

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1137
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0534-A

Verzoekende partij mevrouw **Hilde WINNEN**, met woonplaatskeuze te 3400 Landen,
Bovenpoortstraat 23

vertegenwoordigd door de heer Joseph PEETERS

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen van 31 augustus 2017 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de bvba De Beygaerd (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor nieuwbouw appartementen en handelsruimte op het perceel gelegen te Landen, Stationsstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1381R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

De heer Joseph PEETERS voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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. FEITEN

1.

Op 6 april 2017 werd door de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor een gelijkaardig project met één bouwlaag meer.

2.

De aanvrager dient op 15 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “nieuwbouw appartementen en handelsruimte” op het perceel gelegen te Landen, Stationsstraat 1.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Tienen-Landen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

Tijdens het beperkt openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 juni 2017 tot en met 7 juli 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De hulpverleningszone Vlaams-Brabant Oost adviseert op 9 juni 2017 voorwaardelijk gunstig. Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Leuven, adviseert op 13 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Toegankelijk Vlaanderen adviseert op 18 juli 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 31 augustus 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Project mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I en bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit. Een screening houdt in dat nagegaan wordt op het project, in het licht van zijn concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. De aanvraag is gelegen te Stationsstraat 1, 3400 Landen De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurd BPA, RUP of goedgekeurde verkaveling. Huidige aanvraag beoogt het bouwen van 4 appartementen en een handelsruimte.

Emissies naar het milieu

Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemissies zijn als gevolg van de werfmachines. Deze fase is echter tijdelijk van aard en zal zich enkel tijdens de dag voordoen. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht.

Potentiële effecten op het watersysteem

Tijdens de procedure werd de watertoets opgenomen in de vergunningsaanvraag. Het project voldoet aan de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening. Dit werd verwerkt onder de rubriek watertoets. Indien aan de voorwaarden gesteld in de rubriek van de watertoets wordt voldaan, worden de effecten beperkt en zijn ze aanvaardbaar.

Potentiële effecten op de mens, natuur en landschap

Het pand is gelegen in het centrum van Landen dat goed ontsloten is door openbaar vervoer. In een stedelijke context kunnen de bijkomende vervoersbewegingen van een dergelijk aantal bijkomende woningen zeker opgevangen worden Er zullen geen grote problemen inzake ontsluiting en verkeersafwikkeling voordoen. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het project genereert bijkomend verkeer. De omliggende straten is een lokale weg type II en een gewestweg N283 en het verkeer stroomt er vlot door. De ontsluiting van de site

gebeurt via de lokale weg type II. Er worden twee parkeerplaatsen voorzien. Er moet voldoende aandacht zijn voor een grote fietsenstalling, waardoor er één parkeerplaats moet opgeofferd worden voor een fietsenstalling. Op die manier blijft er één parkeerplaats over. Op zich is één parkeerplaats onvoldoende voor 4 woongelegenheden. Desalniettemin kan worden opgemerkt dat het goed gelegen is in het centrum van Landen, op wandelafstand van het station en buslijnen, en dat de parkeerbehoefte dus gerelativeerd kan worden op deze locatie. De emissies inzake geluid zijn tijdelijk van aard (bepaalde periode per dag). Vanuit het geluidsaspect kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten op de gezondheid te verwachten zijn.

Het bestaande landschap zal veranderen, maar er bevinden zich geen waardevolle gebieden of elementen inzake landschap of onroerend erfgoed in of nabij het projectgebied. Enkel voor projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieuraapport worden opgemaakt. Rekening houdend met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

de bestaande toestand: Het goed ligt op de hoek van de Stationsstraat en de Bovenpoortstraat gelegen in het centrum van Landen. Op dit punt loopt de Kerkstraat over naar de Stationsstraat langs het Gendarmerieplein. De Edouard Hamelstraat komt ook uit op deze hoek. De Stationsstraat is een gewestweg en een drukke straat en kent een vermenging van functies in een stedelijke omgeving. Het aantal bouwlagen in het straatdeel varieert tussen twee en drie bouwlagen. Recent werd op het aanpalend gebouw rechts een vierde bouwlaag met plat dak gerealiseerd. De Bovenpoortstraat betreft een rustigere weg met aan het begin van de straat overwegend een residentiële bebouwing in gesloten bouworde. Hier sluit het volume aan met twee bouwlagen en een hellend dak. Het bestaande gebouw op het betrokken perceel heeft twee bouwlagen en een schilddak.

de beleidsmatig gewenste ontwikkeling : het gebied wordt ontwikkeld met respect voor artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een toekomstgerichte ordening van de plaats in toepassing van de gewestplanbestemmingen, zijnde woongebied, is aangewezen.

omschrijving van de aanvraag :

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaand hoekgebouw en het bouwen van een nieuwbouwproject met een handelsfunctie op de benedenverdieping aan de Stationsstraat en vier woongelegenheden op de verdiepingen. Het vierhoekig perceel met grillige vorm dat nu 100% bebouwd is, zal de nieuwbouw dezelfde footprint hebben als het voormalig gebouw, behalve iets terugspringend, achter de gemeentelijke rooilijn van de Bovenpoortstraat en ter hoogte van de Stationsstraat.

Het gebouw telt vier volwaardige bouwlagen en een terugspringende vijfde bouwlaag met plat dak. De kroonlijst ter hoogte van de Stationsstraat bedraagt 12,00m. De nokhoogte (terugspringend volume) bedraagt 15,15m van het terugspringende woonvolume en 16,15m van de liftkoker. Op de benedenverdieping die aansluit bij de Bovenpoortstraat wordt een overdekte inkom voorzien met twee parkeerplaatsen. Van hieruit leidt de inkom met lift en trap naar het niveau van de Stationsstraat, waar een commerciële ruimte met een oppervlakte van 36,90m² wordt ingericht. Op de bovenliggende verdiepingen (eerste t.e.m. derde verdieping) worden identiek appartementen ingericht. De appartementen hebben hier telkens een oppervlakte van circa 82,50 (excl. terras). Op de vierde verdieping wordt een gelijkaardig appartement voorzien, thans met een volume dat 1,20m terugspringt ten opzicht van de gevels en op die manier een beperktere oppervlakte van circa 70m² (excl. terras).

Op de bovenliggende verdiepingen wordt er veel licht, lucht en beleving gecreëerd voor de voornaamste woonfuncties, maar met behoud van de nodige privacy ten opzichte van de

lager gelegen Stationsstraat en het Gendarmerieplein door het lichtjes naar binnen te trekken van de transparante buitengevel. Op deze manier ontstaan er overdekte, doch zonnige terrassen aan de appartementen en een overdekte inkom aan de handelsruimte. Door de lichtjes naar buiten getrokken terrassen op het hoekpunt van de stationsstraat en het Gendarmerieplein wordt de sociale connectie met het Gendarmerieplein verstrekt en geaccentueerd. Op deze manier wordt er een open karakter naar de Stationsstraat en het Gendarmerieplein gecreëerd.

Het gebouw wordt opgetrokken in baksteen met hedendaagse accenten die past in de ruimtelijke context en waarbij het materiaalgebruik kan teruggevonden worden in de omgeving. De wachtgevel wordt met duurzame gevelbekleding afgewerkt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Functionele inpasbaarheid:

Het pand is gelegen in het centrum van Landen, in een belangrijke en drukke straat waar zeker nog meergezinswoningen voorkomen. Het goed is gelegen aan het knooppunt met de Kerkstraat, Stationsstraat en de Bovenpoortstraat te Landen. Dit hoekperceel fungeert als anker/ baken naar de handelskern van het centrum van Landen. De omgeving heeft een stedelijk karakter met gesloten bebouwingen, zowel langs de Kerkstraat, de Stationsstraat als de Bovenpoortstraat. In de omgeving is door het stedelijke karakter de hoge dichtheid reeds duidelijk aanwezig.

Door de specifieke perceelsvorm en de beperkte oppervlakte is er in het project efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare oppervlakte en een doorgedreven ruimtegebruik. Er is geopteerd om in de hoogte te bouwen en vijf bouwlagen te creëren, zijnde een gelijkvloerse handelsruimte met daarboven drie appartementen en een terugspringende vierde woonentiteit. In het concept is het hoogteverschil tussen de Bovenpoortstraat en de Stationsstraat opgevangen. Door ligging en hoogte van het nieuw op te richten gebouw zal het fungeren als een ankerpunt en poort naar het handelscentrum en krijgt het op deze manier de uitstraling en belevingswaarde die ervan verwacht wordt door de prominente positie van het perceel in het stedelijk weefsel.

De toegang van de handelsruimte is voorzien langs de Stationsstraat en de gemeenschappelijke inkom van de appartementen is ingepland langs de veel rustige Bovenpoortstraat. Hieraan gekoppeld zijn twee overdekte parkeerplaatsen voorzien. Door de beperkte oppervlakte is er slechts één appartement per woonlaag en is een ondergrondse parkeerplaats onmogelijk.

De nieuwbouw kent in functie van zijn oriëntatie, inplanting en functionaliteit een open karakter naar de Stationsstraat en het Gendarmerieplein toe. Er ontstaat een open, uitnodigend en sociaal karakter naar de drukke en publiekere Stationsstraat en het Gendarmerieplein toe. Door de lichtjes naar buiten getrokken terrassen op het hoekpunt van de Stationsstraat en het Gendarmerieplein wordt deze 'sociale connectie' met het Gendarmerieplein versterkt en geaccentueerd. Op de bovenliggende verdiepingen zijn de appartementen zo geconstrueerd dat er veel licht en lucht naar binnen getrokken wordt met behoud van de nodige privacy.

Langs de Bovenpoortstraat is er gekozen voor een meer gesloten karakter waarin de nachtfuncties voorzien zijn. Dit zal de woonkwaliteit van de appartementen ten goede

komen en ervoor zorgen dat men optimaal kan profiteren van het stedelijk wonen met behoud van de nodige privacy en rust.

Hieruit kunnen we besluiten dat het nieuw op te richten gebouw zich functioneel zal inpassen in de stedelijke omgeving.

Mobiliteitsimpact:

Het project voorziet vier appartementen en een handelsruimte. In een stedelijke context kunnen deze bijkomende vervoersbewegingen opgevangen worden. Door de schrille perceelsvorm met een beperkte perceelsoppervlakte van circa 117m² is het creëren van een ondergrondse parkeerplaats en de ligging van het goed, op de hoek van drie straten, onmogelijk. Er worden twee parkeerplaatsen op de site voorzien, waarvan één moet opgeofferd worden voor de inrichting van een ruime fietsenstalling en vuilnisstalling. Eén parkeerplaats is op zich onvoldoende voor vier appartementen. Desalniettemin kan worden opgemerkt dat het goed gelegen is in het centrum van Landen, op wandelafstand van het station en buslijnen en dat de parkeerbehoefte dus gerelativeerd kan worden op deze locatie.

Gezien het voorgaande kan geoordeeld worden dat de mobiliteitsimpact niet overbelastend zal zijn voor de omgeving.

Schaal:

Gezien de schrille vorm van het perceel en de steeds schaarser wordende bouwplaatsen binnen het stedelijk gebied is er in dit project gekozen om in de hoogte te bouwen.

Het feit dat het goed aan de voet van de sterk hellende Stationsstraat gelegen is en deze overgang vormt tussen de Kerkstraat en het handelscentrum van Landen, moet het nieuwe gebouw fungeren als baken naar het stedelijk weefsel. Het nieuwe gebouw heeft hierdoor een prominente positie en moet deze ook uitstralen. Het aanpalend pand bestaat ter hoogte van de Stationsstraat uit vier bouwlagen en afbouwend naar de Bovenpoortstraat bestaande uit twee bouwlagen en een mansardedak. De kroonlijsthoogte van het nieuwbouwproject ligt ter hoogte van de Bovenpoortstraat 4,05m hoger dan de kroonlijst van het aanpalend pand. Ter hoogte van de Stationsstraat ligt de kroonlijst even hoog ten opzichte van het aanpalend pand. Het terugspringend volume ligt dieper dan de gevels en ligt circa 3m hoger dan de kroonlijsthoogte. Op deze manier is het hoogteverschil ten opzichte van het naastliggend pand aanvaardbaar en kan er geen sprake zijn van een schaalbreuk. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat het voorliggend project zich qua schaal zal aansluiten aan de bebouwingsvorm van de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Het nieuwe project bezet, net als de bestaande woning, het volledige perceel. Door de schrille vorm van het perceel en de beperkte oppervlakte is een efficiënt en doorgedreven ruimtegebruik aangewezen. In dit opzicht is het bouwen in de hoogte binnen het stedelijk weefsel verantwoord. Buiten de handelsruimte worden er slechts vier woonentiteiten voorzien. Hierbij kan geoordeeld worden dat het perceel bijdraagt tot een duurzaam ruimtegebruik in een stedelijk weefsel zodat het kwalitatief en goed wonen blijft in een stedelijke omgeving.

Visueel vormelijke elementen:

De ontwerper heeft gekozen voor een tijdloze, eenvoudige en stedelijke baksteenarchitectuur met hedendaagse accenten die past in de ruimtelijke context en waarvan het materiaalgebruik terug te vinden is in de omgeving.

De wachtgevel aanpalend aan de perceelsgrens wordt met een duurzaam, esthetisch materiaal afgewerkt, bestaande uit houten latten, verticaal geplaatst.

Het project zal door zijn vormgeving en materiaal ertoe bijdragen dat er een meerwaarde gecreëerd wordt zowel voor de eigen woonkwaliteit als voor de directe omgeving.

De voorgestelde architectuur en materiaalgebruik zal de draagkracht van het omliggend gebied niet verstoren. Door de geplande werken zal het perceel en het stedelijk weefsel een opwaardering krijgen. *Cultuurhistorische aspecten:*

Het goed is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of ligt niet in de nabijheid van een beschermd monument.

Het bodemreliëf

Het project volgt het profiel van het terrein en maakt binnen het concept gebruik van het grote niveauverschil tussen de hoogte van de Stationsstraat en de lager gelegen Bovenpoortstraat. Hinderaspecten gezondheid, gebruikersgenot en veiligheid in het algemeen:

Het project heeft wel degelijk rekening gehouden met de integrale toegankelijkheid en moet rekening houden met het advies van de toegankelijkheidsadviseur van 17/07/2017. Hierbij sluit de handelsruimte op de gelijkvloerse bouwlaag aan op het voorliggend voetpad van de Stationsstraat en de gemeenschappelijke inkom aan de lager gelegen Bovenpoortstraat. Er werd advies gevraagd aan het toegankelijkheidsbureau, maar zij hebben geen advies overgemaakt en wordt geacht gunstig te zijn. Er moet de nodig aandacht zijn dat de toegangsdeur tot de handelsruimte drempelloos is.

Bij de realisatie van de aansluiting van het rioleringsnet en de waterafvoer voor het bouwproject moet er rekening gehouden worden met het advies van Infrax met kenmerk 0000265280 van 13/07/2017. Voorafgaand aan de aanvang van de slopingswerken is de bouwheer/ aannemer verplicht om een tegensprekelijke plaatsbeschrijving zowel van het openbaar domein als van de privégebouwen op te stellen. Hierbij dienen alle betrokken partijen aanwezig te zijn.

Bij de uitvoering der werken moeten de opmerkingen opgenomen in het brandpreventieverslag van de hulpverleningszone Oost, Vlaams — Brabant van 09/06/2017 — ref. LA/00614/002B/RW, voldaan zijn. Alvorens het gebouw in gebruik kan worden genomen moet bij de brandweer een nieuw controle onderzoek worden aangevraagd.

De werken zullen worden uitgevoerd onder toezicht van een veiligheidscoördinator.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5. Uitgeruste weg

Het terrein is gelegen in de hoofdgemeente Landen en is gelegen op het knooppunt van het Gendarmerieplein,

de Stationsstraat en de Bovenpoortstraat.

De Stationsstraat is een gewestweg en de Bovenpoortstraat is een gemeenteweg.

Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig/niet aanwezig op het terrein.

4.3.8 Gewestelijke rooilijnplan

Ten opzichte van de bestaande as de Stationsstraat (gewestweg N283) is de rooilijn volgens plan nr. K_5729 vastgesteld op 7m. De bouwlijn valt samen met de rooilijn.

4.3.8 Gemeentelijk rooilijnplan

Op de grens met het openbaar domein is het goed getroffen door een gemeentelijk rooilijnplan ter hoogte van de Bovenpoortstraat, Alle nieuwe constructies is gelegen achter het gemeentelijk rooilijnplan.

Algemene conclusie

Gezien hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat het project de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang brengt en dat het verenigbaar is met de omgeving mits naleving van de gestelde voorwaarden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Advies : GUNSTIG :

mits naleving van de volgende adviezen van:

- het agentschap Wegen en Verkeer*
- de Hulpverleningszone Oost, Vlaams — Brabant*
- Infrax — rioleringen*
- De dienst Werken & Planning van de stad Landen*
- advies van de toegankelijkheidsadviseur*

mits naleving van de volgende voorwaarden :

- *voorafgaand aan de aanvang van de werken moet een plaatsbeschrijving worden opgemaakt.*
- *De voorwaarden opgenomen in de adviezen van Infrax, OWPM en de hulpverleningszone Oost —Vlaams — Brabant en de toegankelijkheidsadviseur moeten worden nageleefd.*
- *Eén parkeerplaats moet opgeofferd worden voor de inrichting van een ruime fietsenstalling en voorziening van vuilnisberging.*
- *De werken worden derwijze uitgevoerd dat het vrije voetgangersverkeer op de stoep niet gehinderd wordt.*
- *Eventuele schade aan derden en/of wegaanhorigheden vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.*
- *Eventuele schade aan de voorliggende stoep moet ten laatste één maand na beëindiging van de ruwbouwwerken hersteld worden.*

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 31 AUGUSTUS 2017 HET VOLGENDE:

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

mits naleving van de volgende adviezen van:

- *het agentschap Wegen en Verkeer*
- *de Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant*
- *Infrax — rioleringen*
- *De dienst Werken & Planning van de stad Landen*
- *advies van de toegankelijkheidsadviseur*

mits naleving van de volgende voorwaarden :

- *voorafgaand aan de aanvang van de werken moet een plaatsbeschrijving worden opgemaakt.*
- *De voorwaarden opgenomen in de adviezen van Infrax, OWPM en de hulpverleningszone Oost-Vlaams-Brabant en de toegankelijkheidsadviseur moeten worden nageleefd.*
- *Eén parkeerplaats moet opgeofferd worden voor de inrichting van een ruime fietsenstalling en voorziening van vuilnisberging.*
- *De werken worden derwijze uitgevoerd dat het vrije voetgangersverkeer op de stoep niet gehinderd wordt.*
- *Eventuele schade aan derden en/of wegaanhorigheden vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.*
- *Eventuele schade aan de voorliggende stoep moet ten laatste één maand na beëindiging van de ruwbouwwerken hersteld worden.*

...”

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 5 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De inhoud van dit advies is gelijkaardig aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 4 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 januari 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het beperkt openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen. Tijdens de hoorzitting werd door de beroepsindiener gesteld dat er een volwaardig openbaar onderzoek had moeten georganiseerd worden. Dit klopt niet. Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt in artikel 3 §3 wanneer een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen. De aanvraag voldoet aan geen van deze zaken, behalve aan 13°.

Artikel 7§4 bepaalt verderop in het besluit dat in toepassing van artikel 3 §3, 13° en 14° alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld. Gezien enkel een openbaar onderzoek moet worden gehouden omdat scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht dient er in dit geval dus slechts een beperkt openbaar onderzoek gehouden te worden.

De beroepsindiener werpt op dat het een groot gebouw betreft. Echter, het gebouw heeft een hoogte lager dan 20 m (1°), een grondoppervlakte lager dan 500 m² (3°) en een bruto volume kleiner dan 2000 m³ (4°). De aanvraag moet dus niet aan een openbaar onderzoek onderworpen worden.

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.

Het betrokken goed 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 geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10000l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan. Gezien het goed kleiner dan 250m² is dient er geen infiltratievoorziening geplaatst te worden. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De provinciale verordening is niet van toepassing aangezien er geen verharde oppervlakte wordt gerealiseerd.

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied. 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 woongebied.

c) De aanvraag valt onder de beperkte toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, aangezien er met de commerciële ruimte een gebouw wordt beoogd met een totale publieke toegankelijke oppervlakte die kleiner is dan 150m². Het

toegankelijkheidsbureau bracht op 13 oktober 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Hier is opgenomen dat de toegangsdeur drempelloos moet zijn, maar er is een hoogteverschil van 10cm tussen de binnen- en buitenruimte. Dit moet aangepast worden. Daarnaast worden nog een aantal voorwaarden opgesomd. Bij een eventuele vergunning moeten deze voorwaarden aan de vergunning worden gekoppeld.

d) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Zo wordt onder andere gesteld dat er op verschillende vlakken normale effecten van een appartementsgebouw met handelsruimte in de stadskern kunnen verwacht worden. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

e) Voor de Bovenpoortstraat werd een rooilijnplan goedgekeurd op 1 oktober 1938. Ter hoogte van het betrokken perceel wordt een afstand van 10m voorzien tussen de bebouwing, met de rooilijn achter de voorste perceelsgrens langs de Bovenpoortstraat. De straat werd recent heraangelegd, maar hiervoor werd het tracé van de weg niet gewijzigd. Dit rooilijnplan is dus nog steeds geldig. Om die reden werd het plan aangepast ten aanzien van de vorige aanvraag. De rooilijn werd op het plan uitgezet, en de bebouwing op de benedenverdieping vangt pas aan achter de rooilijn. Hier stelt zich dus geen probleem meer. Het is aanvaardbaar om op de verdieping wel beperkt voor de rooilijn uit te steken. Tijdens de hoorzitting wordt gesteld dat er een afwijking moet gegeven worden voor de uitsprong op de verdieping. Dit klopt niet. In de wetgeving is nergens een verbod op uitsprongen op de verdieping opgenomen. Er is dus ook geen afwijking nodig. In de Stationsstraat komen frequent allerhande uitsprongen voor, deze zijn evenmin strijdig.

f) Het pand is gelegen in het centrum van Landen, in een belangrijke en drukke straat waar zeker nog meergezinswoningen voorkomen. De plaats is goed ontsloten door openbaar vervoer, het station ligt op 800m van de aanvraag. Er kan principieel akkoord worden gegaan met een verdichting in deze stedelijke context. Het project voorziet vier woongelegenheden en een handelsfunctie op een hoekperceel met een oppervlakte van 128m². Op die manier wordt een zeer hoge dichtheid gerealiseerd (circa 312 woningen per hectare), maar die is op zich niet onaanvaardbaar. Dichtheden op hoekpercelen, en zeker op percelen die een scherpe hoek vormen, en met bebouwing tot op de zijdelingse perceelsgrenzen, kunnen bovendien niet vergeleken worden met percelen in de rij die over een volwaardige buitenruimte kunnen beschikken. Er dient evenwel gekeken te worden of de gecreëerde woningen voldoende kwalitatief zijn, of het voorgestelde volume zich kan inpassen in haar omgeving en of de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschreden wordt.

g) Er worden vier woongelegenheden ontworpen met een oppervlakte van 83m² en één woongelegenheden van 67m² groot. De appartementen op zich zijn voldoende ruim en kwalitatief. De ruimtes zijn voldoende groot, er valt voldoende licht binnen, er zijn private buitenruimtes en voldoende bergruimte,... Er is bijgevolg voldoende woonkwaliteit aanwezig.

h) Het betrokken perceel betreft een klein hoekperceel dat aan de Stationsstraat aansluit tegen een volume met vier bouwlagen en een plat dak, en langs de Bovenpoortstraat tegen

een volume met twee en halve bouwlagen en een hellend dak. Door de ligging aan een hoek sluit quasi de volledige perceelsgrens aan tegen de bebouwing langs de Stationsstraat respectievelijk Bovenpoortstraat. Bovendien ligt de Bovenpoortstraat ter hoogte van het project 1,10 m lager dan de Stationsstraat. Door de beperkte perceelsoppervlakte, de ligging aan een scherpe hoek en het grote verschil in hoogte tussen de aansluitende panden is het onmogelijk om aan te sluiten bij zowel het volume langs de Stationsstraat als bij de woning langs de Bovenpoortstraat en zal er in elk geval een breuk in de gevelhoogtes ontstaan. De vraag rijst waar en welke breuk aanvaardbaar is en welke impact deze schaalbreuk van de gevels heeft op de omgeving. Een vorige gelijkaardige aanvraag, met zes bouwlagen, voorzag in geen enkel opzicht een aansluiting met de aanpalende gebouwen en had een onaanvaardbare impact.

Een project met twee à drie lagere bouwlagen aansluitend bij de bebouwing langs de Bovenpoortstraat, impliceert langs de Stationsstraat een blinde gevel van minimaal anderhalve bouwlaag, met een dichtheid die lager zit dan wat verwacht kan worden en lager is dan wat wenselijk is langs de Stationsstraat. Gezien de Stationsstraat één van de hoofdstraten van het centrum betreft en dominant is ten opzichte van de Bovenpoortstraat, is het niet aangewezen hier een dergelijk lager volume te voorzien, overeenkomstig de bebouwing langs de Bovenpoortstraat. Ook in het kader van een efficiënt ruimtegebruik is het niet aangewezen de dichtheid hier terug te dringen en lager te bouwen dan de naburige gebouwen, die een aanzet hebben gegeven voor de toekomstige ontwikkeling van de Stationsstraat.

Er zou dus kunnen gepleit worden voor een volume met vier bouwlagen, aansluitend bij de bebouwing langs de Stationsstraat en met anderhalve blinde gevel langs de Bovenpoortstraat. De onvermijdelijke schaalbreuk wordt dan gerealiseerd langs de ondergeschikte weg en de blinde gevel maximaal beperkt. Gelet op het voorgaande is dit hier aanvaardbaar, temeer de noordelijke ligging van het project ten opzichte van de aanpalende woning in de Bovenpoortstraat geen vermindering van zonlicht tot gevolg zal hebben. De schaalbreuk betreft vooral een visuele breuk in de gevelhoogtes, gekeken vanaf de Bovenpoortstraat.

Het voorstel voorziet echter een vijfde, licht teruggetrokken bouwlaag. Langs de Stationsstraat kan een dergelijk hoger accent op een hoek, en in de bocht van de Stationsstraat zoals eerder gesteld aanvaard worden. Langs de Bovenpoortstraat zou kunnen geopperd worden dat een bijkomende bouwlaag de schaalbreuk verergert en dus onaanvaardbaar is. Er kan echter worden opgemerkt dat de vijfde bouwlaag licht teruggetrokken wordt voorzien en in een ander materiaal wordt afgewerkt. Omwille van de beperkte breedte van de straat (circa 5,5m) is deze vijfde bouwlaag amper zichtbaar, of toch in ieder geval niet dominant aanwezig.

De bijkomende visuele hinder ten opzichte van vier bouwlagen kan dus sterk gerelativeerd worden. Bovendien scheelt het ook dat de blinde zijgevel wordt afgewerkt met een hoogwaardig gevelmateriaal en dus niet met bijvoorbeeld snelbouwsteen. De visuele impact van de aanwezige schaalbreuk is hierdoor ook aanvaardbaar.

i) Concluderend kan worden gesteld dat het voorgestelde project aanvaardbaar is, na een afweging te hebben gemaakt tussen de impact van een eventuele sprong in de gevelhoogte langs de Stationsstraat tegenover de impact van een omgekeerde sprong langs de Bovenpoortstraat. Een dergelijke breuk is door de karakteristieken van het betrokken bouwperceel en de aansluitende bebouwing immers onvermijdelijk. Er kan een hoger volume gerealiseerd worden omwille van de ligging aan de hoek en in de bocht van de Stationsstraat. Op die manier wordt een aanvaardbare, beperkte landmark gerealiseerd in een stedelijke context. Door een project te realiseren aansluitend bij de bebouwing langs de Stationsstraat houdt het project, in tegenstelling tot een eerdere aanvraag, op een aanvaardbare manier rekening met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

j) Het project voorziet vier woongelegenheden en een handelsfunctie. In een stedelijke context kunnen de bijkomende vervoersbewegingen van een dergelijk klein aantal bijkomende woningen zeker opgevangen worden. Hier stelt zich op zich geen probleem. Met betrekking tot de parkeerplaatsen heeft de stad wel terecht gesteld dat er sowieso een voldoende grote fietsenstalling moet worden gerealiseerd en dat hierdoor minimaal één parkeerplaats moet opgeofferd worden. Op die manier blijft er slechts één parkeerplaats over. Dit is beperkt, maar er kan worden opgemerkt dat het goed gelegen is in het centrum van Landen, op wandelafstand van het station met tal van trein- en buslijnen. De parkeerbehoefte op deze locatie kan dus laag ingeschat worden. Gezien het perceel een zeer kleine oppervlakte heeft, is het bovendien quasi onmogelijk om meer parkeerplaatsen te realiseren. Om deze redenen is de voorgestelde parkeerplaats voldoende en aanvaardbaar op deze locatie.

k) In toepassing van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Het grenzen aan een archeologische zone houdt geen specifieke verplichting in en vormt dus geen probleem. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn eveneens passend voor de ligging in een belangrijke verstedelijkte straat in het centrum van Landen, op wandelafstand van het station.

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

- een onvermijdelijke breuk in de gevelaansluiting omwille van de beperkte perceelsgrootte en de grote hoogteverschillen tussen de aansluitende bebouwing, is na afweging tussen de aansluiting langs de Bovenpoortstraat en de Stationsstraat, het best aanvaardbaar langs de Bovenpoortstraat;
- een hoger volume, met een kroonlijsthoogte die aansluit op de kroonlijsthoogte van de bestaande bebouwing langs de Stationsstraat, is vanuit een efficiënt ruimtegebruik, de ligging aan een hoek en in een bocht van één van de belangrijkste straten in het centrum van Landen, verantwoord;
- door de noordelijke oriëntatie van het project is er binnen de stedelijke context, geen onaanvaardbare vermindering van zonlicht op het zuidelijk aanpalende perceel;
- de visuele impact van de bijkomende vijfde bouwlaag kan eveneens gerelativeerd worden omwille van het teruggetrokken karakter, het afwijkende materiaalgebruik en het beperkte zicht op deze laag aan de zijde van de Bovenpoortstraat;
- het project brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. De beroepen ingediend door Stefaan D'Hoker-Elfriede Dewallef, Bovenpoortstraat 5, 3400 Landen, derde, en Hilde Winnen, Bovenpoortstraat 23, 3400 Landen, derde, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Landen van 31 augustus 2017, verleend aan De Beygaerd bvba, Oscar Huysecomlaan 23, 3400 Landen, ontvankelijk te verklaren;
2. Het beroep ingediend door Joseph Peeters, Mastellenstraat 7, 3404 Landen, derde, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Landen van 31 augustus 2017, verleend aan De Beygaerd bvba, Oscar Huysecomlaan 23, 3400 Landen, onontvankelijk te verklaren;

3. De aanvraag ingediend door De Beygaerd bvba, Oscar Huysecomlaan 23, 3400 Landen, inzake nieuwbouw appartementen en handelsruimte voor De Beygaerd bvba, gelegen Stationsstraat 1 te Landen, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie A, perceelnummer 1381r, te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de hulpverleningszone Vlaams-Brabant Oost van 9 juni 2017 (als bijlage) worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Leuven van 13 juni 2017 (als bijlage) worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 18 juli 2017 (als bijlage) worden stipt nageleefd.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep “in de mate dat de verzoekende partij een nieuwe beoordeling beoogt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen”.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat de verwerende partij geen enkele specifieke reden en/of motief aanhaalt waarom de ontvankelijkheid van het verzoek tot nietigverklaring gebrekkig zou zijn. Zij vraagt in essentie de vernietiging van de bestreden beslissing hetgeen overduidelijk blijkt uit de redactie van het inleidend verzoekschrift en de aanduiding van de te vernietigen en bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en middelen moet bevatten. Onder ‘middel’ moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

Daaruit volgt dat het aan de verzoekende partij toekomt om, in haar verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren, kan niet als een ontvankelijk middel worden beschouwd. Een verzoekschrift dat geen enkel ontvankelijk middel aanvoert, is zelf onontvankelijk.

De verzoekende partij wijst er terecht op dat de exceptie zelf niet duidelijk opgevat is.

Zoals blijkt uit de beoordeling ten gronde, zijn de middelen niet beperkt tot het verzoek om een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag door de Raad. De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.7.15, §1 VCRO, artikel 3, §1 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) en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat de aanvraag betrekking heeft op een stadsontwikkelingsproject, waardoor minstens een project-m.e.r.-screeningsnota diende gevoegd te worden bij de aanvraag. Het betreft een project met vijf bouwlagen, waaronder een handelsruimte, met een volume van bijna 1600 m³ en een nokhoogte/kroonlijsthoogte van ongeveer 16 meter.

Artikel 4.7.15, §1 VCRO bepaalt dat alle aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt aan een openbaar onderzoek onderworpen zijn.

Volgens de verzoekende partij heeft de decreetgever in artikel 4.7.15, §1 VCRO geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende types van milieurapportage. Een milieueffectenrapport kan de vorm aannemen van een volwaardig project-MER dan wel beperkt blijven tot een project-m.e.r.-screeningsnota.

Artikel 3, §3 en artikel 7 Besluit Openbare Onderzoeken doen geen afbreuk aan de vereiste tot openbaar onderzoek zoals bepaald in artikel 4.7.15, §1 VCRO. Over de eerdere aanvraag werd bovendien een openbaar onderzoek georganiseerd.

Het houden van een regelmatig openbaar onderzoek betreft een substantiële vormvereiste. De aanvraag werd volgens de verzoekende partij ten onrechte niet onderworpen aan een openbaar onderzoek waardoor zij verstoken is gebleven van de mogelijkheid om haar opmerkingen, bezwaren en inspraak ter kennis te brengen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat wel degelijk een project-m.e.r.-screeningsnota in het administratief dossier aanwezig is. Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing de project-m.e.r.-screeningsnota beoordeeld.

Zij verwijst tevens naar haar beoordeling in de bestreden beslissing dat uit de project-m.e.r.-screening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

Het Besluit Openbare Onderzoeken werd opgeheven door het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsbesluit), dat in werking is getreden op 23 februari 2017. Aangezien de voorliggende aanvraag door het college van burgemeester en

schepenen werd ontvangen op 15 mei 2017, is het Besluit Openbare Onderzoeken niet van toepassing op de voorliggende aanvraag.

Ook artikel 4.7.15 VCRO werd opgeheven met ingang van 23 februari 2017 ingevolge de inwerkingtreding van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet).

3.

De verzoekende partij stelt dat bij decreet van 24 mei 2017 door het Vlaams Parlement werd besloten dat de bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet pas vanaf 1 januari 2018 overal in Vlaanderen hun toepassing moeten vinden voor de aanvragen ingediend vanaf deze datum. Aanvragen die dateren van voor deze datum zouden nog behandeld worden op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, de dag voor de initieel voorziene inwerkingtreding van het Omgevingsvergunningsdecreet en haar uitvoeringsbesluiten. De stad Landen behoorde tot de gemeenten die een uitstel hebben verkregen tot aanvankelijk 1 juni 2017, later 1 januari 2018.

De verzoekende partij heeft ook een schending ingeroepen van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Het betreft een stadsontwikkelingsproject met zeer aanzienlijke impact op de omgeving, mens, mobiliteit, gezondheid enzovoort, waarvoor in het verleden, bij een eerdere aanvraag, een openbaar onderzoek georganiseerd werd.

Het is niet duidelijk waarom bij een tweede aanvraag voor hetzelfde stadsontwikkelingsproject en waarbij enkel het aantal bouwlagen van zes naar vijf werd teruggebracht de stad Landen plotseling geen nieuw openbaar onderzoek meer organiseerde.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de verzoekende partij diende (minstens) een m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd te worden. Tevens was volgens haar een volwaardig openbaar onderzoek vereist omdat artikel 4.7.15, §1 VCRO bepaalt dat alle aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt aan een openbaar onderzoek onderworpen zijn.

2.

Voor zover de verzoekende partij zou menen dat bij de aanvraag geen project-m.e.r.-screeningsnota werd gevoegd, mist haar argumentatie feitelijke grondslag.

3.

Artikel 4.7.15, §1 VCRO luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26, § 2.”

De verzoekende partij gaat er ten onrechte van uit dat het in artikel 4.7.15, §1 VCRO vermelde milieueffectenrapport ook betrekking heeft op een project-m.e.r.-screeningsnota, met andere woorden dat elke aanvraag die een dergelijke screeningsnota vereist ook steeds onderworpen is aan een openbaar onderzoek.

Een duidelijke bepaling behoeft geen verdere interpretatie, enkel aanvragen waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Ook al bevat de VCRO geen definitie van 'milieueffectrapport' of 'project-m.e.r.-screeningsnota', uit de tekstuele lezing van de VCRO blijkt duidelijk dat bij de bepaling van de toepasselijke procedureregels een duidelijk onderscheid gemaakt dient te worden tussen een milieueffectenrapport en een project-m.e.r.-screeningsnota. Dat blijkt ook uit een andere bepaling van dezelfde onderafdeling in de VCRO, met name artikel 4.7.14/1 VCRO. Deze bepaling stelt dat als de vergunningsaanvraag een *project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid* omvat, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota onderzoekt en een beslissing neemt of er een *milieueffectrapport* over het project moet worden opgesteld. Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, waarnaar de VCRO verwijst, bevat in artikel 4.1.1, §1 definities van onder meer 'milieueffectrapportage' en 'milieurapport', waaruit eveneens volgt dat het begrip 'milieueffectrapport' niet verwijst naar een project-m.e.r.-screeningsnota.

De verzoekende partij maakt voor het overige op geen enkele wijze aannemelijk dat de voorliggende aanvraag een milieueffectrapport vereiste.

4.

Ten overvloede wijst de Raad er op dat de argumentatie van de verwerende partij dat artikel 4.7.15, §1 VCRO en het Besluit Openbare Onderzoeken opgeheven zijn en niet meer van toepassing zouden zijn op een aanvraag die, zoals in voorliggend dossier, werd ingediend op 15 mei 2017, niet correct is.

Artikel 397, §2 Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt:

“Als het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is, worden aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, vermeld in dit decreet, ingediend of opgestart vanaf 23 februari 2017 behandeld op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, op voorwaarde dat akte is genomen, overeenkomstig paragraaf 3.

(...)

Procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg.”

Het decreet van 2 juni 2017 houdende de nadere regels tot implementatie van de omgevingsvergunning, met inwerkingtreding op 1 juni 2017, voegt een paragraaf 4 toe aan artikel 397 Omgevingsvergunningsdecreet, waardoor ook aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, ingediend of opgestart vanaf 1 juni 2017 tot en met 31 december 2017, van rechtswege worden behandeld op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, indien het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is, voor zover dit wordt gevraagd door het college van burgemeester en schepenen en akte wordt genomen door de bevoegde Vlaamse minister.

Zowel in toepassing van artikel 397, §2 Omgevingsvergunningsdecreet als artikel 397, §4 Omgevingsvergunningsdecreet werd akte genomen van de vraag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen door de bevoegde Vlaamse ministers.

Hetzelfde decreet van 2 juni 2017 heeft in paragraaf 2 van artikel 397, §2 Omgevingsvergunningsdecreet het woord “bepalingen” vervangen door het woord “procedureregels”.

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI. Parl. 2016-17*, nr. 1159:1, 2-4 en 7-9) blijkt duidelijk dat het ook in de eerdere versie reeds ging om de toepasselijkheid van de procedure(regels). Dit blijkt ook uit het feit dat het Omgevingsvergunningsdecreet in essentie een proceduredecreet betreft (Artikelen 2 en 3 Omgevingsvergunningsdecreet; *Parl. St. VI. Parl. 2013-14*, nr. 2334/1, 11).

De wijziging van deze bepaling met het decreet van 2 juni 2017, die het woord “bepalingen” verving door “procedureregels”, lijkt dan ook eerder een bevestiging uit te maken dan een wijziging. De parlementaire voorbereiding bij de overgangsbepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet lijkt verder zelfs nog te bevestigen dat inhoudelijke bepalingen zoals beoordelingskaders en afwijkingsmogelijkheden in principe niet onder deze overgangsregeling vallen (*Parl. St. VI. Parl. 2016-17*, nr. 1180/1, 2-3), al bepaalt het decreet zelf mede wat als een procedurebepaling moet beschouwd worden:

“ ...

Artikel 2 (uitgestelde implementatie omgevingsvergunning)

Zoals aangegeven, zijn er geen of onvoldoende garanties dat op 1 juni een voldoende performant en stabiel omgevingsloket beschikbaar zal zijn dat alle projecten doelmatig en correct kan afhandelen en de burger en bedrijven de rechtszekerheid kan bezorgen waarop ze recht hebben.

Daarom wordt ervoor geopteerd om de huidige werking te bestendigen.

Colleges van burgemeester en schepenen konden beslissen om tijdelijk aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven te behandelen op grond van de bepalingen die geldig waren op 22 februari 2017. De uiterste datum om van deze mogelijkheid gebruik te maken is 1 juni 2017.

De bevoegde ministers van Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu en van het waterbeleid moesten gezamenlijk akte nemen van deze beslissing. Is het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid conform de regeling inzake omgevingsvergunning, en heeft dit college van burgemeester en schepenen besloten om pas op 1 juni 2017 in te stappen, zullen aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, die worden ingediend of opgestart vanaf 1 juni 2017 tot en met 31 december 2017, dan van rechtswege behandeld worden op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017?

De toepassing van de ‘oude’ procedureregels zal van rechtswege zijn, tot en met 31 december 2017.

Vanaf 1 januari 2018 zullen dan de bepalingen inzake de omgevingsvergunning toepassing moeten vinden.

Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat enkel de procedureregels die golden op 22 februari 2017 moeten worden toegepast.

Beoordelingsgronden of afwijkingsmogelijkheden zijn inhoudelijke bepalingen. Indien hieraan tussen 1 juni 2017 en 1 januari 2018 wijzigingen doorgevoerd zouden worden, moet met deze wijzigingen rekening worden gehouden.

Wel zal – zoals het geval was voor aanvragen ingediend tussen 23 februari en 1 juni 2017 – de nieuwe indelingslijst gebruikt moeten worden (toepassing van paragraaf 2, tweede lid).

...”

De verplichting om aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt te allen tijde aan een openbaar onderzoek te onderwerpen, vormt een procedureregule. Ook het Besluit Openbare Onderzoeken bevat procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 2, lid 1 van de richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten zoals gewijzigd door de Richtlijn 2003/3/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003, en op 13 december 2011 gecodificeerd door de Richtlijn 2011/92/EU, het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 houdende wijziging van de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage en artikel 1.1.4 VCRO.

De verzoekende partij herhaalt haar grieven die zij heeft ingeroepen in het kader van het administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 augustus 2017.

Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen zou niet afgeleid kunnen worden dat een project-m.e.r.-screeningsnota werd toegevoegd aan de aanvraag, aangezien geen enkele overweging daarop betrekking heeft.

Het aangevraagde project dient bovendien onderworpen te worden aan een volwaardig project-MER aangezien het totaal bouwvolume van het project 1600 m³ benadert in toepassing van bijlage III - rubriek 10 b besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013 (hierna: Project-MER-besluit), met name een stadsontwikkelingsproject.

Zonder volwaardige milieueffectenrapportage kon het college van burgemeester en schepenen onmogelijk met pertinentie, met zorgvuldigheid en met kennis van zaken inschatten wat de impact was van het project op het leefmilieu. De beoordeling in een beslissing omtrent de inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, bouwdichtheid, gezondheid enz... zijn aandachtspunten voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening doch kunnen niet dienen als beoordeling van milieueffecten.

Ten onrechte zou de verwerende partij overwegen dat voor de aanvraag slechts een project-m.e.r.-screening diende te gebeuren en dat deze screening onder de vorm van een nota-modelformulier deel uitmaakte van het aanvraagdossier. De verwerende partij beoordeelt deze nota, stelt vast dat voornamelijk wordt ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit en concludeert dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

De verzoekende partij meent aan te tonen dat de negatieve milieueffecten zich niet louter beperken tot emissies, watersysteem en mobiliteit, maar dat het project heel wat meer negatieve en significante effecten veroorzaakt voor mens en milieu.

Ook de objectieven van het doelstellingenartikel 1.1.4 VCRO worden volgens haar niet bereikt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het tweede middel artikel 15 Procedurereglement schendt, daar het onvoldoende duidelijk is.

Zij stelt dat het ingeroepen besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 houdende wijziging van de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan de milieueffectenrapportage niet zou bestaan.

Artikel 2, 1° lid van de richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten is een richtlijnbevestiging en kan alleen rechtstreeks doorwerken als ze de bepaling voldoende duidelijk en nauwkeurig is, wat niet het geval zou zijn. Tevens moet worden vastgesteld dat de omzettingstermijn voor de omzetting van de richtlijn is verstreken en de betrokken richtlijn werd omgezet in Belgisch recht en dat de verzoekende partij niet betwist in het verzoekschrift dat de omzetting juist is gebeurd.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat ook de objectieven van het doelstellingenartikel 1.1.4 VCRO niet werden bereikt, wat een gratuite bewering zou zijn. Een beweerde schending moet ondersteund worden door voldoende concrete en precieze gegevens, wat niet het geval is.

3.

De verzoekende partij voegt het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening toe, dat een wijziging bevat van het Project-MER-besluit.

Zij stelt vast dat de verwerende partij duidelijk laat verstaan dat zij het middel wel degelijk begrepen heeft aangezien zij erop antwoordde.

Zij herhaalt voor het overige haar ingeroepen argumentatie.

Op het ogenblik van haar indiening bevatte de aanvraag geen project-m.e.r.-screeningsnota, waardoor zij onvolledig is en dus onvergundbaar.

Zelfs in de hypothese dat van meet af aan de project-m.e.r.-screeningsnota aanwezig zou geweest zijn kan deze nota niet beschouwd worden als een volwaardige screeningsnota. Zij is dermate summier, onvolledig en gebrekkig dat zij onmogelijk kan toelaten aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om te oordelen of de gevolgen van het project verenigbaar zijn met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partij zich beroept op de vermeende afwezigheid van de project-m.e.r.-screeningsnota in het aanvraagdossier, mist het middel feitelijke grondslag, zoals reeds vastgesteld bij de beoordeling van het eerste middel.

De screeningsnota vermeldt als datum 1 mei 2017, terwijl de aanvraag werd ingediend op 15 mei 2017.

Het administratief dossier bevat tevens een afdruk van het aanvraagdossier in het kader van de digitale bouwaanvraag. Hieruit blijkt dat de screening geüpload werd op 14 mei 2017.

Het enkele feit dat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet expliciet wordt verwezen naar deze screeningsnota doet daaraan geen afbreuk.

2.

In een tweede onderdeel is de verzoekende partij van mening dat deze screeningsnota dermate summier, onvolledig en gebrekkig is dat zij onmogelijk kan toelaten aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om op basis hiervan te oordelen.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij ten overvloede aantoont dat de negatieve milieueffecten zich niet louter beperken tot emissies, watersysteem en mobiliteit doch dat het project heel wat meer negatieve en significante effecten ressorteert voor mens en milieu.

Zij beperkt zich evenwel tot deze bewering zonder enige verdere toelichting ter zake. Het louter “benaderen van een bouwvolume van 1600m³” is op zich niet te beschouwen als een milieueffect.

Indien zij meent dat de verwerende partij bepaalde effecten voor mens en milieu onvoldoende heeft beoordeeld, heeft zij de plicht om minstens aan te geven welke elementen bijkomend diende onderzocht te worden. Het is niet aan de Raad om op zoek te gaan naar dergelijke elementen.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt immers dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen bevat. Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Het tweede middelonderdeel is onontvankelijk.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “artikel 22” van het decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen (hierna: Rooilijndecreet), de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij licht toe dat het bouwvolume dermate groot is dat langs de Bovenpoortstraat het openbaar domein onvermijdelijk benut moet worden om het voorgestelde project te kunnen realiseren. De bestreden beslissing verleent volgens haar impliciet maar zeker toelating om te bouwen op/onder/ boven het openbaar domein.

Betreffende de Bovenpoortstraat zou er een vooroorlogs rooilijnplan bestaan dat door de toenmalige gemeenteraad van de stad werd aangenomen en goedgekeurd.

De verzoekende partij is van mening dat de bestreden beslissing ten onrechte uitgaat van de veronderstelling dat de rooilijn op het plan correct uitgezet werd.

Het vooroorlogs rooilijnplan bevindt zich niet in het dossier waardoor zij onmogelijk kon controleren of op de plannen van de aanvrager de rooilijn op een correcte wijze uitgezet werd en de bebouwing pas zal aanvangen op de benedenverdieping na de rooilijn.

Zij betwist ook de overweging in de bestreden beslissing dat het aanvaardbaar zou zijn om op de verdieping beperkt voor de rooilijn uit te springen en dat in de wetgeving geen verbod op uitsprongen is opgenomen.

Zij verwijst daarbij naar artikel 16, voorlaatste lid Rooilijndecreet dat stelt dat een overschrijding bij het aanbrengen van gevelisolatie wel kan toegestaan worden tot 14 centimeter mits gunstig advies van de wegbeheerder. Hieruit zou blijken dat het niet toegestaan is om zomaar uitsprongen te realiseren. Uitsprongen kunnen volgens haar maar worden toegestaan als uitzonderingsregel, in bepaalde omstandigheden en door de bevoegde overheid. De stad Landen heeft geen stedenbouwkundige verordening omtrent dergelijke uitsprongen

Verder bekritiseert zij de overweging dat in de Stationsstraat allerhande uitsprongen frequent voorkomen. Het aangekaarte probleem stelt zich niet in de Stationstraat waar geen gemeentelijk rooilijnplan bestaat doch wel in de Bovenpoortstraat.

2.

De verwerende partij antwoordt dat in de bestreden beslissing wordt vermeld dat het rooilijnplan dat op 1 oktober 1938 werd goedgekeurd, nog steeds van kracht is aangezien het tracé van de Bovenpoortstraat niet werd gewijzigd bij de heraanleg van de straat. Bijgevolg werd het plan dat bij de aanvraag was gevoegd, aangepast. De rooilijn werd op het plan uitgezet en de bebouwing op de benedenverdieping vangt pas aan achter de rooilijn.

De bestreden beslissing stelt niet dat de oude rooilijn niet meer geldig is. Evenmin suggereert de bestreden beslissing dat er een nieuwe rooilijn zou moeten worden vastgesteld. Het valt volgens de verwerende partij niet in te zien in welke zin artikel 22 Rooilijndecreet zou geschonden zijn.

Verder motiveert de bestreden beslissing om welke redenen de uitsprong op de verdieping aanvaardbaar is.

3.

De verzoekende partij betwist de overweging dat de rooilijn op het plan uitgezet werd en de bebouwing op de benedenverdieping pas aanvangt achter de rooilijn.

De wijze waarop de rooilijn op het plan uitgezet werd is volgens haar een arbitraire en eenzijdige handeling die nooit gecontroleerd werd en daarenboven onjuist zou zijn. De reeds bestaande bebouwing ter plaatse zou de rooilijn overschrijden. Het geplande project valt samen met de bouwlijn van het naburige gebouw dat over de rooilijn gebouwd werd.

Er wordt bovendien enkel verwezen naar de benedenverdieping en niet naar de bovenverdiepingen waar er geveluitsprongen gepland zijn die aanzienlijk de rooilijn overschrijden.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de verzoekende partij overschrijdt de vergunde bebouwing de rooilijn, minstens is de aanduiding van de rooilijn op de vergunde plannen niet zorgvuldig onderzocht door de verwerende partij.

Tevens verwijst de verzoekende partij naar artikel 16, voorlaatste lid Rooilijndecreet waaruit zou blijken dat het niet toegestaan is om uitsprongen te realiseren, terwijl met de bestreden beslissing een uitsprong op verdieping wordt vergund.

2.

In de bestreden beslissing wordt het volgende vermeld omtrent de verenigbaarheid met de bestaande rooilijn:

“
...

e) Voor de Bovenpoortstraat werd een rooilijnplan goedgekeurd op 1 oktober 1938. Ter hoogte van het betrokken perceel wordt een afstand van 10m voorzien tussen de bebouwing, met de rooilijn achter de voorste perceelsgrens langs de Bovenpoortstraat. De straat werd recent heraangelegd, maar hiervoor werd het tracé van de weg niet gewijzigd. Dit rooilijnplan is dus nog steeds geldig. Om die reden werd het plan aangepast ten aanzien van de vorige aanvraag. De rooilijn werd op het plan uitgezet, en de bebouwing op de benedenverdieping vangt pas aan achter de rooilijn. Hier stelt zich dus geen probleem meer. Het is aanvaardbaar om op de verdieping wel beperkt voor de rooilijn uit te steken. Tijdens de hoorzitting wordt gesteld dat er een afwijking moet gegeven worden voor de uitsprong op de verdieping. Dit klopt niet. In de wetgeving is nergens een verbod op uitsprongen op de verdieping opgenomen. Er is dus ook geen afwijking nodig. In de Stationsstraat komen frequent allerhande uitsprongen voor, deze zijn evenmin strijdig.

...”

3.

Het “vooroorlogs rooilijnplan” bevindt zich volgens de verzoekende partij niet in het administratief dossier waardoor zij onmogelijk kon controleren of de rooilijn op een correcte wijze aangeduid werd op de plannen van de aanvraag en de bebouwing pas zal aanvangen op de benedenverdieping na de rooilijn.

Er is de Raad geen regelgeving bekend dat een vergunningverlenend bestuursorgaan zou verplichten een rooilijnplan te voegen aan het administratief dossier.

Verder blijkt uit de voormelde passage uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de aanduiding van de rooilijn op het plan heeft onderzocht en heeft vastgesteld dat de bebouwing op de benedenverdieping pas aanvangt achter de rooilijn.

Indien de verzoekende partij wenst te betwisten dat de bebouwing (op de benedenverdieping) pas aanvangt achter de rooilijn en dus wenst aan te tonen dat de verwerende partij haar beoordeling op foutieve gegevens heeft gebaseerd, dient zij dit minstens aannemelijk te maken op basis van haar stelplicht. Zij draagt de bewijslast voor haar beweringen.

Er is dan ook geen reden om de overweging van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de bebouwing op de benedenverdieping pas aanvangt achter de rooilijn te betwijfelen, zoals overigens ook bevestigd wordt in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

4.

De verzoekende partij betwist ook de overweging in de bestreden beslissing dat het aanvaardbaar zou zijn om op de verdieping beperkt voor de rooilijn uit te springen en dat in de wetgeving geen verbod op uitsprongen is opgenomen.

Zij verwijst daarbij naar artikel 16, voorlaatste lid Rooilijndecreet dat stelt dat een overschrijding bij het aanbrengen van gevelisolatie wel kan toegestaan worden tot beloop van 14 centimeter mits gunstig advies van de wegbeheerder.

Artikel 16 Rooilijndecreet luidt als volgt:

“
...

Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, is het verboden om een constructie in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te

bouwen of herbouwen op een stuk grond dat door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of om verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie uit te voeren, tenzij het gaat om :

1° sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de nog niet gerealiseerde rooilijn of de achteruitbouwstrook wordt aangepast;

2° de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;

3° het aanbrengen van gevelisolatie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter. Indien een nog niet gerealiseerde rooilijn wordt overschreden, dan zal deze bij de latere onteigening aan de gevelisolatie worden aangepast.

(...)

Indien het aanbrengen van gevelisolatie, bedoeld in het eerste lid, 3°, de overschrijding betreft van een rooilijn gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, dan kan, na gunstig advies van de wegbeheerder, gevelisolatie ook tot 14 centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaat gebruik van het openbaar domein.

...”

Artikel 4.3.8, §1 VCRO luidt als volgt:

“Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, behoudens onder de voorwaarden die worden bepaald bij of krachtens het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.”

De Raad is van oordeel dat bovenstaande bepalingen niet van toepassing zijn op de aanvraag.

De uitsprong van de verdiepingen uit de voorgevel begint op een hoogte van ongeveer 3,90 m boven het voetpad en bedraagt 20 cm.

De uitsprong op verdieping is op zich geen “constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen” en wordt evenmin aangebracht aan dergelijke constructie, aangezien hierboven is vastgesteld dat er geen reden is om de overweging van de verwerende partij in de bestreden beslissing te betwijfelen dat de bebouwing op de benedenverdieping pas aanvangt achter de rooilijn.

Tevergeefs verwijst de verzoekende partij naar artikel 16, voorlaatste lid Rooilijndecreet dat stelt dat een overschrijding bij het aanbrengen van gevelisolatie wel kan toegestaan worden tot beloop van 14 centimeter mits gunstig advies van de wegbeheerder. Deze bepaling is een specifieke regeling die van toepassing is in de situatie dat door het aanbrengen van de gevelisolatie de (reeds gerealiseerde) rooilijn wordt overschreden. In de gevallen waar de rooilijn samenvalt met de voorgevel “*zou men door het aanbrengen van een aantal centimeter gevelisolatie immers een deel van de openbare weg (meestal een voetpad) innemen*” (St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1457/1, p. 10-11). De decreetgever heeft voor deze specifieke situatie een regeling opgenomen in het Rooilijndecreet. Uit deze regeling kan geen verbod worden afgeleid zoals de verzoekende partij dit aanvoert, zodat haar argumentatie juridische grondslag mist.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het algemeen motiveringsbeginsel en artikel 10 en 11 Gw.

Zij is van mening dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Op het vlak van de functionele inpasbaarheid meent zij dat een volumineus gebouw van vijf bouwlagen niet kan ingepast worden in een omgeving waar nergens anders enig ander gebouw is opgericht met vijf bouwlagen en waar het vergunningverlenend bestuursorgaan ook stelt dat langs de kant van de Bovenpoortstraat een hoogte gerealiseerd wordt die niet in overeenstemming is met de hoogte van de andere aanpalende gebouwen.

De verwerende partij acht de Bovenpoortstraat ten opzichte van de Stationsstraat een ongeschikte weg waar de negatieve visuele impact van de onvermijdelijke schaalbreuk, zelfs met een teruggetrokken vijfde bouwlaag, aanvaardbaar is, zonder enige verantwoording.

De verwerende partij stelt ten onrechte dat het project zou aansluiten qua schaal met projecten in de onmiddellijke omgeving: er is geen gelijkaardig project in de omgeving en er werd ook geen enkel project genoemd of aangeduid door de vergunningverlenende overheden.

Volgens de verzoekende partij kan een project met vijf bouwlagen de toets van redelijkheid in een buitengebied niet doorstaan. Landen is een hoofddorp en ligt in een buitengebied zodat dat de notie van stedelijke verdichting geen enkele pertinentie heeft bij de beoordeling van het project.

Het project heeft ook een negatieve mobiliteitsimpact. Het gebouw wordt opgericht op een kruispunt van zes wegen, langsheen de oververzadigde N283, zonder eigen parkeergelegenheid. Het project is een miskenning van het Beeldkwaliteitsplan waarin staat te lezen dat de heraanleg van de Stationsstraat en zijn onmiddellijke publieke ruimte een absolute noodzaak is voor de heropleving en heropwaardering van het centrum van Landen; centraal staat het streven naar zoveel mogelijk vrije ruimte voor de voetgangers en een veilig verkeersregime voor de fietsers. Dit project leidt volgens de verzoekende partij tot verkeersonveiligheid waarbij geen parkeerruimte op eigen terrein wordt voorzien.

Ook op het vlak van het cultuurhistorisch aandachtspunt is het volgens de verzoekende partij onvoldoende om te overwegen dat het goed niet is gelegen in een beschermd dorpsgezicht of in de nabijheid van een beschermd monument. Het project grenst immers aan de historische stadskern van Landen en grenst zelfs perceelsgewijs aan de archeologische zone die werd erkend door het Vlaams Gewest.

De schending van de privacy wordt niet besproken in de bestreden beslissing. Het project zal vijf bouwlagen tellen en dus bijna drie maal hoger zijn dan de standaardwoningen die in de Bovenpoortstraat gebouwd werden. Van de hoogste verdieping van het nieuwbouwproject die volledig omringd is door een terras, zal er een rechtstreekse ononderbroken en onbepaalde inblik zijn in de veel lager gelegen woonaanhorigheden en wooneigendommen.

Volgens de verzoekende partij zullen ook de zonnepanelen op haar eigendom (Bovenpoortstraat 15) minder zonlicht en daglicht opvangen door het project. Ook hieraan wordt geen aandacht besteed in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij is van mening dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden.

De beoordeling in de bestreden beslissing wordt gedragen door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn.

3.

De verzoekende partij benadrukt dat de beoordeling van de weerhouden aandachtspunten slechts een aaneenschakeling is van holle slagzinnen, stereotiepe herhalingen en nietszeggende stijlformules die in geen enkel opzicht de concrete bezwaren en opmerkingen weerleggen.

Zij stelt bijkomend dat het project de luchtkwaliteit negatief zal beïnvloeden. De inplanting van een meergezinswoning met vijf bouwlagen draagt bij tot het karakter van *streetcanyon* van de N283 op de kruising van zes drukke openbare wegen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij meent dat het project niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering terzake in de bestreden beslissing gebrekkig is.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan 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 de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden.

3.

Het project betreft een hoekgebouw op een perceel langs de Stationsstraat en de Bovenpoortstraat. Gelet op deze ligging, heeft het project twee aanpalende gebouwen beiden gelegen aan de oostelijke kant van het project.

Enerzijds is er een appartementsgebouw met vier bouwlagen met plat dak en anderzijds is er de eigendom van de verzoekende partij (Bovenpoortstraat) bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak.

De verwerende partij overweegt dat in de Stationsstraat het aantal bouwlagen in het straatdeel varieert tussen twee en drie bouwlagen, terwijl de lager gelegen Bovenpoortstraat een weg betreft met aan het begin van de straat overwegend residentiële bebouwing in gesloten bouworde.

De verwerende partij erkent tevens in de bestreden beslissing dat het onmogelijk is om aan te sluiten bij zowel het volume langs de Stationsstraat als bij de woning langs de Bovenpoortstraat en er in elk geval een breuk in de gevelhoogtes zal ontstaan.

Een project met twee à drie lagere bouwlagen aansluitend bij de bebouwing langs de Bovenpoortstraat, impliceert langs de Stationsstraat een blinde gevel van minimaal anderhalve bouwlaag, met een dichtheid die lager zit dan wat verwacht kan worden en lager is dan wat wenselijk is langs de Stationsstraat.

Het is in dit kader, met name een project met vier bouwlagen, dat de Stationsstraat dominant wordt gevonden ten opzichte van de Bovenpoortstraat.

Het is niet kennelijk onredelijk om een bepaalde verdichting/dichtheid wenselijk te achten in het centrum van de stad Landen, en dus te voorzien in een aansluiting met het hogere gebouw langs de Stationsstraat. Gelet op de ligging van het perceel en de aanpalende gebouwen aan dezelfde kant van het project is de keuze voor een harmonieuze aansluiting op één van de aanpalende gebouwen gerechtvaardigd. Met betrekking tot de schaal en functionele inpasbaarheid oordeelt de verwerende partij dan ook niet kennelijk onredelijk dat een volume met vier bouwlagen te verantwoorden valt.

4.

Het vergunde project voorziet evenwel ook een vijfde, licht teruggetrokken bouwlaag. De verwerende partij overweegt dat langs de Bovenpoortstraat zou kunnen geopperd worden dat een bijkomende bouwlaag de schaalbreuk verergert en dus onaanvaardbaar is.

Zij acht deze vijfde bouwlaag evenwel aanvaardbaar, omdat de vijfde bouwlaag licht teruggetrokken wordt voorzien en in een ander materiaal wordt afgewerkt. Omwille van de beperkte breedte van de straat (circa 5,5 m) acht zij deze vijfde bouwlaag amper zichtbaar, of toch in ieder

geval niet dominant aanwezig waardoor de bijkomende visuele hinder ten opzichte van vier bouwlagen sterk gerelativeerd kan worden.

Dit vormt evenwel geen afdoende motivering. De verwerende partij beperkt haar beoordeling met betrekking tot de vijfde bouwlaag tot visuele hinder, doch maakt daarbij geen afweging met betrekking tot de schaal en inpasbaarheid.

Zoals hierboven vermeld, omschrijft de verwerende partij de omgeving en wordt geen melding gemaakt van een gebouw met méér dan drie bouwlagen in de onmiddellijke en ruimere omgeving, uitgezonderd het aanpalende gebouw met vier bouwlagen. De ligging aan de hoek en in de bocht van de Stationsstraat waardoor een *landmark* gerealiseerd wordt in een stedelijke context, vormt daarbij in alle redelijkheid ook geen afdoende motivering. De zogenaamde bepaling als *landmark* is met name louter en alleen gebaseerd op de hoogte van het gebouw en de ligging als hoekperceel. Dat het betrokken perceel een hoekperceel vormt is geen afdoende verantwoording om de verenigbaarheid ten aanzien van de bebouwing op de aanpalende percelen en de ruimere omgeving buiten beschouwing te laten.

De Raad stelt tevens vast dat de bestreden beslissing geen beoordeling bevat omtrent een mogelijke schending van de privacy door het voorzien van een vijfde bouwlaag van het nieuwbouwproject, dat volledig omringd is door een terras, met een mogelijke inkijk in de lager gelegen woningen en tuinen.

5.

Met betrekking tot het mobiliteitsaspect, is het niet kennelijk onredelijk te wijzen op de ligging van het betrokken perceel in het centrum van Landen, op wandelafstand van het station met tal van trein- en buslijnen, waardoor de parkeerbehoefte op deze locatie laag ingeschat wordt, temeer daar de verwerende partij verwijst naar het standpunt dat er een voldoende grote fietsenstalling moet worden gerealiseerd.

De Raad stelt evenwel vast dat dit standpunt niet werd vertaald naar het opleggen van een voorwaarde in de bestreden beslissing. Dit vormt dan ook een gebrek in de zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de verwerende partij.

6.

Op het vlak van de cultuurhistorische aandachtspunten maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat de motivering in de bestreden beslissing niet zou volstaan.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing terecht dat het goed niet is gelegen in een beschermd dorpsgezicht of in de nabijheid van een beschermd monument. Verder is het *in casu* niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat *“het grenzen aan een archeologische zone geen specifieke verplichting in[houdt] en dus geen probleem [vormt]”*, mede gelet op het gegeven dat de aanvraag geen ondergrondse parking omvat. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de aanvraag impact zou kunnen hebben op cultuurhistorische waarden.

7.

De verzoekende partij meent verder dat zij hinder zou ondervinden doordat de geplaatste zonnepanelen op haar eigendom gelegen aan de Bovenpoortstraat 15 minder zonlicht en daglicht zullen opvangen door het project.

De verzoekende partij maakt dit hinderaspect evenwel niet aannemelijk, gelet op de afstand van 65 meter tussen beide percelen en de ligging van het betrokken perceel ten noorden van de eigendom gelegen te Bovenpoortstraat 15.

8.

Voor het eerst in de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het project de luchtkwaliteit negatief zal beïnvloeden. De inplanting van een gebouw met vijf bouwlagen zou bijdragen tot het karakter van *streetcanyon* van de N283 op de kruising van zes drukke openbare wegen.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat er een negatieve beïnvloeding zou zijn inzake luchtkwaliteit en staft dit op geen enkele wijze. Bovendien werd reeds vastgesteld dat er in de onmiddellijke en ruimere omgeving geen gebouw aanwezig is met méér dan drie bouwlagen, uitgezonderd het aanpalende gebouw met vier bouwlagen, waardoor een zogenaamde *streetcanyon* niet waarschijnlijk wordt gemaakt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij beroept zich op de schending van het algemeen rechtsbeginsel van onpartijdigheid en onafhankelijkheid en het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat onpartijdigheid en onafhankelijkheid voorschrijft in actief openbaar bestuur.

Dit middel wordt voor het eerst aangevoerd in de wederantwoordnota.

De verzoekende partij brengt een foto bij waarbij verkiezingsaffiches te zien zijn van zowel de zaakvoerder van de aanvrager als van het lid van de verwerende partij Ann Schevenels die verslag uitbracht bij de administratieve beroepsprocedure.

De verzoekende partij leidt hieruit af dat de aanvrager en Ann Schevenels elkaar kennen en de bestreden beslissing niet in onpartijdigheid en onafhankelijkheid is genomen.

Beoordeling door de Raad

In het geval van een collegiale beslissing, kan er pas sprake zijn van een aantasting van de onpartijdigheidsplicht indien er concrete en precieze feiten worden aangevoerd waardoor redelijke twijfels rijzen omtrent de partijdigheid van een van de gedeputeerden én wanneer anderzijds uit de omstandigheden van de zaak blijkt dat de partijdigheid van deze gedeputeerde heel het collegiaal orgaan heeft kunnen beïnvloeden.

Het enkele feit dat verkiezingsaffiches van de aanvrager en mevrouw Ann Schevenels als Open VLD – kandidaten na de vergunningverlening op het betrokken perceel geplaatst zijn, vormt daarvan geen afdoende bewijs.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018, waarbij aan de bvba De Beygaerd de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor nieuwbouw appartementen en handelsruimte op het perceel gelegen te Landen, Stationsstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1381R.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juni 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Margot DEPRAETERE

Karin DE ROO