

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0949
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0414-A

Verzoekende partij de heer **Lode CLOOSEN**

vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN met
woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 december 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 24 juli 2017 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de heer Franky De Coninck (hierna de aanvrager genoemd) onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een meergezinswoning met 13 woonentiteiten, een kantoorruimte, een eengezinswoning en een ondergrondse parking op een perceel gelegen te 3020 Herent, Mechelsesteenweg 475 en hoek Van Bladelstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummer 252k5.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Simon CLAES *loco* advocaat Johan VERSTRAETEN voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 15 maart 2017 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een meergezinswoning met 13 woonentiteiten, een kantoorruimte, een eengezinswoning en een ondergrondse parking”.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

In eerste administratieve aanleg verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent op 3 oktober 2011, en de verwerende partij, na administratief beroep, op 19 januari 2012 op hetzelfde perceel, een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een dierenartsenpraktijk met tien appartementen en een ondergrondse parking”, die de Raad vernietigt met het arrest nummer A/2012/0495 van 21 november 2012, waarna de verwerende partij op 23 januari 2013 een vergunning weigert.

Na administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 29 maart 2016 weigert de verwerende partij op 4 augustus 2016 een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 16 appartementen, een kantoorruimte en een ondergrondse parking op hetzelfde perceel.

De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van deze weigeringsbeslissing met het arrest nummer RvvB-A-1819-0211 van 23 oktober 2018.

3.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 april tot en met 24 mei 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen adviseert op 2 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant adviseert op 11 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent verleent op 24 juli 2017, na eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2017 het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij maakt zich de motieven van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen en verklaart het administratief beroep, na de hoorzitting van 7 december 2017, diezelfde dag als volgt ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

a) De huidige aanvraag volgt op twee vorige aanvragen. In 2011 betrof de aanvraag het bouwen van een gelijkvloerse dierenartsenpraktijk en tien appartementen. Het gebouw omvatte plaatselijk vier bouwlagen. Deze aanvraag werd vergund door de gemeente en de deputatie. De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde echter dat door de deputatie onvoldoende weerlegd werd dat de hinder die volgde uit de vierde bouwlaag bovenmatig zou zijn, waarop een weigering volgde bij de deputatie.

In 2016 werd er een nieuwe aanvraag ingediend. Het globale opzet van de hoofdfunctie wonen met een volledige onderkeldering werd hernomen maar met drie in plaats van plaatselijk vier bouwlagen, een kleinere ruimte voor praktijk, vijf appartementen op de benedenverdieping en een gewijzigde architecturale opvatting. De vergunning werd door de deputatie geweigerd omdat een bouwprogramma met 16 woongelegenheden en een kantoor op een perceel van circa 11 are leidde tot een overdreven woningdichtheid dewelke in contrast stond met de typerende ordening van de omgeving. Het overdreven bouwprogramma leidde tot een onbebouwde strook die niet op een realistische wijze kon doorgroend worden gezien er geen afdoende gronddekking was op de parkeerkelder en de hemelwaterputten en de tientallen open fietsenstallingen. Bij het huidige voorstel dienen de eerdere uitspraken die werden gedaan door de deputatie betrokken te worden.

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

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Het gebouw is van groendaken voorzien, zodat kan worden afgeweken van de plicht tot herbruik. Verder wordt afgewaterd in twee infiltratieputten van 7.500 l. Vorige keer was het niet duidelijk hoe het kelderdak afgewaterd werd. Nu wordt dit verduidelijkt. Het water van de terrassen, de delen van de tuinen boven de kelder en de groendaken worden naar de infiltratieputten gebracht. Het water dat op de inrit terechtkomt wordt via een pomp eveneens naar de infiltratieputten geleid. Wel kan er nog opgemerkt worden dat de infiltratieputten beter kunnen verplaatst worden naar de plaats waar nu de septische put getekend staat, zodat de putten behoorlijker kunnen functioneren.

De verhardingen die zich niet boven de kelder bevinden, worden aangelegd in waterdoorlatende materialen zodat er ook voldaan wordt aan de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen.

...

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

de draagkracht van het perceel voldoende is voor dit bouwprogramma, zodat ook de afwikkeling op de directe omgeving aanvaardbaar blijft.

h) Het gebouw beschikt over drie bouwlagen. Deze derde bouwlaag is deels opgevat als een terugwijkende bouwlaag en niet tot aan de kopgevel doorgewerkt in de Van Bladelstraat. De beroepersindieneer heeft bezwaren tegen dit aantal. In het beroepschrift wordt verwezen naar de gewestplanbepalingen. In deze dient gesteld dat de bepalingen bij het gewestplan richtinggevend zijn en dat steeds naar de plaatselijke omstandigheden wordt gekeken. In het voorliggend geval is het rechts aanpalend pand een pand met een afwijkend bouwprofiel met vier bouwlagen en betreft het een hoekperceel. Die beide gegevens maken dat een iets hogere uitbouw als overgang en als accent verdedigbaar wordt. In de omgeving komen nog panden voor met (plaatselijk) drie bouwlagen, al zijn deze in de minderheid. Inzake de schaal kan het project dus worden aanvaard, ook wat de bouwdieptes betreft.

i) Bij de vorige aanvraag werd de draagkracht van het terrein overschreden. Met 16 woongelegenheden kwam de woningdichtheid op circa 80 woningen per hectare. Dit was een dichtheid die ver afweek van wat typerend is langs de omliggende straten. Maar op zich was niet de dichtheid of het volume het grote probleem maar wel het feit dat het zware bouwprogramma manifesteerde in een overdreven verstening in de zone achter het gebouw. Er waren slechts kleine tuintjes. De bovengrondse fietsenstallingen namen bijzonder veel plaats in. In het betrokken project zijn er twee woongelegenheden minder.

Alhoewel de dichtheid (70 woningen per hectare) en het volume van het gebouw dus niet drastisch gedaald zijn, is de inrichting van het onbebouwde gedeelte beter. De belangrijkste verbetering is dat een deel van de fietsenstallingen zijn ondergebracht in de kelder. Ook wordt er één parkeerplaats minder voorzien. Dit komt de oppervlakte van de private tuinen ten goede. Er is meer ruimte voor groenaanleg. Wel kan er nog opgemerkt worden dat een kwalitatieve tuin op een kelder enkel kan functioneren als er voldoende gronddekking is. De opbouwhoogte die nu beschikbaar is voor de tuinen lijkt ontoereikend. Daarom zal er als voorwaarde worden opgelegd dat er een intensief groendak moet aangelegd worden op de kelder.

Wat ook verbeterd is bij dit project ten opzichte van de vorige aanvraag is de locatie van de inrit. De inrit blijft toegankelijk via de Van Bladelstraat, wat de verkeersveiligheid ten goede komt omdat dit een minder drukke straat is. Ook wordt de inrit weg van het buurperceel geschoven. Daar waar de afstand tussen de inrit en de zijdelingse perceelsgrens vroeger 0,60 m was, bedraagt deze afstand nu 3,00 m. De overlast voor de bewoners van de woning op het aanpalende perceel vermindert, waardoor ook het akoestische paneel dat vorige keer op de zijdelingse perceelsgrens werd voorgesteld, niet meer nodig is.

Door het verschuiven van de inrit, het voorzien van meer groen, de grotere afstand van het betrokken gebouw tot de woning op het aanpalende perceel en het vervangen van twee appartementen door een eengezinswoning kan er gesteld worden dat de overgang naar het residentiële karakter van de Van Bladelstraat beter werd uitgewerkt dan bij het vorige ontwerp en aanvaardbaar is.

j) Ook inzake het visueel-vormelijke aspect is het project verdedigbaar. Het gebouw is opgericht op de rooilijn, zoals de andere gebouwen langs de Mechelsesteenweg. Door te werken met in- en uitsprongen komt er toch een zekere dynamiek in het gebouw. Voor de materialen is er gekozen voor hedendaagse, kwalitatieve maar toch sobere materialen.

Het gebouw integreert zich in de omgeving en het straatbeeld en heeft een eigentijds karakter.

k) Ook op het niveau van de appartementen en de woning is het project kwalitatief. De appartementen en de woning hebben een goede planindeling, voldoende lichtinval en een buitenruimte. De appartementen hebben dus een goede woonkwaliteit.

l) Het perceel is al een hele tijd braakliggend. Omwille van de specifieke omgeving en de aard van het perceel is het begrijpelijk dat het perceel wordt ingevuld met een appartementsgebouw in plaats van woningen. Voor de buurtbewoners, en vooral voor de beroepsindiener, brengt het project uiteraard een gewijzigde situatie met zich mee. Zo heeft het gebouw een invloed op het uitzicht, de lichtinval en de privacy op de aanpalende percelen. De mate van hinder en de vermindering van het gebruiksgenot die het project veroorzaakt is echter aanvaardbaar in deze specifieke omgeving waar niet dezelfde mate van privacy en lichtinval verwacht kan worden als in buitengebieden waar de constructies en woningen doorgaans op een grotere afstand van elkaar ingeplant staan. Zoals reeds vermeld werd, is deze keer wel voor een betere overgang gezorgd naar de residentiële bebouwing met eengezinswoningen in de Van Bladelstraat. Ook horen de meeste ramen in de achtergevel ter hoogte van de derde verdieping bij een slaapkamer of een badkamer.

m) Voor het overige kunnen er in toepassing van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit.

De inrit sluit op korte afstand aan op de Mechelsesteenweg, dat als een hoofdontsluitingsweg van de kern het bijkomend aantal voertuigen kan opvangen.

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

- de aanvraag voldoet aan de parkeerverordening inzake het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Ook de locatie van de fietsenstallingen kunnen aanvaard worden;

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen van het woongebied;

- in de verdichte kern van Herent is appartementsbouw passend;

- de schaal kan gelet op het naastgelegen pand met vier bouwlagen en het feit dat het een hoekperceel betreft aanvaard worden;

- de inrichting van het onbebouwd gedeelte is nu beter dan bij de vorige aanvraag: een deel van de fietsenstallingen zijn verplaatst naar de kelder, de inrit is opgeschoven en de private tuintjes zijn groter;

- er is gezocht naar een goede overgang met de eengezinswoningen in de Van Bladelstraat;

- de vormgeving van het gebouw is dynamisch, hedendaags maar toch sober

- de appartementen en de eengezinswoning hebben een goede woonkwaliteit;
- de hinder is aanvaardbaar gelet op deze specifieke omgeving.

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

BESLUIT

1. Het beroep ingediend door Lode en Katrien Cloosen - Janssens, Van Bladelstraat 38, 3020 Herent, derde tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Herent van 24 juli 2017 ontvankelijk te verklaren;

2. De aanvraag ingediend door Franky De Coninck, Kroonstraat 170, 3020 Herent inzake het bouwen van een meergezinswoning met 13 woonentiteiten, een kantoorruimte, een eengezinswoning en een ondergrondse parking, gelegen Mechelsesteenweg 475 en hoek Van Bladelstraat te Herent, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie G, perceelnummer 252k5 te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd en het advies van Inter van 2 maart 2017 wordt nageleefd;
- het advies van de brandweer van de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant van 11 mei 2017 wordt stipt nageleefd;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de tuinen boven de kelder dienen te worden ingericht als intensieve groendaken en de gronddekking dient hieraan te worden aangepast. Als een dikkere gronddekking noodzakelijk is dient er voor gezorgd te worden dat de plafondhoogte van de kelder nog steeds voldoet aan de hoogte die wordt opgelegd in de gemeentelijke parkeerverordening;
- de infiltratieputten moeten geplaatst worden op de zone van de septische put;
- de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 juli 2017 worden stipt nageleefd:
 - de overdekking voor fietsen in de eerste 5 m vanaf de rooilijn van de Van Bladelstraat is uit verkeersveiligheidsoverwegingen niet wenselijk. Deze constructie wordt beperkt tot buiten een zone van 5 m uit deze rooilijn. De fietsparkeerplaatsen die hierdoor wegvallen worden verplaatst onder de overkapping aan de kop van het gebouw;
 - de groendaken kunnen niet in gebruik worden genomen als terrassen/buitenruimte;
 - voor vijf appartementen en de eengezinswoning worden twee parkeerplaatsen per entiteit voorzien, voor de overige acht appartementen worden anderhalf parkeerplaatsen per entiteit voorzien. Dit is mogelijk wanneer het parkeren voor de

acht appartementen collectief wordt georganiseerd en de parkeerplaatsen niet individueel worden verkocht.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, §1, b) en §2, 1° VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel van materiële motivering en het vertrouwensbeginsel:

“ ...

1.1. Bouwdichtheid van het project

1.1.1. Schending van artikel 4.3.1., §1, b) en §2, 1° van de VCRO

...

Aangezien op het perceel geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning van toepassing is, diende verwerende partij te controleren of de aanvraag voldeed aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening, waarbij onder meer gekeken moest worden naar de dichtheid van het project.

Verzoekende partij stelt vast dat hieraan in de bestreden beslissing niet afdoende tegemoet werd gekomen.

Het vergunde project voorziet het optrekken van 13 appartementen, een eengezinswoning en een kantoorruimte op een perceel van 10 are 93 ca. Verwerende partij weerhoudt voor het project een dichtheid van 70 woningen per hectare' waarvan verzoekende partij stelt dat deze dichtheid de draagkracht van het perceel ver overschrijdt.

Het vergunde project is gelegen in een gebied dat door het Gewestplan van Leuven' als woongebied werd aangeduid.

...

Bij invulling van woongebied dient het accent van beoogde projecten aldus te liggen op de woonfunctie, waarbij de densiteit van de voorgestelde woonvormen bepalend kan zijn om voorstellen al dan niet goed te keuren.

In casu laat de bestreden beslissing de bouw van 13 appartementen, een eengezinswoning en een kantoorruimte op een perceel van 10 are 93 ca. Uit het

aanvraagdossier blijkt dat deze constructie zal worden gerealiseerd op een grondoppervlakte van 634.7 m². Deze densiteit overstijgt aldus de draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving.

Het project wordt partieel opgetrokken in de Van Bladelstraat, namelijk voor een gevellengte van 25.5m (volgens beschrijving in het besluit van de gemeente), voor een belangrijk deel over 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9,73m en voor de rest over twee bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van 6,6m. In de Van Bladelstraat komt echter geen enkele woonvorm voor met 3 bouwlagen en tevens geen woonvorm die in de buurt van deze vooropgestelde densiteit komt. De gebouwen met woonfunctie betreffen allemaal eengezinswoningen die aan de grens met de Mechelsesteenweg starten als open bebouwing, en richting het centrum overgaan naar gesloten bebouwing.

In het verleden heeft de verwerende partij reeds de densiteit van een aanvraag tot vergunning van een project van tien woongelegenheden en een dierenartsenpraktijk op het litigieuze perceel als volgt beoordeeld:

"Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 12 are. Met inbegrip van de helft van het aanliggende openbare domein wordt een terreinindex van 20 are bekomen. Met tien woongelegenheden komt dit op een woondichtheid van **ca. 50 woningen per ha**, en een V/T index van ca. 0.9. Dit is eerder hoog, maar niet ongepast voor een centrumcontext. **Met daarbij ook nog een grote dierenartsenpraktijk betreft het wel een zwaar bouwprogramma.** "

Verwerende partij beoordeelde de densiteit van een aanvraag tot vergunning van een project van zestien woongelegenheden en een kantoorruimte op het litigieuze perceel als volgt:

"Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 11 are. Met inbegrip van de helft van het aanliggende openbare terrein wordt een terreinindex van ca. 20 are bekomen. Met 16 woongelegenheden komt dit op een **woningdichtheid van ca. 80 woningen per ha**. Dit is een **bijzonder hoge dichtheid die ver afwijkt van wat typerend is langs de omliggende straten**. Het kantoor verzwakt dit bouwprogramma nog. "

Op basis van voorgaande argumentatie kan besloten worden dat een densiteit van ca. 70 woningen per ha eveneens ver afwijkt van wat typerend is langs de omliggende straten, waardoor besloten kan worden dat de bestreden beslissing geen beoordeling doorvoert van het aangevraagde project conform 4.3.1., §2, 1° van de VCRO.

Artikel 4.3.1., §2, 1° van de VCRO werd aldus geschonden.

1.1.2. Schending van de materiële motiveringsplicht

...

Verzoekende partij meent echter dat de motieven waarop verwerende partij haar beslissing steunt met betrekking tot de densiteit van het project, niet rechtens aanvaardbaar zijn, noch steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten of met de nodige zorgvuldigheid werden vastgesteld.

...

Ten eerste stelt de bestreden beslissing dat de vorige aanvraag (waarmee verwezen wordt naar de weigeringsbeslissing d.d. 4 augustus 2016) werd geweigerd, niet op basis van de dichtheid of het volume van het aangevraagde project, maar op basis van de overdreven versterking in de zone achter het gebouw. Dit uitgangspunt is echter feitelijk onjuist. De beslissing waarnaar wordt verwezen stelt immers het volgende:

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

Een bouwprogramma met 16 woongelegenheden en een kantoor op een perceel van ca. 11 are leidt tot een overdreven woningdichtheid dewelke in contrast staat met de typerende ordening van de omgeving.

In tegenstelling tot wat verwerende partij in de bestreden beslissing oppert, was de woningdichtheid wel degelijk een reden op basis waarvan de vorige bouwaanvraag werd geweigerd. De woningdichtheid wordt immers expliciet vermeld als overweging waarop verwerende partij besloot de aanvraag te weigeren. Verwerende partij miskent aldus in de bestreden beslissing het doorslaggevend karakter van de woningdichtheid in haar eerdere beslissing, waarbij ze zeer duidelijk aangaf dat een bouwprogramma met 16 woongelegenheden en een kantoor op een perceel van ca. 11 are niet in aanmerking komt voor vergunning.

Het uitgangspunt van verwerende partij, als zou de woningdichtheid niet doorslaggevend zijn als beoordelingselement met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning is eveneens juridisch onjuist. De bouwdichtheid wordt immers uitdrukkelijk in artikel 4.3.1., §2, van de VCRO vermeldt als element waarop de goede ruimtelijke ordening van aanvragen beoordeeld moet worden.

De VCRO beschouwt de bouwdichtheid aldus als een van de parameters waaraan de aanvragen moeten voldoen om in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te kunnen worden gerealiseerd.

De bestreden beslissing miskent deze wettelijk bepaalde draagwijdte volledig.

Gelet op voorgaande uitgangspunt kan de motivering van de bestreden beslissing omtrent de bouwdichtheid niet beschouwd worden als steunend op rechtens aanvaardbare motieven, aangezien de bestreden beslissing de draagwijdte van de woningdichtheid uit de beslissing d.d. 4 augustus 2016 foutief beoordeelt.

*Aangezien de beoordeling omtrent de woningdichtheid uit de beslissing d.d. 4 augustus 2016 in de bestreden beslissing niet de correcte draagwijdte werd toegekend, kan **ten tweede** worden gesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.*

De bestreden beslissing verwijst immers naar een woningdichtheid van 80 woningen per hectare, waarvoor in het verleden (op doorslaggevende wijze) gesteld werd dat deze dichtheid de draagkracht van het perceel oversteeg. Verder stelt verwerende partij vast dat de woningdichtheid in de vergunningsaanvraag in casu niet drastisch (lees: nauwelijks, aangezien de aanvraag een woningdichtheid van 70 woningen per hectare plus een gezinswoning plus kantoorruimte omvat) gedaald is. Toch besluit ze op basis van het voorgaande dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden door het vergunde project. Verzoekende partij kan bijkomend wijzen op het feit dat verwerende partij in het verleden een bouwprogramma van 50 woningen per hectare plus dierenartsenpraktijk wel als "zwaar" beoordeelde.'

Een zorgvuldig bestuur, dat in het verleden een bouwprogramma van 50 woningen per hectare plus dierenartsenpraktijk en een bouwprogramma van 80 woningen per hectare en kantoorruimte op het litigieuze perceel als onvergunbaar beoordeelde op het gebied

van woningdensiteit, kan onmogelijk op zorgvuldige wijze beslissen dat een bouwprogramma met een woningdichtheid van 70 woningen per hectare plus eengezinswoning plus kantoorruimte de draagkracht van hetzelfde perceel niet overstijgt op het gebied van bouwdichtheid.

Het beginsel van materiële motivering als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur werd aldus geschonden.

1.1.3. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel

...

Verzoekende partij stelt vast dat verwerende partij in de bestreden beslissing niet overging tot correcte beoordeling van de gegevens waarover ze beschikte in haar behandeling van het aangevraagde project. Zoals hierboven onder punt 1.2 reeds uiteengezet, wordt de draagwijdte van de notie "bouwdichtheid" uit artikel 4.3.1., §2, van de VCRO immers volledig miskend. Hoewel verwerende partij op de hoogte was van de buitensporige woningdichtheid die het vergunde project poogt te realiseren op het litigieuze perceel, werd dit punt niet als doorslaggevend beschouwd om de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag op te beoordelen. Dit terwijl de VCRO de bouwdichtheid uitdrukkelijk aanduidt als element waaraan de goede ruimtelijke ordening van aangevraagde projecten dient te worden getoetst.

Het zorgvuldigheidsbeginsel werd aldus geschonden.

1.1.4. Schending van het vertrouwensbeginsel

...

Verzoekende partij meent dat verwerende partij in het verleden een bepaalde gedragslijn heeft uiteengezet waarop verzoekende partij meende te kunnen vertrouwen. Met de bestreden beslissing komt verwerende partij echter op niet te verantwoorde wijze terug op deze gedragslijn, omwille van volgende reden.

Op 21 februari 2013 besloot verwerende partij een bouwprogramma van 50 woningen per ha met een dierenartsenpraktijk te beoordelen als een zwaar bouwprogramma, waardoor het aangevraagde project niet in aanmerking kwam voor vergunning. Op 4 augustus 2016 werd deze gedragslijn omtrent bouwdensiteit op het litigieuze perceel verder gezet, aangezien verwerende partij toen een bouwprogramma van 80 woningen per hectare met kantoorruimte eveneens als overdreven beschouwde, gelet op de draagkracht van het perceel.'

In haar vergunningsbeleid heeft verwerende partij aldus ene verwachtingspatroon bij de rechtsonderhorige gemanifesteerd, namelijk dat bouwaanvragen onder meer op hun woningdensiteit zouden worden beoordeeld, en dat aanvragen die een onredelijke densiteit omvatten, niet als aanvaardbaar zouden worden beoordeeld. Op basis van het voorgaande mocht de rechtszoekende (en dus: verzoekende partij) enige continuïteit in dit beleid verwachten.

De bestreden beslissing vormt echter een manifeste breuk in de voorafgaandelijk uiteengezette gedragslijn van verwerende partij. Verwerende partij, die in het verleden de bouwdichtheid een determinerende rol toebedeelde in de boordeling van aangevraagde projecten met de goede ruimtelijke ordening, miskent in de bestreden beslissing haar eerdere beschouwingen volledig. Hoewel de bestreden beslissing duidelijk verwijst naar eerdere gedragingen omtrent de bouwdichtheid, en gesteld wordt dat het vergunde project niet fundamenteel afwijkt van vorige geweigerde projecten op het (in het verleden

determinerende) element bouwdichtheid, verlaat verwerende partij haar eerdere beleid volledig.

In de bestreden beslissing wordt immers uitdrukkelijk afstand genomen van eerdere beslissingen, door te stellen dat de bouwdichtheid in het verleden niet als determinerende factor werd beschouwd bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Dit terwijl de besluiten uit het verleden zeer duidelijk het tegenovergestelde aantonen.

De bestreden beslissing verlaat aldus op onverklaarbare en onverantwoorde wijze de eerdere aangenomen houding van verwerende partij ten opzichte van aanvragen met hoge bouwdichtheid, terwijl de rechtsonderhorige op deze ontwikkelde houding mocht vertrouwen om tot goede besluitvorming te komen.

Het vertrouwensbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur werd aldus geschonden.

1.2. Bouwhoogte en aantal bouwlagen van het project

1.2.1. Schending van artikel 4.3.1., §1, b) en §2, 1° van de VCRO

...
Aangezien op het perceel geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning van toepassing is, diende verwerende partij te controleren of de aanvraag voldeed aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening, waarbij onder meer gekeken moest worden naar de schaal en het ruimtegebruik van het project.

Verzoekende partij stelt vast dat hieraan in de bestreden beslissing niet afdoende tegemoet werd gekomen.

De bestreden beslissing vergunt een groepswooningbouwproject dat aan de zijde van de Mechelsesteenweg een kroonlijsthoogte van 9,73m en drie bouwlagen zal omvatten. Aan de zijde van de Van Bladelstraat heeft het vergunde project volgens de beschrijving in het besluit van de gemeente een gevellengte van 25,5m. Een belangrijk deel hiervan is opgebouwd met 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9,73m, dieper in de Van Bladelstraat gaat het over naar twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,6m.

Verzoekende partij heeft in zijn beroepschrift reeds uitgebreid uiteengezet waarom dit project op het gebied van schaal en ruimtegebruik de draagkracht van de onmiddellijke omgeving ruimschoots overschrijdt.

Ten eerste bekwam verzoeker bij de aankoop van het perceel bouwgrond waarop hij later zijn woning heeft opgericht een stedenbouwkundig attest, zowel op zijn perceel als op het litigieuze perceel van toepassing. In dit attest werd gesteld dat de hoogte van nieuwe bebouwing slechts onder de vorm van twee bouwlagen en dak zou worden toegelaten, waarna beroepsindiener conform deze voorschriften bouwde.

Uit het attest blijkt aldus dat een project met drie bouwlagen op het litigieuze perceel de voorziene draagkracht van dit perceel overschrijdt, gezien het vooropgestelde beleid van de gemeente.

Ten tweede heeft verzoekende partij gewezen op de typologie van de directe omgeving van het perceel waarop het vergunde project zal worden gerealiseerd. Deze wordt

gekenmerkt door twee bouwlagen met een, waarin eventueel duplexen of dakkapellen werden verwerkt. Er is nergens sprake van drie volwaardige bouwlagen in de nieuwbouwprojecten.

De uitzonderingen op de voorschriften die de gemeente in het verleden hanteerde m.b.t. het aantal bouwlagen betreffen zware afwijkingen op de bestaande typologie, en zijn louter te wijten aan nalatig beleid uit het verleden. Hierbij werd gewezen op de bebouwing op het rechtsaanpalend perceel, die bestaat uit vier bouwlagen met plat dak, en werd gerealiseerd in de jaren 1960. De nieuwere projecten met een derde bouwlaag vullen deze bouwlaag zeer teruggetrokken en binnen het bestaande gabariet in.

Ten derde dient het project eveneens langs de zijde van de Van Bladelstraat te worden geëvalueerd. In deze straat betreft het project drie bouwlagen over een tiental meter gevellengte, en twee bouwlagen over 25.5m gevellengte. Dit terwijl de bebouwing in de Van Bladelstraat op geen enkel perceel bestaat uit drie bouwlagen.

De Van Bladelstraat wordt vanaf het kruispunt met de Mechelsesteenweg gekenmerkt door losstaande bebouwing die werd ingevuld met twee bouwlagen en dakconstructie. Er zijn geen meergezinswoningen in de buurt van het litigieuze perceel gerealiseerd, en de bebouwing gaat richting het centrum van Herent over naar gesloten bebouwing, waarbij een beperkte bouwhoogte wordt aangehouden. Het vergunde project vormt aldus een trendbreuk met de ruimtelijke ordening van de directe omgeving, geschouwd vanop de Van Bladelstraat.

Verwerende partij heeft de overgang van een meergezinswoningproject met drie bouwlagen in de Van Bladelstraat in het verleden reeds als volgt beoordeeld:

"De overgang naar het louter residentiële karakter van de Van Bladelstraat, met in het eerste deel eengezinswoningen in open orde, is abrupt en ongepast. "

Ten vierde kan verwezen worden naar vorige besluiten uitgevaardigd door verwerende partij, waaruit blijkt dat een project met drie bouwlagen de ruimte en het schaalgebruik ruimschoots overschrijdt:

"Met vier bouwlagen wordt hoger gegaan dan de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan, die buiten de stedelijke agglomeratie van Leuven slechts twee bouwlagen toelaat. (...)

Tot op heden werden de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan systematisch en consequent toegepast, wat af te lezen is aan de ordening die werd ontwikkeld. Alle aanwezige nieuwbouw in het straatbeeld is met twee bouwlagen onder de kroonlijst opgevat.

Het straatbeeld bestaat, voor het gedeelte dat met gesloten bebouwing is ingericht, voor 85% uit gebouwen met 2 bouwlagen, daarnaast nog ondergeschikt enkele lagere gebouwen (vnl. garages), en ca. 12% uit woningen met 3 bouwlagen of 2 bouwlagen en daarop gevelbrede dakkapellen of mansardedaken "

Hieruit blijkt duidelijk dat een project met drie bouwlagen de schaal en het ruimtegebruik op het litigieuze perceel ruim overschrijdt, terwijl de bestreden beslissing de draagkracht van het perceel niet op correcte wijze beoordeelt.

Op basis van voorgaande argumentatie kan besloten worden dat een bouwhoogte van drie bouwlagen ver afwijkt van wat typerend is langs de omliggende straten, waardoor besloten kan worden dat de bestreden beslissing geen beoordeling doorvoert van het aangevraagde project conform 4.3.1., §2, 1° van de VCRO.

Artikel 4.3.1., §2, 1° van de VCRO werd aldus geschonden.

1.2.2. Schending van het beginsel van materiële motivering

...

*Verzoekende partij merkt **ten eerste** op dat de derde bouwlaag aan de zijde van de Mechelsesteenweg niet op correcte wijze in de bestreden beslissing wordt omschreven.*

Hierover stelt de bestreden beslissing het volgende:

"Aan de Mechelsesteenweg heeft het gebouw een gevellengte van 50.97m en een diepte van 12m over drie bouwlagen. Het middelste gedeelte van de derde bouwlaag is terugwijkend tegenover de onderliggende bouwlaag opgevat."

Verzoekende partij merkte in zijn beroepschrift reeds op dat deze derde bouwlaag voor meer dan de helft van de gevelafstand op de straatzijde wordt gerealiseerd, zodat deze derde bouwlaag een volwaardige bouwlaag betreft. Men krijgt een gelijkaardig beeld als men het gebouw achteraan vanuit de Van Bladelstraat bekijkt: het is een volwaardige 3e bouwlaag met in het teruggetrokken gedeelte, dat minder dan de helft van de zichtbare gevellengte beslaat, een volwaardig groot appartement. Bovendien blijkt uit de ingediende bouwplannen dat het project ook aan de zijde van de Van Bladelstraat deels drie bouwlagen betreft."

De notie in de bestreden beslissing als zou de derde bouwlaag van het project een teruggetrokken karakter betreffen, is aldus feitelijk onjuist.

Verzoekende partij merkt ten tweede op dat de derde bouwlaag aan de zijde van de Van Bladelstraat eveneens niet op correcte wijze in de bestreden beslissing wordt omschreven: De bestreden beslissing stelt:

"Aan de Van Bladelstraat wordt een gevellengte van 29.5m gerealiseerd. Aan de linkerzijde heeft het gebouw aan deze straatzijde over een afstand van 9.5m twee bouwlagen met een diepte van 7.34m. "

De bestreden beslissing stelt dat het project langs de Van Bladelstraat twee bouwlagen zou betreffen, en voert de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening uit vanuit dit uitgangspunt. In feit bedraagt het vergunde project echter eveneens drie bouwlagen aan de Van Bladelstraat, en dit over een afstand van een tiental meter gevellengte.

Verzoekende partij wees hier reeds op in het beroepschrift", en dit blijkt ook uit de beschrijving van de aanvraag uit de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen:

"Aan de Van Bladelstraat wordt een gevellengte van 25.5m vanaf de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd over twee bouwlagen en 16m over 3 bouwlagen, met een diepte van 7.34m vanaf de Van Bladelstraat. "

De bestreden beslissing heeft het aangevraagde project op foutieve wijze omschreven, waardoor niet de juiste feitelijke informatie werd betrokken bij het formuleren van de motieven waarop de bestreden beslissing is gesteund.

Verzoekende partij stelt ten derde een juridische discrepantie in de motivering van verwerende partij omtrent de aanvaardbaarheid van de derde bouwlaag in de bestreden beslissing vast. De bestreden beslissing stelt immers het volgende:

*"Het gebouw beschikt over drie bouwlagen. Deze derde bouwlaag is deels opgevat als een terugwijkende bouwlaag en niet tot aan de kopgevel doorgewerkt in de Van Bladelstraat. De beroepsindieners heeft bezwaren tegen dit aantal. In het beroepsschrift wordt verwezen naar de gewestplanbepalingen. In deze dient gesteld te worden dat de bepalingen bij het gewestplan richtinggevend zijn en dat steeds naar de plaatselijke omstandigheden wordt gekeken. In het voorliggende geval is het rechts aanpalend pand een pand met een afwijkend bouwprofiel met **vier bouwlagen** en betreft het een hoekperceel. Die beide gegevens maken dat een iets hogere uitbouw als overgang en als accent verdedigbaar wordt. "*

Verwerende partij beschouwt de aanwezigheid van het rechtsaanpalend pand, bestaande uit vier bouwlagen, als een van de rechtend aanvaardbare motieven om de bestreden beslissing op te baseren. Nochtans werd dit pand gerealiseerd in de jaren 1960, namelijk op een moment waarop de besturen nog geen richtinggevende voorschriften hadden vastgelegd om het vergunningsbeleid op te steunen en op een moment dat het gewestplan van Leuven nog niet in werking was getreden.

Verzoekende partij stelt aldus dat dit gebouw onmogelijk kan betrokken worden in de toetsing van het vergunde project aan de goede ruimtelijke ordening van de omgeving, aangezien het hiertoe niet bijdraagt. Een verwijzing naar dit gebouw kan aldus niet als een in rechtens aanvaardbaar motief beschouwd worden in het kader van de materiële motiveringsplicht.

Verwerende partij heeft dit standpunt in het verleden reeds onderschreven:

*"In de toelichting bij het gewestplan Leuven is specifiek onderlijnd dat er maatregelen dienden gesteld te worden tegen dit verschijnsel uit de jaren zestig waarbij systematisch eengezinswoningen vervangen werden door appartementsgebouwen met het sterk opvoeren van bebouwingsdichtheden. Op dat ogenblik werd het gevaar aangevoeld dat tot een anonieme agglomeratie als opeenstapeling van torenhoge kantoorruimtes en talloze appartementsgebouwen zou gekomen worden. **Dit is ook de reden waarom tot op heden het betrokken gebouw als geïsoleerd geval binnen de straat is blijven bestaan en ook bij recentere grote projecten het aantal volwaardige bouwlagen beperkt bleef tot 2.***

Gangbaar worden dan ook de gebouwen die dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan niet als precedent aanvaard. "

Verwerende partij heeft in haar motivering omtrent de verenigbaarheid van het vergunde project met de goede ruimtelijke ordening verwezen naar het aanpalende gebouw, dat echter voor de inwerkingtreding van het gewestplan werd gerealiseerd. Aangezien het gebouw binnen het kader van het gewestplan als onaanvaardbaar zou worden beoordeeld, kan het onmogelijk enige precedentswaarde genieten.

Een verwijzing naar een gebouw dat juridisch geen enkele vorm van invloed op de beoordeling kan hebben kan niet als rechtens aanvaardbaar motief beschouwd worden.

Het beginsel van materiële motivering als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur werd aldus geschonden.

1.2.3. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel

...

Verzoekende partij toonde supra reeds aan dat verwerende partij de derde bouwlaag van het vergunde project op foutieve wijze heeft beschreven, en dit zowel voor het onderdeel van het project gelegen langs de Van Bladelstraat, als voor het onderdeel van het project gelegen langs de Mechelsesteenweg. Aangezien het zorgvuldigheidsbeginsel een zorgvuldige voorbereiding en onderzoek van de bestreden beslissingen aan het

handelende bestuur toeschrijft, kan hieruit een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden weerhouden.

Verder werd ook aangetoond dat verwerende partij haar toetsing van het project aan de ruimtelijke ordening van de directe omgeving laat beïnvloeden door een bebouwing die werd gerealiseerd voor de vaststelling van het Gewestplan. Hiervan wordt algemeen (en zelfs *expressis verbis* door verwerende partij in haar beslissing d.d. 21 februari 2013) aangenomen dat het geen enkele precedentswaarde kan genieten, en aldus niet betrokken kan worden bij beschouwing van de ruimtelijke ordening van de omgeving. Het beschouwen van dergelijke constructie in de controle van een aanvraag op de goede ruimtelijke ordening kan niet beschouwd worden als een zorgvuldig onderzoeken van de feitelijke en juridische kanten van het dossier.

Het zorgvuldigheidsbeginsel werd aldus geschonden.

1.2.4. Schending van het vertrouwensbeginsel

...

Verwerende partij heeft in het verleden verschillende handelingen gesteld, waaruit kan worden afgeleid dat het realiseren van bebouwing met maximaal twee bouwlagen en een dakconstructie beloofd of toegezegd werd, waardoor deze bouwvorm als een vaste gedragslijn kan worden beschouwd.

Op het moment dat verzoekende partij over ging tot aankoop van zijn perceel (zijnde het perceel grenzend aan de projectzone), werd hiervoor een stedenbouwkundig attest opgemaakt, waaruit bleek dat zowel het perceel van verzoeker als de omliggende percelen slechts tot twee bouwlagen met dak zouden kunnen worden ontwikkeld.' Uit dit attest kan aldus worden afgeleid dat het gemeentebestuur toekomstige bebouwingen op de bewuste percelen slechts tot twee bouwlagen met dak zou toelaten. Verzoekende partij had aldus, samen met de overige omwonenden, alle vertrouwen in het feit dat ook het litigieuze perceel bebouwd zou worden met een constructie bestaande uit maximaal twee bouwlagen, maar de bestreden beslissing miskent dit gestelde vertrouwen volledig.

In de toelichtingsnota bij het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Mechelsesteenweg werd gesteld dat de zones tussen de R. Evertsstraat/Keergat en de Winkelsesteenweg/G. Massantstraat moest worden ontwikkeld aan de hand van aaneengesloten bebouwing waarbinnen lichtkamers moesten worden ontwikkeld. Hierbij werd duidelijk gesteld dat men twee bouwlagen en een dakverdieping zou toelaten voor de toekomstige bebouwing."

Verwerende partij erkent zelf haar gedragslijn uit het verleden, en de consequente naleving ervan:

*"Tot op heden werden de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan systematisch en consequent toegepast, wat af te lezen is aan de ordening die werd ontwikkeld. **Alle aanwezige nieuwbouw is het straatbeeld is met twee bouwlagen onder de kroonlijst opgevat.**"*

"In de toelichting bij het gewestplan Leuven is specifiek onderlijnd dat er maatregelen dienden gesteld te worden tegen dit verschijnsel uit de jaren zestig waarbij systematisch eengezinswoningen vervangen werden door appartementsgebouwen met het sterk opvoeren van bebouwingsdichtheden. Op dat ogenblik werd het gevaar aangevoeld dat tot een anonieme agglomeratie als opeenstapeling van torenhoge kantoorruimtes en talloze appartementsgebouwen zou gekomen worden. Dit is ook de reden waarom tot op heden het betrokken gebouw als geïsoleerd geval binnen de straat is blijven bestaan en ook bij recentere grotere projecten het aantal volwaardige bouwlagen beperkt bleef tot 2. Gangbaar worden dan

ook de gebouwen die dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan niet als precedent aanvaard."

De bestreden beslissing miskent deze gedragslijn uit het verleden volledig, door een volwaardige derde bouwlaag goed te keuren en door het rechtsaanpalende gebouw met vier bouwlagen in de beoordeling te betrekken, terwijl in het verleden duidelijk werd gesteld dat dit gebouw niet als precedent kan worden aanvaard. Hierbij wordt het vertrouwen dat verwerende partij in het verleden bij de rechtsonderhorige heeft gecreëerd volledig teniet gedaan.

Het vertrouwensbeginsel werd aldus geschonden.

1.3. Bovenmatig karakter van de hinder veroorzaakt door het project

1.3.1. Schending van artikel 4.3.1., §1, b) en §2, 1° van de VCRO

...

Het geciteerde artikel legt aan verwerende partij aldus de verplichting op om de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening eveneens op haar hinderaspecten te beoordelen. Hierbij stelt verzoekende partij dat verwerende partij niet over ging tot correcte beoordeling van het bovenmatig karakter van de hinderaspecten.

Verzoekende partij wees reeds in zijn beroepschrift op het bovenmatig karakter van de verwachte hinder door realisatie van het vergunde project. Hierbij werd gewezen op het feit dat de toekomstige hinder die gepaard gaat met het vergunde project ten opzichte van de vorige aanvraag is toegenomen, en deze toename is te wijten aan een aantal aanpassingen die aan het vergunde project werden aangebracht. Verzoekende partij wees op het uitbreiden van de ramen aan de noordkant van het project en het inplannen van grotere terrassen, met weerslag op de privacy op het perceel van verzoekende partij.

Ook op het vlak van bezonning betekent het vergunde project een toename in de hinder ten opzichte van de vorige aanvraag. Hierbij wees verzoekende partij op het niet-teruggetrokken volume van het appartement 10 en de uitbreiding van de breedte van het volume waardoor de slagschaduw zal toenemen.

Verwerende partij heeft de hinderaspecten echter niet op afdoende wijze betrokken in haar beoordeling van de conformiteit van het vergunde project met de goede ruimtelijke ordening. Ze werkte immers volgende beoordeling uit in de bestreden beslissing:

"Omwille van de specifieke omgeving en de aard van het perceel is het begrijpelijk dat het perceel wordt ingevuld met een appartementsgebouw in plaats van woningen. Voor de buurtbewoners, en vooral voor de beroepsindiener, brengt het project uiteraard een gewijzigde situatie met zich mee. Zo heeft het perceel een invloed op het uitzicht, de lichtinval en de privacy op de aanpalende percelen. De mate van hinder en de vermindering van het gebruiksgenot die het project veroorzaakt is echter aanvaardbaar in deze specifieke omgeving waar niet dezelfde mate van privacy en lichtinval verwacht kan worden als in de buitengebieden waar de constructies en woningen doorgaans op een grotere afstand van elkaar ingeplant staan. Zoals reeds vermeld is deze keer wel voor een betere overgang gezorgd naar de residentiële bebouwing met eengezinswoningen in de Van Bladelstraat. Ook horen de meeste ramen in de achtergevel ter hoogte van de derde verdieping bij een slaapkamer of een badkamer."

Deze uiteenzetting kan niet beschouwd worden als een beoordeling van de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening op het gebied van de

hinderaspecten. De bestreden beslissing erkent dat het vergunde project de situatie van verzoekende partij zal wijzigen maar stelt louter dat deze wijzigingen als aanvaardbaar moeten worden beschouwd omdat het geen buitengebied betreft. De opgeworpen verzwaring in de hinderaspecten op vlak van bezonning en privacy worden niet in de bestreden beslissing behandeld.

Artikel 4.3.1., §2, 1° van de VCRO werd aldus geschonden.

1.3.2. Schending van het beginsel van materiële motivering

...

In casu stelt verzoekende partij vast dat deze concrete beoordeling van de opgeworpen hinderaspecten in de bestreden beslissing echter niet gebeurde. Verzoekende partij heeft in zijn beroepschrift uitgebreid uiteengezet waarom het vergunde project als bovenmatig hinderlijk kan worden beschouwd op het vlak van bezonning, privacy, verkeershinder, etc.

De bestreden beslissing weerlegt de opgeworpen hinderlijke aspecten niet, maar geeft ook niet aan waarom de hinder in casu als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Dit blijkt duidelijk uit het feit dat verwerende partij de opgeroepen punten niet als hinder beschouwt, maar slechts als een gewijzigde situatie. Hierbij wordt volledig voorbij gegaan aan de concrete impact die deze gewijzigde situatie betekent voor de omliggende percelen. Er wordt globaal gesteld dat er sprake is van invloed op het uitzicht, de lichtinval en de privacy op de aanpalende percelen, maar wordt de concrete omvang van deze invloed (in de bewoordingen van verwerende partij, verzoekende partij stelt duidelijk dat het hier hinder betreft) niet beschouwd, noch beoordeeld.

Het louter wijzen op het feit dat de projectzone niet gelegen is in een buitengebied kan niet als concrete beoordeling van de hinderaspecten worden beschouwd. Er wordt immers geen duiding gegeven bij de omvang van de hinder op het concrete perceel die volgens verwerende partij als aanvaardbaar wordt beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De motieven die verwerende partij aanhaalt om het aanvaardbaar karakter van het vergunde project te ondersteunen bevat geen concrete beoordeling van de impact van het aangevraagde project op het perceel van verzoekende partij, waardoor ze niet beschouwd kunnen worden als een afdoende motivering om wettig te kunnen besluiten dat het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het beginsel van materiële motivering als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur werd aldus geschonden.

1.3.3. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel

...

De bestreden beslissing werd immers onderworpen aan een openbaar onderzoek, met als doel de belanghebbenden de kans te bieden hun bezwaren in te dienen. Verzoekende partij heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt om zijn voornaamste grieven kenbaar te maken. Het vergunde project is immers van aard substantiële hinder op zijn perceel te veroorzaken.

Verwerende partij heeft deze grieven echter niet afdoende betrokken in haar besluitvorming, aangezien de bezwaren nauwelijks en op onvoldoende wijze werden beantwoord door verwerende partij. Verder hebben de hinderaspecten niet gewogen op de finale beslissing om het aangevraagde project onder voorwaarden te vergunnen.

Verzoekende partij merkte in zijn administratief beroep op dat bepaalde maatregelen uit vorige aanvragen die werden opgenomen om de veroorzaakte hinder in te perken, niet in de huidige beslissing werden opgenomen.

Een zorgvuldige overheid informeert ter voorbereiding van een beslissing naar de bezwaren die belanghebbenden formuleren, en behandelt deze bezwaren grondig, door enerzijds aan te geven in welke mate de bezwaren de besluitvorming hebben beïnvloed, en anderzijds welke wijzigingen hierdoor werden uitgevoerd. Verwerende partij heeft echter de bezwaren van verzoekende partij niet laten doorwegen op haar beslissing, noch heeft ze duidelijk aangegeven waarom de ingediende bezwaren niet van aard waren om op de besluitvorming te wegen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur werd aldus geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst wijst verwerende partij op de weigeringsmotieven van de eerdere beslissingen.

Bij beslissing van 21 februari 2013 werd de aanvraag geweigerd op grond van de volgende motieven:

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

- de aanvraag beschikt over een grote gevelbreedte over vier bouwlagen, waar de kenmerkende hoogte voor de omgeving twee bouwlagen is; dit is strijdig met de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan en werd na de inwerkingtreding van het gewestplan op dit 1.4km lange straatgedeelte nooit eerder vergund; de aanvraag houdt een ongepaste schaalbreuk in;*
- door de onaangepaste hoogte van het project wordt tot een zwaar bouwprogramma gekomen dat tot een grote verstening leidt van de zone achter het gebouw en een te harde overgang naar de aanpalende overwegend residentiële straat.”*

Uw Raad heeft in het verleden geoordeeld dat een vergunningsbeslissing in haar volledigheid dient te worden bekeken, inclusief de overwegende delen. (Arrest RvVb, nr. RvVb/A/1718/0101 van 26 september 2017)

Om de draagwijdte van een beslissing te vatten en te weten welke de motieven zijn die samenhangen met / geleid hebben tot de weigeringsmotieven zoals die zijn opgenomen in het beschikkende gedeelte, dient m.a.w. niet enkel te worden gekeken naar het beschikkende gedeelte op zich, maar dient het te worden gelezen samen met de motivering van de beslissing.

De motivering van de beslissing van 21 februari 2013, luidt als volgt (met eigen accentuering):

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

Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 12 are. Met inbegrip van de helft van het aanliggende openbare domein wordt een terreinindex van ca. 20 are bekomen. Met tien woongelegenheden komt dit op een woningdichtheid van ca. 50 woningen per ha, en een V/T index van ca. 0.9. Dit is eerder hoog, maar is niet ongepast voor een centrumcontext. Met daarbij ook nog een grote dierenartsenpraktijk betreft het wel een zwaar bouwprogramma.

d) Met vier bouwlagen wordt hoger gegaan dan de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan, die buiten de stedelijke agglomeratie van Leuven slechts twee bouwlagen toelaat.

Hiermee wordt aangesloten bij het rechts aanpalende pand, en gestopt op de hoek van de straat, waar geen aanpalende bebouwing aanwezig is. Ondanks dat wordt aangesloten op het aanpalende gebouw en hierbij een wachtgevel wordt afgewerkt, kan gesteld worden dat een dergelijk voorstel een grondige trendbreuk inhoudt. Een afbouw van de volumes kan hier verwacht worden. Tot op heden werden de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan systematisch en consequent toegepast, wat af te lezen is aan de ordening die werd ontwikkeld.

Alle aanwezige nieuwbouw in het straatbeeld is met twee bouwlagen onder de kroonlijst opgevat.

Het straatbeeld bestaat, voor het gedeelte dat met gesloten bebouwing is ingericht, voor 85% uit gebouwen met 2 bouwlagen, daarnaast nog ondergeschikt enkele lagere gebouwen (vnl. garages), en ca. 12% uit woningen met 3 bouwlagen of 2 bouwlagen en daarop gevelbrede dakkapellen of mansardedaken. Het rechts aanpalende gebouw is het enige gebouw met vier bouwlagen over de totale lengte van ca. 1.4km tussen het station en de aansluiting op de Omleiding. Dit aanpalende gebouw is dus een uitzondering, en kan gedateerd worden uit de jaren '60.

In de toelichting bij het gewestplan Leuven is specifiek onderlijnd dat er maatregelen dienden gesteld te worden tegen dit verschijnsel uit de jaren zestig waarbij systematisch eengezinswoningen vervangen werden door appartementsgebouwen met het sterk opvoeren van bebouwingsdichtheden. Op dat ogenblik werd het gevaar aangevoeld dat tot een anonieme agglomeratie als opeenstapeling van torenhoge kantoorruimtes en talloze appartementsgebouwen zou gekomen worden. Dit is ook de reden waarom tot op heden het betrokken gebouw als geïsoleerd geval binnen de straat is blijven bestaan en ook bij recentere grotere projecten het aantal volwaardige bouwlagen beperkt bleef tot 2. Gangbaar worden dan ook de gebouwen die dateren van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan niet als precedent aanvaard.

Wel voorkomend zijn zeer ruim uitgewerkte dakkapellen bij recentere projecten en enkele oudere gebouwen met drie bouwlagen. In de gemeente zijn er projecten met hogere gebouwen, maar dit vormen zelfstandige stedenbouwkundige gehelen. De Mechelsesteenweg is een historisch geordend geheel. Toelaten dat opnieuw tot 4 bouwlagen hoog zou gebouwd worden binnen een dergelijk grotendeels geordend geheel, betekent een nieuwe aanzet om tot een vernieuwde ordening over te gaan die over de hele lengte met aaneengesloten bebouwing zou kunnen doorgetrokken worden. Hier dient gesteld te worden dat een dergelijke aanzet, die ingaat tegen een beleidslijn die 40 jaar lang werd gehanteerd en vertaald werd in de voorschriften bij het gewestplan, maar mogelijk is indien dit ook vertaald wordt in een planologisch initiatief. Hiervoor moet er minstens een breed draagvlak bestaan en dient dit vanuit de lokale behoeftes gemotiveerd te worden voor een hele stedenbouwkundige entiteit zoals deze steenweg, of delen hiervan. Dit om willekeur te vermijden en op termijn opnieuw tot samenhang te komen.

Gezien de realisatie van 4 bouwlagen ook buiten de normaal te verwachten ontwikkeling op deze plaats valt, kan ook gesteld worden dat de hinder en de weerslag op de aanpalenden buiten de normaal te dragen hinder binnen dit woongebied valt. Ondanks dat de aanpalenden door het braak liggen van het terrein een tijdlang geprivilegieerd waren inzake lichttoetreding, bezonning en uitzicht, en zich mochten verwachten aan een verlies op dit punt bij de realisatie van een nieuwe bebouwing, dient gesteld te worden dat het project door de buitenmaatsheid ook de normaal te dragen hinder voor de aanpalende overschrijdt.

e) In de aanvraag werd betracht een gevarieerd en kwalitatief woningaanbod te creëren, met een mix aan appartementstypes en een doordachte architectuur. Gezien echter aan een fundamenteel ordeningsprincipe voor de plaats werd voorbijgegaan inzake de hoogte van het gebouw, zijn deze aspecten van de aanvraag in deze minder relevant. Door de grote hoogte werd ook tot een groot bouwprogramma gekomen dat zich **manifesteert in een overdreven verstening van de zone achter het gebouw. In deze strook is het groen herleid tot nog slechts een summiere strook ter hoogte van de Van Bladelstraat. De overgang naar het louter residentiële karakter van de Van Bladelstraat, met in het eerste deel eengezinswoningen in open orde, is abrupt en ongepast.**

...

Er kan bijgevolg worden geconcludeerd dat de aanvraag in 2013 werd geweigerd o.w.v. het te zware bouwprogramma dat zich manifesteerde in een te hoge constructie enerzijds en een te grote verstening van de groene ruimte anderzijds.

Bij beslissing van 4 augustus 2016, werd de aanvraag opnieuw geweigerd op grond van de volgende motieven:

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

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

De motivering van deze beslissing, luidt als volgt (met eigen accentuering):

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

h) De beroeper maakt een bezwaar tegen het gegeven dat het gebouw over drie bouwlagen beschikt. Deze derde bouwlaag is deels opgevat als een terugwijkende bouwlaag en niet tot aan de kopgevel doorgewerkt in de Bladelstraat. De beroeper verwijst daarvoor naar de voorgaande besluiten (met vier bouwlagen) en naar de gewestplanbepalingen. In deze dient gesteld te worden dat de bepalingen bij het gewestplan richtinggevend zijn en dat steeds naar

de plaatselijke omstandigheden wordt gekeken. In het voorliggend geval is het rechts aanpalend pand een pand met een afwijkend bouwprofiel met 4 bouwlagen en betreft het een hoekperceel. Die beide gegevens maken dat een iets hogere uitbouw als overgang en als accent verdedigbaar wordt. In de omgeving komen nog panden voor met 3 bouwlagen. Het straatbeeld bestaat, voor het gedeelte dat met gesloten bebouwing is ingericht, voor 85% uit gebouwen met 2 bouwlagen, daarnaast nog ondergeschikt enkele lagere gebouwen (vnl. garages), en ca. 12% uit woningen met 3 bouwlagen of 2 bouwlagen en daarop gevelbrede dakkapellen of mansardedaken. In het project manifesteert de derde bouwlaag zich slechts over beperktere stukken (minder dan 20m over een gevellengte van 51m langs de steenweg en ca. 16m over een perceelszijde van meer dan 44m langs de Bladelstraat). Er kan geen bezwaar geopperd worden tegen de opvatting met drie bouwlagen zoals deze is uitgewerkt binnen het project.

i) Ondanks dat een project met appartementen over drie (deels terugwijkende) bouwlagen verdedigbaar is, kan toch gesteld worden dat de aanvraag de draagkracht van het terrein overschrijdt. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 11 are. Met inbegrip van de helft van het aanliggende openbare domein wordt een terreinindex van ca. 20 are bekomen. Met 16 woongelegenheden komt dit op een woningdichtheid van **ca. 80 woningen per ha**. Dit is een bijzonder hoge dichtheid die ver afwijkt van wat typerend is langs de omliggende straten. Het kantoor verzwaart dit bouwprogramma nog.

Dit te zware bouwprogramma manifesteert in een overdreven verstening van de zone achter het gebouw. In deze strook is het groen herleid tot nog slechts kleine tuinstrookjes waarvan de realiteitswaarde sterk in twijfel kan worden getrokken. Op de kelder is geen enkele gronddekking voorzien die het mogelijk maakt om enig groen van betekenis te laten wortelen.

De overgang naar het louter residentiële karakter van de Van Bladelstraat, met in het eerste deel eengezinswoningen in open orde, is abrupt en ongepast. Er is voorzien in een geluidswerend scherm langs deze perceelsgrens, die noodzakelijk wordt doordat de afrit naar de garage onoordeelkundig dicht bij de perceelsgrens ligt (60cm). Dergelijk scherm brengt een harde breuk met zich mee tussen de percelen die ongewenst is. De bovengrondse fietsenstallingen zijn niet realistisch en zouden in of onder het gebouw moeten geschoven worden. De infiltratievoorzieningen zitten geprangd tussen ondergrondse structuren zodat deze ook geen realiteitswaarde hebben. **Een oplossing voor al deze aspecten zal ten koste van woonruimte en/of parkeerruimte moeten gaan, ten voordele van een echte open en doorgroende buitenruimte en meer afstand van de afrit tot de aanpalende woningen.** Dit houdt in dat het voorgestelde bouwprogramma met kantoor en 16 appartementen de mogelijkheden van het perceel te boven gaan en van een inkrimping van het bouwprogramma moet worden uitgegaan om tot een ruimtelijk verantwoord en haalbaar voorstel te komen."

...

Met de voorliggende aanvraag wordt voorzien in een appartementsgebouw met 13 appartementen, een eengezinswoning en een ondergeschikt kantoor. Hiermee resulteert de aanvraag in een woningdichtheid van 70 woningen / ha.

In lijn met de vorige beslissingen oordeelde deputatie ook in de huidige bestreden beslissing dat het perceel is gelegen in de verdichte kern van een grotere gemeente met veel voorzieningen waarin een functie als appartementsbouw passend is. Doordat het perceel goed ontsloten en goed uitgerust is, leent het zich tot projecten die aansturen op een verdichting van de woonfunctie. De draagkracht van de omgeving is groot, waardoor een behoorlijk bouwprogramma kan worden opgevangen. Een appartementsgebouw wordt dus principieel aanvaardbaar geacht.

Het project blijft bij drie bouwlagen, waarvan de bovenste verdieping een stuk terugwijkt en niet tot aan de kopgevel doorwerkt in de Van Bladelstraat. Dit werd in de vorige beslissing reeds aanvaard. In het voorliggend geval is het rechts aanpalende pand bovendien een pand met een afwijkend bouwprofiel met vier bouwlagen en betreft het in casu een hoekperceel. Die beide gegevens maken dat een iets hogere uitbouw als

overgang aanvaardbaar is. In de omgeving komen bovendien nog panden voor met (plaatselijk) drie bouwlagen

Daarbij komt dat door de opvatting van het project, de huidige inrit op 3,10 m van de zijdelingse perceelsgrens ligt i.p.v. 60 cm. Hierdoor wordt ook het geluidspaneel overbodig zoals dat was voorzien in de vorige aanvraag.

Tevens resulteert het huidige project in een grotere groene ruimte achter het gebouw. Dit wordt mede gerealiseerd door de aanleg van een intensief groendak boven op de kelderverdieping en het verplaatsen van een deel van de fietsenstallingen naar de kelder.

De hinder voor de omwonenden wordt aanvaardbaar geacht doordat het project beter aansluit op de bestaande gebouwen en de ramen in de achtergevel behoren tot een slaapkamer of badkamer.

Dit alles komt duidelijk naar voor in de motivering van de beslissing, die luidt als volgt (...)

...

Over de verschillende beslissingen heen is duidelijk gesteld geweest dat de omgeving zich leent voor de bouw van een appartementsgebouw op het betrokken perceel. Tevens werd van in het begin het standpunt aangehouden dat de bouwdichtheid op het perceel zich manifesteert in een te beperkte doorgroening op de achterkant van het perceel.

In de eerste beslissing is duidelijk gesteld dat een bouwhoogte van vier verdiepingen niet aanvaardbaar is. Reeds in de tweede beslissing werd geoordeeld dat drie bouwlagen op zich aanvaardbaar zijn gelet op de configuratie van het perceel (hoekperceel), aangezien het aangrenzende gebouw vier bouwlagen telt en het gegeven dat de derde bouwlaag van het project terugwijkt t.o.v. op de aangrenzende bebouwing.

De bouwdichtheid was bij de vorige aanvraag te hoog mede doordat de achterliggende ruimte onvoldoende doorgroend was en doordat in de tweede aanvraag een inrit werd voorzien op 60 cm van de perceelsgrens waardoor een geluidswand moest worden voorzien.

Door met de huidige aanvraag tegemoet te komen aan deze opmerkingen uit de beslissing van 2016, kan de voorgestelde bouwdichtheid aanvaard worden, mede doordat hierdoor ook de hinder voor de omwonenden aanvaardbaar wordt gelet op de specificiteit van de omgeving. Dit alles blijkt ook duidelijk uit de motivering van de bestreden beslissing.

De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid oordelen tot vergunning van het gevraagde project op grond van de volgende motieven: (...)

...

De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat.

Integendeel, zoals verwerende partij hiervoor reeds aantoonde, vormen de opeenvolgende beslissingen een logische opeenvolging. Bij de tweede aanvraag werd de vierde bouwlaag weggelaten en werd voorzien in een teruggetrokken derde bouwlaag. Bij de voorliggende aanvraag werd de bouwdichtheid verlaagd teneinde de oprit te kunnen verleggen en te kunnen voorzien in intensieve groenzone achter het gebouw.

De aangevoerde bepalingen en beginselen werden niet geschonden.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

In het tweede onderdeel voert verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de bestreden beslissing drie bouwlagen vergunt, terwijl verzoekende partij voorhoudt dat de gebouwen in de directe omgeving en langs de Van Bladelstraat allen slechts twee bouwlagen tellen en er anderzijds in het verleden een stedenbouwkundig attest werd afgeleverd waarbij voor het betrokken perceel slechts twee bouwlagen en een dak worden aanvaard.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Wat betreft de aanvaardbaarheid van drie bouwlagen, verwijst verwerende partij in eerste instantie naar hetgeen reeds bij de weerlegging van het eerste onderdeel werd uiteengezet. Daaruit blijkt om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen drie bouwlagen aanvaardbaar zijn op het betrokken perceel.

Het stedenbouwkundig attest waar verzoekende partij naar verwijst is ingevolge artikel 5.3.1. VCRO, vervallen en kan dus niet worden aangevoerd om te stellen dat per definitie enkel twee bouwlagen kunnen worden vergund. Zoals is gebleken, zijn drie bouwlagen aanvaardbaar gelet op de concrete omstandigheden zoals de aangrenzende bebouwing en het feit dat het een hoekperceel betreft.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

In het derde onderdeel voert verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat het bouwproject onaanvaardbare hinder met zich mee zou brengen, meer bepaald wat betreft privacy en bezonning. De deputatie zou hebben nagelaten deze hinderaspecten te onderzoeken en bij haar beoordeling te betrekken.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Verzoeker kan niet in alle redelijkheid voorhouden dat de deputatie deze hinderaspecten niet bij haar beoordeling heeft betrokken. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, heeft de deputatie geoordeeld dat het project voor de buurtbewoners, en vooral voor de beroepsindiener, uiteraard een gewijzigde situatie met zich meebrengt. Zo heeft het gebouw een invloed op het uitzicht, de lichtinval en de privacy op de aanpalende percelen.

Het doel van de ruimtelijke ordening bestaat er niet in om te zorgen dat een constructie geen burenhinder veroorzaakt. Wel dient er bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op toegezien te worden dat een vergunde constructie geen abnormale burenhinder veroorzaakt. De vergunningverlenende overheid dient er m.a.w. op toe te zien dat de hinder de perken van de normale hinder niet te buiten gaat. (R.v.St., Geeraerts e.a., nr. 159.064 van 22 mei 2006)

De mate van hinder en de vermindering van het gebruiksgenot die het project veroorzaakt, werd wel degelijk beoordeeld. De hinder wordt echter aanvaardbaar geacht in deze specifieke omgeving waar niet dezelfde mate van privacy en lichtinval verwacht kan worden als in buitengebieden waar de constructies en woningen doorgaans op een

grotere afstand van elkaar ingeplant staan. Zoals reeds vermeld werd, is deze keer bovendien voor een betere overgang gezorgd naar de residentiële bebouwing met eengezinswoningen in de Van Bladelstraat. Ook horen de meeste ramen in de achtergevel ter hoogte van de derde verdieping bij een slaapkamer of een badkamer.

Binnen de grenzen van de haar toegekende discretionaire beoordelingsbevoegdheid, heeft de deputatie in alle redelijkheid geoordeeld dat de hinder voor de omwonenden aanvaardbaar is.

Het derde onderdeel is ongegrond.

Bij gebrek aan een gegrond onderdeel, dient het eerste middel in zijn geheel als ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog:

“ ...

1.1. Bouwdichtheid van het project

1.1.1. Schending van artikel 4.3.1., §1, b) en §2, 1° van de VCRO

Verwerende partij citeert de weigeringsmotieven van haar eerdere vergunningsbeslissingen d.d. 21 februari 2013 en 4 augustus 2016 en meent dat de motivering in de bestreden beslissing hiermee in lijn ligt. Hierbij worden de eigen besluiten echter aan een selectieve lezing onderworpen.

Het kan bezwaarlijk door verwerende partij worden betwist dat ze een woondichtheid van ca. 50 woningen per ha in het verleden reeds als eerder hoog beoordeelde. Dit motief valt immers expressis verbis op te merken in haar beslissing d.d. 21 februari 2013. De toevoeging van een dierenartsenpraktijk zorgde voor een globale beoordeling van de toenmalige aanvraag als een zwaar bouwprogramma. Het feit dat verwerende partij in haar beslissing d.d. 21 februari 2013 bijkomende elementen weerhield op basis waarvan het project moest worden geweigerd doet aan het voorgaande geen afbreuk.

Verwerende partij erkent zelf dat ze in haar beslissing d.d. 4 augustus 2016 een bouwprogramma met een dichtheid van ca. 80 woningen per ha beoordeelde als een bijzonder hoge dichtheid die ver afwijkt van wat typerend is langs de omliggende straten.

Om als ruimtelijk verantwoord en haalbaar te worden beschouwd diende het toen aangevraagde bouwprogramma te worden ingekrimpt, althans volgens verwerende partij.'

Verwerende partij kan aldus niet gevolgd worden waar ze in de bestreden beslissing stelt dat niet de dichtheid of het volume het probleem was [lees: het voorwerp van de weigeringsbeslissing d.d. 4 augustus 2016 aangezien dit bouwprogramma wel degelijk als onaanvaardbaar werd beoordeeld en werd gesteld dat de draagkracht van het perceel werd overschreden. In de bestreden beslissing wordt erkend dat de dichtheid en het volume van het gebouw niet drastisch is gedaald, maar wordt deze (uiterst) beperkte afname niet op haar aanvaardbaarheid beoordeeld, hoewel art. 4.3.1., §2, 1° VCRO dit uitdrukkelijk oplegt. Verwerende partij wijst in de bestreden beslissing enkel op het feit dat

de inrichting van het onbebouwde gedeelte beter zou zijn, zonder de aanvaardbaarheid van de bouwdichtheid van het vergunde project zelf te beoordelen.

Ook in haar antwoordnota duidt verwerende partij niet waar ze in de bestreden beslissing een afdoende beoordeling van de bouwdichtheid van het vergunde project zou hebben uitgevoerd. Ze wijst op de locatie van het perceel, die een verdichting van de woonfunctie moet toelaten, terwijl verzoekende partij geen planologische onverenigbaarheden als middel heeft ontwikkeld, maar juist wijst op het feit dat de bouwdichtheid niet werd opgenomen in de beoordeling naar de aanvaardbaarheid van het vergunde project met de goede ruimtelijke ordening. De stelling dat een appartementsgebouw principieel aanvaardbaar wordt geacht, kan onmogelijk als dergelijke beoordeling worden beschouwd.

Louter ter aanvulling merkt verzoekende partij op dat verwerende partij zich vergist waar ze stelt dat de hinder voor de omwonenden aanvaardbaar wordt geacht doordat het project beter aansluit op de bestaande gebouwen en de ramen in de achtergevel behoren tot een slaapkamer of een badkamer. Het project voorziet echter leefruimtes aan de achterzijde, met grote ramen en uitgebreide terrassen, hetgeen reeds door verzoekende partij als bezwaar werd opgemerkt.'

Uw Raad stelde in het verleden dat het aan verwerende partij toekomt om op concrete wijze te onderzoeken of het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij ze alle noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en daarbij rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand:

Aangezien verwerende partij de uitermate hoge bouwdichtheid niet heeft betrokken in haar beoordeling van het vergunde project, ligt een schending van de ingeroepen bepalingen voor.

1.1.2. Schending van de materiële motiveringsplicht

M.b.t. de materiële motiveringsplicht stelt verwerende partij dat de motieven die verband houden met de bouwdichtheid van het vergunde project blijken uit de verschillende beslissingen (2013, 2016 & 2018) en in ondergeschikte orde ook uit de uiteenzetting hierboven [lees: pagina's 6-12 van de antwoordnota van verwerende partij] . Hierbij kan worden opgemerkt dat Uw Raad in het materiële motiveringsbeginsel de verplichting las om de motieven in de beslissing zelf op te nemen.' In de mate dat verwerende partij haar argumentatie steunt op motieven uit haar eerdere beslissingen die niet in de bestreden beslissing werden opgenomen, is haar argumentatie ter zake niet dienend.

Zoals supra reeds toegelicht miskent verwerende partij echter de juridische draagwijdte van de bouwdichtheid in haar eerdere beslissingen, louter omdat hieraan in de bestreden beslissing niet voldoende aandacht werd besteed. In haar antwoordnota weerlegt ze de tweeledige kritiek van verzoekende partij omtrent haar gebrekkige motivering echter niet, maar stelt in algemene termen dat de bestreden beslissing steunt op juridische en feitelijke motieven, terwijl verzoekende partij juist wijst op concrete gebreken in de motieven die de bestreden beslissing dragen.

1.1.3. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel

Ook i.v.m. de aangehaalde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel beperkt het verweer van verwerende partij zich tot een verwijzing naar de vermeende zorgvuldigheid van de administratieve procedure, terwijl verzoekende partij wijst op de afwezigheid inzake beoordeling van de bouwdichtheid van het project. Dit terwijl de overdreven bouwdichtheid reeds in kader van het openbaar onderzoek door verzoekende partij als bezwaar werd opgeworpen⁹, waardoor een zorgvuldig onderzoek ervan zich aan verwerende partij opdrong.

1.1.4. Schending van het vertrouwensbeginsel

Omtrent de schending van het vertrouwensbeginsel stelt verwerende partij dat verzoekende partij geen enkele beslissing of geen enkel standpunt voorlegt waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat.

Nochtans stelde verzoekende partij duidelijk dat verwerende partij in het verleden een bouwprogramma van 50 woningen per ha + dierenartsenpraktijk als zwaar beoordeelde, terwijl de bestreden beslissing een bouwprogramma vergunt van 70 (!) woningen per ha.

Bovendien heeft verwerende partij in het verleden de indruk gewekt dat ze projecten eveneens op haar bouwdichtheid zou beoordelen, hetgeen in casu echter niet gebeurde.

Louter stellen dat de beslissingen uit het verleden een logische opeenvolging vormen, kan niet worden beschouwd als een dienstig verweer, waaruit de ongegrondheid van de schending van het vertrouwensbeginsel zou volgen. Te meer omdat de bestreden beslissing uitdrukkelijk erkent dat de bouwdichtheid van het vergunde project in casu nauwelijks is afgenomen, maar dit punt niet leidde tot een weigeringsbeslissing, terwijl dit in het verleden wel gebeurde.

1.2. Bouwhoogte en aantal bouwlagen van het project

Verwerende partij verwijst voor de aanvaardbaarheid van de drie bouwlagen van het project voornamelijk naar haar verweer bij het eerste onderdeel van het eerste middel. Ze merkt op dat het stedenbouwkundig attest waarop verzoekende partij zich beroept is vervallen, wijst op de aangrenzende bebouwing en op het feit dat het litigieuze perceel een hoekperceel betreft.

Verzoekende partij brengt het stedenbouwkundig attest dat hij voor zijn eigen woning bekam bij om de draagkracht van de projectzone en de nabijgelegen omgeving te duiden. Uit dit attest blijkt immers dat de gemeente het wenselijk achtte de bebouwing op de percelen in de omgeving slechts uit te rusten met twee bouwlagen en dakverdieping.

Omtrent de bebouwing op het rechtsaanpalend perceel meent verzoekende partij dat deze bezwaarlijk als referentie gebruikt kan worden om het aantal bouwlagen in het vergunde project te beoordelen. Verwerende partij stelde immers zelf dat gebouwen die dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan niet als precedent worden aanvaard.' Aangezien dit gebouw een appartementsgebouw met vier bouwlagen betreft dat werd opgetrokken voor vaststelling van het gewestplan, kan het bezwaarlijk als referentie worden gehanteerd bij de beoordeling van latere aanvragen.

Het linksaanpalend perceel betreft het perceel van verzoekende partij, waarop deze na het bekomen van het bijgebrachte stedenbouwkundig attest een woning bouwde met twee bouwlagen en dakverdieping. Het betreft de eerste losstaande eengezinswoning in

een lange rij eengezinswoningen in de Van Bladelstraat, telkens ingeplant onder twee bouwlagen en dakverdieping.

Verwijzen naar deze percelen om de afwijkende bouwlagen te motiveren is aldus niet dienend. Verder stelt de bestreden beslissing dat er nog projecten met drie bouwlagen voorkomen terwijl deze projecten uiterst beperkt zijn.

Het loutere feit dat het vergunde project op een hoekperceel wordt ingeplant is niet van aard om voorgaande opmerkingen te weerleggen. In de bestreden beslissing geniet het project een beoordeling langs beide straatzij des afzonderlijk, waardoor de bebouwing op de aangrenzende percelen wel degelijk de genomen beslissing dient te beïnvloeden. Dit gebeurde echter onvoldoende, in het bijzonder in de Van Bladelstraat, waar ook het perceel van verzoekende partij gelegen is.

Verzoekende partij merkt op dat verwerende partij geen verweer biedt m.b.t. het foutief omschrijven van de derde bouwlaag aan de zijde van de Mechelsesteenweg, waardoor de opgeworpen schending van de materiële motiveringsplicht wordt erkend. In de derde bouwlaag (die volgens verwerende partij als teruggetrokken moet worden beschouwd) is immers een volwaardig groot appartement ingeplant.

Ook omtrent foutieve omschrijving van de derde bouwlaag aan de zijde van de Van Bladelstraat wordt geen verweer geboden in de antwoordnota van verwerende partij. Ook hier kan worden besloten dat verwerende partij haar foutieve omschrijving van het vergunde project erkent.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond.

1.3. Bovenmatig karakter van de hinder veroorzaakt door het project

Verwerende partij meent dat de hinder veroorzaakt door het vergunde project wel degelijk aan een beoordeling werd onderworpen, maar dat hieruit werd besloten dat de veroorzaakte hinder aanvaardbaar werd geacht.

Enerzijds erkent verwerende partij dat de constructie een afwijkende bouwtypologie omvat, aangezien ze in de bestreden beslissing opmerkt dat de panden met drie bouwlagen in de minderheid zijn. Hierbij kan opnieuw worden gewezen op het feit dat de bouwtypologie op de aangrenzende percelen geen drie bouwlagen betreffen. Aangezien het vergunde project een afwijkende bouwtypologie vormt ten opzichte van de opstallen in de directe omgeving, mag van verwerende partij een zorgvuldig onderzoek naar de veroorzaakte hinder gevraagd worden. Deze beperkt zich echter tot het stellen dat de mate van hinder en de vermindering van het gebruiksgenot aanvaardbaar is in deze specifieke omgeving'

Verzoekende partij wees reeds in zijn beroepschrift op het bovenmatig karakter van de hinder veroorzaakt door de afwijkende bouwtypologie. Specifiek werd gewezen op de inplanting van de leefruimtes en grote terrassen die inkijk zouden genereren op het perceel van verzoekende partij.¹ Over de gevolgen van deze leefruimtes en terrassen op het al dan niet bovenmatig karakter van de hinder van het vergunde project staat echter niets te lezen in de bestreden beslissing. Verwerende partij stelde in de bestreden beslissing en opnieuw in haar antwoordnota dat de meeste ramen in de achtergevel ter hoogte van de derde verdieping bij een slaapkamer of badkamer horen, waaruit blijkt dat

ze opnieuw het bestaan van de leefruimtes en terrassen volledig miskent. Hieruit blijkt zelfs dat ze de indeling van het project niet correct weerhoudt.

Hoewel de leefruimtes en grote terrassen de voornaamste bron van inkijk op het perceel van verzoekende partij vormen, en hij hierop reeds in de administratieve procedure heeft gewezen, omvat de bestreden beslissing geen enkele concrete beoordeling van de impact van deze leefruimtes en terrassen op het perceel van verzoekende partij. Dit terwijl Uw Raad in het verleden dergelijke vage en algemene motivering, die geen enkele concrete beoordeling bevat van de impact van het aangevraagde op het perceel van verzoekende partij aan de hand van precieze en concrete gegevens niet beschouwde als een afdoende motivering."

Bijkomend kan gewezen worden op het feit dat de aanvraag die leidde tot de weigeringsbeslissing d.d. 4 augustus 2016 en waarvoor een procedure bij Uw Raad aanhangig is onder het rolnummer 1617-RvVb-0058-A wel milderende maatregelen omvatte om de hinder ten aanzien van het perceel van verzoekende partij in te perken.

Hieruit blijkt duidelijk dat het project een beduidende impact heeft op de omgeving, die verwerende partij zorgvuldig had moeten onderzoeken, wat niet gebeurde.

Het derde onderdeel van het eerste middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan moet, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, concreet onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en daarbij de noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten zijn, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich baseert, zodat de Raad, bij de legaliteitscontrole van de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en, op basis daarvan, rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer tot een zorgvuldige voorbereiding van de bestreden beslissing en er voor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier degelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het rechtszekerheidsbeginsel betekent dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtzoekende in staat is zijn rechtshandeling vooraf in te schatten en moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid van het bestuur.

Het vertrouwensbeginsel is daar eveneens een uitdrukking van, omdat het betekent dat de rechtzoekende, omwille van eerdere houdingen, of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaald resultaat mag vertrouwen.

2.

De verzoekende partij betoogt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet degelijk is met betrekking tot de bouwdichtheid, de bouwhoogte (en het aantal bouwlagen) en de hinderaspecten, en stelt dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd heeft, deze niet met de nodige zorgvuldigheid genomen heeft en zij een van eerdere beslissingen volledig afwijkend standpunt inneemt.

3.

3.1

In eerste administratieve aanleg verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent op 3 oktober 2011, en de verwerende partij, na administratief beroep, op 19 januari 2012 op hetzelfde perceel, een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een dierenartsenpraktijk met tien appartementen en een ondergrondse parking”.

In de vergunningsbeslissing overweegt de verwerende partij dat de gevraagde woondichtheid van 50 woningen per hectare eerder hoog, maar niet ongepast, is in een centrumcontext.

Ook de gevraagde bouwhoogte van vier bouwlagen wordt aanvaardbaar geacht omdat er zo aansluiting gemaakt wordt met het rechtsaanpalende pand en het bestendigen van de wachtgevel vermeden wordt.

De afstand tot de meest nabijgelegen woning (van de verzoekende partij) wordt voldoende geacht om het evenwicht tussen de percelen te bewaren en de impact voor de bezonning en belichting op het perceel van de verzoekende partij valt volgens de verwerende partij niet te ontkennen, maar is een normaal te dragen hinder binnen een woongebied.

De Raad oordeelt in het arrest nummer A/2012/0495 van 21 november 2012 dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onvoldoende zorgvuldig beoordeelt met betrekking tot de door de verzoekende partij opgeworpen hinderaspecten, zodat de beslissing daarover niet afdoende gemotiveerd is en vernietigd wordt.

In de herstelbeslissing weigert de verwerende partij een vergunning en stelt ze opnieuw dat de gevraagde woondichtheid hoog, maar niet ongepast, is en de toevoeging van een grote dierenartsenpraktijk tot een zwaar bouwprogramma leidt.

Bovendien stelt de verwerende partij dat het toelaten van vier bouwlagen een grondige trendbreuk is omdat dit hoger is dan de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan, die tot dan systematisch werden toegepast. Toelaten dat er tot vier bouwlagen hoog wordt gebouwd, zoals bij het rechtsaanpalend pand, dat dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan, zou een aanzet zijn voor een vernieuwde ordening, waarvoor een planologisch initiatief nodig is.

Omdat de realisatie van vier bouwlagen op het betrokken perceel geen te verwachten ontwikkeling is, beslist de verwerende partij dat de hinder en de weerslag op de aanpalenden de normaal te dragen hinder overschrijdt.

De grote hoogte leidt ook tot een groot bouwprogramma dat zich manifesteert in een overdreven verstening van de zone achter het gebouw met alleen nog een summiere strook groen, zodat ook de overgang naar het louter residentieel karakter van de Van Bladelstraat abrupt en ongepast is.

3.2

Na administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 29 maart 2016 weigert de verwerende partij op 4 augustus 2016 een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 16 appartementen, een kantoorruimte en een ondergrondse parking op hetzelfde perceel.

In die weigeringsbeslissing stelt de verwerende partij dat de aanvraag voor drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag deels terugwijkend is, verdedigbaar is als overgang en accent op het hoekperceel, maar dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt omdat de woondichtheid van ca. 80 woningen per hectare bijzonder hoog is, ver afwijkt van hetgeen typerend is langs de omliggende straten en nog verzaamd wordt door het kantoor: het te zware bouwprogramma leidt tot een overdreven verstening, waarbij het groen herleid wordt tot kleine tuinstrookjes, zodat de overgang naar de louter residentiële Van Bladelstraat te abrupt en ongepast is.

De afrit naar de garage wordt bovendien onoordeelkundig dicht, op 60 centimeter van de perceelsgrens, voorzien en de verwerende partij beslist dat het voorgestelde bouwprogramma de mogelijkheden van het perceel te boven gaat en een ruimtelijk verantwoord en haalbaar voorstel alleen mogelijk is door een inkrimping van het bouwprogramma.

De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van deze weigeringsbeslissing met het arrest nummer RvVb-A-1819-0211 van 23 oktober 2018.

4.

In de nu bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot de bouwdichtheid:

“... ”

Bij de vorige aanvraag werd de draagkracht van het terrein overschreden. Met 16 woongelegenheden kwam de woningdichtheid op circa 80 woningen per hectare. Dit was een dichtheid die ver afweek van wat typerend is langs de omliggende straten. Maar op zich was niet de dichtheid of het volume het grote probleem maar wel het feit dat het zware bouwprogramma manifesteerde in een overdreven verstening in de zone achter het gebouw. Er waren slechts kleine tuintjes. De bovengrondse fietsenstallingen namen bijzonder veel plaats in. In het betrokken project zijn er twee woongelegenheden minder.

Alhoewel de dichtheid (70 woningen per hectare) en het volume van het gebouw dus niet drastisch gedaald zijn, is de inrichting van het onbebouwde gedeelte beter. De belangrijkste verbetering is dat een deel van de fietsenstallingen zijn ondergebracht in de kelder. Ook wordt er één parkeerplaats minder voorzien. Dit komt de oppervlakte van de private tuinen ten goede. Er is meer ruimte voor groenaanleg. Wel kan er nog opgemerkt worden dat een kwalitatieve tuin op een kelder enkel kan functioneren als er voldoende gronddekking is. De opbouwhoogte die nu beschikbaar is voor de tuinen lijkt ontoereikend. Daarom zal er als voorwaarde worden opgelegd dat er een intensief groendak moet aangelegd worden op de kelder.

“... ”

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij de gevraagde bouwdichtheid aanvaardbaar acht omwille van de inrichting van het terrein.

Omwille van de grotere ruimte voor groenaanleg beslist de verwerende partij een vergunning te verlenen, alhoewel de woondichtheid (70 woningen per hectare), niet drastisch verminderd is ten opzichte van vorige aanvragen.

De verzoekende partij, die zich beperkt tot de loutere stelling dat de densiteit van het project de draagkracht van het perceel overstijgt en nergens in de onmiddellijke omgeving voorkomt, toont niet aan dat deze beoordeling van de verwerende partij kennelijk onjuist of onredelijk is.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de gevraagde woondichtheid, omwille van de inrichting van het terrein, nog steeds zo afwijkt van hetgeen typerend is langs de onmiddellijke straten dat dit leidt tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd heeft.

Uit de motivering blijkt immers duidelijk waarom de verwerende partij, anders dan in haar eerdere beslissingen, nu beslist dat de gevraagde bouwdichtheid aanvaardbaar is.

Uit de eerdere beslissingen bleek ook al de bezorgdheid van de verwerende partij om voldoende open ruimte te behouden op het perceel, hetgeen de verwerende partij bij de vorige aanvragen onmogelijk achtte omwille van de bouwdichtheid en de, als gevolg daarvan, verregaande verstening.

Er blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk waarom de verwerende partij beslist dat het bouwprogramma nu niet te zwaar is voor het perceel.

Uit de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij uitdrukkelijk de bouwdensiteit onderzoekt en beoordeelt, blijkt vervolgens ook niet dat de verwerende partij in gebreke blijft de aanvraag te toetsen aan het criterium bouwdichtheid, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Er is daarover dan ook geen schending van de materiële motiveringsplicht of de zorgvuldigheidsplicht.

De bestreden beslissing is dan ook geen breuk met de gedragslijn van de verwerende partij in haar vorige beslissingen.

Anders dan de verzoekende partij stelt, vergunt de verwerende partij niet zonder meer de gevraagde bouwdichtheid, waarvan zij erkent dat ze niet drastisch gedaald is ten opzichte van de vorige aanvragen, maar doet de verwerende partij dat op basis van duidelijk kenbare motieven, die in de lijn liggen van haar eerdere beslissingen, waarin zij ook steeds heeft aangegeven wat er volgens haar nodig was voor een ruimtelijk verantwoord en haalbaar voorstel.

5.

Met betrekking tot de bouwhoogte en het aantal bouwlagen start de verzoekende partij haar betoog met een verwijzing naar een stedenbouwkundig attest voor haar perceel en het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Het document, dat de verzoekende partij in de inventaris van haar overtuigingsstukken beschrijft als “stedenbouwkundig attest nr. 2 dd. 16 juni 1997”, is echter alleen maar een uittreksel uit een ontwerp van een eerder verkavelingsplan.

Alhoewel het verwijst naar een door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent opgesteld stedenbouwkundig attest, dat de verzoekende partij niet bijbrengt, vermeldt voormeld document zelf geen enkele tekst of bepaling met betrekking tot de inhoud van dat stedenbouwkundig attest en/of het toegelaten aantal bouwlagen op het perceel van de verzoekende partij en/of het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Verder is een bouwhoogte van drie bouwlagen volgens de verzoekende partij niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving van het perceel, waarin, op een paar uitzonderingen na (die, volgens haar, te wijten zijn aan nalatig beleid uit het verleden), nergens drie volwaardige bouwlagen zijn.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij niet correct stelt dat de verwerende partij de aanvraag in de bestreden beslissing foutief beschrijft: uit de beschrijving van de aanvraag en de beoordeling van de gevraagde bouwhoogte blijkt nergens dat de verwerende partij meent dat de derde bouwlaag volledig teruggetrokken is, en er bijgevolg geen volwaardige derde bouwlaag is, integendeel overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de bouwlaag deels teruggetrokken is en zijn de drie bouwlagen het uitgangspunt voor haar beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat de verwerende partij er zich wel degelijk rekenschap van geeft dat een gebouw met drie bouwlagen uitzonderlijk is in de omgeving, want de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat andere panden met (plaatselijk) drie bouwlagen in de minderheid zijn.

Dat het rechtsaanpalend gebouw met vier bouwlagen dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan en, ook volgens vorige beslissingen van de verwerende partij, een ongewenst element is, belet niet dat dit gebouw mee betrokken moet worden bij de beoordeling van de onmiddellijke omgeving: abstractie maken van dat gebouw leidt tot een verkeerd beeld van de bestaande omgeving.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook niet de zorgvuldigheidsplicht.

Uit de motivering van de besteden beslissing blijkt afdoende duidelijk waarom de verwerende partij een bouwhoogte van drie bouwlagen aanvaardbaar acht, namelijk omwille van het rechtsaanpalend pand met een afwijkend bouwprofiel en het feit dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw een hoekpand is, zodat een iets hogere uitbouw verdedigbaar is als overgang en accent.

De verzoekende partij, die zich beperkt tot een loutere opportuniteitskritiek, toont de kennelijke onjuistheid of onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

Tot slot schendt de verwerende partij met de bestreden beslissing het vertrouwensbeginsel niet.

De verzoekende partij brengt geen stedenbouwkundig attest bij waaruit het toegelaten aantal bouwlagen blijkt en de bestreden beslissing is volledig in overeenstemming met de eerdere beslissingen van de verwerende partij, die toen besliste dat vier bouwlagen niet aanvaardbaar zijn (weigeringsbeslissing van 21 februari 2013), maar er geen bezwaar is tegen drie bouwlagen wanneer die zich beperkter manifesteren (weigeringsbeslissing van 4 augustus 2016).

De bestreden beslissing past in een consequente gedragslijn van de verwerende partij, die het aanpalend gebouw wel betreft bij haar beoordeling van de onmiddellijke omgeving, maar weigert aan dat gebouw een precedentwaarde toe te kennen om een bouwhoogte van vier bouwlagen toe te staan.

Uit de vorige beslissingen van de verwerende partij blijkt duidelijk dat de verwerende partij er zich wel degelijk van bewust is dat een gebouw met drie bouwlagen niet evident is in de omgeving, die grotendeels de uiting is van de beleidslijn om maximaal twee bouwlagen toe te staan, en dan ook alleen maar een vergunning verleent omdat het gebouw zich in die omgeving integreert.

6.

Met betrekking tot de hinder voor de omwonenden ontkent de verwerende partij niet dat de aanvraag een invloed zal hebben op het uitzicht, de lichtinval en de privacy van de aanpalende percelen.

De mate van hinder, en de vermindering van het gebruiksgenot, die het project veroorzaakt is volgens de bestreden beslissing echter aanvaardbaar in deze specifieke omgeving, waar niet dezelfde mate van privacy en lichtinval verwacht kan worden als in buitengebieden waar de constructies en woningen meestal op meer afstand van elkaar ingeplant staan.

In de bestreden beslissing merkt de verwerende partij eveneens op dat de inrit nu een afstand van 3 meter (in plaats van 70 centimeter bij de vorige aanvraag) heeft tot de perceelsgrens, dat er een betere overgang is naar de residentiële bebouwing in de Van Bladelstraat en dat de meeste ramen in de achtergevel, ter hoogte van de derde verdieping, van een slaapkamer of badkamer zijn.

Anders dan de verzoekende partij stelt, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dus wel degelijk dat de situatie van (onder meer) de verzoekende partij zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

De verwerende partij moet daarbij niet alle door de verzoekende partij opgeworpen bezwaren punt voor punt weerleggen.

Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing afdoende duidelijk blijkt waarom de aanvraag, volgens de verwerende partij, met betrekking tot de hinderaspecten in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onjuist of onredelijk is of dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet zorgvuldig genomen heeft op basis van een degelijk onderzoek van de feitelijke en juridische aspecten van het dossier.

De Raad verwerpt dan ook het eerste middel.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar tweede middel als volgt de schending aan van artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 BS (hierna DIWB), artikel 2/1, §1, lid 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: Watertoetsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het materieel motiveringsbeginsel:

“ ...

Verzoekende partij stelt vast dat het onderzoek naar de schadelijke effecten van het vergunde project op de waterhuishouding niet werden onderzocht op een wijze die voldoet aan voorgaande principes. De bestreden beslissing stelt omtrent de watertoets het volgende:

"b) Hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen op beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstige de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Het gebouw is van groendaken voorzien, zodat kan worden afgeweken van de plicht tot hergebruik. Verder wordt afgewaterd in twee infiltratieputten van 7.500 l. Vorige keer was het niet duidelijk hoe het kelderdak afgewaterd werd afgewaterd. Nu wordt dit verduidelijkt. Het water van de terrassen, de delen van de tuinen boven de kelder en de groendaken worden naar de infiltratieputten gebracht. Het water dat op de inrit terechtkomt wordt via een pomp eveneens naar de infiltratieputten geleid. Wel kan er nog opgemerkt worden dat de infiltratieputten beter kunnen verplaatst worden naar de plaats waar nu de septische put getekend staat, zodat de putten behoorlijker kunnen functioneren.

De verhardingen die zich niet boven de kelder bevinden, worden aangelegd in waterdoorlatende materialen zodat er ook voldaan wordt aan de provinciale verordening met betrekking tot de verhardingen. "

Deze beschrijving kan onmogelijk beschouwd worden als "watertoets", zoals omschreven in de geciteerde artikelen, omwille van volgende redenen.

Ten eerste worden de schadelijk effecten van het vergunde project op de waterhuishouding niet zorgvuldig onderzocht en omschreven. De bestreden beslissing stelt louter dat het vergunde project zal leiden tot een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem, maar stelt niet welke schadelijke gevolgen deze vermindering aan infiltratiecapaciteit zal veroorzaken. Dit terwijl verzoekende partij in zijn beroepschrift duidelijk aangaf dat de grote mate van verstening de afwatering van de Mechelsesteenweg en Van Bladelstraat zal bemoeilijken, met bedreiging van de stabiliteit van zijn perceel tot gevolg.

Om op correcte wijze tot een watertoets te kunnen overgaan, diende verwerende partij in eerste instantie zorgvuldig te onderzoeken welke schadelijke effecten het vergunde project zou veroorzaken, teneinde hiertegen doeltreffende voorwaarden te kunnen bepalen. Het louter stellen dat het project verhardingen omvat die de infiltratiecapaciteit van de bodem vermindert, volstaat geenszins als basis om een pertinente watertoets uit te kunnen voeren.

Ten tweede respecteert verwerende partij bij het onderzoek naar maatregelen om tegemoet te komen naar de beperkte omschrijving van de schadelijke effecten op de waterhuishouding niet de voorgeschreven werkwijze uit artikel 2/1 van het Waterbesluit.

Het Waterbesluit stelt duidelijk dat de schadelijke effecten van het voorgestelde project die na zorgvuldig onderzoek worden weerhouden, in eerste instantie dienen te worden voorkomen. De bestreden beslissing duidt echter niet op welke wijze het effect dat ze (op gebrekkige wijze) weerhoudt kan worden voorkomen, maar legt ook niet uit waarom geen voorwaarden kunnen worden opgelegd ter voorkoming van het schadelijk effect.

De bestreden beslissing beperkt zich tot het herhalen van de maatregelen die de aanvrager heeft voorgesteld om de schadelijke effecten die hij zelf in de project-MER-screening had aangeduid te herstellen of te compenseren, zonder op kritische wijze te onderzoeken welke maatregelen kunnen worden opgelegd ter voorkoming of inperking van de schadelijke effecten.

Het artikel 8, §1, van het Waterdecreet en het artikel 2/1 van het Waterbesluit, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en het algemeen beginsel van behoorlijke motivering van bestuurshandelingen werden aldus geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Zoals wordt aangegeven in de bestreden beslissing, is het goed niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone waardoor er geen bijzondere maatregelen dienen genomen te worden inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Wel dient overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen te worden overgegaan tot afkoppeling van het hemelwater m.b.t. de uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte opdat de schadelijke effecten van de verminderde infiltratiecapaciteit, afdoende worden opgevangen.

De maatregelen die de aanvrager voorstelt volstaan om de mogelijke schadelijke effecten t.g.v. de uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte op te vangen, waardoor de deputatie zich de voorgestelde maatregelen eigen maakt.

Het blijkt uit de bestreden beslissing zelf dat de mogelijke schadelijke effecten wel degelijk werden beoordeeld en de voorziene maatregelen voldoende worden geacht om de schadelijke effecten te vermijden.

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn niet geschonden.

...”

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog:

“ ...

Verwerende partij is van mening dat uit de ligging van het perceel volgt dat geen bijkomende maatregelen vereist zijn m.b.t. de waterhuishouding, waardoor de maatregelen voorgesteld door de aanvrager konden worden overgenomen. Nochtans wordt algemeen aangenomen dat de watertoets zoals omschreven in de geciteerde regelgeving niet beperkt kan blijven tot de vaststelling dat er in een bepaalde zone gene waterproblematiek gekend is. Een loutere aanduiding van het perceel als "niet-overstromingsgevoelig" volstaat aldus niet als watertoets.

Verwerende partij stelt dat de voorgestelde maatregelen volstaan om de mogelijke schadelijke effecten op de waterhuishouding op te vangen, terwijl de bestreden beslissing niet in concreto onderzoekt welke schadelijke effecten het vergunde project op de waterhuishouding zal veroorzaken. Verwerende partij voorziet hieromtrent geen toelichting in haar antwoordnota. Het louter overnemen van de maatregelen die de aanvrager voorstelde in de project-MER-screeningsnota kan onmogelijke als een zorgvuldig onderzoek worden beschouwd, waarbij in eerste instantie maatregelen moeten worden genomen ter voorkomen van de schadelijke effecten.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een vergunning wordt verleend een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets uitgevoerd is.

Uit de motivering moet meer bepaald ofwel blijken dat uit de werken, waarvoor de vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten kunnen ontstaan, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, ofwel dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

Bij vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

2.

De vergunningverlenende overheid beoordeelt als orgaan van actief bestuur in het kader van de doelstellingen van het DIWB of door de aangevraagde constructies een schadelijk effect moet verwacht worden voor het watersysteem.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid, maar is alleen bevoegd te onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar bevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeeld heeft en, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing genomen heeft.

3.

De bestreden beslissing heeft wel degelijk een waterparagraaf waaruit blijkt dat de verwerende partij de aanvraag onderworpen heeft aan een watertoets.

Uit de bestreden beslissing blijkt vooreerst dat het terrein, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of in overstromingsgevoelig gebied en de verzoekende partij betwist dat niet.

De aanvraag beoogt de aanleg van groendaken en twee infiltratieputten van 7.500 liter, terwijl het water van de terrassen, de delen van de tuinen boven de kelder en de groendaken naar infiltratieputten gebracht wordt, net als het water dat op de inrit terechtkomt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het voor het behoorlijk functioneren van de putten beter is de infiltratieputten te verplaatsen naar waar de septische put voorzien is.

De verwerende partij beslist dat de aanvraag zo beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij meent dat er, rekening houdend met het specifiek voorwerp van de aanvraag en de in de aanvraag voorziene ingrepen, door de uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning geen schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding, noch op het perceel van de aanvrager wordt verwacht.

De verwerende partij moet dan ook niet verduidelijken welke schadelijke gevolgen de vermindering van infiltratiecapaciteit zal veroorzaken en hoe deze effecten voorkomen kunnen worden, zoals de verzoekende partij stelt.

Volgens de verzoekende partij herhaalt de verwerende partij alleen maar de door de aanvrager voorgestelde maatregelen, zonder ze inhoudelijk te bekritisieren, maar voor het overige verduidelijkt de verzoekende partij ook niet welk concreet element de verwerende partij ten onrechte niet betrokken heeft bij haar onderzoek van de watertoets.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het met de bestreden beslissing vergund project zal leiden tot schadelijke effecten, noch dat de verwerende partij dat onvoldoende onderzoekt of motiveert.

De Raad verwerpt dan ook het tweede middel.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put als volgt haar derde middel uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het evenredigheidsbeginsel en het beginsel van materiële motivering van bestuurshandelingen:

“ ...

Uw Raad stelde in het verleden dat een schending van het evenredigheidsbeginsel voorligt indien in een beslissing een kennelijke wanverhouding bestaat tussen de inhoud en de motieven ervan. Voor de invulling van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat verwerende partij verplicht haar beslissingen afdoende te motiveren, wordt verwezen naar de rechtspraak van Uw Raad'. hierboven aangehaald.

Verzoekende partij zette in zijn beroepsschrift op heldere wijze uiteen welke de lasten zijn die hij zal ondergaan bij uitvoering van de bestreden beslissing. Deze lasten bestaan onder meer uit:

- *Slagschaduw en verlies van zonlicht op zijn perceel*

- *Inbreuk op de privacy van hem en zijn gezin*

Toename geluidsoverlast, verkeershinder en emissievorming door de inplanting van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage en de fietsenstalling

- *Waardevermindering van zijn eigendom*

- *Wateroverlast en vermindering van de stabiliteit op zijn perceel*

De bestreden beslissing geeft toelating om een perceel te ontwikkelen ter realisatie van een aantal doelstellingen van algemeen belang. Deze doelstellingen kunnen als volgt worden omschreven:

- *Het ruimtelijk invullen van een braakliggend perceel*

- *Creëren van woongelegenheden voor 14 potentiële gezinnen*

- *Creëren van kantoorgelegenheden*

Het Gemeentelijk Structuurplan Herent stelt voor de kern van Herent een inrichting van de Mechelsesteenweg voor kleinschalige commerciële activiteiten voor.' Als prioritair te ontwikkelen zones voor wonen wordt het woonuitbreidingsgebied Molenveld en het Centrumgebied van Veltem aangeduid, waartoe het litigieuze perceel niet behoort."

De bestreden beslissing kan aldus moeilijk haar grondslag vinden in de noodzaak om bijkomende woningen of kantoorruimtes op het litigieuze perceel te ontwikkelen, aangezien het ruimtelijk structuurplan andere functies voor het perceel voorziet aan de kant van de Mechelsesteenweg. Verder worden andere gebieden aangeduid als prioritair te ontwikkelen teneinde aan de stijgende vraag naar woongelegenheden tegemoet te komen.

Dit terwijl de hinder voortkomend uit de ontwikkeling van het litigieuze perceel voor verzoekende partij een bovenmatig karakter zal aannemen, zoals reeds supra en in het beroepsschrift gesteld.

De bestreden beslissing kan aldus de toets aan het evenredigheidsbeginsel niet doorstaan. De voordelen voor het algemeen belang zijn miniem en wegen niet op tegen de enorme nadelen die de realisatie van het vergunde project zal vormen voor de onmiddellijke omgeving.

Verwerende partij voert echter geen afweging uit tussen het algemeen belang dat het vergunde project wenst te realiseren en de belangen van de omwonenden uit de directe omgeving. Bijkomend omvat de bestreden beslissing geen motivering omtrent de aanvaardbaarheid van de voorziene hinder, gelet op de invulling van de doelstelling van algemeen belang.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het evenredigheidsbeginsel en het beginsel van materiële motivering van bestuurshandelingen werden aldus geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij een andere mening is toegedaan inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de wijze waarop het betrokken perceel zou moeten worden ingevuld. Zij geeft aan voorliggende aanvraag m.a.w. een andere inhoudelijke appreciatie dan de deputatie. Dit impliceert echter niet ipso facto dat de deputatie bij haar beoordeling tot een onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen. Het behoort nl. tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de deputatie om, binnen de grenzen van de opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. Het afleveren van een vergunning gaat m.a.w. gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte. De overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat een bepaalde beleidsmatige invulling vergt. (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 304)

Verwerende partij verwijst vooreerst naar hetgeen hoger reeds werd uiteengezet bij de weerlegging van het eerste middel.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing zelf dat de deputatie de in het geding zijnde belangen wel degelijk tegen elkaar heeft afgewogen. Dit blijkt trouwens ook zeer duidelijk uit de opeenvolging van de verschillende beslissingen. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, bevat de bestreden beslissing wel degelijk een motivering m.b.t. de aanvaardbaarheid van de hinder.

Volledigheidshalve wenst verwerende partij nog toe te voegen dat ruimtelijke structuurplannen overeenkomstig artikel 2.1.2., §7 VCRO, zoals het destijds gold, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Verwerende partij wijst op haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid om te oordelen of het vergunde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij poogt echter in het derde middel niet de besluitvorming van verwerende partij te sturen, maar werpt als grief op dat verwerende partij geen afweging uitvoerde tussen de algemene belangen die het vergunde project zou moeten dienen en het bovenmatig karakter van de realisatie ervan voor de onmiddellijke omgeving. Dit terwijl het evenredigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dergelijke afweging voorschrijft. De bestreden beslissing omvat niet de vermelde afweging, noch de motieven op basis waarvan het resultaat van de (in cau niet uitgevoerde) afweging werd weerhouden.

Verwerende partij komt niet verder dan het stellen dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de in het geding zijnde belangen wel degelijk werden afgewogen, terwijl verzoekende partij reeds supra aanduidde dat verwerende partij de veroorzaakte hinder niet heeft beschouwd noch beoordeeld. Bij gebrek aan het zorgvuldig bestuderen van de hinderaspecten van het vergunde project, kan dergelijke afweging onmogelijk nauwkeurig zijn uitgevoerd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij blijft in gebreke concreet te verduidelijken hoe de verwerende partij met de bestreden beslissing het materieel motiveringsbeginsel schendt, zodat het middel daarover dan ook onontvankelijk is.

2.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, ontkent de verwerende partij in de bestreden beslissing niet dat er een invloed is op het uitzicht, de lichtinval en de privacy van de aanpalende percelen, maar toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk concludeert dat deze hinder aanvaardbaar is in de specifieke omgeving.

3.

Er is alleen maar een schending van het evenredigheidsbeginsel wanneer een beslissing berust op feitelijk juiste, en op zich juridisch relevante motieven, maar er een kennelijke wanverhouding is tussen die motieven en de inhoud van de beslissing.

De verzoekende partij toont niet aan dat geen enkele andere overheid, in dezelfde omstandigheden, dezelfde beslissing zou kunnen nemen, zodat er geen schending is van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat er een kennelijke wanverhouding is tussen de motieven en de inhoud van de beslissing, zodat er ook geen schending is van het evenredigheidsbeginsel.

De Raad verwerpt dan ook het derde middel.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar vierde middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van het beginsel van gelijkheid en non-discriminatie zoals weergegeven in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet *juncto* het beginsel van materiële motivering van bestuurshandelingen:

“...

Het gelijkheidsbeginsel, zoals geformuleerd in de Belgische Grondwet, schrijft voor dat gelijke situaties een gelijke behandeling vragen, terwijl verschillende situaties verschillend behandeld dienen te worden. Het niet-nakomen van voorgaand principe is enkel aanvaardbaar ter realisatie van een legitiem doel, op pertinente en evenredige wijze.

Verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing het geciteerde gelijkheidsbeginsel schendt.

In het verleden werden de vigerende principes omtrent realisatie van nieuwbouw in de directe omgeving van het litigieuze perceel immers nageleefd. Dit blijkt onder meer uit eerdere besluiten van verwerende partij zelf:

"Tot op heden werden de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan systematisch en consequent toegepast, wat af te lezen is aan de ordening die werd ontwikkeld. Alle aanwezige nieuwbouw in het straatbeeld is met twee bouwlagen onder de kroonlijst opgevat. ""

In het verleden dienden bouwaanvragen in de directe omgeving aldus te voldoen aan voorgaande regel om toelating te krijgen van het bevoegde bestuur. Verwerende partij behandelt de aanvrager van het vergunde project klaarblijkelijk niet op dezelfde manier als andere aanvragers, aangezien in de bestreden beslissing toelating gegeven wordt voor het realiseren van een bouwproject met drie bouwlagen.

De bestreden beslissing wijst op het feit dat er in de omgeving nog gebouwen voorkomen met drie bouwlagen.^{6°} Verzoekende partij heeft reeds in zijn beroepschrift opgemerkt dat deze gebouwen ofwel gerealiseerd werden voor de vaststelling van het gewestplan, ofwel deel uitmaken van een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan. Een verschillende behandeling van deze aanvragen dringt zich aldus op, waardoor deze gebouwen bezwaarlijk als vergelijkingspunten kunnen worden gebruikt.

Hoewel de aanvrager aldus op verschillende wijze behandeld wordt ligt hiervoor geen afdoende reden voor. Verwerende partij motiveert niet waarom deze verschillende behandeling in het licht van de concrete feiten kan worden gerechtvaardigd.

*Het gelijkheidsbeginsel en het beginsel van materiële motivering van bestuurshandelingen werden aldus geschonden.
..."*

2.

De verwerende partij repliceert:

" ...

Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen. (RvVb, arrest nr. A/2014/0185 van 18 maart 2014 in de zaak 1213/0260/SA/2/0281)

Verzoekende partij voert in haar vierde middel op algemene wijze de schending aan van het gelijkheidsbeginsel door te stellen dat alle nieuwbouwprojecten in de directe omgeving de richtinggevende bepalingen in het gewestplan zouden naleven die voorzien in slechts twee bouwlagen terwijl in casu een project vergund wordt met drie bouwlagen.

Verzoekende partij laat echter na om concrete en precieze gegevens aan te voeren die deze loutere bewering ondersteunen. Zo toont verzoekende partij bv. niet aan dat de concrete omstandigheden van deze andere nieuwbouwprojecten gelijkaardig zijn aan de concrete omstandigheden van voorliggende aanvraag. Er wordt bv. niet aangetoond dat dezer andere nieuwbouwprojecten eveneens gelegen zijn op een scherp hoekerceel en /

of grenzen aan een gebouw dat vier bouwlagen telt. Evengoed kan het zijn dat tot nog toe geen aanvraag werd ingediend voor een project met meer dan twee bouwlagen zodat de mogelijkheid om in drie bouwlagen te voorzien niet eerder werd onderzocht.

Los van de vraag of er effectief sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel – quod non – dient alleszins te worden vastgesteld dat verzoeker nalaat om voldoende concrete en precieze gegevens aan te voeren die het mogelijk maken om te oordelen of er inderdaad sprake is van gelijke situaties die op een verschillende manier werden behandeld zonder dat hiervoor een objectieve verantwoording voorhanden is.

...

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog:

“...

Verwerende partij meent dat verzoekende partij niet voldoende en precies aantoont dat gelijke gevallen door verwerende partij ongelijk behandeld worden. Meer concreet meent ze dat niet wordt bewezen dat andere projecten met gelijkaardige concrete omstandigheden eveneens onderworpen worden aan de beperking van twee bouwlagen.

Verwerende partij heeft voorgaand punt nochtans in het verleden zelf bevestigd:

“Tot op heden werden de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan systematisch en consequent toegepast, wat af te lezen is aan de ordening die werd ontwikkeld. Alle aanwezige nieuwbouw in het straatbeeld is met twee bouwlagen onder de kroonlijst opgevat.”

De uitzonderingen op het voorgaande principe werden door verzoekende partij reeds in zijn beroepschrift behandeld, en betreffen projecten in een ruimtelijk uitvoeringsplan, of projecten gerealiseerd voor de vaststelling van het gewestplan.

Verzoekende partij toont aldus wel degelijk aan dat gelijkaardige situaties door verwerende partij verschillend behandeld worden, zonder dat hiervoor een objectieve verantwoording kan worden gevonden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Er is alleen maar een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer juridisch en feitelijk vergelijkbare situaties ongelijk behandeld worden, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of wanneer juridisch en feitelijk onvergelijkbare situaties gelijk behandeld worden zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is.

De verzoekende partij moet in haar beroepsverzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aantonen.

2.

De verzoekende partij wijst op de schending van het gelijkheidsbeginsel tegenover “andere aanvragers” die “in het verleden dienden te voldoen” aan “de vigerende principes omtrent realisatie van nieuwbouw”.

De Raad oordeelt dat het middel louter steunt op de hypothese dat aanvragers die in het verleden een bouwaanvraag indienden geen toelating kregen om een bouwproject met drie bouwlagen te realiseren.

De verzoekende partij brengt echter geen concrete beslissingen bij over eerdere gelijkaardige bouwaanvragen.

Er is overigens in principe alleen maar een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer dezelfde vergunningverlenende overheid de te vergelijken stedenbouwkundige vergunningen verleent en de verzoekende partij preciseert niet of de verwerende partij beslist, of een andere vergunningverlenende overheid beslist heeft over de aanvragen waar zij naar verwijst.

De Raad verwerpt dan ook het vierde middel.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt haar, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad, op verzoek, een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

De Raad verwerpt de vordering van de verzoekende partij, die dan ook niet de ten gronde in het gelijk gestelde procespartij is, zodat er haar geen rechtsplegingsvergoeding toegekend wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partij betaald rolrecht, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 mei 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS