

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0211
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0058-A

Verzoekende partij	de nv DE CONINCK vertegenwoordigd door de heer Bernd JOST met woonplaatskeuze op het kantoor te 3020 Herent, Swertmolenstraat 31
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de heer Lode CLOOSEN vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaarstraat 70

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 29 maart 2016 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een meergezinswoning met 16 woonentiteiten, een kantoorruimte en een ondergrondse parking op een perceel gelegen te Herent, Mechelsesteenweg/Van Bladelstraat, met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie G, nr. 252K5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 24 november 2016 in de procedure tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 20 februari 2017 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkommende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in, maar verwijst naar haar verzoekschrift tot tussenkomst. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Architect Bernd JOST voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij en de tussenkomende partij verschijnen 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.

De verzoekende partij dient op 9 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een meergezinswoning met 16 woonentiteiten, een kantoorruimte en een ondergrondse parking” op een perceel gelegen te Herent, Mechelsesteenweg/ Van Bladelstraat.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 3 oktober 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent, en, na administratief beroep, de verwerende partij op 19 januari 2012, voor het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een vergunning voor de bouw van een dierenartsenpraktijk met 10 appartementen en een ondergrondse parking.

De Raad vernietigt die vergunning met het arrest met nummer A/2012/0495 van 21 november 2012, waarna de verwerende partij op 23 januari 2013, na heroverweging, een vergunning weigert.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 januari tot en met 24 februari 2016, dient de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Toegankelijk Vlaanderen adviseert op 21 januari 2016 gunstig.

Nv Aquafin adviseert op 5 februari 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent verleent op 29 maart 2016 als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Project mer-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BB 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.- besluit).

Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines waterkwaliteit en —kwantiteit, grondwater, bodem, landschap, geluid, geur en mobiliteit.

In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht en worden milderende maatregelen toegelicht. Uit de project-MER-screening kan worden geconcludeerd dat met het bouwen van een meergezinswoning met 16 woonentiteiten, een kantoorruimte en een ondergrondse parking geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen en dat de opmaak van een MER niet nodig is.

Toegankelijkheid

De bouwaanvraag valt onder het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (St. Bl. 2 september 2009) gewijzigd door het BVR van 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid aangezien het gaat om een meergezinswoning met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en met meer dan 6 wooneenheden. Het project wordt door het Toegankelijkheidsbureau gunstig beoordeeld (gunstig advies van 21 januari 2016).

Watertoets

Zoals voorzien in het decreet integraal waterbeheer wordt het perceel afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door het raadplegen van de kaarten met aanduiding van de natuurlijke overstroomde gebieden (NOG) en de recent overstroomde gebieden (ROG). Het goed is niet gelegen in een gebied dat van nature overstroombaar is of in een recent overstroomd gebied.

Het bouwen van een meergezinswoning met 16 wooneenheden, een kantoorruimte en een ondergrondse parkeergarage voorziet een uitbreiding van het horizontaal dakoppervlak. De opvang van het hemelwater dat op dit dakoppervlak valt, gebeurt in deze aanvraag door middel van groendaken. Hierdoor dient er geen hemelwaterput te worden geplaatst. Verder voorziet de aanvraag in het plaatsen van een infiltratievoorziening van $2 \times 10.000 = 20.000$ liter: De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De aanvraag voorziet in bijkomende verharding van de open ruimte. Gezien de vrije omtrek rondom de verharding in vergelijking met de oppervlakte van de verharding kan het hemelwater dat hierop valt nog voldoende afwateren. Daarnaast wordt het hemelwater dat valt op de terrassen, de delen van de tuinen boven de kelder en de groendaken rechtstreeks naar de infiltratieputten afgevoerd. De aanvraag is in overeenstemming met de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Behandeling van het enige bezwaarschrift

Het bezwaarschrift wordt per bezwaarpunt behandeld:

1. Het aantal bouwlagen van het geplande project is niet in lijn met de overheersende typologie en de gangbare voorschriften (impact op bezonning, lichttoetreding en privacy)

a. De uiteindelijke beslissing over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen wordt opgemaakt door het college van burgemeester en schepenen in kader van de officiële procedure en op basis van de ingediende plannen. Dit bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

b. Voorliggende aanvraag heeft overwegend 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Aansluitend op de bestaande halfopen meergezinswoning is het project over een afstand van 6,34 m opgebouwd uit 3 bouwlagen. Hierdoor sluit het gebouw beter aan op de bestaande halfopen meergezinswoning aan de Mechelsesteenweg. Op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Van Bladelstraat is het gebouw over een beperkte oppervlakte opgebouwd uit 3 bouwlagen (visuele poortfunctie). Dit schept een architecturaal accent op deze scherpe hoek en heeft een afstand van meer dan 15 m tot de aanpalende gebouwen. Het project wordt ingericht in halfopen verband, aansluitend op een bestaand halfopen gebouw aan de Mechelsesteenweg met 4 bouwlagen en een beperkte vijfde verdieping voor de lift. Dit geeft een architecturaal tegengewicht aan de bestaande meergezinswoning waar tegenaan gebouwd wordt en het volume van het OCMW-gebouw op de andere hoek van de Mechelsesteenweg en de Van Bladelstraat.

Langsheen de Mechelsesteenweg bevinden zich reeds een aantal gebouwen met 3 en 4 bouwlagen. De schaal, de bouwdiepte en de bouwhoogte zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Dit bezwaarpunt is ongegrond.

c. In de Van Bladelstraat wordt het gebouw afgebouwd tot twee bouwlagen met een plat dak en houdt meer dan 17 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit bezwaarpunt is ongegrond.

d. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt in artikel 2.1.2, §7. dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. Dit bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

e. Een voorontwerp van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan geen beoordelingsgrond vormen voor de behandeling van een Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

f. Het gebouw Mechelsesteenweg 471-473 heeft een invloed op het ontwerp en de bouwhoogte van voorliggend ontwerp aangezien er tegenaan gebouwd dient te worden in halfopen verband. Dit gebouw heeft ook een invloed op het straatbeeld aan de Mechelsesteenweg. Daarnaast kan, zoals reeds aangehaald bij de behandeling van punt 1.d., een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. Dit bezwaarpunt is ongegrond.

g. Dit artikel is enkel van toepassing voor afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften. Voorliggende aanvraag wijkt niet af van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Dit bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

h. Het besluit van de Bestendige Deputatie betreffende een voorgaande stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor voorliggend perceel kan geen beoordelingsgrond vormen voor voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Dit bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

i. De groendaken aan de zijde Van Bladelstraat zijn ontoegankelijk vanuit de appartementen.

j. De afstand van de betreffende terrassen tot de perceelsgrens is voldoende groot.

Bovendien zorgt het claustra-metselwerk met smalle openingen ervoor dat de inkijk minimaal is. Dit bezwaarpunt is ongegrond.

2. Het voorliggende project ligt op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Van Bladelstraat, vlakbij het centrum van het hoofddorp Herent. Door de nabijheid van een aantal buurtwinkels, de omleiding Mechelen-Leuven, het nieuwe gemeentehuis, het centrum van Herent en het station (ca. 500 m) is een uitgebreid voorzieningenapparaat aanwezig en is een aanvraag voor verdichting in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het besluit van de Bestendige Deputatie betreffende een voorgaande stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor voorliggend perceel kan geen beoordelingsgrond vormen voor voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit bezwaarpunt is ongegrond.

3. De helling van de ondergrondse inrit is in de eerste vijf meter vanaf de rooilijn beperkt tot 4%, zoals bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen. Dit geeft een nagenoeg vlakke overgangshelling voor de wagens die de garage verlaten. Mogelijke geluidsoverlast en hinder naar verkeersveiligheid is bijgevolg beperkt. Dit bezwaarpunt is ongegrond.

4. Voorliggende aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen. Alle daken zijn, op de terrassen na, groendaken. Het overtollige water, evenals het water afkomstig van de terrassen, de garage-inrit en de delen van de tuinen boven de kelder wordt afgevoerd naar 2 infiltratieputten met een totale capaciteit van 20.000 liter. Het regenwater dat op het terrein valt, wordt aldus maximaal geïnfiltreerd. De combinatie van de groendaken en de voldoende open ruimte rond het gebouw zorgt ervoor dat de verstening beperkt is. Aquafin nv heeft op 05 februari 2016 een gunstig hydraulisch en technisch advies uitgebracht betreffende deze aanvraag.

5. Artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (verv. BVR 9 september 2011, art. 1) stelt dat de aanvrager minstens tot de dag van de beslissing over deze aanvraag, een bekendmaking moet aanplakken op een plaats waar het betrokken goed paalt aan een openbare weg.

Het gemeentebestuur heeft op de gewone aanplakplaatsen en aan het gemeentehuis een bekendmaking uitgehangen. Eén uitvoerig bezwaarschrift is tijdig ontvangen waardoor ervan wordt uitgegaan dat de bekendmaking correct is verlopen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er

wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

De beoordeling houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Functionele inpasbaarheid, visueel-vormelijke elementen en bouwdichtheid

Het voorliggende project ligt op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Van Bladelstraat, vlakbij het centrum van het hoofddorp Herent. Door de nabijheid van een aantal buurtwinkels, de omleiding Mechelen-Leuven, het nieuwe gemeentehuis, het centrum van Herent en het station (ca. 500 m) is een uitgebreid voorzieningenapparaat aanwezig en is een aanvraag voor verdichting in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het straatbeeld aan de Mechelsesteenweg wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door bebouwing opgericht in gesloten, halfopen en sporadisch open verband waarvan de aanwezige gebouwen variëren van inplanting, hoogte en bouwstijl (eengezinswoningen, meergezinswoningen, handelszaken, diensten, ...). Het straatbeeld aan de Van Bladelstraat wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door bebouwing in open, halfopen en sporadisch gesloten verband waarvan de aanwezige gebouwen variëren van inplanting, hoogte en bouwstijl (eengezinswoningen, scholen, diensten, ...). De aanvraag betreft een meergezinswoning met 16 wooneenheden, een kantoorruimte en een ondergrondse parkeergarage links aanpalend aan een bestaande meergezinswoning aan de Mechelsesteenweg. Op het aanpalende perceel aan de Van Bladelstraat bevindt zich een eengezinswoning in open verband. In de nabije omgeving bevinden zich nog een aantal meergezinswoningen. Een aanvraag voor meergezinswoningen . is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het bouwvolume is speels door de afwisseling van in- en uitsprongen, horizontale en verticale elementen, verschillende materialen, enz. Het materiaalgebruik wordt gekenmerkt door een sobere, moderne en neutrale vormgeving. De gevels worden afgewerkt met een lichtgrijze gevelsteen, houten lattenwerk en houten invulpanelen. De dakbedekking wordt voorzien door middel van groendaken. Ramen, deuren en poorten worden vervaardigd uit donkergrijs aluminium en de gebruikte materialen hebben een duurzaam karakter waardoor het project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Mobiliteitsimpact

Het aantal vervoersbewegingen voor 16 woongelegenheden en een kantoorruimte is beperkt. Hierdoor veroorzaakt de verkeersgeneratie van voorliggend project geen overlast op de Mechelsesteenweg en de Van Bladelstraat en is de ritgeneratie in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het project voorziet 28 ondergrondse parkeerplaatsen, 3 bovengrondse parkeerplaatsen en 51 fietsparkeervoorzieningen. Volgens de normen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen dient de aanvraag te voorzien in 28 parkeerplaatsen en 50 fietsparkeervoorzieningen. De parkeerbehoefte wordt hiermee volledig ondervangen op het eigen terrein en dus wordt geen bijkomende parkeeroverlast op het openbaar domein verwacht.

De aanvrager geeft een beperkte afwijking van de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen aan in zijn verklarende nota.

Parkeerplaats nr. 21 is niet over de volledige lengte van 5 m, 2,50 m breed omwille van de schuine wand van de hellende inrit. De aanvraag voorziet echter in voldoende ruimte om de parkeerplaats vlot te bereiken.

Op basis van bovenstaande motivering wordt vastgesteld dat de mobiliteitsimpact beperkt is en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal- en ruimtegebruik

Het gebouw heeft 2 bouwlagen en een overwegend teruggetrokken dakverdieping. Het wordt afgewerkt met een plat dak. Het project wordt ingericht in halfopen verband, aansluitend op een bestaand halfopen gebouw aan de Mechelsesteenweg. Aansluitend op de bestaande halfopen meergezinswoning is voorliggend project over een afstand van 6,34 m opgebouwd uit 3 bouwlagen. Hierdoor sluit het gebouw beter aan op de bestaande halfopen meergezinswoning die 4 bouwlagen telt. Op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Van Bladelstraat is het gebouw eveneens opgebouwd uit 3 bouwlagen. Dit versterkt de kopfunctie van het gebouw.

De schaal, de bouwdiepte en de bouwhoogte zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen In de omgeving van het project liggen geen waardevolle cultuurhistorische gebouwen. De emissies zijn verwaarloosbaar voor de gezondheid. De voorwaarden en de aangehaalde beveiligingsmaatregelen gesteld in het nog te verwachten advies van de Brandweer van Leuven dienen strikt nageleefd te worden.

Bodemreliëf

Reliëfwijzigingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Aan de rooilijnen sluit het reliëf aan op de bestaande rooilijnen. De reliëfwijzigingen hebben slechts een minimale ruimtelijke impact en zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Besluit van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Gelet op het openbaar onderzoek en de behandeling van de bezwaarschriften en dat de bezwaarschriften als ongegrond werden bevonden;

Gelet op het gunstig advies van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 21 januari 2016 betreffende de aanvraag;

Gelet op de beperkte afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen;

Gelet op de beoordeling van de aanvraag op basis van de criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat de functionele inpasbaarheid, bouwdichtheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten getoetst werden aan de omgeving en dat de aanvraag voorwaardelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de hierboven vermelde beoordeling zijn de geplande bouwwerken stedenbouwkundig verantwoord en wordt de stedenbouwkundige aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorwaarden

- De voorwaarden en de aangehaalde beveiligingsmaatregelen gesteld in het nog in te wachten advies van de Brandweer van Leuven dienen strikt nageleefd te worden.

Van zodra de werken uitgevoerd zijn, dient de Brandweer van Leuven hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht te worden door de aanvrager. Het gebouw mag pas in gebruik genomen worden na een definitief gunstig advies van de Brandweer van Leuven inzake brandveiligheid.

Bij eventuele wijzigingen, van welke aard ook, dient de Brandweer van Leuven steeds geraadpleegd te worden door de aanvrager.

- Het overblijvende en zichtbare gedeelte van de gemene muur dient een paramente waterdichte afwerking te hebben.

- De gestelde voorwaarden in de adviezen van de nutsmaatschappijen met betrekking tot mogelijke noodzakelijke uitbreidingen van hun leidingen dienen strikt nageleefd te worden.

- De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be.

- Het project voorziet 28 parkeerplaatsen voor 16 woonentiteiten waarbij de parkeernorm van 2 wordt toegepast voor 7 appartementen en waarbij de parkeernorm van 1,5 wordt toegepast voor de overige 9 appartementen. Dit is mogelijk onder voorwaarde dat het parkeren voor wat betreft de 9 appartementen met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit collectief wordt georganiseerd en deze parkeerplaatsen niet individueel worden verkocht.

- Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst van $2 \times 10.000 = 20.000$ liter.

Met betrekking tot de afkoppeling van het hemelwater afkomstig van de dakvlakken en verhardingen is bijgevolg voldaan aan de provinciale, de gewestelijke en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "hemelwater".

- Het reglement in verband met uitvoeringsvoorschriften voor de strook tussen de rijweg en de eigendomsgrens tussen het privaat en het openbaar domein (GR, 10 oktober 1995) na te leven.

- Alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de wegenisuitrustingen ingevolge het uitvoeren der bouwwerken zullen worden hersteld door de zorgen en voor rekening van de bouwheer. De gemeente Herent behoudt zich het recht voor om, bij het nalaten hiervan, zelf een aannemer aan te stellen om deze herstellingen uit te voeren en dit alles voor rekening van de bouwheer.

- Voorafgaandelijk aan het begin van de bouwwerken dient er een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van het voorliggend openbaar domein (wegenis / voetpad / greppel / groenaanplantingen).

- Voorafgaandelijk aan het begin van de bouwwerken (grondwerken) dienen de nodige leidingsplannen van de verschillende nutsleidingen opgevraagd te worden,

- Alle kosten verbonden aan het verplaatsen van verdeelkasten, palen, openbare verlichting, signalisatie, bomen en het verlagen en/of aanpassen van boordstenen zijn ten laste van de bouwheer.

- indien er door deze aanvraag aanpassingen dienen te gebeuren aan het openbaar domein met betrekking tot de verkeerssituatie (parkeerplaatsen, belijning,...) vallen deze aanpassingen en de heraanleg ten laste van de bouwheer / aanvrager (GR 09 september 2014).

- Om inname van het openbaar domein te vermijden, dient de uitvoering van de werken en het plaatsen van materialen en machines binnen de grenzen van het eigen terrein georganiseerd te worden. Eventuele afwijkingen hierop dienen steeds aangevraagd te worden aan de dienst infrastructuurwerken.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29 MAART 2016 HET VOLGENDE;

De vergunning wordt afgeleverd onder de bovenvernoemde voorwaarden.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 6 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 juli 2016, dat identiek is aan de bestreden beslissing, dat administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 2 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 4 augustus 2016 als volgt gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning:

“...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen van de beroeper. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over het aantal bouwlagen dat niet in overeenstemming is met de overheersende typologie en met de gangbare voorschriften inzake bezonning, lichttoetreding en privacy, alsook over de hinder uitgaande van de inrit van het gebouw nabij de perceelsgrens, de verhardingsgraad en de wijze waarop het openbaar onderzoek is gebeurd. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren behandeld en niet in aanmerking genomen.

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag werd voorafgegaan door een aanvraag voor het bouwen van een dierenartsenpraktijk en tien appartementen. Het globale opzet van de hoofdfunctie wonen met een volledige onderkeldering werd hernomen, maar dit met 3 bouwlagen i.p.v. (plaatselijk) 4 bouwlagen, een kleinere ruimte voor praktijk (nu kantoor in het algemeen), 5 appartementen op de benedenverdieping naast het kantoor en een gewijzigde architecturale opvatting. De bebouwing werd nu deels ontwikkeld over de hoek en verkleind in bouwdiepte, de terreinbezetting vergroot lichtjes (van ca. 630m² naar ca. 660m²). Het bouwvolume en de vloeroppervlakte verminderde met ca. 20% tegenover het voorgaande voorstel door het verkleinen van het aantal bouwlagen. Dit voorgaande project werd vergund door de gemeente en de deputatie. De Raad voor Vergunningenbetwistingen stelde dat door de deputatie onvoldoende weerlegd werd dat de hinder die volgde uit de vierde bouwlaag bovenmatig zou zijn, waarop een weigering volgde bij de deputatie. Aan dit hoofdzakelijke weigeringsmotief inzake de hoogte van het gebouw (kroonlijst 13.10m) is nu tegemoet gekomen met een lager gebouw met een bouwlaag minder en een kroonlijst van 9.76m. Bij het huidig voorstel dienen de eerdere uitspraken die werden gedaan door de deputatie betrokken te worden, dit ook inzake de impact van het bouwprogramma in het algemeen op de omgeving en op het perceel.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven 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. Het oprichten van een appartementsgebouw is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

c) 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. Het gebouw is van groendaken voorzien, zodat kan worden afgeweken van de plicht tot herbruik. Verder wordt afgewaterd in twee infiltratieputten van 10000l. Opgemerkt kan worden dat niet duidelijk is hoe het kelderdak zal worden afgewaterd en dat de infiltratieputten ingesloten liggen tussen de muren van de kelder en de afrit zodat de realiteitswaarde van deze oplossing in vraag kan worden gesteld.

De open zone achter het gebouw, ingericht als parking is aangeduid als 'groene parking', waarbij deze deels boven de kelder en deels over de zone met infiltratieputten wordt aangelegd. Er wordt niet geduid met welke materialen gewerkt zal worden om deze fietsparking 'groen' te maken, noch of er infiltratie mogelijk is. Er is geen gronddekking weergegeven op de snedes.

Dus ook inzake de verhardingen is het niet zeker dat kan voldaan worden aan de provinciale verordening verhardingen. Het project heeft in dit opzicht een verdere uitwerking nodig.

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening toegankelijkheid. In voorliggend dossier is de checklist toegankelijkheid toegevoegd en een advies van het toegankelijkheidsbureau. Hieruit blijkt dat een aantal afwijkingen dienen gegeven te worden die nog kunnen weggewerkt worden tijdens de uitvoering van de werken en een deel afhankelijk wordt gemaakt van het advies van de brandweer. Dit advies werd niet tijdig bekomen, zodat niet met zekerheid kan gesteld worden dat aan de voorwaarden kan voldaan worden.

e) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 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. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

f) De aanvraag valt onder de gemeentelijke verordening parkeervoorzieningen. Voor meergezinswoningen (art. 6.1.3.) geldt een normering van 1.5 parkeerplaatsen per woongelegenheden en 2 fietsenstallingen per appartement met één slaapkamer en voor elke bijkomende slaapkamer nog een fietsenstalling. Voor de appartementen is het minimaal aantal parkeerplaatsen 24 en voor het kantoor 4. Met een totaal van 28 parkeerplaatsen in de kelder is voldaan aan de parkeerbehoefte. De behoefte aan fietsenstalling kan volgens de verordening op 51 plaatsen berekend worden. Deze plaatsen werden over het project gespreid. Bij 4 van de 5 grondgebonden appartementen op de benedenverdieping werden de fietsenstallingen opgetekend in de tuinstrook, verder zijn er 9 plaatsen (4+5) in de kelder opgetekend, de rest is voorzien in open lucht in het binnengebied. De parkeerverordening legt niet op waar deze fietsparkings voorzien moeten worden, zodat strikt genomen voldaan is aan de verordening.

Uit ruimtelijk oogpunt dient echter gesteld te worden dat de inrichting van de tientallen vereiste fietsparkeerplaatsen in de binnenzone niet realistisch is. De fietsparkeerplaatsen zijn als open plaatsen opgetekend en zullen aldus niet naar behoren kunnen functioneren.

Om deze te laten functioneren hebben ze overkappingen nodig, maar deze zijn ongewenst in deze laatste open strook op het perceel. Om reden van een goede functionaliteit dient uitgegaan te worden van een goed bereikbare overdekte ruimte in de kelder of op de benedenverdieping voor het onderbrengen van de fietsenparking.

g) De aanvraag is gelegen in een vol rood woongebied, in de verdichte kern van een grotere gemeente. Hierin is een functie als appartementsbouw passend. In de omgeving komen precedents van appartementsbouw voor. De plaats is goed ontsloten en goed uitgerust en leent zich tot projecten die aansturen op een verdichting van het wonen. De draagkracht van de omgeving is groot, waardoor een behoorlijk bouwprogramma kan worden opgevangen. Wel moet afgewogen worden of ook de draagkracht van het perceel voldoende is voor dit bouwprogramma, zodat ook de afwikkeling op de directe omgeving aanvaardbaar blijft.

h) De beroeper maakt een bezwaar tegen het gegeven dat het gebouw over drie bouwlagen beschikt. Deze derde bouwlaag is deels opgevat als een terugwijkende bouwlaag en niet tot aan de kopgevel doorgewerkt in de Bladelstraat. De beroeper verwijst daarvoor naar de voorgaande besluiten (met vier bouwlagen) en naar de gewestplanbepalingen. In deze dient gesteld te worden dat de bepalingen bij het gewestplan richtinggevend zijn en dat steeds naar de plaatselijke omstandigheden wordt gekeken. In het voorliggend geval is het rechts aanpalend pand een pand met een afwijkend bouwprofiel met 4 bouwlagen en betreft het een hoekperceel. Die beide gegevens maken dat een iets hogere uitbouw als overgang en als accent verdedigbaar wordt. In de omgeving komen nog panden voor met 3 bouwlagen. Het straatbeeld bestaat, voor het gedeelte dat met gesloten bebouwing is ingericht, voor 85% uit gebouwen met 2 bouwlagen, daarnaast nog ondergeschikt enkele lagere gebouwen (vnl. garages), en ca. 12% uit woningen met 3 bouwlagen of 2 bouwlagen en daarop gevelbrede dakkapellen of mansardedaken. In het project manifesteert de derde bouwlaag zich slechts over beperkte stukken (minder dan 20m over een gevellengte van 51m langs de steenweg en ca. 16m over een perceelszijde van meer dan 44m langs de Bladelstraat). Er kan geen bezwaar geopperd worden tegen de opvatting met drie bouwlagen zoals deze is uitgewerkt binnen het project.

i) Ondanks dat een project met appartementen over drie (deels terugwijkende) bouwlagen verdedigbaar is, kan toch gesteld worden dat de aanvraag de draagkracht van het terrein overschrijdt. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 11 are. Met inbegrip van de helft van het aanliggende openbare domein wordt een terreinindex van ca. 20 are bekomen.

Met 16 woongelegenheden komt dit op een woningdichtheid van ca. 80 woningen per ha.

Dit is een bijzonder hoge dichtheid die ver afwijkt van wat typerend is langs de omliggende straten. Het kantoor verzwaart dit bouwprogramma nog.

Dit te zware bouwprogramma manifesteert in een overdreven verstening van de zone achter het gebouw. In deze strook is het groen herleid tot nog slechts kleine tuinstrookjes waarvan de realiteitswaarde sterk in twijfel kan worden getrokken. Op de kelder is geen enkele gronddekking voorzien die het mogelijk maakt om enig groen van betekenis te laten wortelen. De overgang naar het louter residentiële karakter van de Van Bladelstraat, met in het eerste deel eengezinswoningen in open orde, is abrupt en ongepast. Er is voorzien in een geluidswerend scherm langs deze perceelsgrens, die noodzakelijk wordt doordat de afrit naar de garage onoordeelkundig dicht bij de perceelsgrens ligt (60cm).

Dergelijk scherm brengt een harde breuk met zich mee tussen de percelen die ongewenst is. De bovengrondse fietsenstallingen zijn niet realistisch en zouden in of onder het gebouw moeten geschoven worden. De infiltratievoorzieningen zitten geprangd tussen ondergrondse structuren zodat deze ook geen realiteitswaarde hebben. Een oplossing voor al deze aspecten zal ten koste van woonruimte en/of parkeerruimte moeten gaan, ten voordele van een echte open en doorgroende buitenruimte en meer afstand van de afrit tot de aanpalende woningen. Dit houdt in dat het voorgestelde bouwprogramma met kantoor en 16 appartementen de mogelijkheden van het perceel te boven gaan en van een inkrimping van het bouwprogramma moet worden uitgegaan om tot een ruimtelijk verantwoord en haalbaar voorstel te komen.

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

- een bouwprogramma met 16 woongelegenheden en een kantoor op een perceel van ca. 11 are leidt tot een overdreven woningdichtheid dewelke in contrast staat met de typerende ordening van de omgeving;
- het overdreven bouwprogramma leidt tot een inrichting van de onbebouwde strook die niet op een realistische wijze kan doorgroend worden, gezien de parkeerkelder en hemelwaterputten zonder afdoende gronddekking en de tientallen open fietsenstallingen;
- de fietsenstallingen dienen in of onder het gebouw voorzien te worden om op een realistische manier te kunnen functioneren;
- de afkoppeling van het hemelwater met hergebruik en/of infiltratie dient herbekeken te worden in functie van de resterende ruimte op het terrein en de mogelijkheden tot infiltratie.

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

BESLUIT

1. Het beroep ingediend door Lode Cloosen-Katrien Janssens, Van Bladelstraat 38, 3020 Herent, derden, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Herent van 29 maart 2016, verleend aan De Coninck nv, Kroonstraat 170, 3020 Herent ontvankelijk te verklaren;
2. De aanvraag ingediend door De Coninck nv, Kroonstraat 170, 3020 Herent inzake het bouwen van een meergezinswoning met 16 woonentiteiten, een kantoorruimte en een ondergrondse parking, gelegen Mechelsesteenweg/Van Bladelstraat te Herent, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie G, perceelnummer 252k5 te weigeren;
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en de verzoekende partij belang heeft bij de vordering. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep en stelt dat de verzoekende partij aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van haar aanvraag.

2.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat de exceptie betrekking heeft op de beoordeling ten gronde omdat de motivering van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening een jurisdictionele bevoegdheid is.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad spreekt zich, overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege onder meer uit over beroepen tegen in laatste administratieve aanleg genomen beslissingen over de weigering van een vergunning.

De Raad vernietigt een onregelmatige beslissing, zonder zich in principe in de plaats te mogen stellen van de verwerende partij, en beperkt zich dus tot een wettigheidscontrole van de in laatste administratieve aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Uit het beroepsverzoekschrift blijkt duidelijk dat het beroep gericht is op de vernietiging van de bestreden beslissing en de verzoekende partij formuleert in haar enig middel wettigheidskritiek, en niet louter opportunitetskritiek, op de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vraagt de Raad niet de vergunningsaanvraag inhoudelijk te beoordelen en zijn beoordeling in de plaats te stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij.

De Raad verworpt dan ook de exceptie van de verwerende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel, dat onderverdeeld is in twee onderdelen, de schending van de motiveringsplicht aan.

In het eerste onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing aangetast is door een interne tegenstrijdigheid; enerzijds acht de verwerende partij drie bouwlagen aanvaardbaar, anderzijds beslist zij dat de draagkracht overschreden is door een te hoge woningdichtheid en een verzwaring van het bouwprogramma door het kantoor.

De verwerende partij blijft, volgens de verzoekende partij, ook in gebreke te vermelden welke gelijkaardige projecten in de omgeving een lagere densiteit hebben.

Ook de motivering van de overdreven versterking in de achterzijde met te weinig groen is volgens de verzoekende partij tegenstrijdig met de 'aanvaarding' van het voorgesteld volume.

De verwerende partij onderbouwt, volgens de verzoekende partij, niet de motivering van de bestreden beslissing dat de fietsenstalling op de bovengrond niet realistisch is en hetzelfde geldt voor de infiltratievoorzieningen en de conformiteit met de provinciale verordening over verhardingen, te meer omdat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent, in eerste administratieve aanleg, niets opmerkte over verhardingen, infiltratie en fietsenstallingen.

Volgens de verzoekende partij verwijst de verwerende partij naar onduidelijkheden, zonder die te concretiseren.

De niet aangeduide gebruikte materialen zijn, volgens de verzoekende partij, een onderdeel van de uitvoering van de vergunning.

De verzoekende partij stelt dat de overwegingen van de verwerende partij dat de toegang tot de garages onoordeelkundig dicht bij de perceelsgrens is ingeplant en dat het groenscherm een "harde" breuk vormt, niet afdoende gemotiveerd zijn.

De toegang tot de garages moet volgens de verzoekende partij gelegen zijn op de minder drukke Van Bladelstraat en voldoende ver verwijderd van het kruispunt.

Het is voor de verzoekende partij ook onduidelijk waarom de verwerende partij het groenscherm als hard, en dus ongewenst, beschouwt: dat scherm is bedoeld om de privacy te beschermen van de woning van de burens, waarvan de zijgevel gelegen is op drie meter van de perceelsgrens.

Ook met het tweede onderdeel van haar enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de motiveringsplicht, meer bepaald omdat de dragende motieven van de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zijn, minstens dat de bestreden beslissing niet afdoende onderbouwd is.

Vooreerst wijst de verzoekende partij er op dat omwille van de specifieke configuratie van het perceel een compromis gezocht en gevonden is tussen de bebouwing langs de Mechelsesteenweg en de Van Bladelstraat.

De verwerende partij stelt volgens de verzoekende partij terecht dat drie bouwlagen aanvaardbaar zijn, maar de daaropvolgende weigeringsmotieven zijn kennelijk onredelijk: de overschrijding van de draagkracht blijkt volgens de verwerende partij uit de vaststelling dat het project afwijkt van de typerende bebouwing in de omgeving, zonder die omgeving echter te preciseren en zonder te verwijzen naar andere types in gelijkaardige projecten, en deze beoordeling miskent, volgens de verzoekende partij, de specifieke configuratie van het perceel.

Volgens de verzoekende partij onderbouwt de verwerende partij haar stelling niet dat de fietsenstallingen, de infiltratievoorzieningen, de groenzone en de verhardingen niet gerealiseerd kunnen worden: wanneer de verwerende partij meent dat de fietsenstallingen overdekt moeten worden, had ze dat als voorwaarde in de vergunning kunnen opleggen, maar verantwoordt dat helemaal niet de weigering van de vergunningsaanvraag.

Waarom het niet aanduiden van te gebruiken materialen meteen tot de conclusie leidt dat de groenzone niet gerealiseerd kan worden is voor de verzoekende partij ook een raadsel.

Volgens de verzoekende partij is er ook geen toelichting door de verzoekende partij van haar beoordeling dat de toegang tot de garages "onoordeelkundig" ingeplant is en het daarnaast voorzien groenscherm een "ongewenste harde breuk" is.

Tenslotte wijst de verzoekende partij er op dat de verwerende partij helemaal niet antwoordt op de argumentatie in de door haar ingediende nota, waarin nochtans relevante en pertinente gegevens aangevoerd worden met betrekking tot inplanting, volume, bodemdichtheid, concept toegang garage en respect privacy.

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat zij niet inziet welke tegenstrijdigheid de bestreden beslissing bevat.

De verwerende partij meent dat een bouwprogramma met drie bouwlagen langs de Mechelsesteenweg verdedigbaar is, maar dat de overdreven verstening van de zone achter het gebouw problematisch is.

Zij meent ook dat het bouwprogramma met drie bouwlagen kan gerealiseerd worden zonder overschrijding van de draagkracht van het perceel, namelijk door een inkrimping van het bouwprogramma ten voordele van een echte open en doorgroende buitenruimte.

Met betrekking tot de fietsenstallingen meent de verwerende partij dat het niet onredelijk is te stellen dat er méér nodig is dan een open ruimte met een bepaalde oppervlakte om te kunnen spreken over "fietsparkeerplaatsen" met een goede functionaliteit.

Ook de motivering met betrekking tot infiltratievoorzieningen is volgens de verwerende partij afdoende, want zij stelt in de bestreden beslissing dat niet duidelijk is hoe het kelderdak zal worden afgewaterd en dat de infiltratieputten ingesloten liggen tussen de muren van de kelder en de afrit, zodat zij de realiteitswaarde van deze oplossing in vraag stelt: de infiltratiemogelijkheden zijn beperkt wanneer een aanzienlijk deel van de infiltratievoorziening omringd wordt door muren.

Tot slot mist het argument van het "groenscherm" volgens de verwerende partij feitelijke grondslag: zowel op het plan als in de bestreden beslissing is er geen sprake van een "groenscherm", maar van een "geluidsscherm", dat per definitie een "harde" afscherming van beide percelen is.

Met betrekking tot het tweede onderdeel verwijst de verwerende partij naar de specifieke punten van kritiek van de verzoekende partij.

De draagkracht is volgens de verwerende partij wel degelijk overschreden en zij verwijst daarvoor naar de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt dat de realisatie van het bouwprogramma leidt tot een zo goed als volledige verstening van het perceel van 11 are en stelt als alternatief een inkrimping van het bouwprogramma voor.

Met betrekking tot de fietsenstallingen, de infiltratievoorzieningen, de groenzone en de verhardingen stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing afdoende te motiveren dat ze niet gerealiseerd kunnen worden.

Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij de onredelijkheid van de motivering van de bestreden beslissing helemaal niet aan.

De verzoekende partij wil, als aanvrager, te veel functies combineren op een te kleine oppervlakte, zodat de verwerende partij de praktische realisatie daarvan ernstig in vraag stelt.

Met betrekking tot de onoordeelkundige toegang tot de garage stelt de verwerende partij dat de afrit naar de garage onoordeelkundig dicht (60cm) bij de perceelsgrens ligt, waardoor een geluidswerend scherm noodzakelijk wordt, met een ongewenste harde breuk tussen de percelen als gevolg.

Ook deze problematiek is volgens de verwerende partij te herleiden tot het te zwaar bouwprogramma op een te kleine oppervlakte: op een grotere oppervlakte is het perfect mogelijk meer ruimte te laten tussen het betrokken en het aangrenzend perceel en een “zachtere” overgang tussen beide percelen te realiseren, maar nu de afrit naar de garage op slechts 60 cm van de perceelsgrens gelegen is, is dat niet mogelijk.

3.

De tussenkomenende partij stelt vooreerst dat de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert dat zij drie bouwlagen aanvaardbaar acht.

De verzoekende partij leidt, volgens de tussenkomenende partij, uit deze verenigbaarheid van een project met drie bouwlagen verkeerdelijk een oordeel af over de draagkracht van het project (de zwaarte van het bouwprogramma).

De hoogte van een gebouw staat volgens de tussenkomenende partij immers los van de opdeling in woonentiteiten ervan.

De verzoekende partij had, volgens de tussenkomenende partij, een gelijkaardig project kunnen aanvragen met een aanvaardbaar aantal wooneenheden, zodat de hinder voor de omwonenden substantieel zou afnemen.

Het project is volgens de tussenkomenende partij wel degelijk een zwaar bouwprogramma: 16 wooneenheden op een oppervlakte van 20a is een bijzonder hoge dichtheid die erg afwijkt van hetgeen typerend is in de omliggende straten.

Volgens de tussenkomenende partij meent de verzoekende partij dat (het aanvaarden van) de bouwhoogte onvermijdelijk gevolgen heeft voor de verstening, maar de tussenkomenende partij betwist dat: groen en waterinfiltratie zijn meer afhankelijk van de gebruikte materialen dan van het volume van het project zelf.

De verwerende partij merkt volgens de tussenkomenende partij terecht op dat de aanvraag een groene fietsenparking bevat, zonder te specificeren hoe men die wil realiseren, welke materialen zullen worden gebruikt en of waterinfiltratie mogelijk is.

De 51 vereiste fietsparkeerplaatsen zijn volgens de tussenkomenende partij moeilijk in te planten in de voor het project voorziene ruimte en er zijn onduidelijkheden over de afwatering van het project.

Verwijzen naar het ontbreken van opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen bij de fietsenstalling, de doorlaatbaarheid en de verharding holt, volgens de tussenkomenende partij, het recht om beroep in stellen tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, volledig uit.

De tussenkomende partij is het niet eens met het standpunt van de verzoekende partij dat materiaalkeuze zich pas opdringt bij de uitvoering van de vergunning.

Een fietsenparking in een groene omgeving vereist de aanleg van deze omgeving en de bouw van een project met een substantiële weerslag op de verstening van de omgeving en de doorlaatbaarheid van water vragen een bewuste materiaalkeuzes om negatieve gevolgen van het project te kunnen bestrijden.

Met betrekking tot de draagkracht stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij zich baseert op de oppervlakte van het terrein en het aantal wooneenheden om te besluiten dat de aanvraag de draagkracht van het terrein overschrijdt: het project leidt tot een woningdichtheid van 80 woningen per hectare, terwijl een dichtheid van 25 woningen per hectare reeds een grote woondichtheid is voor een stedelijk gebied.

Verder verwijst de verwerende partij volgens de tussenkomende partij ook terecht naar de weigering van een stedenbouwkundige vergunning op 23 januari 2013 voor een minder woonintensief project.

Met betrekking tot de realiseerbaarheid van de fietsenstallingen, infiltratievoorzieningen, groenzone en verhardingen, baseert de verwerende partij zich volgens de tussenkomende partij op de feitelijke situatie, zoals geschetst in de aanvraag en de gemeentelijke verordening parkeervoorzieningen.

Na schatting van het aantal vereiste plaatsen stelde de verwerende partij, op basis van een toetsing aan de feitelijke situatie, dat het aantal parkeerplaatsen niet haalbaar is en onderbouwt de verwerende partij dat, volgens de tussenkomende partij, door te stellen dat de parkeerplaatsen in de binnenzone op de open stroken van het perceel moeten aangelegd worden, waardoor die stroken hun groene functie verliezen.

Met betrekking tot de inplanting van de toegang tot de garage en het gebruik van het groenscherm, meent de tussenkomende partij dat de afrit naar de garage onoordeelkundig dicht (60cm) bij de perceelsgrens ligt, waardoor een geluidswerend scherm noodzakelijk is: dat dit scherm moet geplaatst worden ter vrijwaring van het woongenot van de aanpalende perceeleigenaars, neemt volgens de tussenkomende partij niet weg dat het scherm een breuk is tussen de percelen, waarvan de eigenaars eerder in de procedure gesteld hebben dat het onwenselijk is.

Tenslotte wijst de tussenkomende partij, ter weerlegging van de stelling dat de verwerende partij niet antwoordt op de nota van de verzoekende partij, erop dat de verwerende partij de verzoekende partij heeft gehoord op 2 augustus 2016 en de argumenten van de verzoekende partij bij de beslissing betrokken heeft: het is vaste rechtspraak dat het bestuur niet alle bezwaren moet beantwoorden die partijen opwerpen, maar kan volstaan met verwijzing naar de stedenbouwkundige motieven van de beslissing.

4.

De verzoekende partij verwijst naar het aanpalend appartementsgebouw van vier verdiepingen, meer een technische verdieping, en het daaraan palend gebouw, en stelt dat de Mechelsesteenweg, links en rechts, bijna uitsluitend gesloten bebouwing heeft, zodat men zich, volgens de verzoekende partij, niet kan voorstellen dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, aan de zijde van de Mechelsesteenweg geen gesloten bebouwing heeft; dan moet men ook de impact aanvaarden op de Van Bladelstraat die met een scherpe hoek wegloopt van de Mechelsesteenweg.

De Van Bladelstraat bepaalt volgens de verzoekende partij mee de goede ruimtelijke ordening, zodat er daar maar twee verdiepingen zijn en er, rekening houdend met de bouwvrije strook op de eigendom van de tussenkomende partij, een bouwvrije strook is van 20,31 meter tussen de constructie in de Van Bladelstraat en de eigendom van de tussenkomende partij.

Een aaneengesloten bebouwing langs de Mechelsesteenweg (met de gebruikelijke bouwdiepte op de verdiepingen van 15 meter), gekoppeld aan een woning op 3 meter van de perceelsgrens in de Van Bladelstraat, is dus wel aanvaardbaar, maar het project van de verzoekende partij, dat de privacy van de tussenkomende partij meer respecteert, niet en dat is, volgens de verzoekende partij, een onbegrijpelijke tegenspraak.

Met betrekking tot het tweede onderdeel verwijst de verzoekende partij grotendeels naar haar verzoekschrift.

Verder stelt zij dat de argumenten van de verwerende partij dat de fietsenstalling, infiltratievoorzieningen, groenzone en verhardingen niet gerealiseerd kunnen worden alleen een probleem zijn van de uitvoering van de vergunning, maar niet van vergunbaarheid.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid.

Bij het wettigheidsstoezicht op een bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid de beslissing heeft kunnen nemen.

Er is een kennelijk onredelijke beslissing wanneer de Raad oordeelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, dezelfde beslissing zou nemen.

Wanneer een weigeringsbeslissing op verschillende motieven steunt, die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging wegens een gebrek aan degelijke motivering te verantwoorden.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat alleen voor zover noodzakelijk of relevant rekening gehouden wordt met de in die bepaling vermelde aandachtspunten en criteria.

De voor de aanvraag te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria hebben betrekking op de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten.

De Raad oordeelt dat wanneer de verwerende partij al op basis van relevante aandachtspunten en criteria concludeert dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet nodig is de overige criteria nog te onderzoeken: één weigeringsmotief volstaat om een beslissing te dragen.

De verwerende partij moet, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, vooreerst rekening houden met de bebouwing op de aanpalende percelen.

Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de ruimere omgeving is *in casu* minder doorslaggevend en kan er niet toe leiden de verenigbaarheid met de bebouwing op de aanpalende percelen buiten beschouwing te laten.

2.

In het eerste onderdeel van haar enig middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing aangetast is door een interne tegenstrijdigheid: enerzijds acht de verwerende partij drie bouwlagen aanvaardbaar, maar anderzijds beslist zij dat de draagkracht overschreden is door een te hoge woningdichtheid en een verzwaring van het bouwprogramma door het kantoor.

De verwerende partij blijft volgens de verzoekende partij ook in gebreke te vermelden welke gelijkaardige projecten in de omgeving een lagere densiteit hebben en de motivering van de overdreven versterking in de achterzijde met te weinig groen is, volgens haar, tegenstrijdig met de ‘aanvaarding’ van het voorgesteld volume.

Volgens de verzoekende partij is er dus tegenstrijdigheid tussen de principiële aanvaardbaarheid van drie bouwlagen en een overschrijding van de draagkracht van het perceel.

Een bouwlaag wordt traditioneel gedefinieerd als een bovengrondse verdieping, of nog als een zone tussen twee afgewerkte vloeren.

De woondichtheid is één van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten, op basis waarvan de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

Uit het dossier blijkt, en het wordt ook niet betwist, dat het aangevraagd project een woondichtheid heeft van ongeveer 80 woningen per hectare.

Het project beoogt geen volledig derde bouwlaag over de volledige oppervlakte van het gebouw: de derde bouwlaag is deels opgevat als een terugwijkende bouwlaag en is niet tot aan de kopgevel doorgewerkt in de Van Bladelstraat.

In het project manifesteert de derde bouwlaag zich maar over beperkte stukken (minder dan 20 meter over een gevellengte van 51 meter langs de steenweg en ca. 16 meter over een perceelszijde van meer dan 44 meter langs de Van Bladelstraat).

De verwerende partij stelt dan ook expliciet in de bestreden beslissing dat zij geen bezwaar heeft tegen drie bouwlagen “zoals ... uitgewerkt binnen het project”.

Dat drie bouwlagen aanvaard worden, zegt op zich niets over de woondichtheid, en bij uitbreiding niets over de draagkracht van het betrokken perceel.

Het is immers perfect mogelijk een substantiële hogere of lagere woondichtheid te bekomen met hetzelfde aantal bouwlagen.

De woondichtheid geeft alleen de bebouwingsgraad weer van de woningen en is één element dat de draagkracht van het perceel bepaalt, naast bijvoorbeeld andere bebouwing en de verhouding met onbebouwde delen.

Mede omdat het rechts aanpalend pand een afwijkend bouwprofiel met 4 bouwlagen heeft en op een hoekperceel, leidt dit er toe dat de verwerende partij een iets hogere uitbouw, als overgang en als accent, aanvaardbaar acht.

De verzoekende partij baseert zich in haar verzoekschrift alleen op de aanvaarbaarheid van drie bouwlagen, zonder rekening te houden met de andere elementen die mee de draagkracht van het perceel bepalen.

Verder oordeelt de Raad dat de verwerende partij afdoende motiveert waarom het voorgesteld project de draagkracht van het perceel overschrijdt, minstens dat zij hierover niet kennelijk onredelijk beslist.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat het terrein een oppervlakte heeft van ca. 11 are: met inbegrip van de helft van het aanliggend openbaar domein bekomt men een terreinindex van ca. 20 are.

De verwerende partij heeft niet onredelijk vastgesteld dat 16 woongelegenheden leiden tot een woningdichtheid van ca. 80 woningen per hectare en dat dit een bijzonder hoge dichtheid is, die afwijkt van hetgeen typerend is in de omliggende straten.

Het kantoor verzwaart dat bouwprogramma nog.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in gebreke blijft te vermelden welke gelijkaardige projecten in de aanpalende straten een lagere densiteit hebben en voert ook in het tweede onderdeel van haar middel aan dat de verwerende partij de typerende bebouwing in de omgeving niet preciseert en niet verwijst naar andere types in gelijkaardige projecten, en daardoor de specifieke configuratie van het perceel miskent.

De Raad oordeelt echter dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift allerm minst betwist dat er een hoge dichtheid is, die afwijkt van hetgeen typerend is in de omliggende straten.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het louter residentieel karakter van de Van Bladelstraat, met in het eerste deel eengezinswoningen in open orde.

De verwerende partij is helemaal niet verplicht te vergelijken met 'gelijkaardige projecten', voor zover die projecten niet in de minstens ruime omgeving van het betrokken perceel gelegen zijn (hetgeen de verzoekende partij niet aantoon t), om de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uit te voeren.

Uit het dossier blijkt bovendien dat de verwerende partij op 23 januari 2013 voor het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een eerdere aanvraag voor de bouw van een dierenartsenpraktijk met 10 appartementen en een ondergrondse parking niet vergunt.

Tenslotte is de bestreden beslissing niet alleen gebaseerd op een te hoge woondichtheid, maar is dat één van de (weigerings)motieven die de verwerende partij er toe leiden te besluiten dat de draagkracht van het perceel overschreden is, naast de overdreven verstening van de zone achter het gebouw, een abrupte en ongepaste overgang naar de Van Bladelstraat, niet-realistische bovengrondse fietsenstallingen en infiltratievoorzieningen die geprangd zitten tussen ondergrondse structuren.

De motivering van de overdreven verstening in de achterzijde met te weinig groen is volgens de verzoekende partij tegenstrijdig met de 'aanvaarding' van drie bouwlagen, die volgens de verzoekende partij 'onvermijdelijk' gevolgen heeft voor het volledige perceel.

Het is echter de beslissing van de verwerende partij dat het bouwprogramma te zwaar is en leidt tot een overdreven verstening.

Het voorgestelde bouwprogramma met kantoor en 16 appartementen gaat, met andere woorden, volgens de verwerende partij, de mogelijkheden van het perceel te boven en de verwerende partij acht een inkrimping van het bouwprogramma noodzakelijk voor een ruimtelijk verantwoord en haalbaar voorstel.

De principiële aanvaarding van drie bouwlagen doet daar geen afbreuk aan.

De Raad oordeelt dan ook dat deze motivering niet kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij kon zich op redelijke wijze vragen stellen over de kleine tuinstrookjes en de groene fietsenparking aan de achterzijde, waarvan het grootste deel ingeplant wordt boven een kelder, zonder daarbij een gronddekking te voorzien.

Het is dan ook niet onredelijk dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de mogelijkheid om enig groen van betekenis te laten wortelen in twijfel trekt.

De verwerende partij stelt met betrekking tot de tientallen vereiste fietsparkeerplaatsen in de binnenzone aan de achterzijde, die als open plaatsen voorzien worden, enerzijds dat overkapping noodzakelijk is en anderzijds dat dit ongewenst is in deze laatste open strook op het perceel en dat er geen gronddekking weergegeven wordt op de snedes.

Beide, niet kennelijk onredelijke, beoordelingen wijzen opnieuw op een overschrijding van de draagkracht van het perceel.

Niet alleen is de verwerende partij helemaal niet verplicht voorwaarden op te leggen om een vergunning te kunnen verlenen, maar het opleggen van een voorwaarde om de fietsstallingen te overdekken is in strijd met het vrijwaren van de laatste open strook op het perceel.

Ook met betrekking tot infiltratiemogelijkheden uit de verwerende partij als opmerking dat het niet duidelijk is hoe het kelderdak zal worden afgewaterd en dat de infiltratieputten ingesloten liggen tussen de muren van de kelder en de afrit, zodat de realiteitswaarde van deze oplossing in vraag kan worden gesteld.

Bijkomend stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat niet aangeduid wordt met welke materialen gewerkt zal worden om de fietsparking 'groen' te maken, noch of er infiltratie mogelijk is, en er geen gronddekking weergegeven is op de snedes.

De verzoekende partij verduidelijkt ook in de procedure voor de Raad niet hoe het kelderdak zal worden afgewaterd of hoe de infiltratieputten optimaal gebruikt kunnen worden.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet foutief of onredelijk stelt dat informatie over de gebruikte materialen noodzakelijk is om het groen karakter van de fietsparking en de mogelijkheid tot infiltratie te beoordelen.

Tenslotte stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de overgang naar het louter residentieel karakter van de Van Bladelstraat, met in het eerste deel eengezinswoningen in open orde, abrupt en ongepast is.

Er is een geluidswerend scherm langs deze perceelsgrens, die noodzakelijk wordt omdat de afrit naar de garage onoordeelkundig dicht (60cm) bij de perceelsgrens ligt, maar dat scherm leidt tot een ongewenste, harde, breuk tussen de percelen.

De bewering van de verzoekende partij dat de toegang tot de garages moet gelegen zijn op de minder drukke Van Bladelstraat en voldoende ver verwijderd van het kruispunt, doen daar geen afbreuk aan en maken de beoordeling van de verwerende partij niet kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij kan zich niet louter beroepen op het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat geen opmerkingen had over verhardingen, infiltratie en fietsenstallingen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een 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.

Als gevolg van het devolutief karakter van het administratief beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw volledig onderzoeken, en dat op basis van een eigen beoordeling van de volledige aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit, als de opportuniteit ervan.

De verwerende partij is niet gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Tenslotte wijst de verzoekende partij erop dat dat verwerende partij niet antwoordt op haar nota, waarin zij, volgens haar, nochtans relevante en pertinente gegevens aanvoert met betrekking tot inplanting, volume, bodemdichtheid, concept toegang garage en respectering privacy.

De motiveringsplicht van de verwerende partij 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.

Het volstaat dat de bestreden beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn.

Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en er moet duidelijk en afdoend uit blijken waarom die beslissing genomen is.

De verwerende partij heeft als vergunningverlenend bestuursorgaan een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

De verzoekende partij heeft haar opmerkingen met betrekking tot het administratief beroepsverzoekschrift op de hoorzitting, en haar opmerkingen met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar schriftelijk; kunnen toelichten.

In de neergelegde nota tracht de verzoekende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen, maar de Raad oordeelt dat de verwerende partij uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij, op basis daarvan, in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

De verzoekende partij licht in haar middel ook niet toe welke nieuwe argumentatie zij nog ontwikkelt in de replieknota.

De Raad verwerpt dan ook het enig middel.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Lode CLOOSEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 oktober 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS