

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0106 van 3 maart 2015
in de zaak 1314/0013/A/4/0009

In zake: mevrouw **Kathleen COSTERS**, wonende te 3270 Scherpenheuvel, Vier Eeuwenlaan 15

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de cvba **DIEST-UITBREIDING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **stad
SCHERPELHEUVEL-ZICHEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 13 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tweede tussenkomen partij van 4 februari 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 10 huurappartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, Vier Eeuwenlaan 19, 20, 21, 22, 23, 19 bus 1, 20 bus 1, 21 bus 1, 22 bus 1 en 23 bus 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 302f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

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

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Alisa KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De cvba DIENST-UITBREIDING verzoekt met een aangetekende brief van 5 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad SCHERPENHEUVEL-ZICHEM verzoekt met een aangetekende brief van 11 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met beschikkingen van 12 februari 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

Op 4 maart 2011 heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de nv PMIC een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor "het verkavelen van een goed met als ligging, Heidestraat z/n, Rootstraat z/n, Stenenmolenstraat z/n te 3270 Scherpenheuvel-Zichem en met als kadastrale omschrijving 1° afd., sectie A, nummer(s) 299L, 299W2, 299Y2, 302B, 302C, 302D, 302E, 304M, 304N, 304P, 305, 306C, 309, 310D, 311A, 312 en 317T".

2.

Op 19 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van 10 huurappartementen binnen de verkaveling "Stenen Molen".

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Aarschot-Diest', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is als lot 34 gelegen binnen de omschrijving van de hierboven vermelde verkavelingsvergunning, meer bepaald binnen de "zone 02 - zone voor appartementen in het park".

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem verleent op 4 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

Overwegende dat de stedenbouwkundige aanvraag is ingediend betreffende het bouwen van 10 huurappartementen;

Overwegende dat de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op het perceel gelegen Vier Eeuwenlaan nrs. 19, 20, 21, 22, 23, 19 bus1, 20 bus1, 21 bus1, 22 bus1 en 23 bus1 te 3270 Scherpenheuvel-Zichem en met als kadastrale gegevens, 1^{ste} afdeling Scherpenheuvel, sectie A, nr(s). 302f deel - lot 34;

Overwegende dat de stedenbouwkundige aanvraag gelegen is in de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling nr. S/29/2009., vergund op 04.03.2011 door Ruimte Vlaanderen Vlaams-Brabant aan PMIC NV;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van voormelde verkaveling;

Overwegende dat de brandweer op 19.01.2013 een voorwaardelijk gunstig advies verstrekke (ref. B 0347_2012_004_002);

Overwegende dat Onroerend Erfgoed op 22.01.2013 een gunstig advies verstrekke (ref. 4.002/24134199.118);

..."

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 mei 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 11 juni 2013 beslist de verwerende partij op 13 juni 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

5.2 Beschrijving van de plaats

Het terrein maakt deel uit van de zuidwestelijke residentiële woonzone van de stad Scherpenheuvel en is gekend onder de naam 'Stenen Molen'. Deze bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden eengezinswoningen. Het gebied is een aaneenschakeling van woongebieden (volrood op het gewestplan) en woonuitbreidingsgebieden. Meer bepaald maakt het goed deel uit van de verkaveling in

het woonuitbreidingsgebied die in het oosten grenst aan de Stenenmolenstraat, in het zuiden aan de Rootstraat, in het westen aan de Sparrenlaan en in het noorden aan de Vier Eeuwenlaan. Met één zijde grenst het perceel aan de tuinen van meerdere ééngezinswoningen, die langs de Vier Eeuwenlaan gelegen zijn.

De aanvraag heeft betrekking op kavel 34 uit de verkaveling. Met de verkaveling wordt de ontwikkeling en de invulling van het woonuitbreidingsgebied voorzien. Een mix van open en halfopen bebouwing wordt er aangevuld met woonblokken voor sociale huisvesting. De stedenbouwkundige voorschriften voor kavel 34 verplichten tot het optrekken van een woongebouw voor 10 sociale huurappartementen met maximaal 3 bouwlagen, waarbij bouwlaag 1 en 2 maximaal 16m diep mogen zijn en bouwlaag 3 maximaal 13m.

Kavel 34, waarop deze aanvraag betrekking heeft, is gelegen op de hoek van de Vier Eeuwenlaan met de nieuwe aangelegde centrale weg die parallel begeleid zal worden van een park met waterbuffer. Langs de Vier Eeuwenlaan is de kavel ongeveer 57m breed en ongeveer 31m diep. Links sluit het aan op het toekomstige park. Achteraan sluit het momenteel aan op een oude hoeve waarbij de verkaveling voorziet in de sloop ervan en de oprichting van nog een bouwvolume voor appartementen. Rechts sluit het aan op de tuin van de particuliere woning nr. 18 in halfopen verband langs de Vier Eeuwenlaan. Aan deze zijde loopt ook een bestaande voetweg. Aan de overzijde van de straat is eveneens de oprichting van grondgebonden, sociale wooneenheden voorzien.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De oprichting van een meergezinswoning met 10 huurappartementen en met ondergrondse parking, wordt beoogd. Hiermee wordt een deel van het gemeentelijk sociaal woonaanbod gerealiseerd. Het gebouw komt centraal op de kavel te liggen met de langse gevel gericht naar de Vier Eeuwenlaan. De eerste twee bouwlagen van het volume zijn 14.3m diep. De tweede verdieping, of de derde bouwlaag, die enkel slaapvertrekken en geen primaire leefruimten huisvest, springt achteraan 3.6m in en is dus nog 10.7m diep. De ondergrondse bouwlaag is 16.86m diep en toegankelijk via een inrit die gelegen is tegen de rechter zijgevel. Het terrein is licht hellend met het laagste punt aan de rechter zijde. Het gebouw is opgevat als meerdere samengevoegde volumes die aan de voorgevel verbonden worden met toegangen, trappen, passerellen en hellende vlakken. De verschillende volumes volgen het maaiveld zodat de kroonlijsthoogtes onderling verschillen. De kroonlijsthoogtes bedragen maximaal 9.91m. De rechter achterhoek van het gebouw blijft 10m verwijderd van de rechter zijdelingse perceelsgrens en voor de rechter voorhoek bedraagt deze afstand iets meer dan 13m. De voorgevel is 34.5m breed.

Op de gelijkvloerse bouwlaag worden 5 appartementen ondergebracht die aansluitend over een kleine grondgebonden privatieve buitenruimte beschikken. 4 appartementen zijn bijna identiek en beschikken over 2 slaapkamers. Het centraal gelegen appartement is kleiner omdat vooraan de gemeenschappelijke circulatiestroken en -trappen gelegen zijn. Het beschikt over 1 slaapkamer.

Op de eerste en tweede verdieping werden 4 bijna identieke duplexappartementen voorzien met elk 3 slaapkamers. Centraal ligt een klein appartement met 1 slaapkamer. Het is beperkt tot 1 bouwlaag. Deze 5 wooneenheden beschikken aan de achterzijde elk over een private buitenruimte.

Evenwijdig aan de Vier Eeuwenlaan worden vier openbare parkeerplaatsen voorzien.

Het hele terrein, op het bebouwde gedeelte na wordt ingericht als park en zal nadien overgedragen worden aan de stad om toegevoegd te worden aan de centraal voorziene parkzone. Op deze wijze worden de sociale woongebouwen (op huidige kavel maar ook de gebouwen op de omliggende kavels) verweven met de parkzone.

Langs de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt een bestaande voetweg behouden en wordt de zijgrens voorzien van een hoge bomenrij.

5.4. Historiek

- op 23 december 2004 verleende de deputatie een principieel akkoord voor de ontwikkeling van het eerste deel van het woonuitbreidingsgebied;*
- op 9 oktober 2006 keurde de gemeenteraad de stedenbouwkundige studie voor het gebied 'Stenen Molen' goed;*
- op 3 november 2010 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor wegenis aanlegwerken;*
- op 4 maart 2011 werd door het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant een verkavelingsvergunning verleend gekend onder de naam 'Stenen Molen' (ref. S/29/2009);*

5.5 Adviezen

- de brandweer bracht op 19 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit (ref. B 0347_2012_004_002);*
- Onroerend Erfgoed bracht op 3 januari 2013 een gunstig advies uit (ref. 4.002/24134/99.118).*

5.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling en werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 4 hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 37.500l, en het hergebruik van het hemelwater voor minstens de toiletten dient te worden voorzien. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van

aanleg. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied. Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling 'Stenen Molen', goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 2011 met ref. S/29/2009.

c) De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van 10 sociale huurappartementen die worden opgericht door de sociale huisvestingsmaatschappij CVBA Diest – Uitbreiding. Op basis van art. 4.2.5.§2.1° van het Grond- en Pandenbeleid dient er geen 'last' verbonden te worden aan de vergunning.

d) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is niet van toepassing op de voorliggende aanvraag. Het gaat wel om een gebouw met meer dan 6 wooneenheden, maar niet met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus. De gelijkvloerse appartementen voldoen wel aan de voorwaarden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen betreffende toegankelijkheid voor rolstoelen.

e) Het project vormt de ruimtelijke vertaling van de vooraf goedgekeurde stedenbouwkundige studie. Verder strookt de sociale functie, de inplanting en de verschijningsvorm ervan met de bepalingen van de geldige verkaveling. Langs de parkzone, centraal in het gebied wordt een hogere dichtheid nagestreefd dan aan de randen. Het perceel zelf zal ingericht worden als parkzone en wordt overgedragen aan het openbare domein. Het gebouw versterkt, samen met nog enkele andere gebouwen, het centraal gelegen parkkarakter. Op basis van art. 4.3.1.§2.3° is de aanvraag bestaanbaar op de voorgestelde locatie en wordt de goede ruimtelijke ordening en de verdere ontwikkeling ervan niet in het gedrang gebracht. De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning.

f) In het beroepschrift wordt gesteld dat appartementsgebouwen niet passen in de omgeving.

De aanvraag heeft geen betrekking op een omvangrijk appartementsgebouw; wel op een kleinschalig meergezinsproject waarbij de configuratie beperkt is tot 5 gelijkvloerse wooneenheden en 5 bovengelegen appartementen, waarvan 4 duplexen. Deze configuratie wordt binnen een beperkt volume en gabarit gerealiseerd, welke duidelijk omschreven worden in de specifieke verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is in overeenstemming met de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. Het toegelaten gabarit vertoont zowel wat het aantal bouwlagen betreft als de beperking in bouwdieptes, sterke overeenkomsten met het algemeen gangbare gabarit voor eengezinswoningen gekend onder het 15m/12m principe. Omdat het gabarit waarbinnen de meergezinswoning gerealiseerd wordt overeenstemt met een gangbaar gabarit van een eengezinswoning is er geen onverenigbaarheid tussen het voorgestelde project en de omliggende woningen.

De omvang, het volume en het gabarit van de meergezinswoning zijn afgestemd op de aanwezige bouwvolumes in de omgeving. Bijgevolg is er geen schaalbreuk met de bestaande omliggende gebouwen. Momenteel beschikt de naastgelegen hoeve ook over een aanzienlijk volume en gevellengte (± 26m). Langs deze hoeve werden ook al twee kleinschalige meergezinswoningen vergund met een vergelijkbaar gabarit.

g) In het beroepschrift wordt ook gesteld dat het appartementsgebouw hoger gelegen is, waardoor de impact van het gebouw nog groter is. Tevens wordt gesteld dat de privacy geschonden wordt. Vanaf het gebouw is er inkijk in de tuin en op het terras van de beroeper.

De omgeving is zacht glooiend. Gezien het gabarit van de meergezinswoning vergelijkbaar is met het gabarit van een doorsnee ééngezinswoning, heeft het reliëf op zich geen andere of extra invloed op hoe gebouwen zich ten aanzien van elkaar verhouden. Het betreft een te ontwikkelen woongebied in de brede zin zodat de impact of het nog groter overkomen van de meergezinswoning in verhouding staat tot de impact van een eengezinswoning. Ook op dit vlak is de aanvraag in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De woning van de beroeper grenst niet aan de projectsite. De meergezinswoning blijft minimaal 10m verwijderd van de rechter zijgrens, dit is de tuin van de dichtsbij gelegen ééngezinswoning uit de Vier Eeuwenlaan. Daarna loopt er nog een voetweg tussen de projectsite en de tuinen van de woningen langs deze Vier Eeuwenlaan. Tussen de rechter achterhoek van de meergezinswoning en de woning van de beroeper ligt een afstand van iets meer dan 40m. De zijtuin wordt met groen aangelegd. Op de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt een bomenrij van hoogstambomen aangeplant. De bestaande oude hoeve grenst met de kopse zijgevel aan de achtertuin van de buurman van de beroeper. Deze oude constructie heeft een grote visuele impact op de tuinen van de woningen langs de Vier Eeuwenlaan. Al deze elementen vormen een voldoende visuele buffer tussen het project en de tuin van de beroeper.

De bovengelegen appartementen beschikken wel over een private buitenruimte die niet grondgebonden is (terras). Gezien de beschreven afstanden en de voorziene groenaanleg kan niet gesteld worden dat de inkijk die zal uitgaan van de niet grondgebonden buitenruimten van de bovengelegen appartementen, een overdreven hinder zal veroorzaken op het tuingebeuren en het tuingenot van de beroeper.

i) Los van de eventueel mogelijke privacyhinder naar de woningen langs de Vier Eeuwenlaan, stelt er zich eerder een privacyprobleem tussen de buitenruimten van de verschillende wooneenheden binnen dit project. De niet grondgebonden buitenruimten worden van elkaar gescheiden met een open hekwerk. Deze omheining biedt geen enkele beschutting ten aanzien van de naastgelegen buitenruimten en evenmin ten aanzien van de op tuinniveau gelegen buitenruimten. Door aan de noordzijde van iedere terras bij de bovengelegen wooneenheden een 2m hoge en 60 cm diepe opbergkastwand te voorzien, wordt er een hoge graad van privacy geboden tussen de wooneenheden onderling. Ten andere zullen deze noord geplaatste opbergkastwanden ook het eventueel mogelijke zicht op de tuinen van de woningen langs de Vier Eeuwenlaan sterk verminderen.

Bijkomend kan het hekwerk rond de terrassen bij de bovengelegen wooneenheden, ter hoogte van de achtergevel schuin geplaatst worden door deze aan de rechterzijde gelijk met de achtergevel te laten vertrekken en deze ter hoogte van de linker zijde op één meter afstand van de achtergevel te doen eindigen. Op deze manier worden de terrassen meer afgestemd op het zuiden, dus ook op het centrale park en kan er minder in de richting van de woningen langs de Vier Eeuwenlaan gekeken worden.

j) In toepassing op art. 4.3.1. §2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

(beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen integreert het project zich voldoende in de omgeving. De schaal en de bouwdichtheid van het project zijn aanvaardbaar op de voorgestelde locatie overeenkomstig de verkaveling. De aanvraag genereert geen andere verkeer dan lokaal bewonersverkeer. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

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

- het project vormt de ruimtelijke vertaling van de goedgekeurde stedenbouwkundige ontwikkelingsstudie voor het woonuitbreidingsgebied en tevens van de goedgekeurde verkaveling;*
- het gebouw bevindt zich rond een centraal gelegen park waarrond een hogere dichtheid wordt gerealiseerd;*
- de meergezinswoning wordt gerealiseerd binnen een gabarit dat overeenstemt met het gangbaar gabariet van een ééngezinswoning; het gebouw past qua volume, omvang en verschijningsvorm in de omgeving en het sluit aan bij de omliggende gebouwen;*
- het gebouw staat op voldoende afstand tot de perceelsgrenzen ingeplant; er wordt voorzien in een parkaanleg rond het gebouw, in een hoge bomenrij langs de rechter zijdelingse perceelsgrens en tevens ligt er nog een voetweg tussen de site en de tuinen van de woningen langs de Vier Eeuwenlaan; de bestaande hoeve vormt ook een visuele buffer;*
- indien aan de noordzijde van iedere niet grondgebonden buitenruimte een opbergkassenwand wordt aangebracht en tevens het hekwerk schuin geplaatst wordt ten aanzien van de achtergevel; kan er tegemoet gekomen worden aan inijkhinder tussen de verschillende wooneenheden binnen het project en tevens ten aanzien van de woningen langs de Vier Eeuwenlaan.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- langs de noordzijde van iedere niet grondgebonden buitenruimte, dit is ter hoogte van de rechterzijkant, wordt een opbergkassenwand van minimaal 2m hoogte, minimaal 60cm diepte en minimaal 3m lengte aangebracht ter afscherming en buffering van het zicht naar de andere buitenruimten; de kastenwand wordt uit duurzame materialen, specifiek voor buitentoepassingen, gemaakt;*
- aan de linkerzijde van de niet grondgebonden buitenruimten kan het hekwerk met open structuur behouden blijven; het dient wel 1m te worden ingekort zodat het open hekwerk aan de achterzijde van de buitenruimte schuin geplaatst kan worden ten aanzien van de achtergevel, ten einde het zicht meer naar het zuiden te richten;*
- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de ruwbouwwerken; de hoge bomenrij wordt al bij de aanvang van de ruwbouwwerken aangebracht; de inlijving van de parkzone bij het openbare domein gebeurt in samenspraak met de stad en ten laatste 1 jaar na de ingebruikname van het gebouw.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen dat zij ten gevolge van het aangevraagde vreest voor inkijk in haar tuin, woonkamer, keuken en slaapkamer en vreest voor een sterke aantasting van het woongenot door vermindering van licht en zicht.

De verwerende partij werpt op:

“ ...

Verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zoals terecht vermeld in het bestreden besluit, ligt de woning van verzoekende partij meer dan 40 meter verwijderd van de rechter achterhoek van de meergezinswoning die het voorwerp uitmaakt van de thans bestreden beslissing. Verzoekster woont in een halfopen bebouwing, waarvan de tuin met een haag afgescheiden is van de tuin van haar bureu. Vanuit de woning van verzoekende partij gezien, staat deze haag tussen de woning van verzoekster en de vergunde meergezinswoning.

Er kan dan ook niet ingezien worden welk concreet voordeel verzoekende partij zou kunnen hebben bij de vernietiging van het bestreden besluit. Minstens slaagt verzoekende partij er niet in om in concreto aan te tonen op basis van welke concrete, precieze en wettige elementen zij over een rechtmatig en actueel belang zou beschikken.

In die omstandigheden betwist verwerende partij dan ook dat verzoekende partij over een concreet, rechtmatig en wettig belang beschikt bij de vernietiging van het bestreden besluit.

...”

De tweede tussenkomende partij stelt:

“ ...

20. *In casu moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen concrete omschrijving van hinder of nadelen doet gelden en zich beperkt tot een algemene stelling dat de bouw een “inbreuk zal betekenen op onze leefkwaliteit en privacy”. Het kan dan ook worden vastgesteld dat de verzoekende partij zeer algemeen blijft en geen concrete omschrijving geeft van de verwachte hinder of nadelen noch van het causaal verband tussen de realisatie van de vergunningsbeslissing en deze hinder of nadelen.*

Het perceel waarop de verzoekende partij woonachtig is, blijkt daarenboven zelfs niet aangrenzend aan het perceel, voorwerp van de bestreden beslissing.

...

Tussen de woning van verzoekende partij en het op te trekken gebouw zal dan ook een afstand van ongeveer 40 meter worden bewaard. Verzoekende partij toont niet aan dat het vergunde gebouw, niettegenstaande deze grote afstand, vooralsnog enige concrete hinder of nadelen zou kunnen veroorzaken.

21. *Daarenboven moet worden benadrukt dat het ontwerp voorziet in parkaanleg rond het gebouw en in een hoge bomenrij langs de rechter zijdelingse perceelsgrens. Ook de bestaande hoeve vormt een visuele buffer.*

Deze aspecten worden toegelicht in de bestreden beslissing.

Evenwel laat verzoekster na om aan te tonen dat het project, niettegenstaande bovenvermelde kenmerken, vooralsnog (enige) hinder zou kunnen teweegbrengen. Evenwel zullen de bomenrij en de hoeve ontegensprekelijk een voldoende buffer voor enige (door verzoekster niet verder geconcretiseerde) privacyschendingen verschaffen. Verzoekster toont het tegendeel niet aan.

Het kan bijgevolg worden besloten dat verzoekster niet over het vereiste belang beschikt in onderhavige vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

...

Beoordeling door de Raad

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

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op een meergezinswoning (drie bouwlagen met plat dak) voor 10 sociale huurappartementen waarbij de vijf voorziene duplexappartementen beschikken over een terras op de eerste verdieping aan de westgevel (tuingevel). De bouwplaats is gelegen op de hoek van de Vier Eeuwenlaan.

De eengezinswoning van de verzoekende partij is gelegen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats. De verzoekende partij voegt bij haar stukken een document “oriëntatie appartementsgebouw t.o.v. woningen Vier Eeuwenlaan”, met aanduiding van “oriëntatie en mogelijke inkijk terrassen en tuinen” en van mogelijke inkijk op onder meer haar perceel.

In de bestreden beslissing wordt een mogelijke inkijk op het perceel van de verzoekende partij ook niet ontkend. De beoordeling dienaangaande luidt dat niet kan gesteld worden dat de inkijk van de terrassen van het aangevraagde een overdreven hinder zal veroorzaken op het tuingebeuren en het tuingenot van de verzoekende partij. Minstens blijkt hieruit dat de verzoekende partij zich niet ten onrechte op hinder door inkijk beroept om haar belang bij een beroep bij de Raad aannemelijk te maken.

De excepties van de verwerende partij en de tweede tussenkomende partij zijn ongegrond.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op:

“ ...

Wat betreft de ontvankelijkheid, is verwerende partij van mening dat het verzoekschrift in se gericht is tegen de bepalingen van de voorafgaande verkavelingsvergunning. Bij de goedkeuring van de verkavelingsvergunning werden de voorwaarden van de verkaveling reeds getoetst aan de behoorlijke ruimtelijke ordening. De voorliggende vergunning is een loutere toepassing van de verkavelingsvergunning. In zoverre het verzoekschrift gericht is tegen de voorafgaande verkavelingsvergunning, is het manifest onontvankelijk.

Daarnaast stellen we vast dat het verzoekschrift tevens kritiek uit tegen toekomstige evoluties op dezelfde plaats zoals de aanleg van de parkzone, de bouw van andere appartementen en de afbraak van een hoeve. Deze aspecten zijn evenwel niet het voorwerp van de huidige bestreden beslissing. In zoverre het verzoekschrift middelen put uit deze elementen, is het manifest onontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

Het verzoekschrift bevat een uitdrukkelijk titel “3. Voorwerp van het beroep” waarin omschreven wordt dat de vordering strekt tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De vraag of de middelen in het verzoekschrift al dan niet gericht zijn tegen het bestreden besluit betreft een onderzoek van de ontvankelijkheid van de middelen en is te onderscheiden van de ontvankelijkheid van het beroep met betrekking tot het voorwerp van de vordering.

De exceptie van de verwerende partij is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet in haar betoog uiteen:

“ ...

a) Geschonden regelgeving:

- *Artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen: (...)*
- *Artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen: (...)*

b) Wijze waarop regelgeving geschonden werd

De bovenvermelde beslissing van de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van is in strijd met artikel 19, laatste lid KB 28 december 1972 en artikelen 2 en 3 van de wet

van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Elke vergunning kan slechts worden afgeleverd als de geplande bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Bij dit besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, is er onvoldoende rekening gehouden met de goede ruimtelijke ordening en meer bepaald met de feitelijke elementen in de directe omgeving van dit gebouw.

In de beslissing van 13/06/2013 is er geen rekening mee gehouden dat er nog geen degelijke toetsing van de goede ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden bij de verlening van de verkavelingsvergunning. Gezien die toets daar niet gebeurde vraag ik nu naar aanleiding van deze bouwvergunning toch de goede ruimtelijke ordening te beoordelen op dat niveau. **Er kan dus niet naar de verkavelingsvergunning verwezen worden om hierover te oordelen. Er dient dus niet enkel rekening gehouden te worden met het gebouw in de huidige vergunning, maar wel met alle appartementsgebouwen die er zullen komen, zijnde vier grote blokken van 16 op 40 meter!**

Bovendien wordt er steeds verwezen naar de parkzone als zijnde een feitelijke situatie die de bouw van appartementen kan toelaten. De **parkzone op zich is niet in de verkaveling opgenomen** en is dus niet in de goedgekeurde plannen opgenomen en dus zeker geen feit.

Daarenboven vragen wij ons af wat de parkzone zal inhouden. Worden er bomen aangeplant, welke grootte, op welke plaatsen? Dus ongeacht of er wel een parkzone is of ooit zal zijn, is het **niet duidelijk hoe dit gebied er zal uitzien**. Als dit niet bestaande of onduidelijk is, hoe kan men er dan op steunen om een verdichting toe te laten? Dit geldt ook voor de voorwaarde van aan te planten bomenrij. Als er geen minimumhoogte is opgesteld, hoe kan dit dan in rekening worden gehouden als buffer?

Ook wordt er tweemaal verwezen naar een af te breken hoeve. Enerzijds om aan te tonen dat dit gebouw past in de omgeving en anderzijds als buffer tegen inkijk. Deze hoeve is echter in de verkavelingsvergunning verplicht af te breken en kan dus niet als buffer gezien worden. Er dient bij de bouw van dit appartementsgebouw toch rekening gehouden te worden met de situatie zoals die na volledige uitvoering van het verkavelingsplan zal zijn.

In de beslissing wordt vermeld dat de omgeving zacht glooiend is en de impact wegens verschil in bouwvolumes miniem is. Er is echter **meer dan 2,5 meter verschil** in grondniveaus waardoor de gebouwen al één verdieping hoger beginnen. Wanneer deze gebouwen dan nog eens 40 meter lang zijn, tegen de normale bebouwingen in de directe omgeving van maximum 18 m gevelbreedte, dan kan men toch wel echt spreken van een **schaalbreuk**.

Als enig gebouw in de omgeving ter motivatie wordt verwezen naar de af te breken hoeve met een gevelbreedte van 26m. Hiermee kan geen rekening gehouden worden omdat de gevel nooit aan onze straat grenste en dus ook geen impact had op ons en er vanuit de hoeve geen inkijk mogelijk was doordat deze grenst aan ons met een blinde muur. Er is dus weinig vergelijking mogelijk tussen een appartementsgebouw en een hoeve met kleine woning en heel grote stallen die volledig blind waren (ramen niet doorzichtig en poorten).

Ook het **gabarit** van het appartementsgebouw wordt vernoemd om de schaalbreuk te weerleggen terwijl dit ook niet overeenkomt met ons gabarit. De gebouwen in de Vier

Eeuwenlaan bestaan steeds uit twee bouwlagen (6 meter) en een schuin dak. Dit geeft een heel ander volume dan hetzelfde gebouw met een plat dak en 10 meter hoogte en dus ook een andere inkijk.

Ook kan je bij gebouwen zoals deze in de Vier eeuwenlaan een minimale inkijk verwachten daar de slaapruimten zich steeds op de eerste verdieping situeren. Eigenlijk zou bij een gelijkaardige bebouwing met eengezinswoningen enkel vanuit de gelijkvloerse verdieping inkijk mogelijk zijn.

*Wij blijven dus van mening dat het appartementsgebouw zowel qua omvang als concept niet past in de huidige directe omgeving. **In de directie omgeving van lot 34 bevinden zich enkel eengezinswoningen** (zie foto's als bijlage). Het appartementsgebouw zal worden opgebouwd uit drie **bouwlagen (10 meter hoog)** en heeft een **grondoppervlakte van 600 vierkante meter** (40 m x 16 m). We kunnen spreken van een schaalbreuk. Bovendien is er een **hoogteverschil** (zie foto's als bijlage) tussen de gronden van de bestaande woningen en lot 34, waardoor de impact van het gebouw nog veel groter is.*

*Verder zijn we overtuigd dat het optrekken van een appartementsgebouw met dergelijke omvang op een minimum afstand van de perceelsgrenzen, **een inbreuk zal betekenen op onze leefkwaliteit en privacy**:*

- *Het gebouw met 10 appartementen (5 gelijkvloers en 5 op de eerste verdieping) en bijhorende tuinen en terrassen vormen een grotere aantasting van onze privacy dan wanneer er eengezinswoningen zouden worden gebouwd. Bij een eengezinswoning bevindt het leefgedeelte zich op het gelijkvloers. Bij de appartementen bevinden de leefgedeeltes zich zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping. Bovendien zijn de woonkamers van de appartementen en de terrassen allemaal georiënteerd naar onze woningen en tuinen (zie situatieschets als bijlage). We vrezen bijgevolg heel wat **inkijk in onze tuin, woonkamer, keuken en slaapkamers, wat voor ons een groot verlies van levenskwaliteit betekent (zie bijlage)**. We zijn er van overtuigd dat de voorziene bomenrij niet zal volstaan om de inkijk voldoende te reduceren en de privacy in onze woning en in onze tuin te garanderen.*
- *Naast een inbreuk van onze privacy vrezen wij ook een **sterke aantasting van ons woongenot**. Het appartementsgebouw is van zo een omvang dat dit een **vermindering van licht en zicht** zal betekenen. Omdat onze tuin lager gelegen is zullen we van in de woning de lucht en de natuur niet meer kunnen zien. Tijdens de wintermaanden zal door de laagstaande zon heel wat minder zonlicht binnenvallen in woning. Door het **wegvallen van deze natuurlijke warmtebron** zullen de kosten voor energie stijgen.*
- *Privacy, licht en een rustige omgeving zijn voor ons van groot belang. Deze elementen waren enkele jaren geleden doorslaggevend om te kiezen voor een woning in de Vier Eeuwenlaan. Dit wordt ons met de bouw van het appartementsgebouw ontnomen.*

Voor mij is er dus onvoldoende motivering gegeven of er een goede ruimtelijke ordening is en is er bij de beoordeling onvoldoende rekening gehouden met de bestaande onmiddellijke omgeving en bijgevolg vraag ik de bestreden beslissing te vernietigen. Niet alleen ikzelf maar ook de rest van de bewoners van de Vier Eeuwenlaan delen mijn mening (zie petitie)

...

De verwerende partij repliceert:

“
...

Verwerende partij kan de aangehaalde argumentatie niet bijtreden.

Wanneer een deputatie uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert echter niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (deze motiveringsplicht is niet gelijk te stellen met de jurisdictionele motiveringsplicht). Het volstaat dat de deputatie in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen (arrest R.v.St., Ghysbrechts, nr. 198.962 van 15 december 2009).

In eerste instantie verwijst verwerende partij naar het bestreden besluit. Dit besluit is afdoende gemotiveerd en spreekt voor zich. Het is overduidelijk om welke wettige en coherente redenen de deputatie de bestreden beslissing verantwoord acht. De deputatie heeft een duidelijke en afdoende afweging gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie volhardt dan ook in haar besluit.

Ondergeschikt gaat verwerende partij kort in op enkele elementen van het verzoekschrift.

De goede ruimtelijke ordening blijkt duidelijk uit de bestreden vergunning, die volledig conform de verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

De toekomstige ontwikkeling van de parkzone is een element dat niet het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, doch wel van de vergunde verkaveling, en als dusdanig onontvankelijk.

De af te breken hoeve is een element dat niet het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, doch wel van de vergunde verkaveling, en als dusdanig onontvankelijk.

De schaalbreuk en het gabarit van het vergunde gebouw tegenover de andere gebouwen in de omgeving. Verzoekende partij stelt het in haar verzoekschrift voor alsof er een gigantisch gebouw vergund werd, dat absoluut niet in deze omgeving past, terwijl het vergunde gebouw absoluut kleinschalig kan genoemd worden. Het bevat slechts 10 appartementen over drie bouwlagen verspreid. De breedte op de verdieping van de gevel die het dichtst gelegen is bij de woning van verzoekende partij, bedraagt slechts iets meer dan 10 meter. Dit is niet significant breder dan de volumes van de gekoppelde meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving, integendeel. Bovendien is dit de correcte uitvoering van de verkavelingsvergunning. Het is derhalve niet kennelijk onredelijk dat de deputatie deze aanvraag gunstig beoordeeld en vergund heeft.

De inbreuk op leefkwaliteit en privacy die groter is dan wanneer er eengezinswoningen zouden worden gebouwd. Op zich kan niet ontkend worden dat er potentieel meer inijk is vanuit een meergezinswoning dan vanuit een eengezinswoning. Evenwel moet in dit

geval toch rekening gehouden worden met de beperkte grootte van de vergunde meegezinswoning, met de afstand, ligging en oriëntatie van de woning van verzoekende partij ten opzichte van het vergunde gebouw. Het is dan ook niet kennelijk onredelijk dat de deputatie geoordeeld heeft dat deze hinder niet overdreven is. Bovendien wordt in de voorwaarden een bijkomende vereiste opgenomen die deze hinder nog verder beperkt, namelijk het aanbrengen van een opbergkastenwand langs de noordzijde van ieder terras. Hierdoor zal de inkijk vanuit deze appartementen zo goed als nihil zijn, en alleszins niet bovenmatig hinderend.

Vermindering van licht en zicht door de bouw van het vergunde gebouw. Verzoekende partij slaagt er niet in dit element voldoende concreet te maken om aannemelijk te zijn. Er kan niet ingezien worden hoe een gebouw met een hoogte van slechts 10 meter het licht zou kunnen wegnemen van een woning die zich op 40 meter afstand bevindt. Qua zicht moet opgemerkt worden dat het betrokken gebouw kleinschalig is, dat het zich niet recht achter de woning van verzoekende partij bevindt, en dat deze hinder dus zeer beperkt is.

Tot slot kan verzoekende partij zich uiteraard niet beroepen op de hinder die haar burens zouden ondervinden en/of menen te ondervinden door de bouw van het betrokken gebouw.

Het enig middel van verzoekende partij is in al zijn onderdelen onontvankelijk, minstens ongegrond.
..."

De eerste tussenkomende partij stelt:

"...
Algemeen

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Uw Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. 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.

Het is aan een verzoekende partij, wanneer ze de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk concludeert dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een

goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen, of deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

Op de inhoudelijke kritieken van verzoekende partij, die eerder lezen als een bezwaar in het kader van een openbaar onderzoek of administratief beroep bij de deputatie, dan een verzoekschrift voor uw Raad, merkt verwerende partij in de volgende titel op wat volgt.

Concreet

* Zoals gesteld, start verzoekende partij met de kritiek dat niet kan worden verwezen naar de verkavelingsvergunning die werd afgeleverd voor het betreffende perceel. Dit uitgangspunt is sowieso fout.

Uit het bestreden besluit kan uw Raad opmaken dat de aanvraag kadert binnen de realisatie van de verkavelingsvoorschriften van lot 34:

“De aanvraag heeft betrekking op kavel 34 uit de verkaveling. Met de verkaveling wordt de ontwikkeling en de invulling van het woonuitbreidingsgebied voorzien. Een mix van open en halfopen bebouwing wordt er aangevuld met woonblokken voor sociale huisvesting. De stedenbouwkundige voorschriften voor kavel 34 verplichten tot het optrekken van een woongebouw voor 10 sociale huurappartementen met maximaal 3 bouwlagen, waarbij bouwlaag 1 en 2 maximaal 16m diep zijn mogen zijn en bouwlaag 3 maximaal 13m.” (eigen onderlijning) (stuk 4, pagina 2)

Even verder wordt in het bestreden besluit aangegeven dat de aanvraag zich volledig verstaat met die verkavelingsvoorschriften:

“De aanvraag heeft geen betrekking op een omvangrijk appartementsgebouw; wel op een kleinschalig meergezinsproject waarbij de configuratie beperkt is tot 5 gelijkvloerse wooneenheden en 5 bovengelegen appartementen, waarvan 4 duplexen. Deze configuratie wordt binnen een beperkt volume en gabarit gerealiseerd, welke duidelijk omschreven worden in de specifieke verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is in overeenstemming met de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. Het toegelaten gabarit vertoont zowel wat het aantal bouwlagen betreft als de beperking in bouwdieptes, sterke overeenkomsten met het algemeen gangbare gabarit voor eengezinswoningen gekend onder het 15m/12m principe.” (eigen onderlijning) (stuk 4, pagina 4)

Die motieven uit het bestreden besluit worden niet betwist door verzoekende partij. Verzoekende partij kan niet ontkennen dat de bestreden aanvraag zich volledig verstaat met de ter zake geldende verkavelingsvoorschriften. De consequentie van deze vaststelling is de toepasselijkheid van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO:

“indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven”

De voorschriften m.b.t. het aantal bouwlagen en gabarit in de verkavelingsvergunning worden decretaal **geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven**.

Het standpunt van verzoekende partij dat niet kan worden verwezen naar de verkavelingsvergunning, is dan ook manifest onjuist. Verwerende partij is verplicht om rekening te houden met de geciteerde bepaling.

De kritiek dat de toets van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening niet zou zijn doorgevoerd op het ogenblik van het verlenen van de verkavelingsvergunning, viseert niet het bestreden besluit, maar wel de verkavelingsvergunning. Dit middelenonderdeel dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard.

Daargelaten die vaststelling, moet volledigheidshalve worden opgemerkt dat het aspect van de verenigbaarheid met de plaatselijke omgeving wel degelijk wordt beoordeeld in de verkavelingsvergunning.

Op pagina 6-7 en op pagina 12 van de verkavelingsvergunning wordt immers zeer uitvoerig ingegaan op de wijze waarop de bebouwing op lot 34 zich laat inpassen in de omgeving waarin zij zich manifesteert (stuk 8).

* Verzoekende partij klaagt ook aan dat er rekening moet worden gehouden met alle appartementsgebouwen die er zullen komen. Verwerende partij is gehouden om de aanvraag te beoordelen zoals ze werd ingediend. Er werd geen aanvraag ingediend om vier gebouwen op te richten, maar enkel het gebouw dat wordt vermeld in de aanvraag. De kritiek van verzoekende partij kan dus niet worden gevolgd.

* Voorts zou er volgens verwerende partij worden verwezen naar de parkzone als zijnde een feitelijke situatie die de bouw van appartementen kan toelaten. Die parkzone zou niet zijn opgenomen in de goedgekeurde plannen bij de verkaveling. Verzoekende partij stelt zich de vraag op welke wijze de parkzone zal worden ingericht. Met die kritiek viseert verzoekende partij vermoedelijk de volgende motieven:

“Evenwijdig met de Vier Eeuwenlaan worden vier bijna identieke parkeerplaatsen voorzien. Het hele terrein, op het bebouwde gedeelte na wordt ingericht als park, en zal nadien overgedragen worden aan de stad om toegevoegd te worden aan de centraal voorziene parkzone.” (stuk 4, pagina 3, vijfde alinea)

“Het project vormt de ruimtelijke vertaling van de vooraf goedgekeurde ruimtelijke studie. Verder strookt de sociale functie, de inplanting en de verschijningsvorm ervan met de bepalingen van de geldige verkaveling. Langs de parkzone, centraal in het gebied wordt een hogere dichtheid nagestreefd dan aan de randen. Het gebouw versterkt, samen met nog enkele andere gebouwen, het centraal gelegen parkkarakter.” (stuk 4, pagina 4, zesde alinea)

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

(...)

- het gebouw bevindt zich rond een centraal park waarrond een hogere dichtheid wordt gerealiseerd.” (stuk 4, pagina 6, eerste alinea)

Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat kritiek op overvullige motieven stevast onontvankelijk wordt verklaard: (...)

Met de kritiek op de verwijzing naar het park levert verzoekende partij duidelijk kritiek op een overvullig motief. Die kritiek (en dat middelenonderdeel) moet ook onontvankelijk worden verklaard.

Verzoekende partij kan ook niet worden gevolgd in haar stelling dat er wordt verwezen naar de parkzone om de bouw van appartementen toe te laten. Dat standpunt is manifest onjuist en blijkt helemaal niet uit het bestreden besluit.

De nota bij de aanvraag stelt dienaangaande enkel het volgende:

“Aan het zuidelijk uiteinde van de Vier Eeuwenlaan sluit het perceel aan op de parkzone van de verkaveling.” (stuk 9)

Verzoekende partij heeft ook geen enkel belang bij die kritiek. Op de plannen bij de aanvraag wordt dit centrale park ingetekend. Dit park/parkzone/centraal park bevindt zich op het perceel dat ligt onder dat van de aanvraag. Anders gezegd, het park ligt niet tussen de woning van verzoekende partij en het perceel van de aanvraag, en heeft dan ook geen bufferende functie voor verzoekende partij.

Uw Raad zal merken dat het gehele terrein van de aanvraag, de bebouwing uitgezonderd, wel degelijk wordt ingericht met een parkfunctie. Er worden geen bijgebouwen voorzien. De nota bij de aanvraag stelt hierover het volgende:

“De ganse tuinzone zal onder de vorm van een graszone tot het openbaar domein gaan behoren en aansluiten bij het park.” (stuk 9)

Verwerende partij kon terecht oordelen dat ‘Het hele terrein, op het bebouwde gedeelte na wordt ingericht als park’. met het motief ‘Langs de parkzone, centraal in het gebied wordt een hogere dichtheid nagestreefd dan aan de randen’ en het motief ‘het gebouw bevindt zich rond een centraal park’, wordt telkens terecht verwezen naar de te realiseren parkzone. Dat motief is juist en tussenkommende partij ziet dan ook niet in hoe de verwijzing naar het park, in het licht van de vereisten van de formele motiveringsplicht, het bestreden besluit zou vitiëren.

Verzoekende partij werpt nog op dat de parkzone niet zou zijn opgenomen in de goedgekeurde plannen bij de verkaveling en stelt zich de vraag op welke wijze de parkzone zal worden ingericht. Dat de parkzone niet werd opgenomen in de verkavelingsvergunning vormt in essentie kritiek die zich richt tegen de verkavelingsvergunning, maar niet tegen de bestreden stedenbouwkundige vergunning. Dat middelenonderdeel is onontvankelijk.

Er geldt voorts geen enkel stedenbouwkundig voorschrift ter zake dat een bepaalde inrichting van de groenzone verordenend zou opleggen. Ook stelt verzoekende partij zich vragen bij de voorwaarde die oplegt dat een rij bomen moet worden aangeplant. Het gaat om artikel 2 van de bijzondere voorwaarden:

“- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de ruwbouwwerken; de hoge bomenrij wordt al bij de

aanvang van de ruwbouwwerken aangebracht; de inlijving van de parkzone bij het openbare domein gebeurt in samenspraak met de stad en ten laatste 1 jaar na de ingebruikname van het gebouw.” (stuk 4, pagina 7)

Het is niet verplicht dat het voorschrift moet voorzien in een bepaalde hoogte. Zulk voorschrift zou ook niet werkzaam zijn. Hoogstammige bomen groeien nu eenmaal, en het kan niet de bedoeling zijn dat zij jaarlijks worden afgetopt om een bepaalde hoogte te kunnen handhaven. Dit zou ook de privacy van omwonenden ook eerder benadelen. Het volstaat dan ook dat in de voorwaarde enkel gewag wordt gemaakt van de aanleg van bomen, zonder dat er een specifieke hoogte wordt voorzien.

** In het bestreden besluit zou volgens verwerende partij tweemaal worden verwezen naar de af te breken hoeve. De hoeve zou in de verkavelingsvergunning zijn opgenomen als verplicht af te breken, en kan volgens verzoekende partij niet als buffer worden aanzien.*

In het bestreden besluit wordt het volgende gesteld op pagina 5:

“Momenteel beschikt de naastgelegen hoeve ook over een aanzienlijk volume en gevellengte (+26m)” (stuk 4, pagina 5, eerste alinea)

“de bestaande hoeve vormt ook een visuele buffer.” (stuk 4, pagina 6, eerste alinea, vierde puntje)

Opnieuw wordt kritiek geleverd op een overtollig motief. De aanvraag conformeert zich aan de verkavelingsvoorschriften, en die voorschriften worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Ook zonder dat motief kan de aanvraag perfect worden goedgekeurd. Bovendien is verwerende partij verplicht om de bestaande toestand te betrekken in haar beoordeling. De hoeve maakt op het moment van de bestreden beslissing onweerlegbaar deel uit van die bestaande omgeving. Dat de verkavelingsvoorschriften zouden voorschrijven dat die hoeve in de toekomst zou moeten worden afgebroken, doet daar uiteraard geen afbreuk aan. De formele motiveringsplicht wordt hierdoor helemaal niet geschonden.

** Volgens verwerende partij zou een schaalbreuk liggen in het feit dat er een grondverschil van 2,5m voorhanden zou zijn. Het bestreden besluit kan niet verwijzen naar de af te breken hoeve met een gevelbreedte van 26m, aldus verzoekende partij. Ook is verzoekende partij het niet eens met het motief dat verwijst naar het gabarit om de vermeende schaalbreuk te minimaliseren.*

In de nota bij de aanvraag wordt verduidelijkt dat er geen reliëfwijzigingen worden aangebracht:

“Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, enkel aanpassingen voor de bereikbaarheid van de woningen.

De verschillende volumes zijn afwisselend twee en drie bouwlagen hoog en verspringen derwijze dat ze het glooiende reliëf van het park volgen. Er ontstaan zachte overgangen tussen de gelijkvloerse leefruimten en dit park. Hierdoor zijn in feite geen reliëfwijzigingen nodig.” (stuk 9)

Verzoekende partij bewijst helemaal niet dat er een grondverschil van 2,5m zou ontstaan. Het bestreden besluit stelt enkel dat de omgeving ‘zacht glooiend’ is. Het bestreden besluit bevat op pagina 5 een afdoende motivering waarbij het verschil in reliëf wordt

betrokken in het onderzoek. Uw Raad zal vaststellen dat reliëf werd betrokken in de beoordeling en dat de zienswijze dat hiermee de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschonden, niet getuigt van een kennelijke onredelijkheid.

Opnieuw dient tussenkomende partij te benadrukken dat de verkavelingsvoorschriften voorschrijven dat de huidige aanvraag kan worden gerealiseerd. Het gabarit en de gevelbreedte wordt zodoende geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien heeft verwerende partij een heel aantal motieven aan de verkavelingsvoorschriften toegevoegd, waaruit verzoekende partij kan opmaken waarom er geen sprake is van een onaanvaardbare schaalbreuk.

Verzoekende partij lijkt ten onrechte een ruimtelijke 'status quo' te eisen. Bij de aanschaf van haar woning wist zij goed genoeg dat een woonuitbreidingsgebied moet worden ontwikkeld voor groepswooningbouw, en dat dergelijke gebieden niet worden ontwikkeld voor eengezinswoningen. De invulling van het plangebied heeft duidelijk een andere finaliteit dan deze aan de Vier Eeuwenlaan.

** Nog volgens verzoekende partij zal het voorwerp een inbreuk betekenen op haar leefkwaliteit en privacy. Eengezinswoningen zouden niet voorzien in dergelijke aantasting van de privacy van verzoekende partij. Verzoekende partij is er van overtuigd dat de bomenrij niet zal volstaan om de inijk voldoende reduceren en de privacy te beperken. Tot slot vreest verzoekende partij een vermindering van licht en zicht. Met de bomenrij doelt verzoekende partij op de bomenrij die in de aanvraag wordt omschreven als volgt:*

“Langs de voetweg worden op 2 meter van de perceelsgrens leilinden voorzien als buffer naar de bestaande woningen van de Vier Eeuwenlaan.” (stuk 9)

De Raad zal vaststellen dat verwerende partij voldoende motieven heeft gewijd aan de impact van de aanvraag op de privacy van verzoekende partij. Inzonderheid kan worden verwezen naar de passage in de derde-, vierde- en vijfde paragraaf op pagina 5. Er wordt ingegaan op de inijk, en deze werd niet overdreven bevonden. De verwerende partij motiveert daarmee op duidelijke en afdoende wijze waarom het aangevraagde de toets van de vermelde hinderaspecten doorstaat.

Verzoekende partij zal niet ontkennen dat het perceel van de aanvraag niet raakt aan het perceel van verzoekende partij. Een vermindering van zichten en lichten is dan ook zeer onwaarschijnlijk. Verder is op pagina 10 van de verkavelingsvergunning dd. 29.12.2009 vermeld dat het appartementsgebouw zich op minstens 10 meter van de noordelijke perceelsgrens dient te situeren. De verzoekende partij brengt een schets met pijltjes bij waar de afstand van deze perceelsgrens tot het appartementsgebouw vermoedelijk amper 4 meter is. De zagezegde hinder is dan ook een heel stuk minder dan verzoekende partij beweert. In de bouwvergunning staat het betwiste appartementsgebouw op minstens 10 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Dit standpunt getuigt niet van een kennelijk onredelijke visie op de goede ruimtelijke ordening. Het vormt geen standpunt dat door geen enkele andere administratieve overheid, in dezelfde omstandigheden geplaatst, zou worden ingenomen. Het komt niet toe aan uw Raad om zich in de plaats te stellen van verwerende partij en om de vergunningsaanvraag aan een derde beoordeling te onderwerpen.

** Resumerend stelt verzoekende partij dat er 'een onvoldoende motivering is gegeven of er een goede ruimtelijke ordening is' en dat er 'bij de beoordeling onvoldoende rekening gehouden is met de bestaande onmiddellijke omgeving'. Omwille van hoger uiteengezette overwegingen is tussenkomende partij het oneens met deze conclusie.*

Het enig middel is deels onontvankelijk en volledig ongegrond.

*”
...*

De tweede tussenkomende partij stelt:

*“
...*

1. Exceptie obscuri libelli

Opdat een middel ontvankelijk zou zijn, is het nodig, maar voldoende, summier doch duidelijk de beweerde onregelmatigheid van de aangevochten beslissing aan te geven.

De vereiste om duidelijk de middelen aan te geven is daarbij door de Raad van State ondermeer in het arrest COMINBEL vertaald in de zin dat een onoverzichtelijke opeenstapeling van feitelijke commentaar waarin geen verstaanbare en adequate uiteenzetting van een middel kan worden gevonden, als onontvankelijk wordt afgewezen.

Daarbij komt nog dat de Raad van State in diverse arresten reeds tot de beoordeling kwam dat wanneer talrijke argumenten in het verzoekschrift het onderscheid niet maken tussen de rechtmatigheid en de opportuniteit van de beslissing, de Raad geen kennis kan nemen van het betrokken middel.

De Raad van State stelde immers eerder dat: "Niet ontvankelijk zijn de middelen die niet met voldoende nauwkeurigheid de rechtsregel aanduiden die werd geschonden en die niet verklaren om welke redenen de betwiste handeling wordt geacht deze regel te hebben miskend." en dat: "Een onduidelijk geformuleerd middel wordt op grond van de exceptio obscuri libelli afgewezen."

Wanneer in een middel niet de minimale concrete gegevens worden aangebracht die onontbeerlijk zijn ter adstructie van de erin aangevoerde rechtsschending of wanneer niet wordt aangegeven waarom bepaalde rechtsregels zijn geschonden zal een middel minstens als niet ernstig worden afgedaan.

Er moet worden opgemerkt dat in casu enkel opportuniteitskritiek wordt geuit, waarbij daarenboven enige schending van art. 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen niet wordt toegelicht en daarenboven niet kan blijken.

Art. 19 bepaalt evenwel: (...)

Daarbij blijft het volstrekt onduidelijk hoe dit artikel zou zijn geschonden door de bestreden beslissing.

Verzoekster tot nietigverklaring licht dienaangaande enkel toe dat een vergunning slechts kan worden afgeleverd als de geplande bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt evenwel geen schending van art. 4.3.1, §1, b) VCRO an sich opgeworpen, dewelke de verplichting bevat om het aangevraagde te toetsen aan diens overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Enkel een schending van art. 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen wordt opgeworpen.

Hoe deze bepalingen worden geschonden is niet duidelijk. Het middel dient dan ook bij gebreke van een concrete wettigheidskritiek van de bestreden beslissing als onontvankelijk worden afgewezen.

Subsidiair en onder alle voorbehoud, voor zover Uw Raad het middel vooralsnog voldoende duidelijk zou achten, quod non, wordt hieronder verder ingegaan op de beweerdelijke onregelmatigheden. Verzoekster tot tussenkomst kan het middel van de verzoekende partij evenwel niet anders lezen dan als een beweerdelijke schending van art. 4.3.1, §1, b) VCRO in combinatie met een beweerdelijke schending van art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Onderstaand verweer wordt dan ook in die zin opgebouwd.

2. Ten gronde

Verzoekende partij beoogt op het eerste zicht te betogen dat de bestreden beslissing op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, niet afdoende gemotiveerd is.

De bestreden beslissing (STUK 1) motiveert de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving, inzonderheid de eigendom van verzoekende partij, echter meer dan afdoende: (...)

Uit wat voorafgaat, blijkt dat de bestreden beslissing een afdoende en zorgvuldig onderzoek bevat aangaande de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De woning van de verzoekende partij wordt uitdrukkelijk bij de beoordeling betrokken evenals de in de omgeving voorkomende reliëfverschillen.

3.- De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO laat een vergunningverlenende overheid bovendien ruimte voor appreciatie.

*Uw Raad is dan ook van oordeel dat zij slechts vergunningen kan vernietigen in geval van een **kennelijk onredelijk** oordeel wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, derwijze dat geen enkele andere redelijke overheid dusdanig zou hebben geoordeeld.*

*De toetsingsbevoegdheid van Uw Raad met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening is beperkt tot **een marginale toetsingsbevoegdheid**, in welk kader de Raad slechts een "kennelijk onredelijke" beslissing kan schorsen dan wel vernietigen.*

*De beoordeling van de goede plaatselijke ordening komt dan ook toe aan de vergunningverlenende overheid die ter zake over een **discretionaire bevoegdheid** beschikt. De Raad van State benadrukte reeds dat het aan de vergunningverlenende overheid, die over een wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid beschikt, toekomt om te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede*

plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening en dat de Raad van State zijn beoordeling hierover niet in de plaats mag stellen van de bevoegde administratieve overheid, doch enkel over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt. De Raad van State stelde in zijn vaste rechtspraak dan ook dat hij wel bevoegd is 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 gekomen.

Een andere persoonlijke appreciatie van de verzoekende partij over de goede plaatselijke ordening toont op zich niet aan dat het motief van de overheid kennelijk onjuist of onredelijk zou zijn.

De voorbereidende werken bij het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunnings-, en handhavingsbeleid verduidelijken: (...) (Parl. St.VI.Parl., 2008-09, stuk 2011/1, p. 206 ; eigen onderstreping en cursivering).

De schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt volgens Uw Raad: (...)

Uw Raad oordeelde tevens dat: (...)

De verzoekende partij vermeldt niet dat de verwerende partij de opgeworpen hinderaspecten op kennelijk onredelijke wijze benadert, op een wijze dat het ondenkbaar is dat een zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou hebben gekomen, laat staan dat zij in concreto zou bewijzen dat de beslissing de uiting vormt van een manifest gebrekkige beoordeling van hinderaspecten of feitelijkeheden.

De verzoekende partij laat na concreet aan te tonen dat de aangevoerde hinderaspecten die de deputatie van de provincie, gelet de ligging in een vergunde niet vervallen verkaveling, waarover hieronder meer, aanvaardbaar achtte, in de gegeven omstandigheden niet met de omgeving kunnen worden verenigd.

Ingevolge art. 4.3.1. §2 VCRO moet de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening met name beoordeeld moet worden met inachtneming van volgende beginselen: (...)

In casu is het voorwerp van de beslissing dan ook gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen en definitief geworden verkaveling, waarmee het volledig in overeenstemming is (wat trouwens niet wordt betwist). De vergunningverlenende overheid kon bij de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dan ook zich in casu beperken tot de toetsing van het aangevraagde aan de verkavelingsvergunningsvoorschriften. De verkavelingsvergunning S/29/2009 “Stenen Molen” dd. 4 maart 2011 (STUK 4) bevat dan ook voldoende gedetailleerde voorschriften die de aandachtspunten aangaande de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen behandelen en regelen.

Voor de Raad van State is een toetsing van een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning aan de goede ruimtelijke ordening overbodig als het project gelegen is in het gebied van een verkavelingsvergunning, waarvan de verkavelingsvoorschriften voldoende gedetailleerd waren om zo'n toetsing overbodig te maken. De aanvraag moet wel in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften.

De Raad van State oordeelde dan ook reeds dat: (...)

In casu bevat de verkavelingsvergunning voldoende gedetailleerde voorschriften met betrekking tot "ZONE 02 – Zone voor appartementen in het park" (STUK 4). De voorschriften hebben betrekking op de kroonlijsthoogte, dakvorm, reliëfwijzigingen (die in de regel niet worden toegelaten, om welke reden het afgraven van het terrein om de maximaal toegelaten hoogte van de gebouwen te "verlagen" niet tot de mogelijkheden behoort), inplanting van de gebouwen en afstand tot de perceelsgrenzen (terug te vinden op het verkavelingsplan), materialen, beplanting, buitenterrassen, aantal bouwlagen en diens oppervlakte evenals parkeergarages. De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en hebben betrekking op alle aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1, §2, 1° VCRO. Minstens wordt het tegendeel niet beweerd door verzoekende partij.

Om deze reden volstond de verwerende partij in casu met een toetsing van de overeenstemming van het aangevraagde aan de verkavelingsvoorschriften, welke toetsing uitdrukkelijk werd doorgevoerd (zie hiervoor de overwegingen onder afdeling f.) van de bestreden beslissing). Een bijkomende toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in concreto was in casu dan ook overbodig en gebeurde enkel volledigheidshalve. Dit wordt ook letterlijk gesteld in de bestreden beslissing (afdeling e)): (...)

Het kan zelfs worden vastgesteld dat verzoekende partij **geen belang heeft in het middel**, aangaande een beweerdelijk onvoldoende toets aan de goede ruimtelijke ordening, aangezien een dergelijke toetsing in casu niet was vereist en een vernietiging van het besluit op basis van dit middel niet mogelijk is en daarenboven geen voordeel aan de verzoekende partij zou kunnen toebrengen. Dit aangezien de aanvraag in elk geval in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften dewelke in casu geacht dienen te worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening te bevatten.

Volledigheidshalve kan nog worden benadrukt dat de bestreden beslissing, bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, de op termijn af te breken hoeve terecht betreft, aangezien de hoeve heden weldegelijk deel uitmaakt van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving.

Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde dan ook reeds dat: (...)

En: (...)

Zelfs een onvergunde constructie moet bijgevolg bij de beoordeling van de overeenstemming met de onmiddellijke omgeving te worden betrokken, indien die deel uitmaakt van de bestaande toestand. In casu bestaat de hoeve en vormt die een relevant beoordelingselement. De bestreden beslissing is op dit punt dan ook volledig in overeenstemming met art. 4.3.1 §2, 2° VCRO.

Om dezelfde reden dienen de appartementsgebouwen, die in de toekomst nog zullen komen (in uitvoering van de verkavelingsvergunning "Stenen Molen") niet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te worden betrokken, aangezien deze

geen deel uitmaken van de bestaande toestand. Een beoordeling aan de verkavelingsvoorschriften die ook de toekomstige ontwikkeling op het oog hebben is op dit punt trouwens voldoende.

Wat de parkzone betreft, die niet in de goedgekeurde plannen zou zijn opgenomen, en waarvan het volgens verzoekster niet duidelijk zou zijn hoe deze er zal uitzien, kan vooreerst worden verduidelijkt dat **het perceel zelf** ingericht zal worden als parkzone en overgedragen worden aan het openbaar domein. Daarenboven voorziet de verkaveling “Stenen Molen” in een bestemming “wegen en parkzone”, dewelke dan ook bedoeld wordt in de bestreden beslissing.

Daarbij bevat de verkavelingsvergunning (STUK 4) zeer duidelijke bepalingen aangaande de beplanting van het perceel en van de parkzone: (...)

In de voorwaarde bij de vergunning wordt nog aangevuld: (...)

Dat het niet duidelijk zou zijn hoe het perceel en de parkzone zouden worden ingericht is dan ook niet correct. Alles wordt voorgeschreven in de verkavelingsvoorschriften, dewelke dienen te worden nageleefd.

Met betrekking tot de voorwaarde van de aan te planten bomenrij, waarbij geen minimumhoogte voor de bomen zou zijn vooropgesteld, om welke reden de bomenrij niet in rekening zou kunnen worden genomen als buffer dient te worden verwezen naar de bestreden beslissing zelf (afdeling g), derde paragraaf):

“op de rechter zijdelingse perceelsgrens wordt een bomenrij van **hoogstambomen** aangeplant.”

Het is bijgevolg duidelijk dat de aan te planten bomen “hoogstammige bomen” dienen te betreffen, waarbij kan worden verwezen naar art.4.2.1, 3° VCRO dewelke een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning vereist voor het vellen van bomen die op een hoogte van een meter boven het maaiveld een stamomtrek van een meter hebben en geen deel uitmaken van een bos, waarbij in de rechtsleer wordt aanvaard dat dergelijke bomen als “hoogstammige bomen” dienen te worden gekwalificeerd.

Bijgevolg bevat de bestreden beslissing een voldoende omschrijving van het aan te planten bomenrij, waarbij de bij de vergunning horende plannen ook de concrete plaatsen aanduiden, waarop de bomen dienen te worden ingeplant.

De bestreden beslissing bevat bijgevolg een voldoende omschrijving van de aan te planten bomen, dewelke een duidelijk kwalificeerbare omvang moeten hebben en bijgevolg weldegelijk als voldoende buffer kunnen worden aangemerkt.

Wat de andere argumentatie van de verzoekende partij betreft dient erop te worden gewezen dat deze louter betrekking heeft op opportuiniteitskritiek van de beslissing, waarbij kan worden benadrukt dat het niet aan Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen toekomt om zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad heeft enkel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengen.

Verzoekende partij blijft evenwel in gebreke om de kennelijke onredelijkheid van de beslissing aan te tonen.

Het eerste en enige middel is bijgevolg niet gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten op een voldoende en duidelijke wijze uiteen dat zij de formele motiveringswet en artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna : Inrichtingsbesluit) geschonden achten omdat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en er bij die beoordeling onvoldoende rekening werd gehouden met de bestaande onmiddellijke omgeving.

Het gegeven dat de verzoekende partij niet (mede) en uitdrukkelijk een schending aanvoert van artikel 4.3.1 VCRO, kan niet leiden tot het onontvankelijk bevinden van het middel. Vooreerst moet vastgesteld worden dat de vereiste van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening tevens bepaald wordt in artikel 19, derde lid Inrichtingsbesluit. Bovendien blijkt uit de replieken van de verwerende partij en de tussenkomende partijen, al dan niet in subsidiaire orde, dat dit hen niet geschaad heeft in het voeren van verweer.

De exceptie van de tweede tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het voorwerp van de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een meergezinswoning met 10 huurappartementen op lot 34 van de verkaveling "Stenen Molen" verleend op 4 maart 2011, gelegen binnen een "zone voor appartementen in park" (zone 02). In de bijlage "stedenbouwkundige voorschriften" bij deze verkavelingsvergunning zijn voor de vermelde zone 02 voorschriften opgenomen inzake bestemming, inplanting, gabarieten, bijgebouwen, reliëfwijzigingen-tuinen, uitvoering en materialen. Deze voorschriften werden gedeeltelijk "aangepast" door middel van een voorwaarde in het beschikkend gedeelte van de verkavelingsvergunning.

3.

De verzoekende partij stelt in haar betoog vooreerst dat niet naar de verkavelingsvergunningsvergunning kan worden verwezen voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt echter dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kan volstaan met de

vaststelling dat een aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften voor de “aandachtspunten” die in deze verkavelingsvoorschriften “behandeld en geregeld” worden.

Zoals reeds aangegeven onder het tweede randnummer worden diverse aspecten van goede ruimtelijke ordening in de betrokken verkavelingsvoorschriften geregeld. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing ook meermaals vast dat het aangevraagde voldoet aan de verkavelingsvoorschriften

De argumentatie van de verzoekende partij dat “niet naar de verkavelingsvergunning verwezen (kan) worden”, kan om de hiervoor vermelde redenen niet gevolgd worden.

4.

Zoals onder het eerste randnummer vastgesteld voert de verzoekende partij in essentie aan dat de bestreden beslissing (1) geen afdoende motivering bevat betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en (2) dat er onvoldoende rekening werd gehouden met de bestaande onmiddellijke omgeving.

Uit de bespreking onder het vorig randnummer volgt dat de verzoekende partij, om het voorgaande aan te tonen, (1) moet aantonen dat bepaalde relevante “aandachtspunten” niet zijn “behandeld en geregeld” in de verkavelingsvoorschriften zodat de vaststelling dat een aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften geen afdoende motief kan vormen voor een gunstige beoordeling van verenigbaarheid van de aanvraag (aan alle relevante aspecten) met de goede ruimtelijke ordening en (2) moet aantonen dat ondanks het voldoen aan de verkavelingsvoorschriften, de bestreden beslissing onregelmatig is omdat onvoldoende rekening is gehouden met de “bestaande onmiddellijke omgeving”.

5.

De verzoekende partij laat de betrokken verkavelingsvoorschriften in haar kritiek volledig buiten beschouwing en toont derhalve alleszins niet aan dat de vaststelling dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften niet kan volstaan ter beoordeling van de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO.

6.

Wat de “bestaande onmiddellijke omgeving” betreft, stelt de verzoekende partij dat het aangevraagde naar concept en omvang niet past in de omgeving van eengezinswoningen.

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.

Een verzoeker die een middel aanvoert met betrekking tot de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient aan te tonen dat een bestreden beslissing op dat punt onregelmatig is, hetgeen impliceert dat moet aangetoond worden dat de motieven van de beslissing die wordt bestreden niet steunen op juiste feitelijke gegevens, op een correcte beoordeling van deze gegevens of kennelijk onredelijk zijn.

Uit de overwegingen onder “f)” van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij ruime aandacht heeft besteed aan de administratieve beroepsgrief van de verzoekende partij dat het

aangevraagde niet past in de omgeving, dat het een schaalbreuk inhoudt, dat de impact van het aangevraagde nog groter is door de hogere ligging en de privacy zal schenden.

De verzoekende partij voert geen overtuigende argumentatie aan dat de verwerende partij bij die beoordeling de grenzen van zijn appreciatiebevoegdheid heeft overschreden. De kritiek van de verzoekende partij is overigens beperkt tot enkele passussen van de bestreden beslissing, waarvan enkele ten onrechte geïsoleerd worden bekritiseerd terwijl ze deel uitmaken van een ruimere beoordeling en waarvan andere uitgelegd worden op een wijze die niet verenigbaar is met de bewoordingen van de bestreden beslissing. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt steunt de bestreden beslissing niet op de ligging of de inrichting van een niet in de verkavelingsvergunning gelegen parkzone. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt betreft de verwerende partij de “bestaande” hoeve naast het bouwperceel niet ten onrechte bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de “bestaande onmiddellijke omgeving”. De loutere bewering dat het aangevraagde 2,5 meter hoger gelegen is, volstaat evenmin om met succes het geheel van redenen te bekritisieren die de verwerende partij ertoe doen besluiten dat het aangevraagde geen schaalbreuk inhoudt ten aanzien van de omliggende bebouwing.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de aangevoerde bepalingen.

Het enige middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba DIENST-UITBREIDING is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad SCHERPENHEUVEL-ZICHEM is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ