

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0825
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0483/A/0467

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Gill WAEGENEERS2. de heer Dirk WAEGENEERS3. de heer Guy WAEGENEERS4. de heer Freddy WAEGENEERS5. mevrouw Pauline TOLLET <p>vertegenwoordigd door advocaat Kim VAN TILBORG met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, Gemeentestraat 4, bus 6</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de nv COSIMCO2. de cvba met sociaal oogmerk HUISVESTING TIENEN <p>vertegenwoordigd door advocaten Catharine BOSMANS – BROECKX en Frédérique BOSMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Volsemstraat 17</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen van 13 oktober 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 18 appartementen op een perceel gelegen te 3300 Tienen, Getestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 439N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 3 juli 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 23 juli 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017.

De verzoekende partijen, de verwerende partij en de tussenkomende partijen 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

Op 6 november 2013 dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 18 appartementen. De tussenkomende partijen hebben deze aanvraag ingetrokken.

De tussenkomende partijen dienen op 11 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 18 appartementen” op een perceel gelegen te 3300 Tienen, Getestraat zn.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli 2014 tot en met 5 augustus 2014, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het toegankelijkheidsbureau adviseert op 7 juli 2014 gunstig.

Infrax adviseert op 16 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 18 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de stad Tienen adviseert op 19 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

De nutsmaatschappijen Iverlek en Aquafin adviseren voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen verleent op 13 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

Behandeling bezwaren:

Het terrein situeert zich volgens het gewestplan in woongebied en is bijgevolg zowel geschikt voor privéwoningbouw als voor de bouw van sociale woningen. De bouwzone waarin de projectsite gelegen is bestaat uit een sociale mix, ingevuld met gevarieerde bebouwing van villa's, eengezinswoningen in gesloten en halfopen bebouwing, private appartementsbouw, commerciële gebouwen en gemeenschapsvoorzieningen. Op 18-03-2009 werd het decreet

grond- en pandenbeleid goedgekeurd door het Vlaamse Parlement. Dit decreet voorziet in tal van maatregelen van invloed op de grond- en pandenmarkt. Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit houdt in dat Tienen tegen eind 2023 nog 183 bijkomende sociale woningen dient te realiseren.

Het project voorziet in de bouw van 18 sociale huurwoningen met telkens één slaapkamer. In samenwerking met de CV Huisvesting zal een lokaal toewijzingsreglement worden opgesteld, waarbij voorrang verleend wordt aan ouderen. Het verhogen van de concentratie van sociale huurwoningen in deze buurt zal hierdoor geen overlast met zich meebrengen.

Er werd een project-m.e.r-screening aan het dossier toegevoegd waaruit blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Op de site zelf worden 8 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien, waarvan één voor mindervaliden. Volgens het van toepassing zijnde belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van de stad Tienen, dienen er voor dit project 11 parkeerplaatsen voorzien te worden. De CV Huisvesting Tienen heeft binnen een loopafstand van 100m een overschot aan parkeerplaatsen, meer bepaald negen parkeerplaatsen, waardoor voldaan wordt aan het belastingsreglement. De bestaande parkeerplaatsen van het complex 'De Toren' worden afzonderlijk verhuurd. De bestaande parkeerplaatsen worden hierdoor bijna niet benut. De auto's van de bewoners staan geparkeerd op de straat en de stoep van Nieuw Overlaar. Om de bijkomende parkeerlast, die het nieuw te bouwen project met zich mee zal brengen te voorkomen, is het aangewezen de parkeerplaatsen samen met de appartementen te verhuren.

Het concept van de bouw van het project werd als volgt opgevat: het linkse gedeelte van het gebouw bestaat uit een compact blok van 4 woonlagen, dat zowel qua verticaliteit als qua volume visueel aansluit bij het bestaande tot wooneenheden gerenoveerde bedrijfsgebouw 'De Toren'. Hierop sluit een laag, langgerekt volume aan dat aanleunt bij de horizontaal aandoende buurgebouwen langs Groot en Nieuw Overlaar. Door de omvang van het gebouw te beperken wordt de draagkracht van de omgeving niet overschreden: er blijft voldoende open buitenruimte en de invulling sluit aan bij de bestaande bebouwing. De tien meter diepe bouwvrije tuinzone aan de achterkant van het gebouw, die aansluit bij de leefruimtes van de appartementen op het gelijkvloers, worden als individuele tuintjes bij de appartementen gevoegd. De afscheidingen tussen de tuintjes worden uitgevoerd met een traaggroeiende haag. In de rechter bouwvrije strook die meer dan 10 meter bedraagt worden 4 parkeerplaatsen voorzien aan de straatzijde. Als scherm voor de verbetering van de privacy worden bomen en struiken aangeplant. De terrassen aan de achtergevel worden beperkt tot de eerste verdieping. De terrassen op de tweede en derde verdieping werden t.o.v. van de eerste aanvraag verplaatst naar de zijgevels. Hierdoor is er geen rechtstreeks inzicht meer vanuit de leefruimtes. Deze aanpassing zorgt er enerzijds voor dat de privacy voor de buurt beschermd blijft en anderzijds dat de leefkwaliteit van de te bouwen wooneenheden behouden blijft.

De eventuele instabiliteit van de achtergelegen muur is een burgerlijk aspect en staat los van de procedure van deze stedenbouwkundige aanvraag.

In de beschrijvende nota wordt melding gemaakt van het feit dat er in de onmiddellijke omgeving van het project een volkscafé, een bakker, een dokter, ... aanwezig zijn. Deze vermelding is achterhaald.

Historiek

De vorige aanvraagdossiers B 14.227 en B 14.126 werden ingetrokken.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

Overwegende dat het project het bouwen van 18 sociale appartementen omvat, gelegen aan de Getestraat, een voldoende uitgeruste stadsweg, waardoor er geen grote ontsluitingswerken nodig zijn.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Overwegende dat de ordening van het gebied reeds voldoende gekend is door de aanwezige bebouwing en infrastructuur en dat het voorgestelde ontwerp aanvaardbaar is en voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en leefmilieu, alsook dat het voorgestelde ontwerp in harmonie is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 13 OKTOBER 2014 HET VOLGENDE:

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen respectievelijk op 7, 15 en 20 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 februari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 februari 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 12 februari 2015 met kenmerk: RMT-RO-BB-2014-0541-PSA-01-verslag.

...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. 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.

...

e) In de buurt is er momenteel een grote verscheidenheid aan woonvormen terug te vinden, namelijk eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bouworde, zowel private als sociale appartementsbouw, maar ook commerciële gebouwen en gemeenschapsfuncties. Op het betrokken perceel kan in principe wel een verdichtingsproject in overweging genomen worden, gelet op de ligging vlak bij het centrum van Tienen met verscheidene voorzieningen (postbus, winkels, bushalte,...) op wandelafstand. Op perceelniveau zou een woningdichtheid van ± 113 woningen/ha gerealiseerd worden. Dit is een hoge woningdichtheid maar binnen een straal van 50m zijn wel verschillende meergezinswoningen terug te vinden met een dichtheid die

vergelijkbaar is met deze van het voorliggend project. Gezien het uitrustings- en ontsluitingsniveau van de omgeving beschikt de buurt over voldoende draagkracht voor een woonproject met 18 woongelegenheden.

f) Ongeacht de kwestie of het principe van appartementen hier kan aanvaard worden, moet verder afgewogen worden in hoeverre de afwikkeling op het terrein aanvaardbaar is. Het project voorziet in 18 appartementen, die elk over voldoende wooncomfort beschikken inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van buitenruimte. Elk appartement beschikt ook over een individuele berging. Het betreft allemaal appartementen met één slaapkamer.

Het appartementsgebouw op zich is in overeenstemming met de begrippen van goede ruimtelijke ordening. Omvang, gabariet en inplanting zijn in voldoende mate afgestemd op het karakter van de plaats en op de bestaande gebouwen. Het gebouw wordt ongeveer centraal op het perceel ingeplant. Aan de linker zijde wordt een bouwvrije strook van 4m breed aangehouden. Achteraan en aan de rechter zijde grenst het perceel aan bestaande appartementsgebouwen. Ten opzichte van de achterste en rechter zijdelingse perceelsgrens wordt een afstand van 10m aangehouden. Deze bouwvrije stroken worden ingericht als gemeenschappelijke of private tuinzone.

De meergezinswoning bestaat uit twee delen, namelijk het linker gedeelte bestaande uit vier bouwlagen en het rechter gedeelte bestaande uit twee bouwlagen. Dit gabariet sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. In de directe omgeving staan meerdere gebouwen bestaande uit drie en vier bouwlagen. Het project vormt een overgang tussen enerzijds het imposante gabariet van het woonproject 'De Toren' en de omliggende appartementsgebouwen en anderzijds de eengezinswoningen aan de overzijde van de straat.

Het voorgestelde ontwerp heeft een bouwdiepte van 7.25m tot 15m. op de verdieping heeft het project nergens een bouwdiepte van meer dan 12m, afgezien van het linker gedeelte dat over een breedte van 10.74m een bouwdiepte heeft van 15m op elke verdieping. Deze bouwdiepte wijkt af van de algemeen gehanteerde bouwdieptes van 15m op de benedenverdieping en 12m op de verdieping. Het gedeelte van het gebouw met de grotere bouwdiepte paalt echter aan de handelszaken en het woonproject 'De Toren', die allemaal een veel grotere bouwdiepte hebben. De grotere bouwdiepte is in deze context aanvaardbaar en zal geen hinder veroorzaken voor de aanpalende percelen.

g) Een van de bezwaren van de beroepsindieners betreft het verlies van privacy ten gevolge van de terrassen op de verdiepingen. Het toelaten van appartementen impliceert echter ook het toelaten van buitenruimtes op de verdieping. Om tot een kwalitatieve woongelegenheid te komen, die voldoet aan de hedendaagse kwaliteitseisen, is het voorzien van een kwalitatieve buitenruimte quasi noodzakelijk. Het weigeren van elke terrasfunctie op de verdieping zou een beknutting van het gebruiksgenot van de appartementen inhouden.

Aan de achterzijde en de rechterzijde grenst het project aan andere woonprojecten. Hoewel er reeds een afstand van 10m wordt aangehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen, worden aan deze gevel enkel op de benedenverdieping en de eerste verdieping terrassen voorzien. De terrassen op de tweede en derde verdieping worden aan de voorgevel of de linker zijgevel voorzien. Er zijn twee terrassen voorzien aan de rechterzijgevel van het hoger volume, maar deze bevinden zich op meer dan 30m van de rechter zijdelingse perceelsgrens. Gezien de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen en het feit dat de terrassen gericht naar de aanpalende appartementsgebouwen beperkt blijven tot de benedenverdieping en de eerste verdieping, zal het gebruiksgenot van de aanpalende percelen en woongebouwen echter niet abnormaal of onevenwichtig gereduceerd worden.

h) De aanvraag valt onder de toepassing van het belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen. In het ontwerp zijn acht parkeerplaatsen opgenomen. Volgens het belastingsreglement volstaat voor complexen van sociale woningen dat 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief wordt aangelegd, terwijl evenwel de oppervlakte voor de overige 40% moet worden gereserveerd, en dit niet ten koste van de groenstroken. Volgens de beschrijvende nota heeft de SMH Huisvesting Tienen binnen een straal van 400m een overschot aan parkeerplaatsen, in de ondergrondse parking van het project 'De Toren'. Als men het woonproject de "Toren I" met 41 appartementen en het voorliggende project met 18 appartementen inzake parkeerplaatsen als één geheel zou beschouwen, zouden er in totaal 36 plaatsen effectief moeten worden aangelegd en 23 moeten worden gereserveerd. In totaal worden er 52 plaatsen voorzien, meer bepaald 36 plaatsen in "Toren I" en 8 plaatsen in het voorliggend project, wat betekent dat er 7 gereserveerde plaatsen te kort zijn en hierop belasting zal moeten betaald worden. De uitvoering van een belastingsreglement valt buiten het stedenbouwkundig aspect van de aanvraag en kan niet als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

In voorliggend geval is het ruimtelijk ook aanvaardbaar dat er niet kan worden voorzien in deze 7 gereserveerde plaatsen. Tijdens de hoorzitting werd door de aanvrager gesteld dat een aangepast toewijzingsreglement werd opgemaakt voor het voorliggend project, waarin wordt bepaald dat een groot deel van de appartementen enkel aan 65-plussers mag verhuurd worden. Deze bewoners zullen vaak geen eigen wagen hebben, waardoor de parkeerdruk ook minder hoog zal zijn. Daarnaast zijn aan de zijde van de aanvraag nog 4 publieke parkeerplaatsen ter beschikking.

Inzake fietsenstallingen wordt er in het belastingsreglement niets opgelegd. Het feit dat er in de ondergrondse parkeergarage van het project "Toren I" een ruimte wordt voorzien die wordt ingericht als fietsenberging voor het voorliggend project, wordt als positief beoordeeld.

i) In bijkomende orde wordt ingegaan op het bezwaar dat door het project een te grote concentratie aan sociale woningen wordt gecreëerd binnen eenzelfde woonwijk. De bewoners vrezen dat hierdoor de leefbaarheid van de buurt in het gedrang komt.

Het project is gelegen in woongebied. Hier ligt het accent op de woonfunctie en daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen privaat of sociaal wonen. Bij het beoordelen van een aanvraag moet er vanuit ruimtelijk en stedenbouwtechnisch oogpunt over gewaakt worden dat de rechten en verwachtingen van zowel voorliggend als de aanpalende percelen gerespecteerd worden, evenals over mogelijke hinder die de normaal te dragen burenhinder overstijgt. Dit door de inplanting, de schaal, lichten en zichten, ... te evalueren. Het feit dat dit gebouw voorrang geeft aan een bepaalde doelgroep, in dit geval mensen met een beperkt inkomen, kan echter geen weigeringsreden zijn. Net zoals een project met kamers ook niet kan geweigerd worden omwille van feit dat hier studenten zullen komen wonen. De bestemming van het project, meer bepaald wonen, past binnen deze woonwijk.

Op 18 maart 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Hierin werd per gemeente een sociaal objectief opgelegd, waardoor er in Tienen voor 2023 nog 183 bijkomende huurwoningen moeten gerealiseerd worden. De realisatie van dit project sluit aan bij dit objectief. Het voeren van een lokaal woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woningaanbod en het husvesten van toekomstige bewoners moet wel hand in hand met het investeren in de buurtbewoners en de bestaande buurt.

Het betreft een project met uitsluitend appartementen met één slaapkamer. Er moet niet verwacht worden dat veel gezinnen zich zullen vestigen in de kleine appartementen. Tijdens de hoorzitting werd door de aanvrager ook bevestigd dat een toewijzingsreglement werd opgemaakt waarbij een deel van het appartement enkel mag gehuurd worden door 65-plussers. Dit reglement zal binnenkort ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze woongelegenheden zijn gericht op senioren en alleenstaanden. Tevens legt de stad Tienen als voorwaarde op dat CV Huisvesting moet investeren in de woonbegeleiding van sociale huurders, dit door het aanstellen van een maatschappelijk werker en een conciërge voor dit project en het bestaande project 'Toren I'. Deze personen kunnen ingeschakeld worden voor ondersteunende taken van logistiek, technische en sociale aard en kunnen zo bijdragen tot de verbetering van het samenleven en de sociale cohesie binnen de woonbuurt. Daarnaast moet de CV Huisvesting ook een huishoudelijk reglement opstellen, dat de procedure voor leefbaarheidsproblemen aanpakt. Deze voorwaarden worden overgenomen.

j) In toepassing op art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit.

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

- de aanvraag voldoet aan de planologische voorschriften;*
 - de appartementen beschikken over voldoende wooncomfort inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van buitenruimte;*
 - het appartementsgebouw is in overeenstemming met de begrippen van goede ruimtelijke ordening. Omvang, gabariet en inplanting zijn in voldoende mate afgestemd op het karakter van de plaats en op de bestaande gebouwen;*
- ...*

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 de vordering

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

Verzoekers zijn eigenaar van twee panden die grenzen aan het bouwterrein gelegen te Tienen, afdeling 2, sectie F, nr. 0439/N, Getestraat.

NV Cosimco en Huisvesting Tienen CV beogen 18 (sociale) appartementen en 8 autostaanplaatsen te bouwen.

De aanvraag is gelegen ten zuidwesten van de kern van Tienen in de buurt van Nieuw Overlaar, meer bepaald langs de Getestraat.

Verzoekers kunnen niet akkoord gaan met het kwestieuze project en maken zich ernstige zorgen over onder meer de toename van verkeersbewegingen, geluidsoverlast en lichtverstoring, parkeerproblemen, enz.

...

Verzoekers zijn als burens belanghebbende derden, die hinder zullen ondervinden indien de vergunde werken zouden worden uitgevoerd zoals in dit verzoekschrift aangegeven.

- De plannen gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gaat uit van de verkeerde prerogatieven

... ”

2.

De verwerende partij betwist het belang niet.

3.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

De consoorten WAEGENEERS houden als natuurlijke personen voor dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.

De consoorten WAEGENEERS stellen dat zij eigenaars zijn van twee panden die grenzen aan het bouwperceel waarvoor de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning bekwamen. Zij duiden niet aan waar deze panden precies gelegen zijn.

Bij gebrek aan bewijs moet de aanspraak die niet bewezen is verworpen worden.

De tussenkomende partijen laten als algemeen middel gelden dat alle aanspraken van de consoorten WAEGENEERS die niet bewezen zijn door de stukken van het dossier, ten stelligste betwist zijn (ook al worden zij niet argument per argument of feit per feit expliciet door de tussenkomende partijen betwist in hun schriftelijke uiteenzetting).

Het behoort de consoorten WAEGENEERS het bewijs van hun aanspraak over te leggen. Feit is dat zij geen buurtbewoners zijn (behoudens Dirk WAEGENEERS).

In de mate dat zowel het perceel van de consoorten WAEGENEERS als het perceel van de tussenkomende partijen zich in de bouwzone bevinden en er geen enkel gegeven is dat aantoonst dat het gebouw waarvoor de vergunning werd afgeleverd naar de maatstaven van het burgerlijk recht (eigendomsrecht) enige impact kan hebben op de subjectieve rechten van de consoorten WAEGENEERS, voldoen de consoorten WAEGENEERS niet aan het vereiste van de wet: er is niet aangetoond dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks een hinder of een nadeel kan ondervinden dat zijn subjectieve rechten kan aantasten.

De tussenkomende partijen verwijzen naar uw arrest van 23 augustus 2011 waar overwogen werd:

...

De consoorten WAEGENEERS motiveren hun belang niet.

De consoorten WAEGENEERS hebben geen enkel subjectief recht om zich te verzetten tegen de bouw van sociale woningen.

Hun stelling als zou de bouw van sociale appartementen in causaal verband staan met 'overbevolking', verstoring van de orden en rust, overlast, vandalisme, sluikstorten, onveiligheidsgevoel en verloedering is overigens gewoon kwetsend en totaal onjuist.

De consoorten WAEGENEERS stellen dat "naar hun mening" de maat vol is. Er werden 41 sociale woongelegenheden gebouwd (de 'Toren') en er werden nieuwe appartementen gebouwd benevens de appartementsblokken die zich in de straat Nieuw Overlaar reeds bevonden. Tegen deze bouwwerken hebben de consoorten WAEGENEERS geen verzet laten gelden.

Het gaat derhalve niet om objectief verzet maar klaarblijkelijk om een subjectief verzet tegen bepaalde personen of instellingen. Uit het betoog van de consoorten WAEGENEERS blijkt dat zij van leer trekken tegen sociale woningbouw.

De tussenkomende partijen zullen het toewijzingsreglement bijbrengen. Er is geen spraak van dat individuen zich kunnen verzetten tegen de verwezenlijking van een sociaal doel.

Overigens blijkt uit de uiteenzetting van de consoorten WAEGENEERS dat zij hun wrevel tegen de bestaande toren met 41 appartementen trachten aan te wende om zich tegen het huidige project te verzetten (zie pagina 6 en volgende van het verzoekschrift).

Geen enkele buur kan een subjectief recht van beweerde privacy putten uit het louter feit dat hij gedurende ettelijke jaren het voordeel heeft genoten dat het belendend perceel niet bebouwd was of niet gebruikt werd.

Het feit dat de consoorten WAEGENEERS dit voordeel gedurende jaren hebben genoten, geeft hen geen aanspraak (= geen "subjectief recht") opdat deze toestand niet ongedaan zou kunnen gemaakt worden zonder dat zij in hun echte rechten (en niet de door hem vermeende rechten) geschaad worden.

Wie in een bouwzone een aanzienlijk gedeelte van een bebouwbaar perceel op basis van een eigen keuzeeoordeel tot uitzicht heeft bestemd, kan uit deze eigen keuze geen subjectief recht op privacy putten.

Het project bevindt zich op voldoende afstand van de perceelgrenzen (zie de motieven van de vergunning van de Bestendige Deputatie) de consoorten WAEGENEERS kunnen geen

aanspraak maken nu er geen enkel bouwwerk is gepland dat zich op minder dan de bij het B.W. bepaalde afstand van de perceelgrens tussen het eigendom van de tussenkomende partijen en het eigendom van de consorten WAEGENEERS bevindt. Er kan geen spraak zijn van een hinder die de consorten WAEGENEERS zouden kunnen ondervinden door het bebouwen door de tussenkomende partijen van hun eigendom.

Indien er geen hinder kan zijn, dan hebben de consorten WAEGENEERS ook geen belang om de vordering tot vernietiging van de beslissing in te stellen.

De stelling als zou de bewoning van het nieuw geplande gebouw een mobiliteit van bewoners met zich meebrengen kan al evenmin een mogelijke schending van enig subjectief recht van de consorten WAEGENEERS uitmaken.

Geen enkele burger heeft een “recht” dat er op de straat geen passage aan bewoners of bezoekers zou zijn. De consorten WAEGENEERS kunnen van geen enkel subjectief recht doen blijken dat hem het recht zou geven dat de kalme toestand van de straat (of van de beide straten) een verworven recht zou zijn waarvan de eventuele geringe toename van verkeer een schending van hun vermeend recht dat een bestaande toestand zou bestendig blijven, zou betekenen.

Er kan slechts dan hinder zijn, er kunnen slechts dan nadelen zijn (in de zin van de wetgeving die de toelaatbaarheid van de vordering tot vernietiging bepaalt) wanneer deze hinder of deze nadelen tegelijk een subjectief recht van de betrokken persoon schenden. Anders gesteld: opdat er hinder of nadelen zouden kunnen zijn, moet degene die zich daarop beroept kunnen bewijzen dat een subjectief recht van hem geschonden zou kunnen worden. Een louter feit dat bijvoorbeeld ‘er meer verkeer’ in de straat komt, geeft aan de bewoners van de straat geen enkel recht om te ageren tegen de bestuurlijke beslissing die tot gevolg heeft dat de straat drukker wordt bereden.

Andermaal de grief wordt steeds geënt op de Toren met 41 appartementen. Deze Toren is bestaande, daartegen kan geen verhaal meer ingesteld worden en het is niet zo dat omwille van grieven die consorten WAEGENEERS destijds niet hebben laten gelden, zij thans alle grieven uit et verleden zouden kunnen samenbundelen om ze tegen het huidig project te laten gelden.

De tussenkomende partijen verwijzen naar de rechtspraak van de Raad die stelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen en dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat gelegen is naast of in de onmiddellijke nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, de verzoekende partij op zich niet kennelijk zonder meer het rechtens vereiste elang kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 38 VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Kortom: de consorten WAEGENEERS beweren, maar bewijzen niet dat zij een mogelijke hinder of nadeel kunnen ondervinden door het vergunnen van het gebouw van de tussenkomende partijen.

In de mate dat een burger geen wettelijke grondslag kan aanvoeren om er een aanspraak op te gronden is zijn vordering niet ontvankelijk (of niet toelaatbaar). Een vordering kan immers

slechts toegelaten worden wanneer zij ertoe strekt de naleving door derden van een recht van de verzoeker, af te dwingen.

...

4.

De verzoekende partijen volharden in hun wederantwoordnota en overwogen bijkomend:

“ ...

Ontvankelijkheid

1.

Verzoekers zijn als burens belanghebbende derden, die hinder zullen ondervinden indien de vergunde werken zouden worden uitgevoerd zoals hoger in dit verzoekschrift aangegeven.

Een en ander is voldoende om het verzoek van de consorten WAEGENEERS ontvankelijk te verklaren.

Het weze vervolgens opgemerkt dat de percelen van de consorten Waegenaars onmiddellijk palen aan huidig project. De percelen van de consoorten Waegeneers zijn namelijk gekend als volgt:

- *De heer Gill Waegeneers*
 - o *Nieuw Overlaar 12*
 - o *Tienen, 5AFD/OORBEEK/24081, perceel H/0008/H 2*
- *De heer Dirk Waegenaars*
 - o *Nieuw Overlaar 12, 3300 TIENEN*
 - o *Tienen, 5AFD/OORBEEK/24081, perceel H/0008/H 2*
- *De heer Guy Waegeneers*
 - o *Nieuw Overlaar 10, 3300 TIENEN*
 - o *Tienen, 5AFD/OORBEEK/24081, perceel H/0008/G 2*
- *De heer Freddy Waegeneers*
 - o *Nieuw Overlaar 10, 3300 TIENEN*
 - o *Tienen, 5AFD/OORBEEK/24081, perceel H/0008/G 2*
- *Mevrouw Pauline Tollet*
 - o *Nieuw Overlaar 10, 3300 TIENEN*
 - o *Tienen, 5AFD/OORBEEK/24081, perceel H/0008/G 2*

Het pand gelegen te 3300 TIENEN, Nieuw Overlaar 10 is namelijk deels in volle eigendom van mevrouw Pauline Tollet, deels in naakte eigendom van Guy Waegeneers (met als vruchtgebruiker mevrouw Pauline Tollet) en deels in naakte eigendom van Freddy Waegeneers (met als vruchtgebruiker mevrouw Pauline Tollet).

De juiste ligging van de percelen van de consoorten Waegeneers is tot slot terug te vinden in het bouwaanvraagdossier, met name in bijlage 1 (inplantingsplan 1/500) en in bijlage 2 (inplantingsplan 1/250).

2.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op het gebied Getestraat – Nieuw Overlaar – het Heelblok.

Allemaal residentiële wijken – met name voornamelijk villa's – en is voorzien van voldoende groen, teneinde de bewoners voldoende kansen te geven op rust en een gezonde levenssfeer.

Reeds in het verleden werd er (deels) afbreuk gedaan aan het groene karakter van de streek, door een appartementscomplex op te trekken, bestaande uit 41 sociale appartementen.

Door de bouw van 18 extra appartementen gaat deze afbreuk alleen nog maar groter worden.

Het gebied Getestraat – Nieuw Overlaar – het Heelblok leent zich niet tot het oprichten van sociale appartementen.

In het verleden hebben de bewoners de oprichting van een appartementsblok van 41 sociale appartementen door de vingers gezien, doch de oprichting van de extra 18 sociale appartementen wensen zij ten zeerste te bestrijden.

Tot slot weze het opgemerkt dat de tussenkomende partij de intentie hebben om 5 tuinhuisjes te bouwen op de perceelsgrens van de consoorten Waegeneers, met name 5 tuinhuisjes tegen een bouwvallige muur waarvoor de tussenkomende partijen tot op heden geen oplossing hebben geformuleerd.

Op de plan-maquette van de tussenkomende partijen staan de tuinhuisjes evenwel niet afgebeeld en wordt de bestaande bouwvallige muur afgebeeld als niet deels ingevallen... (stuk 12)

Gelet op het voorgaande kan niet anders dan geconcludeerd worden dat verzoekers wel degelijk hinder zullen ondervinden door het bebouwen door de tussenkomende partij van het kwestieuze perceel op de manier zoals de tussenkomende partijen dit voor ogen hebben (zie supra).

3.

Verzoekers hebben dienvolgens wel degelijk een belang om de vordering tot vernietiging van de beslissing in te stellen.

De vereiste van een actueel belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingestelde beroep is aanwezig indien men eigenaar is van een aanpalend erf en aantoont dat het betwiste project zal resulteren in een aantasting van de (persoonlijke) levenssfeer, waardevermindering van hun eigendom, een bijkomende verkeersstroom, enz...

...

Verzoekende partijen tonen in hun inleidend verzoekschrift afdoende aan dat zij hinder of nadeel zullen ondervinden door het vergunnen van het gebouw van de tussenkomende partijen.

De vordering tot vernietiging is dan ook ontvankelijk en toelaatbaar.

..."

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting repliceren de tussenkommende partijen als volgt:

“ ...

Waar artikel 4.8.11, §1 VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zich tot Uw Raad kan wenden, blijft wel vereist dat deze verzoeker aannemelijk moet maken dat hij/zij hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunning. Aan deze vereiste is te dezen net niet voldaan.

1.2

De consorten WAEGENEERS betogen dat reeds in het verleden afbreuk werd gedaan aan het groene karakter van de streek. Deze bewering geeft hen geen belang om thans te ageren voor Uw Raad.

Er kan slechts geageerd worden wanneer een thans aangevraagde vergunning onrechtmatig zou zijn afgeleverd. Er kan niet geageerd worden om reden dat beweerdelijk in het verleden subjectieve rechten zouden geschonden zijn.

De bewering dat vroeger rechten zouden geschonden zijn geeft de consorten WAEGENEERS thans niet het vereiste belang.

Indien zij menen dat hun subjectieve rechten vroeger zouden geschonden geweest zijn dan dienen zij zich te richten tot de bevoegde rechtsmacht. Maar dat is niet Uw Raad in het kader van huidige aanvraag tot vergunning.

De stelling dat tuinhuisjes zouden gebouwd worden geeft geen wettelijk belang aan de verzoekers.

Voor de bouw van tuinhuisjes is geen vergunning vereist.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Zij dienen de ingeroepen hinder of nadelen in dit stadium niet op absolute wijze aan te tonen. Het volstaat dat zij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en aantonen, minstens waarschijnlijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of meent te zullen ondervinden.

2.

De eerste en tweede verzoekende partijen zijn de eigenaars van het perceel gelegen te Nieuw Overlaar 12, en de derde, vierde en vijfde verzoekende partijen zijn eigenaars van het pand gelegen te Nieuw Overlaar 10. Deze percelen grenzen aan de achterzijde van het perceel waarop de vergunningsbeslissing betrekking heeft.

De verzoekende partijen voeren aan dat er een toename zal zijn van het aantal verkeersproblemen, dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast, lichtverstoring en parkeerproblemen. Dit zorgt voor een waardevermindering en brengt de leefbaarheid in het gedrang. De verzoekende partijen tonen naar het oordeel van de Raad voldoende aan dat zij over het rechte belang beschikken. De gegrondheid van de ingeroepen hinderaspecten maakt het voorwerp uit van het onderzoek van de middelen ten gronde.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de door de verzoekende partijen ingeroepen grieven omdat er geen duidelijk omschreven middelen worden aangevoerd. Zij overweegt:

“ ...

Hoewel het procedurebesluit niet langer uitdrukkelijk bepaalt hoe een verzoekende partij haar middelen moet opbouwen, moet een middel toch duidelijk en nauwkeurig zijn. De onduidelijkheid van een middel en / of het verzoekschrift schendt het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure voor de Raad en de rechten van verdediging van de andere procespartij(en) (RvVb, nr. A/2015/0240 van 21 april 2015).

Welnu is verwerende partij van oordeel dat het verzoekschrift onduidelijk is. verzoekende partij voert 16 pagina's lang allerlei inhoudelijke kritiek aan zonder dat duidelijk is welke rechtsregels of algemene rechtsbeginselen zij daardoor geschonden acht.

Om die reden is verwerende partij dan ook van oordeel dat het verzoekschrift als onontvankelijk moet worden afgewezen.

...”

2.

De verzoekende partijen antwoorden:

“ ...

De grieven van verzoekers kunnen als volgt worden samengevat en behelzen een schending van de motiveringsplicht inzake goede ruimtelijke ordening en de materiële zorgvuldigheidsplicht.

- *Er werd geen rekening gehouden met de inhoud van het verzoekschrift strekkende tot hoger beroep;*
- *Met het project worden de reeds bestaande 41 sociale appartementen, met nogmaals 18 woningen, verhoogd. Er wordt in de buurt een te hoge concentratie aan sociale woningen gecreëerd, hetgeen de leefbaarheid van de wijk in het gedrang brengt (overbevolking, verstoring van de orde en de rust, overlast, vandalisme, sluikstorten, onveiligheidsgevoel, verloedering, enz.);*
- *Het hoge gebouw belemmert het uitzicht en beknut de privacy van de omliggende gebouwen;*
- *Door de realisatie van het project zullen er vier publieke parkeerplaatsen verloren gaan (hoewel op de hoorzitting de architect en aannemer formeel hebben gezegd dat de vier parkings niet verloren zouden gaan ...); In de hypothese dat de vier publieke parkeerplaatsen niet verloren zouden gaan, zal een en ander problematisch zijn voor de auto's die uit de acht*

voorziene parkeerplaatsen moeten rijden (belemmering van zicht door geparkeerde auto's, gevaarlijke verkeerssituaties, ...);

- Het project zorgt voor de totale teloorgang van het landelijke karakter van de omgeving;
- Het grootschalig sociaal project leidt tot een waardevermindering van de omliggende woningen;
- Er worden onvoldoende parkeerplaatsen voorzien, namelijk 8 plaatsen voor 18 appartementen. Het bestaande parkeerprobleem zal alleen verergeren. Daarenboven is de aanvraag in strijd met de parkeerverordening;
- Een gedeelte van de groenstroken wordt opgeofferd voor de aanleg van vier parkeerplaatsen;
- Het is niet duidelijk op welke hoogte de appartementsblok gebouwd zal worden (de Getestraat ligt namelijk hoger dan Nieuw Overlaar, hetgeen tot gevolg kan hebben dat - indien de appartementsblok tussen beide straten gebouwd zal worden – er sprake zal zijn van wateroverlast;
- De plannen gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gaat uit van verkeerde prerogatieven;

...

3.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste nota aangaande de ontvankelijkheid van de grieven:

“ ...

De consorten WAEGNEERS voegen in hun “wederantwoordnota” twee nieuwe grieven bij te weten:

- schending van de motiveringsplicht inzake goede ruimtelijke ordening en,
- schending van de materiële zorgvuldigheidsplicht.

Het gaat om nieuwe middelen.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat geen nieuwe middelen kunnen toegevoegd worden in een antwoordnota.

Overigens worden nieuwe stukken bijgevoegd (stukken 11 en 12). De tussenkomende partijen verwijzen naar artikel 77 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, dat bepaalt:

“De verzoeker kan aan de wederantwoordnota nieuwe geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen voor zover hij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift werd ingediend of voor zover ze noodzakelijk zijn in repliek op de antwoordnota van de verweerder”.

De consorten WAEGENEERS beschikten over deze stukken, zij kunnen dienvolgens niet bijgevoegd worden. De stukken (visitatierapport dat uitdrukkelijk vermeld stond in het verzoekschrift) zijn geen repliek op de antwoordnota van de verweerder.

De consorten WAEGENEERS verwarren motiveringsplicht en naleven van de zorgvuldigheidsplicht met een “nieuwe” beslissing door Uw Raad omtrent de opportuniteit van de vergunning (zie hierna). Met andere woorden, de consorten WAEGENEERS doen het voorkomen als zou Uw RAAD in de plaats van de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE VLAAMS-BRABANT moeten “beslissen” of er al dan niet een vergunning kan worden afgeleverd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen moet bevatten. 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 partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

2.1.

Het verzoekschrift van de verzoekende partijen bevat verschillende grieven waarbij het voor de Raad niet altijd even duidelijk is wat precies wordt bedoeld, of de betrokken grieven zich daadwerkelijk tegen de bestreden beslissing richten en in welke mate er een schending voorligt van enige regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginsel van behoorlijk bestuur.

2.2.

Wanneer de verzoekende partijen stellen dat de parkeerverordening van de stad Tienen wordt geschonden, oordeelt de Raad dat deze grief niet ontvankelijk is. De verzoekende partijen roepen immers niet de schending in van een parkeerverordening, maar wel van het belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van 30 april 2009 van de stad Tienen.

De verzoekende partijen voeren een uitgebreide uiteenzetting aan in hun verzoekschrift waaruit volgens hun blijkt dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gereserveerd overeenkomstig het belastingsreglement van 30 april 2009. Uit dit reglement blijkt evenwel enkel dat een belasting wordt opgelegd wanneer één of meer parkeerplaatsen die in de bouwvergunning worden verleend, niet zijn aangelegd.

De Raad ziet niet in, in zoverre al ontvankelijk, in welke mate de beweerde strijdigheid met het betrokken belastingsreglement de wettigheid van de bestreden beslissing zou aantasten.

2.3.

Wanneer de verzoekende partijen verder overwegen dat de tussenkomenende partijen in hun laatste inplantingsplan ervoor gekozen hebben om ongeveer een derde van de voorziene groenstroken op te offeren en dat dit in strijd is met het advies van “het Hoofd van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Tienen”, oordeelt de Raad dat dit niet zonder meer als een ontvankelijk middel kan worden aangemerkt.

De verzoekende partijen tonen niet aan welke regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur door deze vermeende strijdigheid wordt geschonden. De strijdigheid met een advies van “het Hoofd van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Tienen”, volstaat hiervoor niet.

De verzoekende partijen verduidelijken zelfs niet om welk advies dit zou gaan.

2.4.

De overweging van de verzoekende partijen dat er wateroverlast zal ontstaan omdat niet duidelijk is “*op welke hoogte de appartementsblok gebouwd zal worden*” en de vrees voor groot gevaar bij overstrooming van de elektriciteitscabine, kan ook niet aanzien worden als een ontvankelijk middel.

De verzoekende partijen tonen immers ook hier niet aan welke regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur wordt geschonden. De verzoekende partijen

beperken zich tot een loutere bewering, terwijl uit de watertoets, zoals vervat in de bestreden beslissing, duidelijk blijkt dat indien aan de voorwaarden van VMM en Infrax wordt voldaan, er in alle redelijkheid wordt verwacht dat er geen schadelijk effect zal zijn voor de waterhuishouding.

De verzoekende partijen betwisten de geldigheid van deze motieven niet.

2.5.

Wanneer de verzoekende partijen stellen dat “*de voorwaarden opgelegd door het schepencollege*” voor discussie vatbaar zijn omdat zij tot op heden geen kennis heeft van een toewijzingsreglement met voorrang voor ouderen, oordeelt de Raad dat dit geen ontvankelijk middel is.

De verzoekende partijen overwegen dat zij er vanuit gaan dat dit reglement tot op heden nog niet gestemd is door de gemeenteraad van de stad Tienen. De Raad kan enkel vaststellen dat de verzoekende partijen zich niet richten tot de bestreden beslissing van de verwerende partij en dat zij geen schending inroepen van enige regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur.

Een mogelijk gebrek aan toewijzingsreglement, opgesteld door de gemeenteraad, is dan ook geen ontvankelijk middel.

2.6.

Volgens de verzoekende partijen steunt de stedenbouwkundige aanvraag voorts op “*foute prerogatieven*” omdat:

- In de aanvraag een bestaande muur staat vermeld, die grenst aan de percelen van de verzoekende partijen en die volgens hen bouwvallig en scheef staat zodat het een grote tekortkoming uitmaakt om een constructie hierop te baseren;
- Op de plannen slechts 1 elektriciteitscabine is voorzien terwijl er in werkelijkheid sprake is van twee elektriciteitscabines;
- Een aantal primaire diensten die in de aanvullende nota van de aanvraag staan vermeld, niet correct zijn. Zo heeft de bakker zijn handel stop gezet, gaat de slager zijn winkel sluiten, is er geen dokter in een straal van 300 meter, is het volkscafé al lang gesloten, bevinden de supermarkt Delhaize zich op 750 meter en het tankstation zich op 400 meter van de aanvraag.

De Raad kan enkel vaststellen dat in zoverre de verzoekende partijen aldus de waarachtigheid van bepaalde feitelijke aannames in het aanvraagdossier betwisten, zij anderzijds nalaten aan te geven in welke zin de verwerende partij zou zijn misleid en of de beoordeling van de verwerende partij werd beïnvloed door deze beweerde foutieve feitelijke gegevens. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de motivering in de bestreden beslissing aangetast is door een onwettigheid omdat zij enige regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur heeft geschonden.

Deze grieven van de verzoekende partijen kunnen dan ook niet, minstens niet zonder meer, als een ontvankelijk middel worden aangemerkt.

2.6

Wanneer de verzoekende partijen aanhalen dat de inplanting en realisaties van sociale huisvesting zich enkel in Oud-Tienen situeren, meer bepaald in het Noordwesten en Zuidwesten, en niet in het Noordoosten, en dat de assen Getestraat/Hannuitsesteenweg richting Bost, Grimde tot Goetsenhoven en Aarschotsesteenweg/Hannuitsesteenweg richting Goetsenhoven door de aanvraag verzwaaard zullen worden, is de Raad van oordeel dat dit geen ontvankelijk middel is.

De verzoekende partijen lijken zich andermaal niet zozeer te richten tegen de bestreden beslissing op zich maar tegen het sociale huisvestingsbeleid van de stad Tienen. De verzoekende partijen laten hierbij na om aan te geven welke regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing geschonden wordt en lijken in deze vooral opportuiniteitskritiek te leveren.

Wanneer de verzoekende partijen verwijzen naar het visitatierapport van Wonen Vlaanderen van 29 mei 2013 waaruit blijkt dat de tweede tussenkomende partij te weinig inzet op leefbaarheid in de bestaande woonwijken en geen duidelijke visie en strategie heeft op het aanpakken van de leefbaarheidsproblemen, oordeelt de Raad dat dit geen ontvankelijk middel is.

De verzoekende partijen richten zich immers niet tegen de bestreden beslissing maar tegen het sociaal huisvestingsbeleid in Tienen. De verzoekende partijen laten ook hier evenzeer na om aan te tonen welke regelgeving, stedenbouwkundig voorschrift of beginsel van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing wordt geschonden.

3

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO worden geschonden en dat zij in hun verzoekschrift verduidelijken dat zij vrezen dat de rust wordt verstoord, dat er sprake zal zijn van lichthinder en privacy hinder, alsook van parkeerhinder, oordeelt de Raad dat dit wel een ontvankelijk middel is.

De verzoekende partijen roepen een schending in van de goede ruimtelijke ordening zoals uiteengezet in artikel 4.3.1 VCRO. Uit de repliek van de verwerende partij blijkt dat zij dit enig middel ook duidelijk op die manier heeft begrepen. De verwerende partij argumenteert aan de hand van een gemotiveerde antwoordnota waarom zij het aldus begrepen middel ongegrond acht.

De Raad aanvaardt dit als een ontvankelijk middel.

4.

Wanneer de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota hun grieven aanvullen met een loutere toevoeging dat de motiveringplicht en de materiële zorgvuldigheidsplicht geschonden worden, oordeelt de Raad dat deze schending niet op ontvankelijke wijze voor de eerste maal in de wederantwoordnota kan worden opgeworpen.

Alleen het inleidend verzoekschrift geldt immers principieel als uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de middelen waarop een verzoekende partij haar beroep bij de Raad steunt. De verzoekende partijen dienen hun middelen, zelfs wanneer ze de openbare orde raken, met andere woorden in het verzoekschrift te ontwikkelen, behalve wanneer de grondslag ervan pas later aan het licht is kunnen komen. Dit is hier niet het geval. In zoverre de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota een nieuwe schending inroepen, oordeelt de Raad dat dit middel onontvankelijk is.

5.

De exceptie van de verwerende partij is deels gegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig ontvankelijk middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO omdat de rust wordt verstoord, er sprake zal zijn van licht-, privacy- en parkeerhinder. De verzoekende partijen overwegen:

“ ...

1.

De vergunningverlenende overheid is bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag gebonden aan een aantal wetsartikelen, alsook aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zo schrijft artikel 4.3.1 VCRO voor dat een vergunning wordt geweigerd §1.1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met

...

b) een goede ruimtelijke ordening

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen

*1° Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de **functionele inpasbaarheid**, de **mobiliiteitsimpact**, de schaal, het ruimtegebruik en de **bouwdichtheid**, de **visueel-vormelijke elementen**, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op **hinderaspecten**, **gezondheid**, **gebruiksgenot** en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.*

*Anders gezegd dient er bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening gehouden te worden **de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO** dat stelt dat “de ruimtelijke ordening is 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.”*

Uit het voorgaande blijkt overduidelijk dat op het vlak van functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, hinderaspecten, gebruiksgenot, en veiligheid, de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de bouw van 18 sociale appartementen niet in overeenstemming is met de decretaal voorgeschreven goede ruimtelijke ordening, laat staan met inachtnaam van de principes en de voorschriften inzake duurzame ontwikkeling.

2.

Sinds 01 februari 2008 gelden er in Vlaanderen nieuwe veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Kort samengevat:

- *Bij de berekening van de oppervlakte dient steeds de netto oppervlakte in aanmerking genomen te worden.*

- Een zelfstandige woning dient te beschikken over minstens een eigen toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid.
- Enz.

De minimumoppervlakte en het minimum aantal woonlokale verschillen in functie van het aantal bewoners.

Door het bouwen van 41 sociale appartementen dreigt de woonkwaliteitsnorm reeds geschonden te worden. Door nog eens 18 extra sociale appartementen te bouwen zal de woonkwaliteitsnorm faliekant geschonden worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Gelet op de opbouw van punt 9 ‘Inbreuk op de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening en de (nieuwe) woonkwaliteitsnormen in Vlaanderen’ kan de kritiek die verzoeker doorheen zijn verzoekschrift uiteenzet, eventueel gelezen worden als een schending van artt. 1.1.4 jo. 4.3.1, §1 VCRO. Na de artt. 1.1.4 jo. 4.3.1, §1 VCRO, te hebben geciteerd, stelt verzoekende partij immers het volgende:

...

Zou het verzoekschrift moeten begrepen worden als een schending van de artikelen 1.1.4 jo. 4.3.1, §1 VCRO, dan is verwerende partij van oordeel dat ook het middel op zichzelf als onontvankelijk moet worden afgewezen.

In dat geval beogen de verzoekende partijen met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van dit beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

...

Voor zover uw Raad van oordeel zou zijn dat de in het verzoekschrift uiteengezette kritiek moet worden gelezen als een middel waarin de schending van de artikelen 1.1.4. en 4.3.1. VCRO wordt aangevoerd, dient het – volgens verwerende partij enige – middel dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen.

Voor zover uw Raad van oordeel zou zijn dat het vermeende middel ontvankelijk moet worden verklaard, dient het minstens als ongegrond te worden afgewezen.

Het behoort nl. tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

...

Verwerende partij verwijst naar hetgeen is uiteengezet in punt 5.7. ‘Beoordeling’ van de bestreden beslissing. Uit de beoordeling blijkt dat de deputatie de noodzakelijke en relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening heeft behandeld.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt tevens dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De kritiek van verzoekende partij dient dan ook als onontvankelijk, minstens ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

De tussenkomende partijen overwegen:

“ ...

De tekst stelt dat de criteria gebruikt worden voor zover noodzakelijk of relevant. Dit betekent dat deze aandachtspunten en criteria geen autonome rechtsnorm zijn doch dat zij elementen zijn die bij de beoordeling van wat een goede ruimtelijke ordening is, een rol kunnen spelen. Het gaat om aandachtspunten niet om doorslaggevende criteria.

Er is te dezen geen enkel van deze aandachtspunten geschonden.

...

Er is geen enkel element dat wijst op een tekortkoming van het project aan de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Het project geeft sociale woningbouw en is functioneel inpasbaar naast een reeds bestaand complex (de Toren).

Er is geen enkele mobiliteitsimpact of verzwaring ervan (zie het Hoofdstuk parkeerproblemen).

Het betreft een bescheiden project de schaal is diengevolgens geen probleem.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid komen niet in gedrang gezien de kleinschaligheid en de inpassing naast een bestaande sociale woningbouw en naast bestaande privé appartementsgebouwen.

Visueel-vormelijk is het project niet storend want in een stijl die past in de omgeving.

Er is geen cultuurhistorische impact. Het reliëf wordt niet aangetast.

Er is geen enkel objectiveerbaar element dat zou kunnen wijzen op enige mogelijke hinder.

Er is geen aantasting van de gezondheid, het gebruiksgenot of de veiligheid in het algemeen: het betreft de bouw van sociale woningen in een woonzone.

In tegenstelling tot hetgeen de consorten WAEGENEERS voorhouden is er dus wek degelijk rekening gehouden met alle criteria zowel van artikel 4.3.1.§1 VCRO alsook met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO (zie hierna).

...

Artikel 1.1.4 VCRO geeft een doelstelling van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen.

Dit artikel stelt niet “om” een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verkrijgen het project moet voldoen aan alle elementen die in dat artikel zijn genoemd.

De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten worden 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. In tegenstelling tot wat de consorten WAEGENEERS laten uitschijnen is het niet zo dat nieuwe projecten aan bepaalde onduidelijke karakteristieken zouden moeten beantwoorden. De elementen worden tegen elkaar afgewogen.

De beoordelingscriteria zijn weergegeven in artikel 4.3.1 VCRO (zie hiervoor).

De tussenkommende partijen verwijzen naar de beslissing van Uw Raad van 10 december 2012 alwaar gesteld wordt:

...

Zoals hiervoor gesteld hebben de criteria waarnaar de consorten WAEGENEERS verwijzen – maar waarvan zij geen concrete inhoud geven die zou kunnen toelaten om het project tegen de criteria affectief af te wegen geen noodzakelijk of relevant karakter te dezen.

De hoofdbekommernis bestaat er in om – aansluitend bij bestaande vergunde sociale woningbouw (complex De Toren) – een aanvulling op te richten met doelgerichte woongelegenheden hoofdzakelijk of minstens inzonderheid voor eenpersoonsgezinnen en 65+ers. Door dergelijk kleinschalig project n te passen naast en in de omgeving van bestaande privé-appartementsgebouwen wordt de ruimtelijke ordening absoluut niet geschonden en is er rekening gehouden met alle door de wetgever bijgebrachte aandachtspunten.

...

De consorten WAEGENEERS maken gewag van de woonkwaliteitsnormen. Zij verduidelijken niet hoe deze normen zouden kunnen geschonden worden. Deze normen hebben betrekking op de oppervlaktebesteding per woongelegenheden. Hoe de omwonenden hierdoor zouden kunnen gegriefd zijn wordt niet verduidelijkt.

Er is overigens geen enkel gegeven dat zou toelaten en twijfelen aan het feit of de normen voor het project zijn gerespecteerd. Het tegendeel wordt ook door de consorten WAEGENEERS zelfs niet beweerd. Er is dienvolgens geen grief.

...”

4.

In hun wederantwoordnota doen de verzoekende partijen over hun enig middel geen nieuwe overwegingen gelden.

5.

In hun laatste nota doen ook de tussenkommende partijen geen nieuwe overwegingen gelden over het enig middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad begrijpt het enig middel van de verzoekende partijen als een schending van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO. De verzoekende partijen stellen hierbij onder meer dat de rust wordt verstoord, er sprake zal zijn van lichthinder, privacyhinder, en van parkeerhinder. Het is voor hen ook duidelijk dat het aangevraagde niet functioneel inpasbaar is in de omgeving. Verder stellen de verzoekende partijen dat er sinds 1 februari 2008 in Vlaanderen nieuwe veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten gelden. Door de bouw van 41 sociale appartementen en bijkomend nog eens 18 sociale appartementen zal de woonkwaliteitsnorm faliekant geschonden worden.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

Het komt aan de verzoekende partijen toe om aan te tonen dat de motivering aangaande de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig is.

3.

De verwerende partij beschrijft het voorwerp van de aanvraag in de bestreden beslissing uitvoerig en oordeelt als volgt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

e) In de buurt is er momenteel een grote verscheidenheid aan woonvormen terug te vinden, namelijk eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bouworde, zowel private als sociale appartementsbouw, maar ook commerciële gebouwen en gemeenschapsfuncties. Op het betrokken perceel kan in principe wel een verdichtingsproject in overweging genomen worden, gelet op de ligging vlak bij het centrum van Tienen met verscheidene voorzieningen (postbus, winkels, bushalte,...) op wandelafstand. Op perceelniveau zou een woningdichtheid van ± 113 woningen/ha gerealiseerd worden. Dit is een hoge woningdichtheid maar binnen een straal van 50m zijn wel verschillende meergezinswoningen terug te vinden met een dichtheid die vergelijkbaar is met deze van het voorliggend project. Gezien het uitrustings- en ontsluitingsniveau van de omgeving beschikt de buurt over voldoende draagkracht voor een woonproject met 18 wooneenheden.

f) Ongeacht de kwestie of het principe van appartementen hier kan aanvaard worden, moet verder afgewogen worden in hoeverre de afwikkeling op het terrein aanvaardbaar is. Het project voorziet in 18 appartementen, die elk over voldoende wooncomfort beschikken inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van buitenruimte. Elk appartement beschikt ook over een individuele berging. Het betreft allemaal appartementen met één slaapkamer.

Het appartementsgebouw op zich is in overeenstemming met de begrippen van goede ruimtelijke ordening. Omvang, gabariet en inplanting zijn in voldoende mate afgestemd op het karakter van de plaats en op de bestaande gebouwen. Het gebouw wordt ongeveer centraal op het perceel ingeplant. Aan de linker zijde wordt een bouwvrije strook van 4m breed aangehouden. Achteraan en aan de rechter zijde grenst het perceel aan bestaande appartementsgebouwen. Ten opzichte van de achterste en rechter zijdelingse perceelsgrens wordt een afstand van 10m aangehouden. Deze bouwvrije stroken worden ingericht als gemeenschappelijke of private tuinzone.

De meergezinswoning bestaat uit twee delen, namelijk het linker gedeelte bestaande uit vier bouwlagen en het rechter gedeelte bestaande uit twee bouwlagen. Dit gabariet sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. In de directe omgeving staan meerdere gebouwen bestaande uit drie en vier bouwlagen. Het project vormt een overgang tussen enerzijds het imposante gabariet van het woonproject 'De Toren' en de omliggende appartementsgebouwen en anderzijds de eengezinswoningen aan de overzijde van de straat.

Het voorgestelde ontwerp heeft een bouwdiepte van 7.25m tot 15m. op de verdieping heeft het project nergens een bouwdiepte van meer dan 12m, afgezien van het linker gedeelte dat over een breedte van 10.74m een bouwdiepte heeft van 15m op elke verdieping. Deze bouwdiepte wijkt af van de algemeen gehanteerde bouwdieptes van 15m op de benedenverdieping en 12m op de verdieping. Het gedeelte van het gebouw met de grotere bouwdiepte paalt echter aan de handelszaken en het woonproject 'De Toren', die allemaal een veel grotere bouwdiepte hebben. De grotere bouwdiepte is in deze context aanvaardbaar en zal geen hinder veroorzaken voor de aanpalende percelen.

g) Een van de bezwaren van de beroepsindieners betreft het verlies van privacy ten gevolge van de terrassen op de verdiepingen. Het toelaten van appartementen impliceert echter ook het toelaten van buitenruimtes op de verdieping. Om tot een kwalitatieve woongelegenheid te komen, die voldoet aan de hedendaagse kwaliteitseisen, is het voorzien van een kwalitatieve buitenruimte quasi noodzakelijk. Het weigeren van elke terrasfunctie op de verdieping zou een beknotting van het gebruiksgenot van de appartementen inhouden.

Aan de achterzijde en de rechterzijde grenst het project aan andere woonprojecten. Hoewel er reeds een afstand van 10m wordt aangehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen, worden aan deze gevel enkel op de benedenverdieping en de eerste verdieping terrassen voorzien. De terrassen op de tweede en derde verdieping worden aan de voorgevel of de linker zijgevel voorzien. Er zijn twee terrassen voorzien aan de rechterzijgevel van het hoger volume, maar deze bevinden zich op meer dan 30m van de rechter zijdelingse perceelsgrens. Gezien de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen en het feit dat de terrassen gericht naar de aanpalende appartementsgebouwen beperkt blijven tot de benedenverdieping en de eerste verdieping, zal het gebruiksgenot van de aanpalende percelen en woongebouwen echter niet abnormaal of onevenwichtig gereduceerd worden.

h) De aanvraag valt onder de toepassing van het belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen. In het ontwerp zijn acht parkeerplaatsen opgenomen. Volgens het belastingsreglement volstaat voor complexen van sociale woningen dat 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief wordt aangelegd, terwijl evenwel de oppervlakte voor de overige 40% moet worden gereserveerd, en dit niet ten koste van de groenstroken. Volgens de beschrijvende nota heeft de SMH Huisvesting Tienen binnen een straal van 400m een overschot aan parkeerplaatsen, in de ondergrondse parking van het project 'De Toren'. Als men het woonproject de "Toren I" met 41 appartementen en het voorliggende project met 18

appartementen inzake parkeerplaatsen als één geheel zou beschouwen, zouden er in totaal 36 plaatsen effectief moeten worden aangelegd en 23 moeten worden gereserveerd. In totaal worden er 52 plaatsen voorzien, meer bepaald 36 plaatsen in "Toren I" en 8 plaatsen in het voorliggend project, wat betekent dat er 7 gereserveerde plaatsen te kort zijn en hierop belasting zal moeten betaald worden. De uitvoering van een belastingsreglement valt buiten het stedenbouwkundig aspect van de aanvraag en kan niet als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

In voorliggend geval is het ruimtelijk ook aanvaardbaar dat er niet kan worden voorzien in deze 7 gereserveerde plaatsen. Tijdens de hoorzitting werd door de aanvrager gesteld dat een aangepast toewijzingsreglement werd opgemaakt voor het voorliggend project, waarin wordt bepaald dat een groot deel van de appartementen enkel aan 65-plussers mag verhuurd worden. Deze bewoners zullen vaak geen eigen wagen hebben, waardoor de parkeerdruk ook minder hoog zal zijn. Daarnaast zijn aan de zijde van de aanvraag nog 4 publieke parkeerplaatsen ter beschikking.

Inzake fietsenstallingen wordt er in het belastingsreglement niets opgelegd. Het feit dat er in de ondergrondse parkeergarage van het project "Toren I" een ruimte wordt voorzien die wordt ingericht als fietsenberging voor het voorliggend project, wordt als positief beoordeeld.

i) In bijkomende orde wordt ingegaan op het bezwaar dat door het project een te grote concentratie aan sociale woningen wordt gecreëerd binnen eenzelfde woonwijk. De bewoners vrezen dat hierdoor de leefbaarheid van de buurt in het gedrang komt.

Het project is gelegen in woongebied. Hier ligt het accent op de woonfunctie en daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen privaat of sociaal wonen. Bij het beoordelen van een aanvraag moet er vanuit ruimtelijk en stedenbouwtechnisch oogpunt over gewaakt worden dat de rechten en verwachtingen van zowel voorliggend als de aanpalende percelen gerespecteerd worden, evenals over mogelijke hinder die de normaal te dragen burenhinder overstijgt. Dit door de inplanting, de schaal, lichten en zichten, ... te evalueren. Het feit dat dit gebouw voorrang geeft aan een bepaalde doelgroep, in dit geval mensen met een beperkt inkomen, kan echter geen weigeringsreden zijn. Net zoals een project met kamers ook niet kan geweigerd worden omwille van feit dat hier studenten zullen komen wonen. De bestemming van het project, meer bepaald wonen, past binnen deze woonwijk.

Op 18 maart 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Hierin werd per gemeente een sociaal objectief opgelegd, waardoor er in Tienen voor 2023 nog 183 bijkomende huurwoningen moeten gerealiseerd worden. De realisatie van dit project sluit aan bij dit objectief. Het voeren van een lokaal woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woningaanbod en het husvesten van toekomstige bewoners moet wel hand in hand met het investeren in de buurtbewoners en de bestaande buurt.

Het betreft een project met uitsluitend appartementen met één slaapkamer. Er moet niet verwacht worden dat veel gezinnen zich zullen vestigen in de kleine appartementen. Tijdens de hoorzitting werd door de aanvrager ook bevestigd dat een toewijzingsreglement werd opgemaakt waarbij een deel van het appartement enkel mag gehuurd worden door 65-plussers. Dit reglement zal binnenkort ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze woongelegenheden zijn gericht op senioren en alleenstaanden. Tevens legt de stad Tienen als voorwaarde op dat CV Huisvesting moet investeren in de woonbegeleiding van sociale huurders, dit door het aanstellen van een maatschappelijk werker en een conciërge voor dit project en het bestaande project 'Toren I'. Deze personen kunnen ingeschakeld worden voor ondersteunende taken van logistiek, technische en sociale aard en kunnen zo bijdragen tot de

verbetering van het samenleven en de sociale cohesie binnen de woonbuurt. Daarnaast moet de CV Huisvesting ook een huishoudelijk reglement opstellen, dat de procedure voor leefbaarheidsproblemen aanpakt. Deze voorwaarden worden overgenomen.

j) In toepassing op art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit.

...

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, anders dan de verzoekende partijen aanvoeren, de relevante hinderaspecten voor de omwonenden heeft onderzocht, alsook dat zij is nagegaan of de aanvraag functioneel inpasbaar is.

Zo oordeelt de verwerende partij dat er een verscheidenheid aan woonvormen terug te vinden is in de onmiddellijke omgeving en dat een dergelijk verdichtingsproject aanvaardbaar is. De aanvraag is immers gelegen in de nabijheid van het centrum van Tienen en gelet op het uitrustings- en ontsluitingsniveau van de omgeving wordt de draagkracht van de buurt niet overschreden.

De bouwdiepte is volgens de verwerende partij aanvaardbaar en veroorzaakt geen hinder voor de aanpalende percelen. Het gedeelte van het gebouw met een grotere bouwdiepte dan algemeen gangbaar grenst immers aan handelszaken en aan het woonproject 'De Toren', die een nog grotere bouwdiepte hebben.

De terrassen aan de achterzijde en rechterzijde geven geen aanleiding tot mogelijke privacyhinder aangezien er reeds een afstand van 10 meter wordt gehouden en omdat de terrassen op de tweede en derde verdieping aan de voorgevel of aan de linkerzijgevel worden voorzien.

Aangaande de mogelijke parkeerhinder stelt de verwerende partij dat er 8 parkeerplaatsen in de aanvraag worden voorzien, en is er ook parkeermogelijkheid in de ondergrondse parking van het nabijgelegen woonproject 'De Toren'. Daarenboven wordt op de hoorzitting meegedeeld dat er een toewijzingsreglement wordt opgemaakt waardoor een groot deel van de appartementen aan 65 plussers moet verhuurd worden. Volgens de verwerende partij beschikt niet iedereen in deze leeftijdscategorie over een eigen wagen waardoor de parkeerdruk minder hoog zal zijn.

Wat de leefbaarheid van de buurt betreft, wijst de verwerende partij op de bestemming woongebied van het perceel. De nadruk ligt dan ook op de woonfunctie en daarbij wordt volgens de verwerende partij geen onderscheid gemaakt tussen privaat of sociaal wonen. De verwerende partij stelt dat zij wel rekening moet houden met ruimtelijke bezwaren voor de aanpalende percelen. De Raad stelt hierbij vast dat zij dit gedaan heeft.

De verzoekende partijen beperken zich in hun verzoekschrift tot een loutere bewering dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de relevante hinderaspecten en met de draagkracht en functionele inpasbaarheid. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt immers het tegendeel en de verzoekende partijen tonen de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van die motivering niet aan. De verzoekende partijen werpen een aantal grieven op maar slagen er niet in om aan de hand van concrete gegevens aan te tonen dat er sprake is van een kennelijk onredelijke hetzij een manifest onzorgvuldige beslissing.

De Raad oordeelt dat de motivering inzake de goede ruimtelijke ordening afdoende, correct en geenszins kennelijk onredelijk is en dat de verzoekende partijen nalaten om het tegendeel aan te tonen.

4.

Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv COSIMCO en van de cvba met sociaal oogmerk HUISVESTING TIENEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 mei 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER