

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0380
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0148/A

Verzoekende partijen	1. de heer Robert GRANDJEAN 2. mevrouw Martha GEERINCKX 3. mevrouw Rosita TIEBORTS vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT en Sofie DE MAESSCHALCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de bvba TOPS@HOME vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 november 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 27 augustus 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot ontvankelijk verklaard.

Verwerende partij heeft de aanvraag van tussenkommende partij voor het bouwen van 75 appartementen in vier zones geweigerd voor zone 3, en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor zones 1, 2 en 4, op de percelen gelegen te 3200 Aarschot, Maaldersstraat 21-52, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie H, nummers 374C4, 374F2, 374F3, 374G, 374H, 410F, 411E, 548P4 en 374F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 11 april 2016 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. Tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Katrien VERGAUWEN voert het woord voor tussenkomen- de partij.

4.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomen- de partij dient op 30 januari 2015 (datum van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van 75 appartementen*”, die worden voorzien in vier zones.

Wat betreft zone 3 wordt in de verklarende nota bij de aanvraag gesteld dat “*de drie woningen worden afgebroken en vervangen door een gesloten meergezinswoning met 3 wooneenheden met doorrit naar het achterliggende perceel*”.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2015 tot en met 6 maart 2015, dienen verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van Aarschot adviseert op 20 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 27 april 2015 voorwaardelijk gunstig

Het college van burgemeester en schepenen neemt op 18 mei 2015 kennis van de stilzwijgende weigering van de aanvraag:

“Conform artikel 4.7.18, §1, 1°, c) van de VCRO, neemt het college van burgemeester en schepenen over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van 105 dagen. Het college van burgemeester en schepenen nam geen besluit binnen de vervaltermijn waardoor conform artikel 4.7.18, §2 van de VCRO de aanvraag van rechtswege wordt geacht afgewezen te zijn.”

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomen- de partij op 12 juni 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 14 augustus 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

h) Inzake de gevraagde woningdichtheid dient gesteld dat dit voor de voor zones apart dient afgewogen als zijnde afhankelijk van de vier verschillende ruimtelijke situaties, en dit in relatie tot de uitwerking op niveau van de zone zelf in stedenbouwtechnisch opzicht, schaal en woonkwaliteit. Daarbij kan vastgesteld worden dat over het hele plangebied van een maximalistisch uitgangspunt is vertrokken, waarbij het rendementsdenken het van de ruimtelijke kwaliteit heeft gehaald, en dat zich daarmee ruimtelijke problemen stellen binnen elke zone, die zich echter op diverse vlakken manifesteren.

Voor de zone 1 aan de Maalderijstraat moet vastgesteld worden dat het om 5 woongelegenheden gaat met slechts een gemiddelde oppervlakte van ca. 65m² per appartement (netto bewoonbare vloeroppervlakte), en dit op een perceel van slechts ca. 2.5are. Met inbegrip van de helft van het aanliggende openbare domein komt dit neer op een dichtheid van ca. 150 woningen per ha, waar aangesloten wordt op een straatgedeelte met een dichtheid die weliswaar ook hoog is, maar toch geen 100 woningen per ha haalt. Deze dichtheid is zelfs binnen een stedelijke context overdreven te noemen en heeft voor wat betreft dit onderdeel van het project vooral gevolgen inzake de afwenteling van de parkeerbehoefte, die onmogelijk is op het aanliggende openbare domein, en waarbij het medegebruik met de parkeerkelder bij de zone 4 door de afgezonderde ligging en inrichting van deze kelder niet waarschijnlijk is. Ook is de buitenruimte, zowel de individuele buitenruimte als de gemeenschappelijke buitenruimte, door deze hoge dichtheid op een zeer klein perceel miniem. De woonkwaliteit is laag met zeer kleine leefruimtes. Een bouwprogramma met 5 woongelegenheden in deze zone is overdreven.

Voor de zone 2 aan de Nieuwstraat is een invulling in half-open orde voorzien met 7 appartementen. In deze straat is er een grotere heterogeniteit in de bestaande bebouwing, met ondergeschikt al appartementen en soms wat hoger uitgewerkte panden, dit vooral naar de hoek met de Lombaerdstraat toe. Deze straat sluit ook het nauwste aan op het kernweefsel in het lagere gedeelte van de stad. Het gedeelte van het perceel dat hier wordt gebruikt voor het appartementsgebouw is slechts ca. 2a 35ca. groot, de rest behoort tot de publieke binnenzone en de toegangen hiernaar, met ook een grote trappartij voor de voetgangers.

Op het perceelsgedeelte dat aangewend wordt voor de appartementen, met inbegrip van de helft van het aanliggende publieke domein, kan een wonindichtheid vastgesteld worden van meer dan 200 woningen per ha. Hierbij wordt de impact verzacht voor wat betreft het medegebruik van de publieke zone, maar niettemin blijft dit een bijzonder hoge woningdichtheid. De appartementen hebben gemiddeld slechts ca. 62m² bewoonbare vloeroppervlakte. Ook hier wordt een verdubbeling van de woningdichtheid gerealiseerd tegenover wat voorkomt in de omgeving. Hier laat het overdreven bouwprogramma zich vooral gevoelen in het bouwprofiel, waarbij met sprongen zowel qua kroonlijsthoogte, totale dakhoogte en bouwdiepte telkens 2.20m verder wordt gegaan als de buur waar tegenaan wordt gebouwd, en ook een bouwlaag extra wordt gecreëerd. Daarenboven worden grote geveluitbouwen en dakuitbouwen gerealiseerd, wat maakt dat het geheel qua schaal zich niet meer inpast in de directe omgeving. Ook hier overschrijdt het bouwprogramma de draagkracht van het onderliggende perceelsdeel.

Voor de zone 3 aan de Tiensestraat dient gesteld dat een invulling met drie appartementen, waar zich voorheen drie rijwoningen bevonden, in principe geen bezwaar zou mogen vormen. Echter dient vastgesteld dat de hele benedenverdieping behalve een strook voor toegang tot de appartementen wordt ingenomen voor een grote onderdoorgang die ook voor brandweerwagens kan worden aangewend, zodat de capaciteit van de zone sterk naar beneden wordt gehaald. De drie percelen samen hebben slechts een oppervlakte van ca. 1a

30ca. Het voorzien van 3 woonegelegenheden leidt hier behalve een dichtheid van zo'n 180 woningen per ha tot een bouwvolume dat vooral in de hoogte (nok) en in de diepte (vooral verdiepingen) zeer ver buiten de profielen rijkt van de aanpalende bebouwingsrij, die zeer homogeen is. De appartementen zijn ook slechts gemiddeld ca. 45m² groot (netto bewoonbare vloeroppervlakte) en de leefruimtes dermate klein dat ze niet meer rationeel bemeubelbaar worden.

Een aanzet tot hogere en diepere bebouwing en appartementen in een aaneengesloten rij van kleine rijhuisjes is hier ongepast gezien de bestaande woningdruk die al bestaat langs deze straat. Het ritme van de bebouwing in deze straatwand wordt ook volledig onderbroken, vooral dan inzake de nokhoogte. Het is niet wenselijk dat een voorgaande wordt gecreëerd die voor deze straatwand een precedent zou creëren en een aanzet geeft voor het verder verbreken van de bestaande homogeniteit. Een aanzet tot verhoging van de woningdichtheid in deze straatwand, zonder dat de parkeerafwikkeling hiervan kan gewaarborgd worden, is onaanvaardbaar.

Voor de zone 4 in het binnengebied dient gesteld dat dit een apart stedenbouwkundig geheel vormt, dat nauwelijks in een directe zichtrelatie staat met de velerlei bebouwing aan de aanliggende straten, met behalve rijbebouwing ook ondergeschikt wat minder dichte bebouwing aan het hoogste gedeelte van de Maalderijstraat. Een inrichting volgens het vooropgestelde concept van meer compacte bouwblokken en een ruimer omliggend groen, als semi-publieke ruimte ingericht, is in principe te onderschrijven. Inzake het aantal bouwlagen is het hier ook mogelijk om hoger te gaan dan wat typerend is voor de omliggende straten. Er kan geen overwegend bezwaar geopperd worden tegen de opvatting van 3 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst (zeer plaatselijk vier) en een vierde bouwlaag onder het dakvolume. De beperking van het dakvolume door afknotting is ook te onderschrijven.

Voor dergelijke zelfstandige stedenbouwkundige gehelen is het vooral van belang dat de randen en overgangszones naar de bestaande aanliggende zones de nodige aandacht krijgen en ook dat binnen het gebied zelf de nodige leefkwaliteit en beeldkwaliteit wordt gehaald. De bebouwing bevindt zich in 'tweede orde' achter de bebouwing langs de omliggende straten. De principes die gehanteerd worden voor bouwen in tweede orde kunnen dan ook niet genegeerd worden. Gangbaar worden minimale bouwvrije stroken van 10m tegenover aanliggende tuinstroken gehanteerd, of 20m tegenover de achtergevels van aanpalende woningen. In dit geval is er geen enkele reden om deze afstand te gaan verkleinen, integendeel is de projectzone hoger gelegen dan nagenoeg alle aanliggende tuinstroken (behalve aan het bovenste gedeelte van de Maalderijstraat), en is de voorgestelde bebouwing ook hoger dan wat gangbaar in tweede orde toegelaten wordt. Hier is eerder een verruiming van deze stroken aangewezen. In dat opzicht stelt zich binnen het project een algemeen probleem, met bouwvrije stroken tot aan de perceelsranden die variëren tussen 6.5m en 8.5m. Dit is sterk ondermaats voor gebouwen van deze schaal. Vooral in de uithoeken van het terrein, tegenover de bebouwing ter hoogte van de Tiensestraat aan weerszijden van de projectzone 3 en tegenover de woningen aan de andere hoek in de Nieuwstraat (ca. huisnr. 16 tot huisnr. 34), is de afstand veel te klein.

Aan de Nieuwstraat is de totaalafstand tot de achtergevels van de woningen op het smalste punt (ongeveer tegenover de huisnrs. 26-28) herleid tot nog geen 20m, en dat terwijl het hoogteverschil tussen de tuinstrook van deze woningen en het projectgebied op ca. 8m is te ramen, met een gebouw met kroonlijsthoogte van 9m. Deze blok A bezit ook op deze plaats de kelderlaag die bovengronds uitkomt, zodat hier de gevelhoogte nog met een verdieping toeneemt. Behalve de schaduwwerking die hiervan te verwachten is op deze woningen en tuinen bij een lagere zonnestand (< 25°= vier maanden per jaar), betekent dit ook een zeer directe wisselwerking qua inzicht, vooral van de bovenliggende ramen en terrassen naar beneden. Daarbij is het geenszins gewaarborgd dat de bestaande groenzone aan de perceelsrand de werf kan overleven en/of een heraanplant in de schaduw van het gebouw op deze smalle strook visueel veel kan bieden. De appartementen zijn ingeplant met vanop

maaiveldniveau een kilometers ver weids vergezicht naar het noorden en oosten, waarbij het ongeloofwaardig is dat op deze beperkte strook hoogstammen zullen tot volle wasdom gaan komen.

Aan de Tiensestraat is er door de oriëntatie geen onmiddellijk probleem inzake de bezonning, maar is de afstand van de achtergevels tot de blok C herleid tot ca. 15m. Het hoogteverschil tussen de terreinen is hier kleiner, maar toch nog ca. 4m. Ook de kop van het bouwblok C is iets lager uitgewerkt dan de rest van het gebouw (op ca. 7m boven het natuurlijk maaiveld), toch kan gesteld worden dat het gebouw nog ernstig zal uittorenen boven de achterzijde van deze woningen, en ook hier de zichtrelatie door de kleine afstand onaanvaardbaar is. Ook de afstanden tussen de blokken van 10-12m minimum is op sommige punten te klein. Samengevat dient gesteld dat de blokken die momenteel 2x44 en 1x37.10m lang zijn allen met minstens ca. 8m (2X4m aan elke kop), dienen ingekort te worden om de impact op de omgeving op een aanvaardbaar niveau te brengen, en nog extra dienen verschoven te worden daar waar de omliggende bebouwing dichtbij komt. Dit houdt een drastische inkrimping van het bouwprogramma in.

Het tekort aan bouwvrije stroken is ook hier het gevolg van een maximalistisch opgevat bouwprogramma, met 60 appartementen op een strook van ca. 60are, of dus een bijzonder hoge dichtheid van ca. 100 woonegelegenheden per ha. Het vertaalt zich ook in de terreininrichting, waar het groen toch veelal te herleiden is tot reststroken langs de bovengrondse wegenis en de bouwblokken.

Het principe van hier iets meer de hoogte in te gaan dan kenmerkend in de directe omgeving kan dan wel aanvaard worden, maar zou zich op het terrein naar nog lagere terreinbezettingen en een grotere kwalitatieve groene omliggende ruimte moeten vertalen. Een deel van de aangegeven groenvoorzieningen bevinden zich overigens boven de parkeerkelder, waar dit niet levensvatbaar is.

h) ... Gezien de al bestaande parkeerproblematiek aan de omliggende straten, dient zeker uitgegaan te worden van een volledige opvang van de eigen parkeerbehoefte, en dat in een worst-case scenario. Met een ratio van 88pp/60 woonegelegenheden, kan een factor van 1.3 parkeerplaats per appartement gehaald worden voor deze grote appartementen en 2pp/15 woonegelegenheden, of 0.13 voor de kleine randappartementen. Theoretisch 1.2 voor het totaal van het project, en theoretisch ook net iets meer dan het gemiddeld autobezit per gezin in Aarschot (1.18). Toch mag niet voorbijgegaan worden aan de omgevingskarakteristieken met een zeer dicht woonweefsel langs zeer smalle straten met weinig publieke voorzieningen, en de aard van het project, met overwegend ruime appartementen op een toplocatie die een meer begoed publiek zal aanspreken, met als exclusiviteit de vergezichten tot diep in de zuiderkempen. Het aandeel eenpersoonsgezinnen dat kenmerkend is voor Aarschot (30%), met lager wagenbezit, kan niet zomaar toegepast worden op dit project. In de bijgevoegde MOBER wordt gesteld dat het wagengebruik lager kan ingeschat worden omwille van de centrumligging, maar daarbij is voorbijgegaan aan het prestigieus karakter van het project. Een hogere factor dringt zich hier op. Op dit moment kan gevreesd worden dat de stroken langs de bovengrondse wegenis op termijn systematisch verder zullen worden ingenomen voor parkeerruimte ten koste van het al schaarse groen. Deze bekommernis wordt ook gedeeld in het advies van de politie. Mits een drastische inkrimping van het bouwprogramma, zoals aangewezen is voor alle zones, kan met behoud van de huidige parkeercapaciteit hieraan wel verholpen worden.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorgestelde woningdichtheid is voor alle zones binnen het project overdreven en overschrijdt de draagkracht van de percelen;
- in de zones 2 en 3 zijn de bouwprofielen van de invulbouw onvoldoende aangepast aan de profielen van de aanliggende gebouwen;

- de oppervlaktes van de appartementen, en meer nog de oppervlaktes van de leefruimtes in de zone 3 zijn onaanvaardbaar;
 - in de zone 3 werd geen rekening gehouden met het bestaande homogene straatbeeld inzake de bouwvolumes van geschakelde rijhuisjes, in hoofdzaak ook door een te hoog dak;
 - in de zone 4 zijn onvoldoende afstanden gehanteerd tot de omliggende tuinzones, tussen de blokken onderling, en tot de achtergevels van een aantal woningen aan de Tiensestraat en Nieuwstraat, wat tot een onaanvaardbare overschaduwing en inkijk zal leiden voor minstens een 15-tal panden;
 - de realiteitswaarde van het behoud van al het omliggende randgroen is zeer gering gezien de beperkte werkruimte voor realisatie van de blokken en de attractiviteit van de vergezichten die vanaf grote delen van de zone zullen mogelijk worden;
 - de ondergrondse parkeerruimte kan slechts rechtstreeks vanuit de drie blokken in zone 4 bereikt worden, en 12 van de 14 bovengrondse parkeerplaatsen zijn aansluitend op deze blokken gelegen, zodat het medegebruik voor de 15 woongelegenheden in de drie andere zones (en meest nog de zone 1, niet palend aan het binnengebied) ongeloofwaardig is en een afwenteling van de parkeerbehoefte op het omliggende openbaar domein kan verwacht worden, waarvoor de buurt absoluut niet over de draagkracht beschikt;
 - de parkeerratio is berekend op een standaardbehoefte voor Aarschotse gezinnen, terwijl de appartementen in de zone 4 door hun uitrusting, locatie, de aanwezige vergezichten, mikken op een doelpubliek waarvan een groter autobezit mag verwacht worden, wat in een omgeving met al een bestaande parkeerproblematiek niet te verdedigen is.
- ...

Na de hoorzitting van 25 augustus 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 27 augustus 2015 gegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) ... Een groepswoningbouwproject voor appartementen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

...

f) De belangrijkste bezwaren die zijn gebleken uit de omgeving hebben betrekking op de mobiliteitsaspecten van de aanvraag. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen de mobiliteitsafwikkeling van het project na realisatie en de afwikkeling hiervan tijdens de uitvoering van de werken, die in het meest optimistische scenario op minstens 1.5 jaar worden geraamd. Zeer veel bezwaren hebben betrekking op de afwikkeling van het verkeer tijdens de uitvoering der werken, wat op zich een tijdelijke situatie is en geen zaak van een goede ruimtelijke ordening, vertrekkend vanuit een toekomstbeeld. In deze dient gesteld te worden dat een tijdelijke hinder en last die uitgaat van de realisatie van een project nooit tot gevolg kan hebben dat een beleidsmatig vastgelegde bestemming van een gebied onuitvoerbaar wordt gemaakt. In die zin wordt enkel de vereiste van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg vooropgesteld binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met als basisvereisten een elektriciteitsnet en een verharding van de weg. De aanpalende straten voldoen aan deze vereisten.

...

De mobiliteitsafwikkeling op lange termijn dient wel in overweging genomen te worden. Daarbij dient gesteld te worden dat momenteel alle omliggende straten, doordat ze in kleinere enkelrichtingslussen zijn ingeschakeld, hoofdzakelijk slechts lokaal verkeer te verwerken hebben en dus eerder een rustig karakter hebben. De Tiensestraat en Nieuwstraat krijgen nog verkeer te verwerken dat vanaf de Braekepoort de binnenstad bezoekt met ochtendspitsgetallen die tot ca. 80 wagens per uur oplopen aan de Tiensestraat en ca. 100 aan de Nieuwstraat door aanvulling vanaf de Diestsestraat. De Maalderijstraat krijgt minder dan 20 wagens per uur te verwerken.

Rond het bouwblok zijn momenteel een 170-tal woningen ingeplant. Na de werken verhoogt dit naar ca. 245 woongelegenheden. Uit de MOBER (mobiliteitseffectenrapportage) die werd opgemaakt en die gebruik maakt van de objectieve kengetallen (Onderzoek

Verplaatsingsgedrag PHL, departement architectuur) blijkt dat in de ochtendspits een bijkomend aantal vervoersbewegingen van 17 per uur mag verwacht worden en in de avondspits 13 per uur. Dit gaat dus om hooguit 20% meer wagens langs de Tiensestraat en Nieuwstraat. Dit is een toename die niet kan ontkend worden, maar die niet aanmerkelijk is, noch van die aard dat de draagkracht van de omgeving onvoldoende zou zijn. Door de wijze waarop de inrit en uitrit georganiseerd zijn, kan bovendien gesteld worden dat de hele onderste hoek tussen Tiensestraat en Nieuwstraat wordt afgesneden over een lengte van meer dan 200m en op dit straatgedeelte enkel een heel sporadische bezoeker die bovengronds geparkeerd stond erbij komt. Ten zuiden van het projectgebied, ter hoogte van de Braekepoort, zijn nu in het spitsuur al stromen tot ca. 365 bewegingen per uur opgetekend, waarop de toename verwaarloosbaar is. Ten noorden, bij de aansluiting op de Leuvensestraat, is er ook een verkeersintensiteit die meer dan dubbel zo hoog ligt dan langs Tiensestraat en Nieuwstraat, ook hier is de toename als verwaarloosbaar te zien.

Inzake deze MOBER dient nog opgemerkt te worden dat deze facultatief werd opgemaakt. Volgens artikel 1, 12° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen dient het Departement Mobiliteit en Openbare Werken voor alle aanvragen waarbij een mobiliteitsstudie bij de aanvraag gevoegd moet worden om advies verzocht te worden. Een MOBER is maar verplicht vanaf 250 woongelegenheden.

Voor de mobiliteitstoets worden indicatief de waarden gehanteerd die voorkomen in het Richtlijnenhandboek 'andere praktijken' van MOW. In dit handboek is de ondergrens op 100 woningen vastgelegd. De toetsing komt neer op een screening of alsnog een MOBER nodig is. Via een formulier kunnen dan diverse pistes volgen. Voor een project met 75 woningen is dus geenszins een dergelijke mobiliteitstoets vereist, noch de opmaak van een mobiliteitsstudie. Voor dergelijke projecten wordt aangenomen dat de impact per definitie gering is, wat dan ook blijkt uit de vrijwillige effectieve opmaak van de MOBER.

g) De aanvraag voorziet in hoofdzaak in een groot inbreidingsproject en daarnaast ondergeschikte afwerkingen van bestaande woningenrijen. Het project is daarbij gelegen in een stedelijk woongebied met hoge bestaande dichtheid in een goed uitgeruste omgeving en goed ontsloten met het openbaar vervoer. Principieel is zowel het afwerken van bestaande straatwanden als het invullen van binnengebieden gewenst op dergelijke plaatsen. Het voorzien van bijkomend woningenaanbod in de stedelijke en verstedelijkte gebieden voorkomt het aansnijden van de landelijke open ruimte.

...

De vastgestelde bestemming als woongebied in het gewestplan is onverminderd van toepassing en kan niet op een gerechtvaardigde manier toelaten een zachtere park- of natuurbestemming af te dwingen. Slechts met een planologisch initiatief kan een ander uitgangspunt aangenomen worden. Op deze plaats is er een functionele inpasbaarheid van het wonen in de bestaande woonomgeving. Bij de invulling van het terrein kan hooguit verwacht worden dat de bestaande groene en natuurlijke waarden van het terrein zoveel mogelijk intact worden gelaten en in een aangepaste bebouwingsvorm wordt voorzien, volgens de beoordelingscriteria zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

h) Inzake de variatie in appartementen kan gesteld worden dat er 20 appartementen zijn met één slaapkamer (waarvan 13 in de kleine projectzones 1, 2 en 3), 39 appartementen met 2 slaapkamers, en 16 appartementen met 3 slaapkamers (allen in zone 4). Dit kan als een voldoende mix van typologieën aangezien worden. Voor de drie woonblokken in zone 4 wordt ook overal een voldoende woonkwaliteit gehaald. Veel aandacht is besteed aan voldoende fietsenstallingen (92) verspreid over het gebied. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met het bestaande reliëf voor de inplanting van de blokken. Inzake het cultuurhistorisch aspect werd een archeologische prospectie gedaan die geen vondsten opleverde. Al deze elementen geven geen aanleiding tot opmerkingen.

i) Inzake de gevraagde woningdichtheid dient gesteld te worden dat dit voor de zones apart dient afgewogen te worden als zijnde afhankelijk van de vier verschillende ruimtelijke situaties en dit in relatie tot de uitwerking op niveau van de zone zelf in stedenbouwtechnisch opzicht, schaal en woonkwaliteit. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de zones 1, 2 en 3 voorzien in sociale appartementen, en voor dergelijke appartementen minimale oppervlaktes gehanteerd worden. De beperkte oppervlaktes van deze appartementen, met slechts een basiswooncomfort, maakt dat steeds hogere dichtheden worden bereikt, die mits afdoende spreiding over de woonweefsels te verantwoorden zijn, vanuit de grote maatschappelijke nood. Niettemin dient nog te worden afgewogen of de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt door de voorgestelde volumes. In dat opzicht wordt voor zone 1 en zone 2 voor wat betreft de volumes voldoende aangesloten op de aanpalende gebouwen, met rekeningschap van de kroonlijsthoogtes die bij deze gebouwen voorkomen. De volumes werden ontworpen naar analogie van de voorschriften die elders in Aarschot binnen de recentste uitvoeringsplannen worden gehanteerd. Voor de zone 3 stelt zich echter toch nog een probleem.

Een invulling met drie appartementen, waar zich voorheen drie rijwoningen bevonden, zou in principe geen bezwaar mogen vormen. Echter dient vastgesteld te worden dat de hele benedenverdieping behalve een strook voor toegang tot de appartementen wordt ingenomen voor een grote onderdoorgang die ook voor brandweerwagens kan worden aangewend, zodat de capaciteit van de zone sterk naar beneden wordt gehaald. De drie percelen samen hebben slechts een oppervlakte van ca. 1a 30ca.

Het voorzien van 3 woongelegenheden leidt hier behalve een dichtheid van zo'n 180 woningen per ha tot een bouwvolume dat vooral in de hoogte (nok) en in de diepte (vooral verdiepingen) zeer ver buiten de profielen reikt van de aanpalende bebouwingsrij, die zeer homogeen is.

Een aanzet tot hogere en diepere bebouwing en appartementen in een aaneengesloten rij van kleine rijhuisjes is hier ongepast gezien de bestaande woningdruk die al bestaat langs deze straat. Het ritme van de bebouwing in deze straatwand wordt ook volledig onderbroken, vooral dan inzake de nokhoogte. Het is niet wenselijk dat een voorgaande wordt gecreëerd die voor deze straatwand een precedent zou creëren en een aanzet geeft voor het verder verbreken van de bestaande homogeniteit. Een aanzet tot verhoging van de woningdichtheid in deze straatwand, zonder dat de parkeerontwikkeling hiervan kan gewaarborgd worden, is onaanvaardbaar.

Voor zone 4 in het binnengebied dient gesteld te worden dat dit een apart stedenbouwkundig geheel vormt, dat nauwelijks in een directe zichtrelatie staat met de velerlei bebouwing aan de aanliggende straten, met behalve rijbebouwing ook ondergeschikt wat minder dichte bebouwing aan het hoogste gedeelte van de Maalderijstraat. Een inrichting volgens het vooropgestelde concept van meer compacte bouwblokken en een ruimer omliggend groen, als semi-publieke ruimte ingericht, is te onderschrijven. Inzake het aantal bouwlagen is het hier ook mogelijk om hoger te gaan dan wat typerend is voor de omliggende straten. Er kan geen overwegend bezwaar geopperd worden tegen de opvatting van 3 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst (zeer plaatselijk vier) en een vierde bouwlaag onder het dakvolume, er wordt afgebouwd in hoogte naar de randen van het terrein toe. De beperking van het dakvolume door afknotting is ook te onderschrijven. De blokken staan op voldoende afstand van elkaar en van de omliggende bebouwing, zodat een goede ingroening en afscherming kan bekomen worden. Door de parkeergelegenheid ondergronds te brengen zal het binnengebied hoogwaardig als gemeenschappelijke groene buitenruimte kunnen worden aangewend. De terreinsneden laten toe om af te leiden dat geen noemenswaardige hinder voor privacy en lichtinval zal ontstaan op de omliggende woningen. Simulaties van de opbouw vanop grote afstand maken duidelijk dat de gebouwen zich volledig in het groen zullen integreren en de skyline niet zullen bepalen. Na het toepassen van de gebruikelijke stedenbouwtechnische randvoorwaarden voor een goede perceelsinrichting, met een keuze voor ruime appartementen, wordt een bouwprogramma met 60 appartementen gefaciliteerd. Dit geeft voor het centrale perceelsdeel (zonder de aanliggende randzones), van ca. 70 are een woningdichtheid van ca. 85 woningen per ha. Dit is een hoge dichtheid, maar

aanvaardbaar in deze stedelijke omgeving met een bijzonder hoog voorzieningen- en ontsluitingsniveau, uitgewerkt met een compacte bouwvorm.

j) In directe relatie met het bouwprogramma staat het aantal parkeervoorzieningen. In de parkeerkelder zijn 70+6 parkeerplaatsen voorzien (6 voorbehouden en aangepast). Bovengronds zijn nog 14 bezoekersparkings voorzien. Dat brengt het totaal op 90 parkeerplaatsen. Daarbij is theoretisch uitgegaan van alle woningen binnen de 4 betrokken zones. In de praktijk gaat het echter om een afgesloten kelder met zowel een sectionaalpoort aan zijde van de toegang langs de Tienstestraat als een sectionaalpoort aan de uitrit langs de Nieuwstraat met rechtstreekse toegang naar de verticale circulatie van de drie blokken in het binnengebied en geen voetgangerstoegang die elders op maaiveldniveau uitgeeft. Dit maakt dat de 76 parkeerplaatsen in de kelder in rechtstreekse relatie staan tot de 60 woningen in de blokken. De bovengrondse parkings zijn per 4 bij elke blok gebundeld, met nog twee extra bij zone 2 aan de Nieuwstraat. Theoretisch zijn de bovengrondse parkeerplaatsen voor de bewoners van elke blok bereikbaar, ook voor die van zone 3, of eventueel zelfs zone 1 aan de Maalderijstraat, maar die moeten dan een blokje om gaan hiervoor. Toch dienen de 12 bovengrondse parkings ook voornamelijk in relatie tot de drie grote blokken in zone 4 gezien te worden als bezoekersparkings en resteren er slechts 2 parkings voor de 7 appartementen aan de Nieuwstraat en geen enkele voor de appartementen aan de Tiensestraat en de Maalderijstraat. Al de appartementen aan de randzones werden vanuit de optiek als 'sociale appartementen' ontworpen, voor verkoop aan een sociale huisvestingsmaatschappij en het is duidelijk dat in het concept geen aandacht voor parkeervoorzieningen werd geschonken, de aanvrager bevestigt ook dat de parkeerratio enkel in functie van de zone 4 moet gerekend worden.

88 van de 90 parkeerplaatsen zijn onmiddellijk gerelateerd aan de 60 grotere appartementen in zone 4. Het gaat daarbij om grotere appartementen met overwegend twee en drie slaapkamers. Slechts ondergeschikt komen ter hoogte van de inkomstzones van de blokken en onder het dak enkele eenslaapkamer-appartementen voor.

Gezien de al bestaande parkeerproblematiek aan de omliggende straten dient zeker uitgegaan te worden van een volledige opvang van de eigen parkeerbehoefte en dat in een worst-case scenario. Met een ratio van 88pp/60 wooneenheden, kan een factor van 1.3 parkeerplaats per appartement gehaald worden voor deze grote appartementen en 2pp/15 wooneenheden of 0.13 voor de kleine randappartementen. Er is voorzien in een factor 1.2 voor het totaal van het project en ook net iets meer dan het gemiddelde autobezit per gezin in Aarschot (1.18). In de bijgevoegde MOBER wordt gesteld dat het wagengebruik lager kan ingeschat worden omwille van de centrumligging, deze bevinding wordt bijgetreden.

...

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning inzake de zones 1, 2 en 4, om volgende redenen:

- de invulling van de centrale zone 4 geeft gevolg aan de beleidsmatige optie die al in de jaren '70 werd vastgelegd en op geen enkel moment herroepen werd;
- de dichtheid in de zone 4 is stedelijk en aanvaardbaar in een omgeving met een zeer hoog uitrustings- en ontsluitingsniveau, wat beantwoordt aan het principe van een zuinig ruimtegebruik;
- de aanvraag komt inzake de randzones tegemoet aan de maatschappelijke behoefte om meer sociale wooneenheden te voorzien en beschikken over een attestering als sociale woning;
- de hogere dichtheden in de randzones zijn te verantwoorden vanuit de typologie als sociale appartementen;
- de appartementen beschikken over een voldoende woonkwaliteit;
- er is voldoende parkeerruimte voorhanden binnen het project, wat onderbouwd is door de bijgevoegde MOBER;
- de architectuur is compact en met zorg uitgewerkt, zodat tot een goede integratie wordt gekomen;

- door de parkeervoorzieningen ondergronds te voorzien wordt een kwalitatieve buitenruimte gecreëerd bij het project;
- de bouwprofielen zijn afdoende afgestemd op de aanwezige bouwprofielen in de omgeving, naar analogie van de voorschriften die overwegend gehanteerd worden in de binnenstad.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning voor de zone 3, om volgende redenen:

- de voorgestelde woningdichtheid is voor de zone 3 overdreven en overschrijdt de draagkracht van de percelen;
- het bouwprofiel van de invulbouw in zone 3 is onvoldoende aangepast aan de profielen van de aanliggende gebouwen;
- in zone 3 werd geen rekening gehouden met het bestaande homogene straatbeeld inzake de bouwvolumes van geschakelde rijhuisjes, in hoofdzaak ook door een te hoog dak;

...

BESLUIT

1. Het beroep ... namens bvba TopsatHome, aanvrager, tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen van Aarschot van 18 mei 2015 ontvankelijk te verklaren;

2. De aanvraag inzake het bouwen van 75 appartementen (gewijzigde plannen), gelegen Maalderstraat 21-52 te Aarschot, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie H, perceelnummers 374c4, 374f2, 374f3, 374g, 374h, 410f, 411e, 548p4, 374f te weigeren voor de zone 3;

3. De aanvraag inzake het bouwen van 75 appartementen (gewijzigde plannen), gelegen Maalderstraat 21-52 te Aarschot, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie H, perceelnummers 374c4, 374f2, 374f3, 374g, 374h, 410f, 411e, 548p4, 374f, te vergunnen voor de zone 1, 2 en 4, met volgende voorwaarden ...

..."

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 geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven hun belang in hun verzoekschrift als volgt:

"...

De verzoekende partijen stellen dit beroep in als natuurlijke persoon die hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de beslissing.

..."

Er wordt onder meer op een onbebouwd groen binnengebied tussen deze drie straten een groot nieuwbouwproject voorzien met 3 grote bouwblokken A-B-C voor in totaal 60 appartementen. Dit betreft de projectzone 4. Deze 3 blokken zijn zeer volumineus met een breedte van 18,60 m en een lengte van 44 m (blokken A-C) resp. 37,10 m (blok B). De blokken hebben 3 volwaardige bouwlagen en een vierde bouwlaag onder een afgeknot zadeldak.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van een woning gelegen aan resp. de Nieuwstraat 26 (eerste verzoekende partij), de Maaldersstraat 50 (tweede verzoekende partij) en de Tiensestraat 31 (derde verzoekende partij). Deze woningen zijn in de onmiddellijke omgeving van de betrokken bouwaanvraag gelegen, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto.

De eigendommen en tuinen van de verzoekende partijen zijn specifiek gericht naar de betrokken projectzone 4, waar de 3 grote bouwblokken A-B-C op worden voorzien.

*...
Luchtfoto met aanduiding woningen verzoekende partijen en projectzones bouwaanvraag ...*

Door de combinatie van (1) de zeer grote nokhoogtes van deze bouwblokken (13 à 14 m nokhoogte), (2) de zeer hoge ligging van de bouwplaats t.o.v. de omliggende straten (zie terreinprofielen bouwplannen, waaruit blijkt dat de nulpeil van de bouwblokken ca. 13 m hoger (I) ligt dan bijvoorbeeld de Nieuwstraat) en (3) de terrassen en grote raampartijen die op de verdiepingen van deze bouwblokken worden voorzien, zullen de verzoekende partijen door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ernstige visuele hinder en inkijk ondervinden. Hun woon- en leefklimaat zal op een zeer ernstige wijze worden geschaad door dit bouwproject. Van belang is ook dat deze bouwblokken op zeer korte afstand van hun achtertuinen worden voorzien:

- Blok A: slechts 6,78 m t.o.v. de eigendom van de eerste verzoekende partij*
- Blok C: slechts 7,39 m t.o.v. de eigendom van de tweede verzoekende partij*
- Blok C: slechts ca. 8 m t.o.v. de eigendom van de derde verzoekende partij*

Deze korte afstanden wegen totaal niet op tegen de zeer grote hoogte van de bouwblokken die worden voorzien.

Bovendien zal het bestreden bouwproject ook een zeer sterke mobiliteits- en parkeerhinder veroorzaken voor de omwonenden, waaronder de verzoekende partijen. Het grootschalige project zal de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid van de omliggende straten zwaar belasten doordat ze in aanzienlijke mate bijkomend verkeer zal veroorzaken. Dit geldt des te meer nu alle omliggende straten zeer smal zijn en bovendien eenrichtingsstraten zijn. Bovendien worden er in dit project slechts 90 parkeerplaatsen voorzien (76 ondergronds, 12 bovengronds voor bezoekers en 2 in de Nieuwstraat), hetgeen ruim onvoldoende is. De bestreden vergunning zal de parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving sterk doen toenemen, temeer er op vandaag al veel parkeerhinder wordt ondervinden in de omliggende straten, waar ook de verzoekende partijen wonen.

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 partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen 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 zal ondervinden.

In het licht van deze rechtspraak dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang om op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.'

...

Verzoekende partijen voegen hieraan in hun wederantwoordnota, in het licht van de exceptie van belang van verwerende partij, nog het volgende toe:

...

De verwerende partij voert ten onrechte aan dat de verzoekende partijen hun hinder en nadelen 'niet voldoende waarschijnlijk en concreet maken' in hun verzoekschrift.

Dit standpunt kan absoluut niet worden begrepen.

Volgens vaste rechtspraak van uw Raad vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen 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 zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

In casu hebben de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift hun hoedanigheid en gevreesde hinder- en nadelen ingevolge het grootschalige woonproject duidelijk en concreet omschreven:

- Omschrijving van de grootschalige vergunningsaanvraag, bestaande uit verschillende hoge bouwblokken met 4 bouwlagen;*
- Ligging van de woonplaats van de drie verzoekende partijen;*
- Aanduiding op een luchtfoto van de exacte ligging van de eigendommen van de 3 verzoekende partijen ten opzichte van het betrokken bouwterrein;*
- Omschrijving van de zeer korte afstanden van de hoge bouwblokken (13 à 14 m nokhoogte) ten opzichte van de eigendommen van de verzoekende partijen (op slechts 7 à 8 m afstand van hun eigendommen);*
- Concrete omschrijving van hun hinderaspecten door deze hoge bouwblokken met grote raampartijen en terrassen op de verdiepingen: visuele hinder en inkijk;*
- Concrete omschrijving van de mobiliteits- en parkeerhinder door het tekort aan parkeerplaatsen en het feit dat alle omliggende straten (ook de straten waar de verzoekende partijen wonen) zeer smal zijn.*

Het is dan ook zonder meer duidelijk dat de verzoekende partijen een voldoende concrete omschrijving van hun hinder en nadelen ingevolge het bestreden project hebben gegeven. Merk ook op dat de verwerende partij uitsluitend de aangevoerde 'visuele hinder en inkijk' bekritiseert, maar geen opmerkingen heeft op de omschrijving van de gevreesde mobiliteits- en parkeerhinder. Om die reden alleen al is het verzoekschrift ontvankelijk.

Ook het Grondwettelijk Hof bevestigde reeds dat het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing niet met onomstotelijke zekerheid hoeven te worden aangetoond door de verzoekende partij. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep bij de administratieve rechter mag niet op een overdreven

restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GH 30 september 2010, nr. 109/2010 ...).

Hieraan is zonder meer voldaan. Het is dan ook geenszins vereist dat de verzoekende partijen bij de omschrijving van hun belang ook foto's zouden moeten toevoegen van hun bestaande uitzicht vanuit hun woningen, noch visualisaties van de nieuwe bouwblokken.

De verwerende partij verwijst in dit kader ten onrechte naar het arrest van uw Raad S/2013/0005 van 9 januari 2013. In dit arrest heeft uw Raad vastgesteld dat die verzoekende partij voldoende aannemelijk maakte dat zij inkijk en visuele hinder kan ondervinden, hetgeen in casu ook is gebeurd ...

Deze rechtspraak moet hier ook worden toegepast. Er kan niet worden betwist dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift hun potentiële hinder en nadelen ingevolge het bestreden bouwproject voldoende hebben omschreven.

Ook verwijst de verwerende partij ten onrechte naar het arrest van uw Raad met nr. A/2011/0052 van 26 april 2011. Dit arrest handelde immers over een verzoekende partij die op 'ruime afstand' woonde van de bouwplaats, hetgeen hier evident niet aan de orde is.

Tot slot is het ook relevant dat het belang van de verzoekende partijen bij hun verzoekschrift niet in vraag wordt gesteld door de tussenkomen partij. Zij aanvaardt dus dat de verzoekende partijen hun hinder en nadelen wel voldoende concreet hebben omschreven in hun verzoekschrift.

...

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partijen in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Verwerende partij is van oordeel dat het verzoekschrift onontvankelijk moet worden verklaard bij gebrek aan belang.

Verzoekende partijen maken de hinder en nadelen, die zij menen te zullen ondervinden n.a.v. de stedenbouwkundige vergunning, immers niet voldoende waarschijnlijk en concreet in hun verzoekschrift. Zo brengen zij bijv. geen foto's, genomen uit hun respectievelijke woningen, bij, waaruit blijkt welk uitzicht er thans vanuit deze woningen is. Zij beperken zich louter tot een enkele luchtfoto van Google Maps. Verder brengen verzoekende partijen ook geen grondplan van hun respectievelijke woningen bij, waaruit blijkt waar precies de verschillende ruimtes (leefruimte, keuken, slaapkamers, enz.) zich in de woningen bevinden, zodat ook niet met zekerheid gezegd kan worden of het uitzicht uit de respectievelijke leefruimtes al dan niet zal worden gewijzigd.

Nochtans dient een verzoekende partij het mogelijke bestaan van de hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk te maken in het verzoekschrift. De aard en de omvang ervan moeten voldoende concreet omschreven worden ... Indien de verzoekende partij bijvoorbeeld zichthinder of inkijk aanvoert, dan zal ze de afstand tussen de betrokken percelen, de afmetingen van de gebouwen en de plaats van de ramen of terrassen voldoende moeten omschrijven. Het bijvoegen van foto's met de huidige uitzichten helpt de Raad om de opgeworpen mogelijke hinder te kunnen vaststellen. Woont de derde belanghebbende op ruime afstand van het betrokken perceel, dan zal hij zeer concrete gegevens moeten aanleveren om de mogelijke hinder en nadelen aan te tonen ...

In casu beperken verzoekende partijen zich echter tot een vage omschrijving van de gevreesde hinder en nadelen, zonder dit echter te staven aan de hand van stukken of berekeningen.

Verzoekende partijen maken de mogelijke hinder en nadelen die zij vrezen te zullen lijden, dan ook zeker niet voldoende aannemelijk of waarschijnlijk (zoals gezegd: geen foto vanuit de woningen, en geen grondplan van hun woningen).

Daarnaast dient ook te worden opgemerkt dat het vaststaande rechtspraak is dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen, op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. De VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en dus evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden ... Uit het loutere nabuurschap kan er in casu dan ook evenmin het belang van verzoekende partijen worden afgeleid.

Concluderend kan er niet anders dan gesteld worden dat verzoekende partijen nalaten om aan te tonen dat zij over het rechtens vereiste belang beschikken, zoals bedoeld in art. 56, §1, 1° Procedurebesluit, zodat het verzoekschrift tot nietigverklaring onontvankelijk verklaard dient te worden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende personen worden ingesteld : 3° elke natuurlijke persoon ... die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-...beslissing;’

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift met betrekking tot hun belang onder meer aan dat zij “door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ernstige visuele hinder en inkijk zullen ondervinden” en “hun woon- en leefklimaat op een zeer ernstige wijze zal worden geschaad”. Zij wijzen in dit kader op de nokhoogtes en de hoge ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende straten, in combinatie met de terrassen en grote raampartijen op de verdiepingen. Zij voeren als omwonenden tevens aan dat “het grootschalige project” ingevolge het “bijkomend verkeer” “een zeer sterke mobiliteits- en parkeerhinder zal veroorzaken”, en “de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid van de omliggende straten zwaar zal belasten”. Zij wijzen in dit kader op het bijkomend verkeer ten gevolge van het bouwproject en het beperkt aantal parkeerplaatsen, in combinatie met de smalle omliggende éénrichtingsstraten en de aldaar bestaande parkeerhinder.

Door expliciet te wijzen op het feit dat de bestreden beslissing ingevolge het verlies aan uitzicht en privacy en ingevolge mobiliteits- en parkeerhinder nefast zal zijn voor hun woon- en leefklimaat, maken verzoekende partijen voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel

onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De betreffende hinderaspecten worden bovendien door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onderschreven en door verwerende partij op zich niet betwist.

Verzoekende partijen beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De vordering is ook wat betreft dit aspect ontvankelijk.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad en het voorwerp van het beroep – nieuwe inhoudelijke beoordeling

Standpunt van de partijen

1.

Verwerende partij werpt volgende exceptie op:

“ ...

Verder dient te worden opgemerkt dat verzoekende partijen met de opgeworpen middelen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen beogen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. Op grond van het 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.

Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in haar arrest van 8 mei 2014:

“B.7.2. De beginselen van de onafhankelijkheid van de rechter en van de scheiding der machten zijn fundamentele kenmerken van de rechtsstaat.

B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.” (GwH 8 mei 2014, nr. 74/2014)”

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend ...

Door de opgeworpen middelen van verzoekende partij toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

“ ...”

2.

Verzoekende partijen betwisten de exceptie in hunwederantwoordnota als volgt:

“ ...

In het eerste middel wordt onder meer aangevoerd dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de oprichting van 3 bouwblokken in projectzone 4 (voor in totaal 60 appartementen) zonder dat deze aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg (door de uitsluiting van de zone 3 uit de vergunning, waar een noodzakelijke onderdoorgang was voorzien). Uw Raad oordeelde reeds dat de verwerende partij niet kan gevolgd worden

dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij het aanvoeren van dit middel. De ligging aan een voldoende uitgeruste weg betreft voor het aangevraagde een legaliteitsvereiste voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij die met haar beroep de vernietiging beoogt van de bestreden beslissing, heeft belang om dit middel aan te voeren ...

Het gaat dan ook niet om een 'nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag', maar wel om een wettigheidscontrole waarvoor uw Raad wel degelijk bevoegd is. Om die reden alleen al moet de exceptie worden afgewezen.

Het tweede middel heeft betrekking op de onwettige beoordeling in de bestreden beslissing omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder in het licht van het uiterst negatieve verslag van de PSA. Evident is uw Raad bevoegd om te onderzoeken of de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing wettig zijn en of de deputatie haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen ... Er is dan ook geen sprake van een bevoegdheidsoverschrijding.

Bovendien heeft een verzoekende partij als onmiddellijke buur van het aangevraagd project belang bij het middel dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, waaronder luidens artikel 4.3.1 §2 VCRO tevens visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten ressorteren ... In een ander arrest oordeelde uw Raad reeds dat de verzoekende partijen voldoende hinder en nadelen aantonen als gevolg van de bestreden beslissing, zodat zij belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing. De door de verzoekende partijen ingeroepen hinder en nadelen heeft betrekking op aspecten van een goede ruimtelijke ordening, zodat zij belang hebben bij een middel met betrekking tot de schending van de motiveringsplicht en van een goede ruimtelijke ordening: na de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordelen, waarbij de verwerende partij dan rekening kan houden met de bezwaren van de verzoekende partijen ... Het belang van de verzoekende partijen bij het tweede middel staat dan ook vast. Uw Raad is wel degelijk bevoegd om zich uit te spreken over de gegrondheid van dit middel."

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad doet overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning. Indien de Raad het beroep gegrond verklaart, vernietigt hij de vergunningsbeslissing overeenkomstig artikel 35 DBRC-decreet geheel of gedeeltelijk. De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen (bestreden) vergunningsbeslissing.

2.

Het beroep van verzoekende partijen strekt tot de vernietiging van de beslissing van verwerende partij houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Uit de lezing van de middelen, evenals de beoordeling van het eerste middel (zie verder), blijkt niet dat deze (zoals door verwerende partij wordt voorgehouden) strekken tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie van verwerende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.5 en 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

doordat de bestreden beslissing de zone 3 uit de vergunning sluit maar de overige zones 1, 2 en 4 wel vergunt, terwijl de zone 3 de enige doorgang voorzag naar het binnengebied zone 4 en de enige inrit uitmaakte naar de ondergrondse parkeergarages voor de vergunde appartementen;

en doordat de bestreden beslissing een woonproject voor in totaal 72 appartementen vergunt zonder dat de zone 4 met 60 appartementen gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg;

terwijl eerste onderdeel, artikel 4.3.5 VCRO voorziet dat een vergunning voor het oprichten van een nieuw gebouw enkel kan worden verleend als het bouwterrein gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, hetgeen niet het geval is voor de zone 4 waardoor de vergunning had moeten worden geweigerd;

en terwijl tweede onderdeel, de uitsluiting van de zone 3 en de daarin begrepen onderdoorgang betekent dat het volledige project, met inbegrip van de toegang tot de ondergrondse parkeergarage voor alle appartementen, niet uitvoerbaar is zodat de toegang en parkeermogelijkheden van de vergunde zones niet kan worden gegarandeerd en de bestreden vergunning dus in strijd is met artikel 4.3.1 VCRO;

en terwijl de deputatie bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet had moeten nagaan of de ontsluiting en parkeermogelijkheden van de vergunde zones wel kan worden gegarandeerd en gerealiseerd, waardoor haar beoordeling op dat vlak onzorgvuldig en uiterst gebrekkig is;

... ”

Toelichting bij het eerste middel

Wat betreft het eerste onderdeel

Artikel 4.3.5 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een (woon)gebouw enkel kan worden verleend op een stuk grond dat gelegen is aan een bestaande voldoende uitgeruste weg ...

Hierna zal worden aangetoond dat de projectzone 4 - waar 3 grote bouwblokken met in totaal 60 appartementen worden voorzien - niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Volgens de ingediende bouwplannen wordt voor de zone 3 de vervanging voorzien van drie bestaande rijwoningen aan de Tiensestraat door een nieuwbouwappartement met 3 appartementen op de verdiepingen. Uiterst relevant is dat het gelijkvloers van de zone 3 wordt ingericht als een onderdoorgang die de enige toegangsweg vormt voor de achterliggende bouwblokken A-B-C binnen de zone 4. Binnen de zone 4 wordt nieuwe wegenis voorzien die een lus vormt rond de drie bouwblokken en die haar enige in- en uitrit

kent via de onderdoorgang van de zone 3 aan de Tiensestraat. Deze onderdoorgang vormt bovendien de enige inrit van de ondergrondse parkeergarage voor 76 wagens binnen de zone 4. De uitgang is voorzien aan de Nieuwstraat.

...

De bestreden beslissing sluit echter expliciet de zone 3 uit de vergunning. De vergunning wordt expliciet geweigerd voor deze zone 3.

Deze uitsluiting van zone 3 uit de vergunning van heeft een essentiële impact op de vergunbaarheid van de overige zones, in het bijzonder voor wat betreft zone 4. Door deze uitsluiting is de zone 4 niet gelegen aan een bestaande uitgeruste weg. De onderdoorgang en enige toegangsweg middels een aansluiting op de Tiensestraat wordt immers niet vergund en kan niet worden uitgevoerd.

De plaats waar de aangevraagde aansluiting op de Tiensestraat was voorzien - maar die dus expliciet uit de vergunning is gesloten - bestaat op vandaag uit aaneengesloten bebouwing (drie rijwoningen).

...

De ontsluiting van de zone 4 is dus absoluut onmogelijk. Dit betekent dat de zone 4 niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De betrokken vergunningsaanvraag had dus door de deputatie moeten worden geweigerd. De bestreden vergunning miskent artikel 4.3.5 VCRO.

Wat betreft het tweede onderdeel

Zoals vermeld, bepaalt artikel 4.3.1, § 2 VCRO op welke wijze de vergunningverlenende overheid de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen ...

Doordat de zone 3 uit de vergunning wordt gesloten, had de deputatie ook de verenigbaarheid van de 3 andere zones met de goede ruimtelijke ordening negatief moeten beoordelen. De uitsluiting van de onderdoorgang van de zone 3 uit de vergunning heeft een essentiële impact op volgende elementen:

- De zone 4 kan niet worden bereikt vanaf de openbare weg. De enige toegangsweg van deze zone was voorzien via de geweigerde onderdoorgang van zone 3;
- De bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen binnen zone 4 kunnen niet worden bereikt. Dit heeft een essentiële impact op de verkeersleefbaarheid en parkeerdruk op de onmiddellijke omgeving;
- De 3 bouwblokken binnen de zone 4 kunnen niet worden bereikt door de brandweer. Uit de aanvraag blijkt dat de geweigerde onderdoorgang 'voldeed aan de brandweervereisten' en ook de enige toegangsweg vormt voor de brandweer tot de achterliggende zone 4. De brandveiligheid van het vergunde project kan dan ook niet worden gegarandeerd.

Dit zijn zeer belangrijke aspecten die met zich meebrengen dat de deputatie de volledige vergunningsaanvraag in het licht van artikel 4.3.1 VCRO had moeten weigeren. De deputatie heeft echter de zone 3 eenvoudigweg uit de vergunning gesloten, zonder enige motivatie over de impact van de weigering van de onderdoorgang op de bereikbaarheid, brandveiligheid en (parkeer)hinder van de overige zones. De motivatie uit de bestreden beslissing is dan ook foutief, gebrekkig en onzorgvuldig.

Uw Raad heeft reeds expliciet geoordeeld dat een vergunningsaanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening als de ontsluiting van het project niet kan worden gerealiseerd. Volgens uw Raad moet de deputatie nagaan of de aanvraag wel uitvoerbaar is indien daarover twijfel zou ontstaan ...

Een vergunningverlenende overheid moet het aangevraagde aftoetsen aan de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke gesteldheid en een goede ontsluiting als een van de decretale aandachtspunten in aanmerking nemen ...

De deputatie heeft dan ook een manifest onzorgvuldige en gebrekkige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd doordat zij dit essentiële aspect niet concreet heeft onderzocht. De problematiek van de ontsluiting van de vergunde zones na de uitsluiting van zone 3 werd door de deputatie totaal veronachtzaamd. Op basis van een degelijk en zorgvuldig onderzoek van de ingediende verkavelingsaanvraag had zij daarentegen moeten vaststellen dat de volledige vergunningsaanvraag diende te worden geweigerd.

Er moet dan ook worden geconcludeerd dat de deputatie had moeten vaststellen dat de ontsluiting van de aanvraag niet kan worden gerealiseerd en derhalve niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie had moeten vaststellen dat de volledige vergunningsaanvraag niet uitvoerbaar is. Op basis van artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO had de deputatie de betrokken aanvraag dan ook moeten weigeren.

De beide middelonderdelen betreffen een legaliteitsbelemmering die niet in graad van beroep kan worden rechtgezet. Om die reden wordt aan uw Raad gevraagd om de bestreden vergunning te vernietigen, zonder een nieuwe termijn toe te kennen aan de deputatie voor het nemen van een herstelbeslissing. De aanvraag dient ab initio te worden hernomen bij het college van burgemeester en schepenen ...
...

Verzoekende partijen overwegen in hun wederantwoordnota nog het volgende:

“... ”

Eerste onderdeel

...

De argumenten van de verwerende en tussenkomende partijen zijn absoluut niet correct.

In de eerste plaats is het duidelijk dat er geen ontsluiting mogelijk is van het volledige binnengebied (zone 4) via het Nieuwstraat (zone 2), zoals door de verwerende partij ten onrechte wordt voorgehouden. Cruciaal is dat de vergunde bouwplannen op de zone 2 de oprichting van een meergezinswoning met 7 appartementen voorzien, waarnaast een doorrit is van 3 m die uitsluitend een uitrit vormt voor de ondergrondse parking van de zone 4. Dit wordt ook expliciet erkend door de bvba TOPS @ HOME zelf in haar aanvraagdossier (document ARCHITEAM):

“Mobiliteit-MOBER

Voor een vlotte ontsluiting wordt de ingang voorzien via een nieuwe toegang in de Tiensestraat (zone 3) en niet via de bestaande toegang in de Maalderstraat (private weg met openbaar karakter). Dit om verkeershinder in deze smalle straatjes te vermijden.

De noodzakelijke “bovengrondse” wegenis op het terrein is tot een minimum beperkt en is enkel bedoeld voor bezoekers en hulpdiensten (brandweer,...). De personenwagens en fietsen van de bewoners worden bij het betreden van het terrein onmiddellijk naar de ondergrondse parking afgeleid. Deze parking heeft ook een aparte uitrit via de Nieuwstraat (zone 2). Enkel bezoekers en hulpdiensten zullen de toegang ook gebruiken als uitgang. Hierdoor wordt een groot deel van de Nieuwstraat ontlast van bijkomende verkeersbewegingen.

Naast de uitrit via de Nieuwstraat (zone 2) wordt ook een trap voorzien zodat men te voet of met de fiets ook vlot vanuit het binnengebied de stadskern kan bereiken.”

Er is dan ook geen ontsluitingsmogelijkheid van de zone 4 via de Nieuwstraat, waar louter een uitrit voor de ondergrondse parking wordt voorzien. Door het uitsluiten van de zone 3 uit de vergunning – waar de noodzakelijke onderdoorgang was voorzien – is er dan ook geen enkele mogelijkheid/garantie voor deze ontsluiting van het binnengebied, waar nochtans 60 appartementen én een ondergrondse parking worden voorzien.

De aanvraag is dan ook niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Ook de argumenten van de tussenkomende partij zijn foutief:

- Zij beweert dat er ook het volstaat dat 'een overgang kan genomen worden' over andere percelen om aan de openbare weg uit te monden. Op geen enkele wijze verduidelijkt zij echter hoe de zone 4 – waar 60 appartementen worden voorzien – dan wel 'een overgang' zou hebben na de uitsluiting van de zone 3 uit de vergunning. Het citaat uit de bestreden vergunning is niet relevant, temeer het 'poortgebouw' waarvan sprake juist betrekking heeft op de zone 3 die door de deputatie niet werd vergund.

- Er kan geen discussie over bestaan dat de deputatie alle vergunningsplichtige werken voor de zone 3 uit de vergunning heeft gesloten. Zij heeft de volledige aanvraag voor de zone 3 geweigerd – en dus ook de afbraak van de bestaande bebouwing op de zone 3 –, en zij heeft expliciet louter een vergunning verleend voor de aangevraagde werken 'op de zones 1, 2 en 4'

...

De bestreden vergunning verleent dan ook absoluut niet een vergunning voor de afbraak van de bestaande bebouwing op de zone 3, ook niet impliciet. Bij inzage op de bouwplannen is vastgesteld dat de deputatie duidelijk alle ingediende bouwplannen voor de zone 3 heeft aangeduid als 'uit de vergunning gesloten' ...

Ook voor het afbreken van de bestaande rijwoningen is op grond van artikel 4.2.1 VCRO een stedenbouwkundige vergunning nodig. Gelet op de uitsluiting van alle aangevraagde vergunningsplichtige werken (inclusief de afbraak van de bestaande bebouwing) op de zone 3, is de noodzakelijke ontsluiting via deze zone 3 dan ook geenszins mogelijk. De aanvraag is dan ook niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en dus in strijd met artikel 4.3.5 VCRO.

Het feit dat de aanvraag voor de zone 3 louter werd geweigerd omwille van een te hoge bezettingsgraad op dit perceel doet geen enkele afbreuk aan deze legaliteitsbelemmering, wel integendeel.

De tussenkomende partij werpt dan ook compleet ten onrechte op dat de redenering van de verzoekende partijen 'nagal kort door de bocht is'. De tussenkomende partij verliest bovendien uit het oog dat artikel 4.3.5 VCRO vereist dat het bouwperceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg 'die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat', hetgeen niet het geval is.

De schending van artikel 4.3.5 VCRO staat dan ook vast. ...

Tweede onderdeel

...

De verwerende en tussenkomende partij gaan uit van de verkeerde premisse dat de ontsluiting van het binnengebied (zone 4) wel zou mogelijk zijn. Hierboven werd reeds aangetoond dat dit geenszins het geval is en dat de bestreden beslissing neerkomt op de ontwikkeling van een binnengebied met 60 appartementen en een ondergrondse parking, zonder dat er een garantie/mogelijkheid is om dit binnengebied te ontsluiten, noch om de ondergrondse parking te kunnen inrijden. De enige inrit tot het binnengebied en de enige inrit tot de ondergrondse parking was immers uitsluitend voorzien via een nieuwe onderdoorgang op de zone 3, terwijl dit laatste juist uit de vergunning werd gesloten.

In het inleidend verzoekschrift werd reeds aangetoond dat de uitsluiting van de onderdoorgang van de zone 3 uit de vergunning een essentiële impact heeft op volgende elementen:

- De zone 4 kan niet worden bereikt vanaf de openbare weg. De enige toegangsweg van deze zone was voorzien via de geweigerde onderdoorgang van zone 3;

- De bovengrondse en ondergrondse parkeerplaatsen binnen zone 4 kunnen niet worden bereikt. Dit heeft een essentiële impact op de verkeersleefbaarheid en parkeerdruk op de onmiddellijke omgeving;
- De 3 bouwblokken binnen de zone 4 kunnen niet worden bereikt door de brandweer. Uit de aanvraag blijkt dat de geweigerde onderdoorgang 'voldeed aan de brandweervereisten' en ook de enige toegangsweg vormt voor de brandweer tot de achterliggende zone 4. De brandveiligheid van het vergunde project kan dan ook niet worden gegarandeerd.

Gelet op de volledige uitsluiting van de zone 3 uit de vergunning, had de deputatie ook de verenigbaarheid van de 3 andere zones met de goede ruimtelijke ordening negatief moeten beoordelen.

Er moet dan ook worden geconcludeerd dat de deputatie had moeten vaststellen dat de ontsluiting van de aanvraag niet kan worden gerealiseerd en derhalve niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie had moeten vaststellen dat de volledige vergunningsaanvraag niet uitvoerbaar is. Op basis van artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO had de deputatie de betrokken aanvraag dan ook moeten weigeren.

...

2.

Verwerende partij betwist het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Niettegenstaande de uitsluiting van zone 3 uit de stedenbouwkundige vergunning, blijft het binnengebied van zone 4 wel degelijk bereikbaar. Via zone 2 (via de Nieuwstraat) blijft de ontsluiting immers gewaarborgd, zodat er dan ook niet anders geoordeeld kan worden dan dat zone 4 gelegen blijft aan een voldoende uitgeruste weg.

Verwerende partij kon in alle redelijkheid dan ook komen tot de bestreden beslissing, zelfs met schrapping van zone 3.

Van enige schending van art. 4.3.5 VCRO kan er in casu derhalve zeker geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin art. 4.3.1 VCRO. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen trachten voor te houden, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk de mobiliteitsimpact en de eventuele hinderaspecten van de aanvraag uitvoerig onderzocht. Zo heeft verwerende partij meer bepaald dienen vast te stellen dat de mobiliteitsafwikkeling op lange termijn, alsook de verkeersdrukten ten gevolge van de vergunning, gering en aanvaardbaar zullen zijn. Ook voorziet het project voldoende parkeermogelijkheden (zowel bovengrondse parkeerplaatsen, als een ondergrondse parkeergarage), zodat verwerende partij ook op dit punt terecht heeft geoordeeld dat het project vergund kan worden en niet in strijd is met art. 4.3.1 VCRO.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht, dat zij op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht heeft kunnen krijgen op de aanvraag en bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.

...”

3.

Tussenkomen partij betwist het middel in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

Eerste onderdeel

...

17. Verzoekende partijen menen dat, door uitsluiting van zone drie in de bestreden beslissing, zone 4 niet langer aan een bestaande voldoende uitgeruste weg gelegen is. Zij verwijzen hier naar artikel 4.3.5 VCRO.

18. Tussenkomen partij wenst vooreerst in te gaan op de inhoud van artikel 4.3.5 VCRO, dat stelt dat een stedenbouwkundige vergunning pas verleend kan worden op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

19. Voorgaande wil bedoelen dat het perceel van de aanvraag, verbonden kan worden met de openbare weg. Dit wil niet bedoelen dat geen overgang genomen kan worden over andere percelen vooraleer aan de openbare weg uit te monden. Deze overgang over andere percelen kan zowel over percelen die eveneens in eigendom zijn van de begunstigde van de vergunning, als middels burgerrechtelijke erfdienstbaarheden.

20. In casu is duidelijk dat het aangevraagde wel degelijk in verbinding staat met de openbare weg, en dit over percelen die in eigendom zijn van de begunstigde van de vergunning. E.e.a. wordt in de bestreden beslissing duidelijk uiteengezet:

“... Het binnengebied wordt ontwikkeld met een poortgebouw, nog 2 zones worden bijgekocht op vraag van gemeente ...”

21. Op basis van het voorgaande, is duidelijk dat het binnengebied in verbinding staat met de openbare weg via percelen in eigendom van de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning. Een schending van artikel 4.3.5 VCRO is bijgevolg niet aan de orde.

22. Verzoekende partijen gaan met hun voorgaande redenering nogal kort door de bocht, de gevolgtrekking die zij menen te kunnen doen door de uitsluiting van zone drie is niet correct in de geest van de bestreden beslissing.

23. Met betrekking tot zone drie, wordt in de bestreden beslissing geoordeeld als volgt ...

24. Op basis van voorgaande motivering is duidelijk dat de uitsluitingsmotieven van zone drie enkel betrekking hebben op de draagkracht van het perceel en dat geoordeeld werd dat de voorziene bezettingsgraad van het aantal woongelegenheden, die boven de onderdoorrit werden voorzien, niet in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

25. De uitsluiting van zone drie gebeurt enkel omwille van de schending van de draagkracht van de omgeving. Deze wordt uitsluitend veroorzaakt door de gevraagde drie woongelegenheden. Door betreffende woongelegenheden uit de stedenbouwkundige vergunning uit te sluiten, wordt aan voorgaande tegemoet gekomen.

26. De stedenbouwkundige vergunning kan bijgevolg niet geïnterpreteerd worden alsof ook de afbraak van de bestaande woningen voor de voorziene (onder)doorrit uitgesloten wordt uit deze beslissing. Dergelijke interpretatie druist in tegen de duidelijke motivering die enkel betrekking heeft op de voorziene bovengelige woongelegenheden.

27. Op basis van het voorgaande is dan ook duidelijk dat de bestreden beslissing niet als gevolg heeft dat zone 4 niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en bijgevolg een schending van artikel 4.3.5 VCRO zou uitmaken.

28. De toegang tot de ondergrondse parking van zone 4 en tot zone 4 zelf, komt evenmin in het gedrang. Tussenkomen partij verwijst hiervoor naar artikel 2.1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is:

“Art. 2.1 Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen: ...
9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;”

29. De bestreden beslissing maakt het voorzien van de toegang tot de ondergrondse parking en de gebouwen van zone 4 mogelijk. Zone 4 is, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen trachten voor te houden, perfect ontsluitbaar en gelegen aan een bestaande uitgeruste weg.

30. Er is bijgevolg geen sprake van een schending van artikel 4.3.5 VCRO.

...

Tweede onderdeel

32. In het tweede onderdeel bouwen verzoekende partijen verder op de vermeende onontsluitbaarheid van zone 4 en de ondergrondse parking van deze zone. Zij menen dat de verwerende partij de invloed van uitsluiting van zone drie op de goede ruimtelijke ordening had dienen te beoordelen. Door dit te doen zou door verwerende partij niet anders dan geoordeeld kunnen worden dat de stedenbouwkundige vergunning niet verleend kon worden.

33. Voorgaande kan, gelet op de uiteenzetting onder het eerste onderdeel, niet worden weerhouden. Zoals reeds uiteengezet is de ontsluiting van zone 4 niet gehypothekeerd middels de bestreden beslissing. De enige impact die de bestreden beslissing heeft is dat de voorziene drie woongelegenheden in deze zone niet vergund werden en aldus niet gerealiseerd kunnen worden, wat de impact op de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving net vermindert.

34. Uit de bestreden beslissing blijkt net duidelijk dat de toetsing van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening geleid heeft tot het uitsluiten van de drie woongelegenheden

...

35. Het is tussenkomen de partij niet duidelijk welke verdere toetsing er bijgevolg aan de goede ruimtelijke ordening diende te gebeuren en welk ander effect, dat door de uitsluiting van de betreffende woongelegenheden zou veroorzaakt worden, bijkomend beoordeeld diende te worden.

...”

Tussenkomen de partij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting het volgende toe:

“...

Eerste onderdeel

...

15. De overwegingen van verzoekende partijen kunnen niet worden aangenomen. Het is effectief wel zo dat, gelet op de motieven opgenomen in de bestreden beslissing aangaande zone 3, de uitsluiting van zone drie enkel gebeurde omwille van de schending van de draagkracht van de omgeving. Door betreffende woongelegenheden uit de stedenbouwkundige vergunning uit te sluiten, wordt aan deze motieven tegemoet gekomen.

16. Verzoekende partijen verwijzen naar het besluit van de bestreden beslissing, op basis waarvan duidelijk zou moeten zijn dat de volledige zone 3 uitgesloten zou worden in tegenstelling tot de zones 1, 2 en 4. Echter stelt het besluit van de bestreden beslissing ...

17. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen menen, dient op basis van betreffend besluit eveneens te worden geoordeeld dat enkel de woongelegenheden van zone 3 uitgesloten werden en geenszins de verbinding met zone 4 en de ondergrondse parking. Er wordt immers letterlijk gesteld ‘de aanvraag inzake het bouwen van 75 appartementen (...) te weigeren voor de zone 3.’ En daarna ‘De aanvraag inzake het bouwen van 75 appartementen (...) te vergunnen voor de zone 1, 2 en 4’.

18. Op basis van de letterlijke tekst van de bestreden beslissing is duidelijk dat het bouwen in zone 3 uitgesloten wordt, en dit niet uitgesloten wordt in zone 1, 2 en 4. Op basis hiervan kan niet worden aangenomen dat de afbraak van de bestaande woningen voor de voorziene (onder)doorrit uitgesloten wordt uit deze beslissing.

19. Hierbij dient verder gewezen te worden op artikel 2.1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is:

“Art. 2.1 Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen ...
9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;”

20. Op basis van al het voorgaande is duidelijk dat de bestreden beslissing enkel de bouw van de woongelegenheden in zone 3 uit de vergunning uitsluit, en geenszins de verbinding met de ondergrondse parking en het binnengebied in deze zone.

21. Gelet hierop, kan niet worden aangenomen dat het binnengebied van zone 4 niet gelegen zou zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Er is bijgevolg geen sprake van een schending van artikel 4.3.5 VCRO.

...

Tweede onderdeel

...

24. Ook in de wederantwoordnota van de verzoekende partijen houden zij verder aan dat de beoordeling van de zones 1, 2 en 4 negatief diende te zijn, gelet op de vermeende integrale uitsluiting van zone 3.

25. Gelet op hetgeen uiteengezet onder het eerste onderdeel is echter duidelijk dat voorgaande geenszins het geval is, en zone 4 nog steeds perfect ontsloten wordt door de voorziene onderdoorgang van zone 3. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de zones 1, 2 en 4 wordt bijgevolg niet beïnvloed, laat staan in negatieve zin, door het uitsluiten van de bebouwing in zone 3. De opgenomen beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing diende dan ook niet te worden aangepast in het licht hiervan, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden.

...

Ondergeschikt: verwijzing verzoekende partijen naar RvVb 30 juni 2015, nr. A/2015/0405

27. De verwijzing naar het arrest van uw Raad dd. 30 juni 2015 (met rolnummer A/2015/0405), is tussenkomende partij geenszins duidelijk. Verzoekende partijen stellen dat beide middelenonderdelen van het eerste middel een legaliteitsbelemmering zouden inhouden die niet in graad van beroep kan worden rechtgezet. De aanvraag zou dan ook ab initio hernomen dienen te worden bij het college van burgemeester en schepenen.

28. Het arrest waar verzoekende partijen naar verwijzen kan dienaangaande niet dienstig zijn, gelet op het feit dat hierin geoordeeld werd dat bepaalde stukken niet bijgebracht waren die niet in graad van beroep konden worden bijgebracht ...

29. In casu hebben de middelenonderdelen van verzoekende partijen geenszins betrekking op de samenstelling van het aanvraagdossier. Zelfs indien Uw Raad het middel van verzoekende partijen gegrond zou verklaren, betreft dit een discussie over het feit of door de verwerende partij de volledige zone 3 werd uitgesloten dan wel enkel de bebouwing in deze zone. Dergelijke beoordeling kan niet worden aangenomen als zijnde een legaliteitsbelemmering. Een nieuwe vergunningsbeslissing kan wel degelijk genomen worden door de verwerende partij na dergelijke gebeurlijke vernietiging.

30. Er kan niet worden aangenomen dat een nieuwe gebeurlijke beoordeling in casu zou dienen te worden hernomen bij het College.

31. Het verzoek van verzoekende partijen om een vernietiging uit te spreken zonder nieuwe termijn toe te kennen aan de verwerende partij voor het nemen van een herstelbeslissing, kan niet worden ingewilligd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat de uitsluiting van zone 3 uit de bestreden vergunning tot gevolg heeft dat zone 4 met 60 appartementen niet langer is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, gezien de enige doorgang naar zone 4 en de enige inrit van de ondergrondse parking bij de appartementen werd voorzien via zone 3. Zij stellen dat de uitsluiting van zone 3 impliceert dat de toegang tot zone 4 en de parkeermogelijkheden van deze zone niet kunnen worden gegarandeerd, waardoor de aanvraag wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening diende te worden geweigerd. Zij verwijten verwerende partij dat zij naliert om de gevolgen van de uitsluiting van zone 3 voor de ontsluiting en de parkeermogelijkheden van zone 4 concreet te onderzoeken.

2.

Op basis van de bestreden beslissing en de goedgekeurde plannen blijkt dat verwerende partij de aanvraag 'zonder meer' weigerde voor zone 3. In de bestreden beslissing wordt met name besloten *"de aanvraag inzake het bouwen van 75 appartementen (gewijzigde plannen) ... te weigeren voor de zone 3"* (en *"te vergunnen voor de zone 1, 2 en 4, met volgende voorwaarde ..."*). In navolging hiervan zijn de plannen die specifiek betrekking hebben op zone 3 doorstreept, met de melding *"uit de vergunning gesloten volgens besluit deputatie"*, terwijl op het (overkoepelend) *"liggingsplan – omgevingsplan – inplantingsplan nieuwe toestand – terreinprofiel nieuwe toestand"* voor alle zones (1, 2, 3 en 4) wordt vermeld dat dit is *"aangepast volgens besluit deputatie"*, waarbij zone 3 op dit plan is geschrapt.

Voormelde vaststelling wordt door verwerende partij expliciet bevestigd in haar antwoordnota, waarin gewag wordt gemaakt van *"de uitsluiting van zone 3 uit de stedenbouwkundige vergunning"* en van de *"schrapping van zone 3"*. Deze vaststelling wordt niet ontkracht door de bewering van tussenkommende partij dat *"de ontsluiting van zone 4 niet wordt gehypothekeerd middels de bestreden beslissing"*, gezien *"de enige impact die de bestreden beslissing heeft is dat de voorziene drie woongelegenheden in deze zone niet vergund werden en aldus niet gerealiseerd kunnen worden"*. Tussenkommende partij steunt haar bewering op *"de geest van de bestreden beslissing"*, in het kader waarvan zij benadrukt dat *"de uitsluiting van zone drie enkel gebeurt omwille van de schending van de draagkracht van de omgeving"*, die *"uitsluitend wordt veroorzaakt door de gevraagde drie woongelegenheden"*. Op basis hiervan besluit zij dat *"de stedenbouwkundige vergunning niet geïnterpreteerd kan worden alsof ook de afbraak van de bestaande woningen voor de voorziene (onder)doorrit uitgesloten wordt uit deze beslissing"*, gezien *"dergelijke interpretatie indruist tegen de duidelijke motivering die enkel betrekking heeft op de voorziene bovengelegen woongelegenheden"*. Tussenkommende partij steunt haar bewering tevens op de stelling dat het *"op basis van de letterlijke tekst van de bestreden beslissing duidelijk is dat het bouwen in zone 3 uitgesloten wordt, en dit niet uitgesloten wordt in zone 1, 2 en 4"*, zodat *"niet kan worden aangenomen dat de afbraak van de bestaande woningen voor de voorziene (onder)doorrit uitgesloten wordt uit deze beslissing"*. De draagwijdte die door tussenkommende partij aan de stedenbouwkundige vergunning (met betrekking tot zone 3) wordt verleend op basis van de interpretatie hiervan vindt geen steun in de bewoordingen van de bestreden beslissing noch in de goedgekeurde plannen, op basis waarvan *"de aanvraag"* *"voor de zone 3"* zonder meer (en derhalve met inbegrip van de afbraak van de drie bestaande eengezinswoningen ter hoogte waarvan de onderdoorgang was voorzien) wordt geweigerd (zoals tevens blijkt uit de vaststelling dat *"de aanvraag inzake het bouwen voor de zone 1, 2 en 4"* eveneens deels voorziet in de sloop van een bestaande eengezinswoning). Ze wordt bovendien tegensproken door verwerende partij, die als vergunningverlenende overheid evident het best is geplaatst om de draagwijdte van haar beslissing te bepalen.

3.

In de bestreden beslissing wordt inzake de “beschrijving van de aanvraag” met betrekking tot zone 3 het volgende gesteld:

“ ...

De aanvraag heeft tot doel een appartementsbouwproject, bestaande uit vier projectzones, te realiseren. De zones 2, 3 en 4 zijn aansluitend gelegen en ruimtelijk in relatie tot elkaar. ...

Zone 3 omvat een strook aan de Tiensestraat, waar drie rijwoningen vervangen worden door één appartementsgebouw met drie appartementen. Dit gebouw is op de benedenverdieping opgevat met een brede onderdoorgang voor verkeer in twee richtingen naar de bovengrondse wegenis in het binnengebied enerzijds en de inrit van ondergrondse garage onder het binnengebied anderzijds. Deze doorgang is aan de straat ca. 7.5m breed, wat schuin oprijden mogelijk maakt, en versmalt naar ca. 5m. Naast deze doorgang is er de inkom en traphal naar de drie appartementen. Op de verdieping zijn er twee appartementen en onder het afgeknotte zadeldak het derde appartement.

...”

Ingevolge de weigering van de aanvraag voor zone 3, ligt er geen stedenbouwkundige vergunning voor om de drie bestaande aaneengesloten woningen te slopen met het oog op (onder meer) “een brede onderdoorgang voor verkeer in twee richtingen naar de bovengrondse wegenis in het binnengebied enerzijds en de inrit van ondergrondse garage onder het binnengebied anderzijds”. Hierdoor wordt de beoogde ontsluiting van zowel het binnengebied van zone 4 (bovengronds) als de ondergrondse parking in zone 4 niet langer gegarandeerd, terwijl de betreffende ontsluiting blijkens de overwegingen van de bestreden beslissing essentieel was om de stedenbouwkundige vergunning voor de overige zones, inzonderheid zone 4, te verlenen. Dit blijkt onder meer uit de overwegingen inzake het aantal parkeervoorzieningen voor het bouwproject, waarin het volgende wordt gesteld:

“ ...

Dat brengt het totaal op 90 parkeerplaatsen. Daarbij is theoretisch uitgegaan van alle woningen binnen de 4 betrokken zones. In de praktijk gaat het echter om een afgesloten kelder met zowel een sectionaalpoort aan zijde van de toegang langs de Tienstestraat als een sectionaalpoort aan de uitrit langs de Nieuwstraat met rechtstreekse toegang naar de verticale circulatie van de drie blokken in het binnengebied en geen voetgangerstoegang die elders op maaiveldniveau uitgeeft. Dit maakt dat de 76 parkeerplaatsen in de kelder in rechtstreekse relatie staan tot de 60 woningen in de blokken. De bovengrondse parkings zijn per 4 bij elke blok gebundeld, met nog twee extra bij zone 2 aan de Nieuwstraat. Theoretisch zijn de bovengrondse parkeerplaatsen voor de bewoners van elke blok bereikbaar, ook voor die van zone 3, of eventueel zelfs zone 1 aan de Maalderijstraat, maar die moeten dan een blokje om gaan hiervoor. Toch dienen de 12 bovengrondse parkings ook voornamelijk in relatie tot de drie grote blokken in zone 4 gezien te worden als bezoekersparkings en resteren er slechts 2 parkings voor de 7 appartementen aan de Nieuwstraat en geen enkele voor de appartementen aan de Tiensestraat en de Maalderijstraat.

...”

Gelet op voormelde vaststellingen, impliceert de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor zone 3 alleszins dat de beoordeling van verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het noodzakelijke en relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact, en daarmee gecorreleerd de hinderaspecten, gebruiksgenot en (brand)veiligheid in het algemeen, onzorgvuldig en kennelijk onredelijk is. Deze beoordeling steunt (conform de mobiliteitseffectenrapportage) essentieel op de ontsluiting van zone 4 via de onderdoorgang in zone 3, en houdt geen rekening met de uitsluiting van zone 3 uit de bestreden vergunning.

Voormeld oordeel wordt niet ontkracht door de bewering van verwerende partij dat *“het binnengebied van zone 4, niettegenstaande de uitsluiting van zone 3 uit de stedenbouwkundige vergunning, wel degelijk bereikbaar blijft”*, gezien *“de ontsluiting gewaarborgd blijft via zone 2 (via de Nieuwstraat)”*. Verwerende partij maakt abstractie van de vaststelling dat de aanvraag in zone 2 enkel de uitrit van de ondergrondse parking in zone 4 voorziet. Dit blijkt duidelijk uit de goedgekeurde bouwplannen, en wordt bevestigd in de *“beschrijving van de aanvraag”* met betrekking tot zone 2, waarin wordt overwogen dat naast een appartementsgebouw *“een doorgang is van netto 3m, met aan beide zijden een groenstrook”*, die *“de uitrit is van de parking onder het project in het achterliggende binnengebied (zone 3 en 4)”*. Het betreffende oordeel wordt evenmin ontkracht door de stelling van tussenkomende partij dat de toegang tot het binnengebied van zone 4 en tot de aldaar voorziene ondergrondse parking niet in het gedrang komt ingevolge de toepassing van artikel 2.1, 9° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna: Vrijstellingsbesluit), gezien voormeld artikel bepaalt dat *“een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor” “de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen”*. Het Vrijstellingsbesluit voorziet voor welbepaalde handelingen een uitzonderingsregime op hun principiële vergunningsplicht, zodat dit besluit restrictief moet worden geïnterpreteerd. Onafgezien van de vaststelling dat hieromtrent niets wordt bepaald in de bestreden beslissing, zet tussenkomende partij nergens uiteen in hoeverre *in casu* is voldaan aan de voorwaarde in (huidig) artikel 2.2 van hetzelfde besluit dat de betreffende handelingen volledig moeten worden uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning. Zij maakt evenmin aannemelijk dat zowel de bovengrondse toegang tot de appartementen in zone 4 als de toegang tot de ondergrondse parking in zone 4 via (de van vergunning uitgesloten) zone 3 strikt noodzakelijk zijn, noch dat er in dit kader tevens kan worden overgegaan tot de (noodzakelijke) sloop van drie bestaande aaneengesloten eengezinswoningen, die (gelet op artikel 13.2 Vrijstellingsbesluit) niet van vergunning is vrijgesteld.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

4.

De stelling van verzoekende partijen dat beide middelonderdelen een legaliteitsbelemmering betreffen die niet in graad van beroep kan worden rechtgezet, op basis waarvan zij de Raad verzoeken om de bestreden vergunning zonder meer te vernietigen, gaat voorbij aan de vaststelling dat de vernietigingsgrond is gelegen in de onzorgvuldige en kennelijk onredelijke beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, ingevolge de uitsluiting van zone 3 uit de bestreden vergunning. Het staat aan verwerende partij om daaromtrent (desgevallend) een herstelbeslissing te nemen.

B. Tweede middel

Gelet op de (draagwijdte van de) beoordeling van het eerste middel, dient het tweede middel niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TOPS@HOME is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 27 augustus 2015, waarbij de aanvraag van tussenkomende partij voor het bouwen van 75 appartementen in vier zones wordt geweigerd voor zone 3, en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor zones 1, 2 en 4, op de percelen gelegen te 3200 Aarschot, Maalderstraat 21-52, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie H, nummers 374C4, 374F2, 374F3, 374G, 374H, 410F, 411E, 548P4 en 374F.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE