grote appartementsblokken betreft) en wijziging van het overstromingsregime (aangezien het hemelwater van deze percelen uiteindelijk terecht komt in een waterloop die heel wat wateroverlast veroorzaakt). De verwerende partij had dan ook des te meer aandacht moeten besteden aan het voldoende precies formuleren van de voorwaarde net om deze mogelijke schadelijke effecten te voorkomen. De verzoekende partijen menen dat er ook een schending is van artikel 8, §1 DIWB nu deze voorwaarde niet als 'gepast' kan worden beschouwd om ervoor te zorgen dat de schadelijke effecten niet ontstaan of worden beperkt.

Verder vermeldt de bestreden beslissing niet wat de concrete ligging is van de bijkomende vereiste bezoekersparkeerplaatsen.

Het is dus onduidelijk waar de bijkomende hemelwaterbuffering en bezoekersparkeerplaatsen moeten worden verwezenlijkt. Ze worden niet concreet op de plannen aangeduid.

1.2

De voorwaarden houden planwijzigingen in die volgens de verzoekende partijen niet beperkt van aard te noemen zijn, zoals nochtans vereist door artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De opgelegde voorwaarden vergen volgens hen een essentiële planaanpassing die aan een nieuw openbaar onderzoek had moeten worden onderworpen. Dit is niet gebeurd.

Ze verwijzen naar rechtspraak van de Raad inzake het vermeerderen van parkeerplaatsen in de voor- en zijtuinstrook, waarover werd geoordeeld dat dit geen beperkte aanpassing van de plannen is. De oorspronkelijk voorziene hemelwaterbuffering wordt met maar liefst 30% vermeerderd, wat niet als beperkt kan worden bestempeld. De verzoekende partijen wijzen er nogmaals op dat ze over de voorziene afwatering essentiële bezwaren hebben geuit omtrent de specifieke schadelijke effecten.

De verzoekende partijen stellen dat, gelet op de essentiële planwijzigingen, hun rechten zijn geschaad. Deze planaanpassingen werden immers niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

2.

De verwerende partij antwoordt niet.

3.

De eerste tussenkomende partij verduidelijkt dat de volgende voorwaarden worden opgelegd door de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid:

- Het afstromend hemel- en effluentwater moet geïnfiltreerd worden met een infiltratievolume van minimaal 330 m³/ha en aansluitend bijkomend gebufferd worden aan 100m³/ha met een vertraagde afvoer van 20l/s ha. De voorziene wadi's zijn reeds voldoende gedimensioneerd om te infiltreren aan 330m³/ha. Bijkomend dient de buffering van 100m³/ha geïntegreerd te worden in het plan.
- Als infiltratieproeven zouden uitwijzen dat infiltratie toch beter zou lukken dan aangenomen, dan kan er, mits afstemming met de dienst integraal waterbeleid, afgeweken worden van de opgelegde buffering van 100m³/ha.

Volgens de eerste tussenkomende partij verliezen de verzoekende partijen uit het oog dat de verwerende partij de exacte locatie van de extra buffering en de bezoekersparkeerplaatsen heeft aangeduid op de vergunde aangepaste plannen. De voorwaarden zijn dan ook heel precies en laten geen ruimte voor interpretatie.

De planaanpassingen zijn daarenboven niet essentieel. De eerste tussenkomende partij verwijst naar de voorbereidende werken bij het decreet van 4 april 2014 dat artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO heeft gewijzigd. Ze stelt werkelijk niet in te zien waarom het voorzien van een bijkomende buffercapaciteit van 100m³ en twee bezoekersparkeerplaatsen geen beperkt karakter zou hebben nu de aanvraag reeds talrijke waterbufferende maatregelen en 52 parkeerplaatsen (49 gewone en 3 voor bezoekers) omvat. De voorwaarden zijn enkel een minieme toevoeging aan de plannen en dus beperkt.

4.

De tweede tussenkomende partij treedt de verzoekende partijen bij.

5.

In hun toelichtende nota volharden de verzoekende partijen in dit middel.

Ze stellen dat het aangepast plan waarnaar de eerste tussenkomende partij verwijst niet als stuk wordt gevoegd zodat ze niet kunnen nagaan of zowel de bijkomende buffering als de bijkomende bezoekersparkeerplaatsen wel degelijk zijn ingetekend.

Wat de mogelijkheid tot wijziging van de plannen betreft, benadrukken de verzoekende partijen opnieuw dat deze mogelijkheid restrictief moet worden geïnterpreteerd. Het vermeerderen van de bezoekersparkeerplaatsen en het opleggen van een bijkomende hemelwaterbuffering zijn essentiële en geen kennelijk bijkomstige aanpassingen van de plannen. Bijkomstige aanpassingen moeten worden begrepen in die zin dat het zaken zijn die geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek. De decreetgever wilde daarmee voornamelijk de rechten van derde-belanghebbenden vrijwaren. Het toevoegen van twee parkeerplaatsen bovenop de reeds voorzien 52 parkeerplaatsen maakt de impact exponentieel groter, temeer omdat deze bovengronds worden voorzien. Er komt dus een bijkomende verharding zodat er een nieuw openbaar onderzoek dient te worden georganiseerd, temeer nu de verzoekende partijen hierover al bezwaren hadden geuit. De bijkomende hemelwaterbuffering is tevens niet gering nu er een toename met meer dan 30% is.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel stellen de verzoekende partijen dat de voorwaarden die de bestreden beslissing oplegt inzake de bijkomende waterbuffering en de twee extra bezoekersparkeerplaatsen niet voldoen aan de vereisten gesteld door artikel 4.2.19 en artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Ze zijn vooreerst van oordeel dat de voorwaarden onvoldoende precies zijn en een te grote beoordelingsmarge laten aan de eerste tussenkomende partij.

Eveneens vormen de voorwaarden naar het oordeel van de verzoekende partijen een essentiële wijziging van de aanvraag en vallen ze dus buiten het bestek van de mogelijkheid die artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO biedt. Volgens hen had een nieuw openbaar onderzoek moeten worden georganiseerd omwille van deze essentiële wijzigingen.

2.

Uit de artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1, tweede lid VCRO volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan bepaalde voorwaarden kan onderworpen worden, zij het dat de opgelegde voorwaarden (onder meer) voldoende precies moeten zijn. Dit houdt in dat een voorwaarde duidelijk moet zijn, niet voor interpretatie vatbaar mag zijn en geen aanleiding mag geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning en dit noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn, niet zo geformuleerd mogen zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en geen beoordelingsruimte kunnen laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten (*Parl.St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116, nr. 374).

3.

De bestreden beslissing legt de naleving van het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid als voorwaarde op. Dit advies stelt dat een bijkomende buffering van 100m³/ha geïntegreerd moet worden in het plan.

Anders dan de eerste tussenkomende partij aangeeft, is de locatie van de te voorziene bijkomende buffering niet ingetekend op de vergunde plannen, zoals deze zich in het administratief dossier bevinden. Op het inplantingsplan met nummer 0.1.01 zijn de opgelegde twee bijkomende parkeerplaatsen aangeduid, maar niet de opgelegde bijkomende buffering. Ter zitting kon de eerste tussenkomende partij na voorlegging van de plannen evenmin weergeven waar deze bijkomende buffering zou zijn aangeduid. Het afzonderlijke groenplan bevat evenmin enige aanduiding van de plaats van de bijkomende buffering.

Hieruit volgt dat de hiervoor aangehaalde voorwaarde inzake de integratie in het plan van een bijkomende buffering van 100 m³, nog daargelaten de vraag of het een essentiële wijziging van de aanvraag betreft die een nieuw openbaar onderzoek noodzaakt, niet kan worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, van artikel 11, §1 van het Besluit Openbare Onderzoeken, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partijen zijn verschillende criteria van de goede ruimtelijke ordening niet of foutief beoordeeld. De verwerende partij heeft volgens hen een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt.

Wat betreft de functionele inpasbaarheid van de meergezinswoningen, bevat de bestreden beslissing de overweging dat de aanvraag gesitueerd is in een gemengde woonomgeving en dat de aanvraag bijgevolg functioneel inpasbaar zou zijn. Volgens de verzoekende partijen situeert de aanvraag zich echter niet in een gemengde woonomgeving, maar in een tweede bouwde omgeving door voornamelijk eengezinswoningen langs de Schranshoevelaan en de Lindelei en twee kleinschalige meergezinswoningen langs de Liersesteenweg met respectievelijk drie en zes wooneenheden. De omvang van de aanvraag is volgens hen dan ook ongezien in de onmiddellijke omgeving en al zeker in de tweede bouwde. Ze menen dat de beoordeling in de bestreden beslissing niet zorgvuldig is nu de functionele inpasbaarheid niet is afgetoetst in het licht van de concrete en juiste omstandigheden in de onmiddellijke omgeving.

Wat de schaal betreft, stelt de bestreden beslissing dat het bouwprofiel ook voorkomt op de aanpalende percelen. De verzoekende partijen ontkennen niet dat langs de Liersesteenweg 59 en 61 twee kleinschalige meergezinswoningen gelegen zijn, maar de verwerende partij gaat er volgens hen aan voorbij dat deze weg gecategoriseerd is als een lokale weg type I, zijnde een belangrijke verkeersas op lokaal niveau. Het voorliggend project ontsluit aan de Lindelei, die

volgens de verzoekende partijen niet geschikt is als ontsluiting voor appartementsblokken van dergelijke grootte en waar louter eengezinswoningen voorkomen en de draagkracht veel lager ligt. Daarenboven worden de vier blokken in de tweede bouwwoorde ingeplant zodat de eventuele vergelijking met de twee meergezinswoningen langs de Liersesteenweg ook om die reden niet opgaat. Volgens de verzoekende partijen leidt de schaal van het “megalomaan” project in de tweede bouwwoorde tot significante hinder voor de omwonenden, en dus ook voor hen. De verwerende partij heeft volgens hen enkel gesteld dat niet naar de ontwerpverordeningen van de gemeente mag worden verwezen, maar heeft geen eigen invulling gegeven omtrent de aanvaardbaarheid van de schaal in de tweede bouwwoorde. De beoordeling in de bestreden beslissing, met verwijzing naar de kleinschalige meergezinswoningen aan de Liersesteenweg, is volgens hen niet zorgvuldig en zelfs kennelijk onredelijk nu geen enkele andere vergunningverlenende overheid abstractie zou maken van het feit dat het project zich situeert in tweede bouwwoorde.

Wat de bouwdichtheid en densiteit betreft, bevat de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen geen overwegingen. Ze zetten uiteen dat de densiteit 58 woningen per hectare bedraagt, wat volgens hen de draagkracht van de percelen overschrijdt. De gemeente heeft dit opgemerkt, maar de bestreden beslissing vermeldt hierover niets. Nochtans rust op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht bij het beoordelen van een aanvraag in tweede bouwwoorde en zeker wanneer omtrent deze elementen bezwaren zijn geuit, zowel door de verzoekende partijen als de gemeente.

Wat de mobiliteit betreft, stellen de verzoekende partijen dat er in totaal 52 parkeerplaatsen worden voorzien en drie bezoekersparkeerplaatsen voor 39 woonentiteiten. De verwerende partij verhoogt de bezoekersparkeerplaatsen tot vijf met de in het tweede middel besproken voorwaarde. Volgens de verzoekende partijen kunnen vijf bezoekersparkeerplaatsen echter niet volstaan voor het bezoek van 39 gezinnen, zodat een groot deel van de bezoekers zullen parkeren in de aanliggende straten waarbij het openbaar domein en de omgeving extra worden belast. Verder zetten ze uiteen dat de ontsluiting van het project via de Lindelei wordt gemotiveerd door een verwijzing naar de ontwikkeling van het RUP Zevenhuizenstraat, terwijl de verwerende partij niet naar dit RUP verwijst voor de parkeernorm, die twee parkeerplaatsen per woongelegenheden vereist.

2.

De verwerende partij antwoordt niet.

3.

De eerste tussenkomende partij wijst erop dat de Raad enkel een marginaal toetsingsrecht heeft.

Ze stelt dat de verzoekende partijen louter opportunistiekritiek uiten terwijl het aan hen is om aan te tonen dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk besluit dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen slagen hier niet in.

Wat de functionele inpasbaarheid betreft, geven de verzoekende partijen zelf toe dat er zowel een- als meergezinswoningen zijn in de omgeving, zodat er wel degelijk sprake is van een gemengde woonomgeving. De eerste tussenkomende partij ziet niet in wat er kennelijk onredelijk is aan deze beoordeling.

Wat de schaal betreft, is het volgens de eerste tussenkomende partij duidelijk dat het project inpasbaar is in de omgeving en zodanig geconcipeerd is dat er geen sprake is van hinder door deze vier gebouwen. Er is trouwens geen sprake van bouwen in tweede bouwwoorde nu uit het inplantingsplan blijkt dat het grote perceel zowel aan de Lindelei en de Schranshoevelaan is gelegen, geflankeerd door tuinen, wat de mogelijkheid biedt de appartementen zo te ontwerpen

dat zij op de beste manier geïntegreerd worden in de omgeving. Ze wijst erop dat het perceel reeds bebouwd is met twee woningen en een grote serre. De bouwhoogte bedraagt maximaal drie lagen met een kroonlijsthoogte van 10 meter ten opzichte van de afgewerkte vloerpas in combinatie met een derde teruggetrokken bouwlaag, wat een maat is die gangbaar is voor eengezinswoningen vermits een schaalbreuk met de omliggende woningen niet wenselijk is. De minimale impact op de omgeving geldt als maatgevende factor voor het hele project, gecombineerd met een gepaste densiteit in de ruimere context van het stedelijk weefsel van Lint. De terrassen zijn naar de tuinen tussen de gebouwen gericht, zodat de privacy voor de achterkant van de woningen in de Lindelei en de Liersesteenweg zo veel mogelijk wordt gewaarborgd. Tegelijk worden de binnengebieden extra opgeladen en is er meer sociale controle mogelijk nu de inplanting van de voordeuren van de verschillende gebouwen zijn gericht op de stroken tussen de gebouwen. Uit het inplantingsplan blijkt ook dat bij de oprichting van de gebouwen ruimschoots voldoende afstand wordt gehouden tot de verschillende perceelgrenzen en 45° regel wordt gerespecteerd. Uit het groenplan blijkt tevens dat er voldoende loofbomen op het eigen terrein worden voorzien en dat de volledige site wordt omgeven door een groenbuffer waardoor de omwonenden nu uitzicht krijgen op een fraai aangelegde tuin met veel bomen.

Wat de bouwdichtheid betreft, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen waaruit de beweerde verstrengde motiveringsplicht voortvloeit. De densiteit van 58 woningen per hectare komt in de buurt van de minder dense delen van een Vlaamse stad. Zo telt het Groen Kwartier in Antwerpen ongeveer 66 woningen per hectare. De vloerterreinindex van 0,62 indiceert een duidelijk minder stedelijk gevoel nu dit cijfer in de stad snel 1,5 benadert. In dit kwadrant van Lint is quasi enkel wonen te vinden, zoals ook voorzien in het project. Besluitend moet dan ook worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbare bouwdichtheid.

Wat de mobiliteit betreft, is de eerste tussenkomende partij van oordeel dat de bestreden beslissing op dat punt uitgebreid gemotiveerd is. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat vijf parkeerplaatsen voor 39 appartementen voldoende is nu dit ongeveer 1,5 bezoekersparkeerplaats is per wooneenheid.

4.

De tweede tussenkomende partij sluit zich aan bij het middel.

5.

In hun toelichtende nota volharden de verzoekende partijen in hun middel.

De verzoekende partijen stellen dat ze inderdaad naar de twee meergezinswoningen aan de Liersesteenweg hebben verwezen, meer bepaald om een duidelijk onderscheid te maken met de residentiële eengezinswoningen aan de Lindelei en de Schranshoevelaan, wat de meest onmiddellijke omgeving uitmaakt. Ze wijzen er nog op dat de ontsluiting via de Lindelei en de Schranshoevelaan verloopt zodat zeker met de eengezinswoningen rekening moet worden gehouden.

Daarenboven zijn twee van de vier gebouwen niet bereikbaar vanaf de Lindelei of de Schranshoevelaan. De eerste tussenkomende partij levert nog motieven aan waarom het project qua schaal wel inpasbaar is doch dit is een *a posteriori* motivering waarmee geen rekening kan worden gehouden.

Er is, anders dan wat de eerste tussenkomende partij beweert, slechts 0,1 bezoekersparkeerplaats per appartement, wat volgens hen duidelijk veel te weinig is.

Wat de bouwdichtheid betreft kan geen rekening gehouden worden met de *a posteriori* motivering van de eerste tussenkomende partij. De vergelijking met het Groene Kwartier in Antwerpen is 'kaduuk'.

Er is volgens hen wel degelijk een verstrengde motiveringsplicht nu er verschillende bezwaren zijn ingediend die handelen over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Deze bezwaren worden volledig genegeerd.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel stellen de verzoekende partijen dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende beoordeeld en gemotiveerd is in de bestreden beslissing.

Ze zijn van mening dat de aanvraag naar schaal, bouwdichtheid en mobiliteit niet past binnen de betrokken omgeving. Eveneens benadrukken ze de ligging in tweede bouworde waaromtrent geen standpunt wordt ingenomen door de verwerende partij. Ze menen dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is in relatie tot de door hen ingediende bezwaren.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling dient te betrekken, de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht moet nemen en tevens dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel 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.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

De verzoekende partijen betwisten vooreerst dat er sprake is van een gemengde woonomgeving, zoals vermeld in de bestreden beslissing. Ze bekritiseren tevens het gebrek aan omschrijving van deze woonomgeving in de bestreden beslissing.

De aanvraag omvat de bouw van vier gebouwen van drie bovengrondse bouwlagen en een kelderverdieping voor in totaal 39 woongelegenheden op percelen waar nu nog twee woningen en een serre zijn ingeplant. De woongebouwen zullen een kroonlijsthoogte hebben van 10 meter met een platte bedaking en een teruggetrokken bovenste bouwlaag. Er zal plaats zijn voor 52 auto's ondergronds en vijf auto's bovengronds.

De betrokken percelen vormen, zo blijkt uit het inplantingsplan van de bestaande toestand en die van de nieuwe toestand, een soort binnengebied tussen de percelen gelegen aan de Lindelei, de Liersesteenweg en de Schranshoevelaan. De toegang tot de percelen kan worden genomen via de Lindelei en de Schranshoevelaan. Deze toegang beperkt zich evenwel tot blok D wat de Lindelei betreft en blok A wat de Schranshoevelaan betreft. De beide andere blokken liggen volledig in het binnengebied. In tegenstelling tot wat de eerste tussenkomende partij wenst voor te houden zijn de blokken B en C bijgevolg niet vanaf de beide genoemde straten toegankelijk en bevinden ze zich duidelijk in de tweede bouworde.

Tevens blijkt uit de plannen en de foto's dat de omgeving zich voornamelijk kenmerkt door eengezinswoningen met ofwel één bouwlaag met hellend dak ofwel twee bouwlagen met hellend dak. Deze zijn voornamelijk gelegen langs de Lindelei, waar toegang zal worden genomen tot de ondergrondse garage, en langs de Schranshoevelaan. Enkel ter hoogte van blok B bevinden zich langs de Liersesteenweg twee meergezinswoningen.

Dergelijke omschrijving van de relevante in de omgeving bestaande toestand ontbreekt volledig in de bestreden beslissing, nu daar louter wordt gesteld, zonder enige specificatie, dat er in de onmiddellijke omgeving vrijstaande of gekoppelde eengezinswoningen zijn van één of twee bouwlagen onder schuin dak of meergezinswoningen van drie bouwlagen onder plat dak. Hieruit blijkt echter onvoldoende dat het merendeel van de panden, met uitzondering van slechts twee, eengezinswoningen zijn. In die zin komt het als kennelijk onredelijk en ook onzorgvuldig voor, te stellen dat er sprake is van een gemengde woonomgeving waarin de bouw van vier bijkomende meergezinswoningen alleszins inpasbaar zou zijn.

Wat de vergunde bebouwing betreft dient de Raad de verzoekende partijen bij te treden dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de inplanting in de tweede bouworde. Daarover stelt de verwerende partij dat het ontwerp van stedenbouwkundige verordening van de gemeente Lint aangaande het bouwen in tweede bouworde niet kan gelden als beleidsmatige doelstelling, doch ze laat verder na concreet te motiveren waarom het project volgens haar in de tweede bouworde kan worden aanvaard. Ze overweegt wel dat de gebouwen volgens haar op voldoende afstand zijn ingeplant van de perceelsgrens om de hinder te herleiden, maar dit kan op zich niet volstaan als een afdoende motivering om een project met 39 woongelegenheden in tweede bouworde te vergunnen.

Wat de bouwdichtheid betreft, bevat de bestreden beslissing geen motivering. De aanvraag betreft de bouw van 39 woongelegenheden op een plaats waar tot op heden twee wooneenheden en een serre zijn ingeplant, temidden van voornamelijk eengezinswoningen. In die concrete omstandigheden is het van belang om de densiteit, zeker gelet op de ligging in de tweede bouworde, te beoordelen.

Wat tot slot de beoordeling van de mobiliteitsaspecten betreft, moet eveneens worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat. De verwerende partij beperkt zich tot een onderzoek naar het aantal bezoekersparkeerplaatsen en legt daartoe een voorwaarde op. Nog daargelaten de vraag of er voldoende bezoekersparkeerplaatsen zijn, moet worden vastgesteld dat er 52 ondergrondse en vijf bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien, die worden ontsloten via de Schranshoevelaan en de Lindelei. Het loutere gegeven dat in de toekomst de ontwikkeling van het RUP Zevenhuizen ook zal ontsloten worden via de Schranshoevelaan, is geen afdoende motivering om de (bijkomende) mobiliteitsimpact van de aanvraag als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen. De bestreden beslissing bevat geen concrete beoordeling over de bereikbaarheid en/of belasting van de Lindelei en de Schranshoevelaan in de bestaande situatie.

Concluderend kan dan ook worden gesteld dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijk ordening onvoldoende is gemotiveerd in de bestreden beslissing. Er is daarbij op onvoldoende zorgvuldige wijze rekening gehouden met de ligging in tweede bouworde, de bouwdichtheid, de schaal en de toegang tot het project langsheen de plaatselijke wegenis van de Schranshoevelaan en de Lindelei.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VIII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 2800 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Het door de verzoekende partijen gezamenlijk aangespannen beroep betreft slechts één en hetzelfde geschil, zodat hen slechts één rechtsplegingsvergoeding, elk voor één vierde, verschuldigd is. Het is gepast het basisbedrag van 700 euro toe te kennen aan de verzoekende partijen gezamenlijk.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv CORES DEVELOPMENT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LINT is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 december 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van twee woningen en een serrecomplex en het bouwen van vier gebouwen met in totaal 39 appartementen en ondergrondse parkeergarages op de percelen gelegen te 2547 Lint, Lindelei 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 173V4/2, 178E, 173R3/2 en 173F5/2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 mei 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO