

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1043
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0372/A

Verzoekende partijen

1. mevrouw **Maria LAUWEREYS**
2. de heer **Jürgen WOUTERS**
3. de heer **Sven WOUTERS**
4. de heer **Chris VAN GOYLEN**
5. mevrouw **Caroline MORREEL**
6. de heer **Wim VAN EUPEN**
7. mevrouw **Annelies VAN GAVER**
8. de heer **Guy WIN**
9. mevrouw **Birgit VAN CAMP**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET
met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude
Diestsesteenweg 13

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door mevrouw Véronique ELSEMANS

Tussenkommende partij

de cvba **LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe
SMEYERS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen,
Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 13 juni 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een woning met aanbouwsels en alle aanwezige verhardingen alsook het kappen van de bomen, bouwen van 3 gebouwen met 26 woonheden en een gemeenschapsruimte en het bouwen van een hoogspanningscabine op een perceel gelegen te 2500 Lier, Sander De Vosstraat 18 en z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nr. 478N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 24 juli 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 mei 2018.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Christophe SMEYERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

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 tussenkomende partij dient op 22 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van een woning met aanbouwsels en alle aanwezige verhardingen alsook het kappen van de bomen, bouwen van 3 gebouwen waarin 26 wooneenheden en een gemeenschapsruimte en het bouwen van een hoogspanningscabine”* op een perceel gelegen te 2500 Lier, Sander De Vosstraat 18.

Deze aanvraag vormt een variante op een eerdere vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij ingediend op 27 december 2011 strekkende tot de afbraak van een woning met aanbouwsels en het bouwen van 2 gebouwen met daarin 31 wooneenheden en een gemeenschapsruimte. De voormelde aanvraag werd, na beroep van omwonenden, vernietigd door de Raad met het arrest van 18 februari 2014 met nummer A/2014/0139, waarna de administratieve procedure werd hernomen en de aanvraag door de verwerende partij op 30 april 2014 werd geweigerd.

2.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 januari 2016 tot en met 28 februari 2016, worden 277 bezwaren ingediend.

3.

Op 25 april 2016 verleent de gemeenteraad goedkeuring aan het wegentracé.

Tegen deze beslissing wordt door de eerste verzoekende partij op 22 juni 2016 een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep is nog hangende.

4.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

(...)

2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

(...)

2.3.3 Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Elke inrichting, ook al strookt ze inzake bestemming met het gewestplan, moet zich op stedenbouwkundig verantwoorde wijze inpassen binnen de karakteristieken van het plaatselijke woongebied

Er moet toegeven worden dat de omvang van het gebouw erg groot is

Het project situeert zich overwegend op het achterliggende deel van het perceel, in tweede lijn t o v de Sander De Vosstraat, en heeft een aanzienlijke schaal in vergelijking met de omliggende woningen Het project wordt niet zonder meer ingeplant in liet woongebied maar houdt rekening met de stedenbouwkundige criteria en inrichtingsprincipes om de integratie in de omgeving mogelijk te maken.

De hoogte springt niet boven de nokhoogten in de omgeving en springt bovendien terug

Er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelgrenzen, met de 45° regel En er blijft voldoende ruimte en groen rondom de gebouwen zodat de inplanting en gabarit van de gebouwen aanvaardbaar zijn.

Het publiek karakter van het gebied wordt versterkt doordat het zal ingericht worden als parkzone.

De aanvraag voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats Het ontwerp schaalt zich op een goede manier in de omgeving

(...)

Bij de aanvraag moet rekening gehouden worden met de verplichtingen inzake brandveiligheid zoals deze voorzien worden in de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, het Koninklijk Besluit van 7 juli

*1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waar
aan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en diens bijlagen
(...)*

2.5 Conclusie

*De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening
(...)*

Openbaar onderzoek

[...]

*Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften
samengevat handelen over:*

(...)

*Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het
volgende standpunt in:*

*De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld kunnen
niet worden bijgetreden om volgende redenen:*

*Er werd gestreefd naar een nieuwe invulling, met voldoende buitenruimte, groen,
parkeerruimte Er werd geopteerd voor een langwerpig volume voor voldoende groene
publieke ruimte, een goede oriëntatie voor de bezonning, en de mogelijkheid tot een
ondergrondse parkeergarage*

*De omvang van het gebouw is erg groot is, maar het project wordt niet zonder meer
ingeplant in het woongebied en het houdt rekening met de stedenbouwkundige criteria
en inrichtingsprincipes om de integratie in de omgeving mogelijk te maken.*

*De hoogte springt niet boven de nokhoogten in de omgeving en springt bovendien terug
Er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelgrenzen, met minstens de 450 regel
Er blijft voldoende ruimte en groen rondom de gebouwen zodat gabarit en straatbeeld
van het project aanvaardbaar zijn.*

*Het is niet abnormaal dat voor een breed project, dienstig voor vele burgers, met de
creatie van openbaar groen voor de omwonenden, opgericht door een sociale
huisvestingsmaatschappij, in een grotere context gekeken wordt. En dat er hierdoor ook
grootschaligere bebouwing met ander normen kunnen toegestaan worden voor de
schaal, vormgeving,...*

(...)

Alle elementen uit de verschillende bezwaren kunnen worden verworpen.

(...)

*De toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of
verkavelingsvoorschriften maakt deel uit van het advies van de gemeentelijk
stedenbouwkundig ambtenaar.*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening maakt deel uit van het advies van de
gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar Het college van burgemeester en schepenen
kan dit advies bijtreden.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 4 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

5.

De aanvankelijk vastgestelde hoorzitting van 18 oktober 2016 wordt verdaagd in afwachting van het advies van de brandweer alsook aanvullende informatie van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid.

De provinciale Dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 13 oktober 2016 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2016 om het beroep te verdagen met het oog op het brandweeradvies. Ten gronde adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De brandweer van de hulpverleningszone Rivierenland adviseert op 29 oktober 2016 voorwaardelijk gunstig.

De partijen worden gehoord op de hoorzitting van 8 november 2016.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt in zijn aanvullend verslag van 17 november 2016 het initieel verslag van 3 november 2016 en voegt hieraan toe:

“...

De brandweerzone Rivierenland verleende op 29 oktober 2016 voorwaardelijk gunstig advies aan de aanvraag, op voorwaarde dat een aantal technische standaardvoorwaarden worden nageleefd, en op voorwaarde dat een bijkomende trap voorzien wordt aan de noordwest-geïsoleerde gevel (kant van de “fietsenstalling”).

De PSA verleende in haar oorspronkelijk verslag gunstig advies, mits naleving van volgende voorwaarden:

- *de voorwaarden in de beslissing van het CBS en in de sectorale adviezen dienen strikt worden nageleefd*
- *er moet een archeologisch vooronderzoek gebeuren cfr. de bepalingen in het Onroerend erfgoeddecreet en de richtlijnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed*

aan deze voorwaarden kan aanvullend worden toegevoegd dat voldaan moet worden aan de voorwaarden uit het advies van de brandweerzone Rivierenland.

...”

Dit verslag wordt aan de (raadsman van de) verzoekende partijen overgemaakt op 16 november 2017 waarna namens de verzoekende partijen eveneens op 16 november 2017 nog een replieknota wordt ingediend.

6.

De verwerende partij verklaart het beroep op 17 november 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

(...)

Het project is deels gelegen in woongebied, deels in woonuitbreidingsgebied. Groepswooningbouw is mogelijk in woonuitbreidingsgebieden. Het voorziene project voorziet de bouw van meergezinswoningen, zodat duidelijk is dat het voorliggende project groepswooningbouw betreft. De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften op het gewestplan.

(...)

Een vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken rechten

Wat betreft de erfdienstbare weg, is het recht van de eigenaar van de grond waar de erfdienstbaarheid op rust om deze weg qua gebruik te verzwaren, althans vanuit burgerrechtelijke standpunt. Deze discussie is echter geen zaak van stedenbouwkundige aard. Conform artikel 4.2.22 van de VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken rechten.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

(...)

Omgeving

Het project is gelegen aan een invalsweg naar het centrum Koningshooikt.

De omgeving wordt gekenmerkt op de overgang van een zone met vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met een hellend dak enerzijds en een zone met woningen in gesloten bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen met plat dak of hellend dak.

Toelichting

De te slopen constructies hebben geen uitzonderlijke erfgoedwaarde, zodat de sloop kan worden toegestaan.

De gevraagde functie is sociale woningbouw. Het residentiële wonen overheerst de omgeving. Het perceel waarop zich momenteel een villa bevindt is zeer groot en verleent zich uitstekend voor een dergelijke ontwikkeling, temeer gelet op haar ligging in woonuitbreidingsgebied, bij uitstek gereserveerd voor sociale huisvesting. Het voorzien van sociale appartementen te midden van andere woningen streeft een sociale mix na en sluit aan op de bestaande woonfunctie. Dit restperceel vormt dan ook een opportuniteit in deze omgeving.

Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname van zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken. De inrichting geeft ook de kans om in de toekomst een publieke voetgangers- en fietsersdoorsteek van de Sander De Vosstraat naar de achterliggende verkaveling aan de Haverstraat te realiseren. Dit is echter geen verplichting, aangezien nog steeds het eigendomsrecht van de aanpalenden geldt, en hun akkoord vereist is voor een nieuwe verbinding kan worden aangelegd.

De bouw van de woongelegenheden past functioneel binnen de omgeving die wordt gekenmerkt door woningbouw. De functie sluit aan op het overwegende residentieel wonen in de omgeving. De hoeveelheid appartementen is beperkt en in verhouding tot de oppervlakte van het perceel.

Gebouw A, dat zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat bevindt, sluit aan op de bouwlijn van de rechtsaanpalende rijwoningen. Gelet op de in de omgeving voorkomende heterogene bebouwing, de beperkte hoogte en de voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is het gebouw A aan straatzijde qua gabarit en inplanting inpasbaar in de omgeving.

Gebouw B bevindt zich achteraan op het terrein op de plaats waar zich voordien de oorspronkelijke villa en bijgebouwen bevonden. Het betreft een aanvraag tot verdichting, aangezien er thans maar één woongelegenheid was gesitueerd op dit binnengebied.

De nieuwe gebouwen in zone B zijn qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting groter dan gangbaar in de omgeving. De gebouwen tellen twee bouwlagen met een hoogte van ca. 6,1m en drie bouwlagen met een hoogte van 9,0m ter hoogte van de passerelle. De bouwhoogtes van 2 of 3 bouwlagen met plat dak komen nog voor in de omgeving. Door slechts beperkt over drie bouwlagen te werken wordt vermeden dat het geheel visueel te zwaar wordt. In voorliggend concept vormen de delen met drie bouwlagen eerder een accent dat zorgt voor variatie in de gevelzichten.

In vorige aanvraag betrof het de bouw van één lang gebouw met een lengte van meer dan 100m. Deze bouwlengthe werd thans gesplitst, door het middengedeelte open te laten, zodat twee afzonderlijke gebouwen ontstaan, die worden verbonden door een passerelle. Door deze maatregelen wordt het geheel visueel niet te grootschalig.

Door te werken met accenten met drie bouwlagen, en door te variëren in gevelmaterialen (die deels wordt afgewerkt met houten latjes) ontstaat een luchtig geheel. De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen met aluminium ramen. De gekozen materialen sluiten aan op het materiaalgebruik van de bebouwing in de omgeving.

Het perceel is groot, en door de gekozen typologie blijft er voldoende open ruimte over om het geheel een lucht karakter te geven. Om die reden zijn de aangevraagde lengte van de gebouwen in zone B aanvaardbaar, er rest voldoende groen om het geheel een landelijk karakter te verlenen.

Het perceel grenst achteraan voornamelijk aan achtertuinten van omliggende percelen. De afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen achteraan variëren, met een minimumafstand van ca. 8.6m aan de uiterst rechtse tip van het rechtse gebouw in zone B. Aangezien de perceelsgrens schuin loopt, is er slechts een tip op deze afstand gelegen, voor het overige

zijn de afstanden van de bebouwing in zone B tot de perceelsgrenzen erg ruim. Een tuinstrook van 10m is een gangbaar gebruikte minimummaat op een tuindiepte te bepalen. De beperkte afwijking bij één tip is aanvaardbaar: de tuin blijft voldoende groot aangezien deze 'om de hoek' is gelegen. Er zal geen onaanvaardbare inkijk ontstaan bij de aanpalende, aangezien het perceel grenst aan het achterste deel van een erg diepe tuin.

Het geheel wordt ingeplant in een groen, parkachtig kader met heraanleg van de bestaande vijver en een voor publiek toegankelijke inrichting, maar ook zones met private tuinen horende bij de wooneenheden. Dit vormt een meerwaarde, omdat het geheel wordt ingebed in een groene omgeving, en de bestaande vijver een hogere belevingswaarde zal krijgen door de nieuwe oversteek.

Het project voorziet de bouw van 26 woongelegenheden. Er worden voldoende parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voorzien cfr. de gemeentelijke parkeerverordening. Bovengronds worden 14 bezoekersparkeerplaatsen voorzien. Hierdoor zal geen parkeerdruk worden afgewenteld op de omgeving. Het grote aantal fietsstalplaatsen, inclusief plaatsen voor bakfietsen, stimuleert het gebruik van andere vervoermiddelen dan de auto.

Er kan gerekend worden op een 100-tal bijkomende vervoersbewegingen per dag voor deze omgeving. Dit is niet van die omvang dat er abnormale mobiliteitshinder zal ontstaan. Ook qua geluidsoverlast en geurhinder zal dit beperkt blijven, temeer daar de toegang naar de ondergrondse parkeergarage zich centraal op het terrein bevindt, de toerit er naartoe zo kort mogelijk is gehouden (verlenging bestaande erfdienstbare toerit) en er slechts een beperkt aantal wagens bovengronds parkeren.

Er wordt geen abnormale geluidshinder verwacht, gelet op de grootte van de site, het lokale karakter van de publieke ruimte die maar langs één zijde voor wagens ontsloten wordt, de relatieve beperktheid van het aantal wooneenheden en het geringe aantal parkeerplaatsen bovengronds.

De omliggende ruimte rondom de gebouwen wordt publieke ruimte. Op die manier kunnen buurtbewoners ook genieten van de uitstraling van het bufferbekken en zijn oeveraanleg en brug. Aangezien de vijver is gelegen naast het linkse gebouw in zone B, zal er voldoende sociale controle zijn om te vermijden dat deze vijver een "achterafplek" wordt.

Door de ligging van de gebouwen op een afstand van de omliggende percelen is er noch sprake van ongewenste schaduwwerking of lichtwegname, noch van schending van de privacy of inkijk. De hinder voor omwonenden is dan ook op dat gebied nagenoeg nihil.

De appartementen vertonen voldoende leefcomfort. Elke leefruimte ontvangt afdoende licht en lucht en elke wooneenheid beschikt over een private buitenruimte en een eigen, voldoende ruime bergruimte. De individuele ruimten zijn voldoende groot voor de respectieve te vervullen functies.

Het feit dat de mogelijke doorsteek naar de achterliggende Haverlaan mogelijks niet of pas op lange termijn zal verwezenlijkt worden, doet voor deze aanvraag niet ter zake. De aanvrager voorziet zelf in zijn plannen de brug over de vijver die een mogelijke ontsluiting

naar het achterliggende perceel biedt. Dit wordt niet als voorwaarde door de stad Lier opgelegd.

Bij nazicht van de biologische waarderingskaart blijkt niet dat het om een zone waar zich waardevolle flora en fauna zou bevinden, noch is het perceel gelegen in een landschappelijk waardevolle omgeving. De zones die nu groen zijn ingekleurd op het inplantingsplan dienen daadwerkelijk met een kwalitatief hoogwaardige groeninrichting te worden aangelegd, waarbij zoveel mogelijk gekomen moet worden tot een nieuwe aanplant van hoogstambomen, ter vervanging van de te rooien bomen.

De reliëfwijzigingen beperken zich tot ophogingen in functie van de realisatie van de beide gebouwen. De overige terreinpassen blijven nagenoeg ongewijzigd. De vijver blijft grotendeels behouden en houdt ook haar bufferende werking.

Mits wordt voldaan aan de voorwaarden opgelegd bij de watertoets zal er geen wateroverlast ontstaan. Het hemelwater wordt voldoende geborgen. Er worden geen problemen verwacht door opstuwing van grondwater.

(...)

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen onder de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Lier en in de sectorale adviezen dienen strikt worden nageleefd;*
- er moet een archeologisch vooronderzoek gebeuren cfr. de bepalingen in het Onroerend erfgoeddecreet en de richtlijnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed;*
- er moet voldaan worden aan de voorwaarden uit het advies van de brandweerzone Rivierenland.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

7.

Op 20 juni 2017 dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het project in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier.

De verzoekende partijen stellen, daarin niet tegengesproken door de overige partijen, dat de aanvraag identiek is aan de aanvraag die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, met uitzondering van de toevoeging van een extra evacuatietrapp naar aanleiding van het brandweeradvies, en de opname van de gebouwen en wegen in de project-MER-screening.

Op 11 december 2017 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier de aangevraagde vergunning.

Hiertegen tekenen de verzoekende partijen op 7 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Dit beroep is hangende. De tussenkomende partij deelt mee dat een beslissing zou zijn genomen maar dat deze evenwel nog niet werd betekend.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.2.19, §1 tweede lid VCRO, artikel 4.3.1, §1 tweede lid VCRO en van artikel 4.7.23 VCRO.

In een eerste onderdeel stellen zij dat de opgelegde vergunningsvoorwaarde met betrekking tot de naleving van het brandweeraadvies inhoudt dat aan de noordwestelijke gevel een bijkomende trap moet worden voorzien zonder dat uit de bestreden beslissing zelf, noch uit de plannen blijkt op welke precieze plaats deze trap moet worden geplaatst of aan welke voorwaarden deze moet voldoen.

De betreffende vergunningsvoorwaarde is volgens de verzoekende partijen dan ook onvoldoende precies en laat aan de tussenkomende partij een enorme beoordelingsvrijheid met betrekking tot de wijze waarop deze voorwaarde kan of moet worden nageleefd. Zij vervolgen dat de naleving van deze voorwaarde bovendien afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid aangezien de inplanting en het gebruik van de bijkomende trap een impact heeft op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom het voorzien van een bijkomende trap aan de noordwestelijke gevel dermate precies en bijkomstig is dat het bij wijze van vergunningsvoorwaarde kan worden opgelegd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang bij het middel in hoofde van de verzoekende partijen. De vereiste dat een voorwaarde voldoende precies dient te zijn is volgens haar ingeschreven in het belang van de vergunninghouder en niet in het belang van derden. Bovendien worden de verzoekende partijen niet geschaad door het voorzien van de betreffende bijkomende trap aangezien zij hierop geen uitzicht hebben.

Ondergeschikt stelt de verwerende partij dat de voorwaarde uit het brandweeraadvies met betrekking tot het voorzien van een bijkomende trap geenszins onvoldoende precies of onduidelijk is en dat het om een geringe aanpassing gaat van louter technische aard zonder invloed op de goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt op de plannen aan de andere kant

van het bouwblok wel al een brandtrap voorzien en het is het spiegelbeeld van deze trap dat moet worden voorzien aan de andere kant van het gebouw zodat de inplanting en het materiaalgebruik van deze trap volgens haar duidelijk zijn.

De motivering voor het voorzien van een bijkomende brandtrap ligt volgens de verwerende partij vevat in het brandweeradvies. Zij stelt dat de motivering in dat advies afdoende is het advies zelf een bijlage vormt bij de bestreden beslissing, zodat zij niet nogmaals een en ander in de bestreden beslissing zelf diende te motiveren.

3.

In hun wederantwoordnota reageren de verzoekende partijen dat zij wel degelijk belang hebben bij het middel aangezien er geen openbaar onderzoek werd gehouden omtrent de plaatsing van de bijkomende trap en zij hieromtrent dus geen enkele inspraak hebben gehad. Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad stellen de verzoekende partijen dat zij bovendien wel degelijk belang hebben bij de aangevoerde schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

Ten gronde menen de verzoekende partijen dat de stelling van de verwerende partij dat de bedoelde trap een spiegelbeeld dient te zijn van de trap aan de andere zijde van het bouwblok, een niet-toegelaten *'post-factum'* motivering is, waarbij een dermate uitgebreide motivering achteraf op zich al aantoonst dat de opgelegde voorwaarde zelf onvoldoende duidelijk is.

Tot slot oordelen de verzoekende partijen dat de tussenkomen partij de aangehaalde wettigheidsbezwaren erkent door te voorzien in een nieuwe vergunningsaanvraag met een duidelijkere evacuatietrapp.

4.

In haar laatste nota herneemt de verwerende partij haar verweer uit de antwoordnota en voegt nog toe dat er geen sprake is van een *'post-factum'* motivering, maar dat hetgeen dat zij stelde in haar antwoordnota enkel een woordelijk neerschrijven is van hetgeen grafisch staat opgetekend op de bouwplannen en dat uit de grafische plannen en het advies van de brandweer samen duidelijk kan worden afgeleid waar de trap moet worden ingeplant en hoe deze moet worden uitgevoerd.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten in essentie de wettigheid van de opgelegde voorwaarde met betrekking tot de bijkomende trap aan de noordwest-geïtueerde gevel.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel.

Een verzoekende partij heeft in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

2.

De aangevoerde onwettigheid betreft de vergunningsvoorwaarde die stelt dat moet worden voldaan *"aan de voorwaarden uit het advies van de brandweerzone Rivierenland."* Daarin wordt gesteld dat moet worden voorzien in een bijkomende trap ter hoogte van de noordwest geïtueerde gevel omwille van de configuratie van de appartementen.

Meer bepaald bekritisieren de verzoekende partijen het gebrek aan precisie van de betrokken voorwaarde en het feit dat de uitvoering ervan afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid. Verder voeren zij in dat verband een motiveringsgebrek aan in de zin dat naar hun oordeel niet wordt gemotiveerd waarom het voorzien in een bijkomende brandtrap een element is dat dermate precies geformuleerd en bijkomstig is dat het effectief bij wijze van vergunningsvoorwaarde kan worden opgelegd.

Evenwel beoogt de opgelegde voorwaarde met betrekking tot de naleving van het brandweeraadvies en de daarin voorziene bijkomende brandtrap onmiskenbaar de (verhoging van de) brandveiligheid voor de bewoners van het betrokken bouwblok. Het valt niet in te zien in welk opzicht de beweerde onregelmatigheid van deze voorwaarde de verzoekende partijen, tot wie die voorwaarde zich niet richt, kan hebben benadeeld of in hun belangen heeft geschaad. In dat opzicht strekt de geviseerde voorwaarde dus tot de bescherming van belangen die vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partijen zich als omwonenden ter staving van de ontvankelijkheid van hun vordering beroepen.

De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat het aangevoerde gebrek in de motivering van de bestreden beslissing wat betreft de mogelijkheid om de betrokken voorwaarde op te leggen, hen zou hebben benadeeld en dat de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing op dit punt hen een voordeel zou kunnen opleveren.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een tweede middel de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

Meer bepaald wijzen de verzoekende partijen er op dat zij op 16 november 2017 nog een replieknota hebben ingediend over het brandweeraadvies en het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar dat hiervan niets is terug te vinden in de bestreden beslissing zodat moet worden aangenomen dat, volgens de verzoekende partijen, hun opmerkingen de verwerende partij niet meer tijdig hebben bereikt, gelet op het beperkte tijdsbestek tot aan het verstrijken van de beslissingstermijn.

De bestreden beslissing is volgens hen dan ook genomen op basis van elementen waarover de verwerende partij op dat ogenblik beschikte maar zonder dat de verzoekende partijen over al deze elementen werden gehoord.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO en stellen dat, in de hypothese dat hun nota van 16 november 2016 de verwerende partij wel tijdig bereikte, de bestreden beslissing in het geheel niet motiveert waarom de in het brandweeraadvies aangehaalde bijkomende trap kon worden opgelegd via een vergunningsvoorwaarde terwijl zij in de voormelde nota net hadden gesteld dat dit niet voldoet aan de voorwaarden om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het tweede middel dat de verzoekende partijen over alle gegevens beschikten die bij de beoordeling werden betrokken en dat zij hierop hebben kunnen antwoorden. Zij licht toe dat de verzoekende partijen een replieknota indienden naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de nota van de tussenkomen partij als aanvrager en werd dit alles besproken op de hoorzitting van 8 november 2016. Zij vervolgt dat het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eveneens werd overgemaakt aan de verzoekende partijen op 16 november 2016 waarna deze op diezelfde dag daar nog op hebben geantwoord.

Dat in de bestreden beslissing enkel wordt gewag gemaakt van het feit dat de partijen mondeling werden gehoord, betekent volgens de verwerende partij niet dat er geen rekening is gehouden met de schriftelijke opmerkingen en replieken.

Zij stelt dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met het schrijven van 16 november 2016 maar dat dit haar niet heeft kunnen overtuigen gelet op het feit dat wel degelijk uit de bestreden beslissing zelf reeds voldoende blijkt hoe de betreffende brandtrap moet worden geplaatst.

Inzake het derde middel reageert de verwerende partij dat de beslissing om al dan niet vergunningsvoorwaarden op te leggen behoort tot haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid en dat uit de bestreden beslissing blijkt dat zij zich heeft aangesloten bij het brandweeradvies. Voor het overige herneemt zij in essentie het verweer zoals gevoerd onder het eerste middel.

3.

De verzoekende partijen verwijzen voor wat de locatie en de uitvoering van de trap betreft, naar het eerste middel en voegen hier aan toe dat, indien de verwerende partij rekening gehouden had met de nota van 16 november 2016, zij dit in de bestreden beslissing diende te vermelden.

Zij besluiten dat de verwerende partij ofwel geen rekening heeft gehouden met de bedoelde nota, ofwel op uiterst onzorgvuldige wijze heeft nagelaten in te gaan op de inplantingsplaats en de wijze van uitvoering van de brandtrap ondanks het feit dat zij op de hoogte was van de kritiek van de verzoekende partijen daaromtrent.

4.

De verwerende partij herneemt in haar laatste nota het verweer uit de antwoordnota en voegt niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen formuleren in essentie twee hypothesen: ofwel heeft hun replieknota van 16 november 2016 de verwerende partij niet tijdig bereikt gelet op het korte tijdsbestek en is er in dat geval sprake een schending van de hoorplicht, ofwel heeft de replieknota de verwerende partij wel tijdig bereikt maar in dat geval is er sprake van een motiveringsgebrek in de mate dat niet wordt ingegaan op hun grieven met betrekking tot de voorwaarde inzake de naleving van het brandweeradvies.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Wanneer in de normatieve bepalingen, zoals artikel 4.7.23, §1 VCRO, de inhoud van de hoorplicht niet nader is bepaald, moet het optreden van het vergunningverlenende bestuursorgaan op dat vlak ook getoetst worden aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen.

Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. Aan de door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO opgelegde hoorplicht is er dan ook maar voldaan als de betrokken partijen die vragen om te worden gehoord, de gelegenheid hebben om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vormt een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van de administratieve procedure. Voor de partij die heeft gevraagd om te worden gehoord, is het beschikken over dit verslag en eventuele verdere in de loop van de procedure bijkomend ingewonnen adviezen een essentiële vereiste om de toepassing van het hoorrecht naar behoren te laten verlopen. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens.

Aan de hoorplicht is, omwille van de volgorde van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, slechts voldaan wanneer degene die verzoekt te worden gehoord, over alle gegevens en documenten beschikt die de verwerende partij heeft op het ogenblik dat zij over het administratief beroep beslist.

3.

Vooreerst stellen de verzoekende partijen zelf dat zij *“in uitvoering van de goede trouw die van hen kan worden verwacht”*, op 16 november 2016 per mail en per aangetekend schrijven hun opmerkingen over het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het brandweeradvies hebben overgemaakt. Hierin zetten de verzoekende partijen uiteen dat de opmerkingen uit het brandweeradvies niet bij wijze van vergunningsvoorwaarden kunnen worden opgelegd aangezien niet is voldaan aan al de voorwaarden als bedoeld in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, dat bovendien geen aangepaste plannen worden bijgebracht zodat het onmogelijk is vast te stellen waar precies de betreffende brandtrap zal worden aangebracht en dat, ten slotte, de plannen mét bijkomende trap opnieuw voor advies aan de brandweer moeten worden voorgelegd, zodat, volgens de replieknota van de verzoekende partijen, de aanvrager een nieuwe aanvraag zal moeten indienen bij het college van burgemeester en schepenen en een nieuw openbaar onderzoek zal moeten worden gehouden. De verzoekende partijen menen echter - in hun eerste hypothese - dat *“in alle redelijkheid moet worden aangenomen”* dat deze opmerkingen de verwerende partij niet tijdig hebben bereikt gelet op het korte tijdsbestek tot aan het verstrijken van de beslissingstermijn en het feit dat daags nadien op 17 november 2016 de bestreden beslissing is genomen.

De verwerende partij stelt dat zij de repliek van de verzoekende partijen wel degelijk bij haar besluitvorming heeft betrokken maar dat de aangevoerde argumenten haar niet hebben kunnen overtuigen. In zover heeft de hypothese waarop het tweede middel is gesteund, namelijk dat de nota de verwerende partij niet tijdig heeft bereikt, zich niet voorgedaan.

In de mate de verzoekende partijen niet betwisten dat zij kennis hebben genomen van het brandweeradvies alsook van het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en evenmin betwisten dat zij hierop met een gemotiveerde replieknota hebben

gereageerd, tonen zij niet aan dat zij niet op nuttige wijze in staat zijn gesteld hun opmerkingen te hebben kunnen doen gelden.

Dat de replieknota de verwerende partij niet tijdig zou hebben bereikt (eerste hypothese), steunen de verzoekende partijen louter op een vermoeden. Zij tonen evenwel niet aan dat noch de versie per e-mail, noch hun aangetekend schrijven de verwerende partij heeft bereikt.

De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat artikel 4.7.23, §1 VCRO en het hoorrecht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur zijn geschonden.

4.

De verzoekende partijen stellen verder dat, in de hypothese dat de replieknota de verwerende partij wel tijdig heeft bereikt, in de bestreden beslissing niet wordt geantwoord op de door hen aangebrachte grieven met betrekking tot de onmogelijkheid om de opmerkingen uit het brandweeradvies bij wijze van een vergunningsvoorwaarde op te leggen.

In zover lijken de verzoekende partijen de schending in van de formele motiveringsplicht in te roepen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Zodra motieven worden opgegeven, moeten deze bovendien afdoende zijn (materiële motivering).

Hieruit volgt dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen. Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd inzake een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrieven niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in de beroepsgrieven niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet.

5.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij inzake brandveiligheid dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden en dat, wat brandveiligheid betreft, dit gebeurt *“op advies van de brandweer die de verantwoordelijkheid draagt voor de adviezen die hij geeft”* en waar de verwerende partij aan toevoegt dat vanuit het preventie- en zorgvuldigheidsbeginsel het advies van de brandweer dan ook *“fundamenteel”* is.

De essentie van de mogelijkheid om vergunningsvoorwaarden op te leggen bestaat er in een onvergundbare aanvraag alsnog vergundbaar te maken mits naleving van de opgelegde voorwaarden. Het behoort dan ook tot de discretionaire beoordeling van de verwerende partij om uit te maken of en in hoeverre de aanvraag via vergunningsvoorwaarden alsnog voor vergunning in aanmerking kan komen en welke vergunningsvoorwaarden hiertoe dienen te worden opgelegd. Het opleggen van vergunningsvoorwaarden is, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan, steeds een mogelijkheid en nooit een verplichting.

De voorwaarde waarbij er moet worden voldaan aan het brandweeradvies is een klassieke vergunningsvoorwaarde en getuigt niet van een kennelijke onredelijkheid.

De verwerende partij die het brandweeradvies integraal bijtreedt en tevens het eensluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt, neemt in dat opzicht een beslissing die de replieknota van de verzoekende partijen voldoende ontmoet.

De middelen worden verworpen.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij wijzen er op dat de verwerende partij op 30 april 2014 een eerdere aanvraag voor een gelijkaardig project met een achterin gelegen bouwblok met een gevelbreedte van 100 meter weigerde omwille van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij er werd geoordeeld dat er diende te worden voorzien in een kleinschaliger programma met een minder zware en meer verspreide bebouwing.

De verzoekende partijen lichten toe dat het huidige ontwerp nagenoeg identiek is met als enige verschil dat de onderbreking in het middendeel van het achterste bouwblok nu is doorgetrokken over alle verdiepingen en dat er wordt gewerkt met passerelles zodat dit in redelijkheid niet kan worden gezien als een kleinschaliger programma. Alleszins beantwoordt dit volgens hen niet aan de vereiste dat moet worden voorzien in meer verspreide bebouwing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening behoort tot haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid en dat de Raad zich ter zake niet in de plaats kan stellen maar enkel kan nagaan of de beoordeling niet kennelijk onjuist of onredelijk is.

Zij benadrukt dat elke aanvraag op eigen verdiensten beoordeeld moet worden. De voorliggende aanvraag verschilt volgens de verwerende partij op een aantal fundamentele punten van de vorige aanvraag zoals blijkt uit de beschrijvende nota alsook uit een vergelijking van de bouwplannen van de beide aanvragen.

De verwerende partij besluit dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is en niet kennelijk onredelijk is.

3.

De verzoekende partijen merken in hun wederantwoordnota op dat de Raad wel degelijk bevoegd is om de feitelijke gegevens waarop de motivering steunt de beoordelen en dat de motivering in elk geval afdoende dient te zijn.

Uit de weigeringsbeslissing van 30 april 2014 blijkt volgens de verzoekende partijen dat het project dermate afwijkt van de in de omgeving bestaande toestand dat het onverenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. De huidige aanvraag komt volgens hen geenszins tegemoet aan deze weigeringsmotieven in de zin dat het nog steeds gaat om een massief project dat nog altijd afwijkt van de in de omgeving bestaande toestand, dat visueel geenszins luchtiger is dan het voorgaande en ontegensprekelijk nog steeds één visueel geheel vormt.

4.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen steunen dit middel in essentie op de vaststelling dat de voorliggende aanvraag nauwelijks verschilt van een eerdere aanvraag die, na een vernietigingsarrest van de Raad, werd geweigerd door de verwerende partij op grond van de overweging dat er diende te worden geopteerd voor een minder zware en meer verspreide bebouwing en menen dan ook dat de verwerende partij niet zonder meer kon oordelen dat het voorliggende programma wél in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De voorliggende aanvraag betreft een inbreidingsproject waarbij, na de sloop van de bestaande bebouwing, twee bouwblokken worden voorzien, namelijk enerzijds in “zone A” gelegen aan de straatzijde (Sander de Vosstraat) op dezelfde voorgevelbouwlijn met de rechtsaanpalende woning, en opgevat als een meergezinswoning met 5 woongelegenheden en, anderzijds, in “zone B” gelegen in het binnengebied, twee meergezinswoningen met twee bouwlagen, van respectievelijk 56,14 meter en 37,59 meter lang, verbonden door een passerelle en een accent bestaande uit een derde bouwlaag ter hoogte van de passerelle. In totaal worden 26 wooneenheden voorzien.

Een eerdere vergunningsaanvraag werd op 30 april 2014 door de verwerende partij geweigerd. De toenmalige aanvraag betrof de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van twee meergezinswoningen waarvan een eerste bouwvolume met 5 woongelegenheden aan de straatzijde en een tweede bouwvolume met 26 woongelegenheden achterin gelegen in het binnengebied met in totaal 31 woongelegenheden.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de beide aanvragen gelijkenissen vertonen wat de inplanting betreft, maar niet identiek: in de voorliggende aanvraag wordt, wat het achterin gelegen bouwblok betreft, het volume onderbroken door een vide en wordt er gewerkt met een passerelle tussen de twee deelvolumes. Bovendien wordt de derde bouwlaag geschrapt behoudens een “accent” ter hoogte van de passerelle.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan de huidige aanvraag in geen enkel opzicht tegemoet komt aan de weigeringsmotieven van de eerdere beslissing van de verwerende partij van 30 april 2014 wat de gevraagde verspreiding van bebouwing betreft, en niet motiveert waarom de aanvraag zoals ze thans in nauwelijks verschillende vorm voorligt wel de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het is aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen immers slechts onderzocht te worden voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn voor de aanvraag. De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van aangezien het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij tegenover een vroegere beoordeling geen gewijzigd standpunt zou kunnen innemen. Voorwaarde is echter wel dat dit gewijzigd standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dat dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Bovendien moet dit alles blijken uit de motivering zelf, minstens uit de stukken van het dossier en volgt hieruit noodzakelijk, zoals bij het afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of bij het afwijken van negatieve beoordelingen in eerste administratieve aanleg, het bestaan van een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij.

3.

In de weigeringsbeslissing van 30 april 2014 overwoog de verwerende partij inzake de schaal en het ruimtegebruik het volgende:

“...

Gebouw B bevindt zich achteraan op het terrein op de plaats waar zich voordien de oorspronkelijke villa en bijgebouwen bevonden en is qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting eerder atypisch voor de omgeving. Het gebouw telt drie bouwlagen met plat dak op een hoogte van 9,2m. Het heeft een gevellengte van meer dan 100m en dit op de kop van de haverstraat, waardoor één lange gebouwmuur gecreëerd wordt aan het einde van de haverstraat. Er komen geen gebouwen van dergelijke afmetingen voor in de onmiddellijke omgeving.

Het benutten van dit restperceel dat veel groter is dan alle overige percelen in de omgeving en dat ontstaat door de sloop van de bestaande villa getuigt van een zuinig ruimtegebruik. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname van zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken. De inrichting geeft ook de kans om in de toekomst een publieke voetgangers- en fietsersdoorsteek van de Sander De Vosstraat naar de achterliggende verkaveling aan de haverstraat te realiseren.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat, hoewel het niet onaanvaardbaar is dat een dergelijke sociaal huisvestingsproject ontwikkeld wordt op dit binnengebied, er toch dient gezocht te worden naar een kleinschaliger programma met een minder zware, meer verspreide bebouwing, die zich beter inpast in de gebouwentypologie die in de omgeving voorkomt.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij het toen aangevraagde niet verenigbaar achtte met de goede ruimtelijke ordening en dat er diende te worden gezocht naar een kleinschaliger, minder zwaar programma en meer verbreide bebouwing.

...”

In de thans bestreden beslissing overweegt de verwerende partij onder meer het volgende:

“...

De bouw van de woongelegenheden past functioneel binnen de omgeving die wordt gekenmerkt door woningbouw. De functie sluit aan op het overwegende residentieel wonen in de omgeving. De hoeveelheid appartementen is beperkt en in verhouding tot de oppervlakte van het perceel.

Gebouw A, dat zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat bevindt, sluit aan op de bouwlijn van de rechtsaanpalende rijwoningen. Gelet op de in de omgeving voorkomende heterogene bebouwing, de beperkte hoogte en de voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is het gebouw A aan straatzijde qua gabarit en inplanting inpasbaar in de omgeving.

Gebouw B bevindt zich achteraan op het terrein op de plaats waar zich voordien de oorspronkelijke villa en bijgebouwen bevonden. Het betreft een aanvraag tot verdichting, aangezien er thans maar één woongelegenheid was gesitueerd op dit binnengebied.

De nieuwe gebouwen in zone B zijn qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting groter dan gangbaar in de omgeving. De gebouwen tellen twee bouwlagen met een hoogte van ca. 6,1m en drie bouwlagen met een hoogte van 9,0m ter hoogte van de passerelle. De bouwhoogtes van 2 of 3 bouwlagen met plat dak komen nog voor in de

omgeving. Door slechts beperkt over drie bouwlagen te werken wordt vermeden dat het geheel visueel te zwaar wordt. In voorliggend concept vormen de delen met drie bouwlagen eerder een accent dat zorgt voor variatie in de gevelzichten.

In vorige aanvraag betrof het de bouw van één lang gebouw met een lengte van meer dan 100m. Deze bouwlengte werd thans gesplitst, door het middengedeelte open te laten, zodat twee afzonderlijke gebouwen ontstaan, die worden verbonden door een passerelle. Door deze maatregelen wordt het geheel visueel niet te grootschalig.

Door te werken met accenten met drie bouwlagen, en door te variëren in gevelmaterialen (die deels wordt afgewerkt met houten latjes) ontstaat een luchtig geheel. De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen met aluminium ramen. De gekozen materialen sluiten aan op het materiaalgebruik van de bebouwing in de omgeving.

Het perceel is groot, en door de gekozen typologie blijft er voldoende open ruimte over om het geheel een lucht karakter te geven. Om die reden zijn de aangevraagde lengte van de gebouwen in zone B aanvaardbaar, er rest voldoende groen om het geheel een landelijk karakter te verlenen.

...

4.

Uit voormelde motivering blijkt dat de verwerende partij vooreerst overweegt dat de gebouwen in zone B qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting weliswaar groter zijn dan gangbaar in de omgeving, maar stelt zij tevens vast dat het slechts beperkt voorzien van een derde bouwlaag ervoor zorgt dat het geheel visueel “*niet te zwaar wordt*”. Vervolgens betreft de verwerende partij de vorige aanvraag in haar beoordeling en overweegt zij dat het gebouw in zone B, nu voorziet in een opsplitsing met een open middengedeelte waardoor twee gebouwen ontstaan, verbonden door een passerelle en dat het geheel hierdoor visueel “*niet te grootschalig wordt*”. Tot slot haalt de verwerende partij nog de gebruikte materialen en de verhouding tot de totale perceelsgrootte aan om te besluiten dat de “*aangevraagde lengte van de gebouwen in zone B aanvaardbaar is*”.

Uit de ingediende plannen van het gebouw in zone B blijkt dat, ten opzichte van de vorige aanvraag, de derde bouwlaag werd geschrapt behalve ter hoogte van de passerelles, dat het volume wordt opengewerkt tot twee afzonderlijke maar via passerelles verbonden gebouwdelen en dat voor de gevelafwerking onder meer wordt gewerkt met houten latjes.

De kritiek van de verzoekende partijen komt er in essentie op neer dat zij van mening zijn dat de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van de voorgaande aanvraag niet voldoende zijn om redelijkerwijze een tegengestelde beoordeling door de verwerende partij te verantwoorden. Uit hun betoog blijkt derhalve dat zij er klaarblijkelijk een andere visie op na houden dan de verwerende partij. Zij tonen evenwel niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij gesteund is op onjuiste gegevens dan wel getuigt van een kennelijke onredelijkheid, in het bijzonder gelet op de doorgevoerde aanpassingen aan het ontwerp ten opzichte van de vorige aanvraag.

In de mate dat in de motivering van de bestreden beslissing wordt gewezen op de bouwhoogtes, het aantal bouwlagen en de concrete vormgeving van de aangevraagde gebouwen en tevens uitdrukkelijk de aanvraag wordt vergeleken met de door de verzoekende partijen aangehaalde voorgaande geweigerde aanvraag, blijken uit de bestreden beslissing zelf de motieven op grond

waarvan de verwerende partij in redelijkheid tot het besluit is gekomen dat het aangevraagde thans wel aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen, zoals gezegd, het onjuiste of kennelijke onredelijke van deze motivering niet aan.

Het middel wordt verworpen.

D. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4, tweede en derde lid van de Europese Richtlijn 85/337/EG betreffende de milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna: MER-richtlijn), artikel 4.3.2 van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikel 2, §§6 en 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: MER-besluit) en artikel 4.7.23 VCRO.

In een eerste middelonderdeel doen de verzoekende partijen gelden dat de verwerende partij niet op basis van de bij de aanvraag gevoegde MER-screeningsnota kon oordelen dat het aangevraagde geen significante milieueffecten zal teweegbrengen en dus niet MER-plichtig is, gelet op het feit dat de screeningsnota manifest onvolledig is in de zin dat zij enkel betrekking heeft op de omgevingswerken en rioleringswerken en geen enkel bouwwerk betreft, behoudens de wegenis.

Een tweede middelonderdeel ontleent de verzoekende partijen aan het feit dat zij reeds in het kader van het openbaar onderzoek hadden aangevoerd dat de aanvraag niet van de opmaak van een project-MER kon worden vrijgesteld gelet op de inhoud van de screeningsnota en dat in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk wordt gemotiveerd waarom deze grieven ongegrond zouden zijn en de vergunning toch zonder voorafgaande project-MER kon worden verleend.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het niet wordt ontkend dat de aanvraag een screeningsnota bevat maar dat enkel de inhoud van deze nota wordt betwist en waarbij zij meent dat de verzoekende partijen vertrekken van een zeer selectieve lezing van het document aangezien uit de inhoud ervan wel degelijk blijkt dat de voorziene woningen mee betrokken werden in het milieuonderzoek.

De verwerende partij stelt verder dat de screeningsnota geenszins summier te noemen is en gepaard gaat met een bijkomende beschrijvende nota waarin de impact op het milieu nogmaals wordt uiteengezet.

3.

In hun wederantwoordnota merken de verzoekende partijen op dat de tussenkomen partij blijkbaar haar tekortkoming inzake de screeningsnota inziet, wat blijkt uit het feit dat een nieuwe aanvraag werd ingediend met een gewijzigde screeningsnota.

De verzoekende partijen wijzen er op, aan de hand van een weergave van het screeningsformulier, dat uit alles blijkt dat de nota geen betrekking heeft op de eigenlijke

bouwwerkzaamheden en hernemen hun betoog dat zij dit ook reeds in het kader van het openbaar onderzoek en de administratieve beroepsprocedure hebben laten gelden maar dat deze grieven in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd worden weerlegd.

4.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betogen in essentie dat de bij de aanvraag gevoegde MER-screeningsnota enkel betrekking heeft op de “omgevings- en rioleringswerken” en niet op de impact van de gebouwen zodat de verwerende partij op basis van een dergelijke onvolledige screeningsnota niet kon besluiten dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Zij stellen dat de verwerende partij minstens ongemotiveerd aan hun bezwaren ter zake is voorbijgegaan.

2.

Een project-MER-screeningsnota is een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan de aanvrager en initiatiefnemer moet aantonen ofwel 1) dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project ofwel 2) dat er vroeger een project-MER goedgekeurd werd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl. St. VI. Parl.*, 2011-12, nr. 1463/1, 7).

Deze motivering van de initiatiefnemer, opgenomen in het modelformulier zoals vermeld in artikel 2, §6, tweede lid MER-besluit, moet het vergunningverlenend bestuur toelaten om met kennis van zaken te beoordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu teweeg brengt.

Op grond van deze project-MER-screeningsnota moet het vergunningverlenend bestuur, na een eigen onderzoek hiervan op grond van de criteria omschreven in bijlage II bij het DABM, vervolgens beslissen of er eventueel een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld conform artikel 4.7.14/1 VCRO. De verwerende partij dient daarbij onder meer te onderzoeken of de project-MER-screeningsnota op een correcte wijze werd opgemaakt en mogelijke cumulatieve effecten met andere (bestaande) projecten in rekening zijn genomen.

3.

Het aanvraagdossier bevat een project-MER-screeningsnota waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat de rubrieken “stadsontwikkelingsprojecten” en “aanleg van wegen” *in casu* aanleiding geven tot de opmaak van de screeningsnota.

Het project wordt weliswaar omschreven als “wegen, riolerings- en omgevingswerken” maar in de nota wordt voor wat betreft elk van de afzonderlijke aspecten luchtverontreiniging, verontreiniging van bodem en grondwater, geluid en trillingen, effecten op de afvoer van hemelwater, bronbemaling en effecten op mens, natuur of landschap, telkens niet enkel getoetst aan de wegenwerken of omgevingswerken zelf maar ook telkens een beoordeling gemaakt in functie van de bouw van de woningen zelf.

Bovendien wordt in het luik met betrekking tot de te verwachten “cumulatieve effecten met ander projecten” aangegeven dat die er zijn, maar dat deze niet aanzienlijk zijn aangezien de beoordeling “grotendeels” mee in rekening is gebracht in de voorliggende MER-screeningsnota.

Anders dan de verzoekende partijen het zien, blijft het voorwerp van de betrokken MER-screeningsnota derhalve niet enkel beperkt tot wat de effecten van de wegenis-, riolerings- en omgevingswerken betreft, maar wordt in de beoordeling ook de bouw en ingebruikname van de aangevraagde woningen betrokken.

6.

In dat verband wordt in de bestreden beslissing onder meer overwogen:

“..."

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Er worden 3 gebouwen opgericht. Gebouw A bevindt zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat en sluit aan op de bouwlijn van de rechts aanpalende rijwoningen. Achteraan op het terrein wordt 2 gebouwen opgericht in zone B. De functie sluit aan op het overwegende residentieel wonen in de omgeving. De hoeveelheid appartementen is beperkt en in verhouding tot de oppervlakte van het perceel.

Het perceel is zeer groot en grenst achteraan voornamelijk aan achtertuinen van omliggende percelen. De afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen achteraan variëren tussen de 7m en de 11m en maken dat er ruim voldoende afstand wordt gehouden tot de in de omgeving voorkomende bestaande bebouwing.

Het geheel wordt ingeplant in een groen, parkachtig kader met behoud van de bestaande vijver en een voor publiek toegankelijke inrichting, maar ook zones met private tuinen horende bij de wooneenheden.

De voorziene gebouwen staan op ruim voldoende afstand ingeplant t.o.v. de aanpalende percelen en de bepalingen van het burgerlijk wetboek worden ruimschoots gerespecteerd. Gelet op de groene inkadering en de inplanting van de omliggende woningen zal de inblik beperkt zijn en er nagenoeg geen schending van de privacy mogelijk zijn.

Er wordt geen abnormale geluidshinder verwacht, gelet op de grootte van de site, het lokale karakter van de publieke ruimte die maar langs één zijde voor wagens ontsloten wordt, de relatieve beperktheid van het aantal wooneenheden en het geringe aantal parkeerplaatsen bovengronds.

Zoals beargumenteerd bij de watertoets zal er geen wateroverlast ontstaan.

*Er wordt geen mobiliteitshinder verwacht: er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen perceel. De weg is voldoende gedimensioneerd om de bijkomende vervoerbewegingen van het project te verwerken.
...*

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij vooreerst verwijst naar de project-MER-screeningsnota en het daarin vervatte besluit dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. De verwerende partij vervolgt haar overweging door vervolgens te verwijzen naar de concrete inplanting van de gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en de totale perceelsoppervlakte en betreft daarbij de inrichting van de open groenzones. Tot slot toetst de verwerende partij de aspecten geluid en mobiliteit af ten aanzien van de concrete omvang van de site en de voorziene parkeergelegenheid en infrastructuur.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt op grond waarvan de verwerende partij in redelijkheid en op grond van een zorgvuldige beoordeling tot het besluit is gekomen dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1575 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 juni 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS